



Vlaanderen
is erfgoed



Opheffingsdossier

Hoeve Spooren: omgeving in Lommel

Dorpsgezicht

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Opheffingsdossier:

Hoeve Spooren: omgeving, Lommel, Karel Martelstraat 21, Karel Martelstraat zonder nummer en Loberg 33 – Dorpsgezicht (gedeeltelijke opheffing)

Onderwerp

Benaming: Hoeve Spooren: omgeving

Adres of ligging: Karel Martelstraat 21, Karel Martelstraat zonder nummer en Loberg 33, Lommel

Dossier

Type dossier: opheffingsdossier (Gedeeltelijke opheffing)

Dossiernummer: 4.001/72020/103.1

Bescherming

Beschermd als: dorpsgezicht

Beschermingsbesluit: ministerieel besluit van 23 mei 2002

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/besluiten/3857>

Inventaris Onroerend Erfgoed

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/2453>

Samenvatting

De bescherming als dorpsgezicht van Hoeve Spooren: omgeving wordt gedeeltelijk opgeheven. De erfgoedwaarden van het perceel dat kadastraal bekend is als Lommel, 1ste afdeling, sectie C, perceelnummer 53L (deel) dat deel uitmaakt van het adres Karel Martelstraat 21 zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan. Dit perceel is in 2007 afgescheiden van de omgeving van Hoeve Spooren en is sindsdien als tuin bij een nieuwbouwwoning ingericht.

Het perceel met nummer 55E langs de Karel Martelstraat en het noordelijk deel van perceelnummer 54X worden opgeheven omwille van het algemeen belang. Deze percelen hebben geen erfgoedkenmerken en -elementen en dragen niet bij aan het geheel en de erfgoedwaarden van Hoeve Spooren. Op basis van de criteria herkenbaarheid, ensemble en context hebben deze delen onvoldoende erfgoedwaarde voor een bescherming op Vlaams niveau.

De erfgoedkenmerken en -elementen van het dorpsgezicht zoals beschreven in het beschermingsbesluit van 2002 en het goedgekeurd beheersplan van 2020 blijven gevat binnen de aangepaste afbakening van het dorpsgezicht. De bescherming als monument van Hoeve Spooren blijft behouden. De erfgoedwaarden van de gekandelaaarde bomenrij van vier linden ten oosten van het monument en de twee schermlindes aan de oprit worden in een nieuw besluit beschermd als monument.

Datum

Datum: 2/11/2023

INHOUDSTAFEL

1.	Aanleiding tot opmaak van het dossier	4
2.	Beschrijvend gedeelte	4
2.1.	Ruimtelijke context.....	4
2.2.	Historiek van het beschermde goed	5
2.3.	Historiek van het beschermings- en beheerdossier	6
2.3.1.	Bescherming van Hoeve Spooren en omgeving	6
2.3.2.	Beheerverleden perceel 53L horende bij Karel Martelstraat 21	7
2.3.3.	Beheerverleden perceel 54X, 54V en 55E horende bij Loberg 33	7
2.3.4.	Beheersplan en premies.....	8
2.4.	Fysieke toestand van het onroerend goed	9
2.5.	Juridische toestand.....	9
2.5.1.	Adres en kadaster	9
2.5.2.	Onroerend erfgoed	9
2.5.3.	Omgeving	9
3.	Evaluerend gedeelte	10
3.1.	Evaluatie van de opheffing van de bescherming	10
3.1.1.	Inleiding	10
3.1.2.	Opheffing omdat de erfgoedwaarden onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan	10
3.1.3.	Opheffing omwille van het algemeen belang	10
3.1.4.	Besluit	12
3.2.	Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan	13
3.3.	Motivering van de afbakening van de opheffing	13
4.	Bronnen	13
5.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier	14
5.1.	Omgevingsplan	14
5.2.	Fotobijlage	14
5.3.	Documentatie	14

1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER

Dit is het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit van Hoeve Spooren: omgeving in Lommel. De opheffing kadert in de evaluatie van het beschermde erfgoedbestand, zoals ingeschreven in de Beleidsnota Onroerend Erfgoed (2019-2024) van minister Matthias Diependaele.

De bescherming van Hoeve Spooren: omgeving werd onderzocht in het project 'snelle screening' (2021-2022). Deze snelle screening had als doel om op een termijn van anderhalf jaar die beschermingen te detecteren die vandaag overduidelijk niet meer aan de hedendaagse selectiecriteria voor bescherming voldoen. Met uitzondering van de stedenbouwkundige ensembles en het archeologisch en varend erfgoed, werd het volledige beschermde bestand gescreend.

Dit dossier betreft de gedeeltelijke opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van Hoeve Spooren: omgeving. De erfgoedkenmerken en -elementen van het dorpsgezicht zoals beschreven in het beschermingsbesluit van 2002 en het goedgekeurd beheersplan van 2020 blijven gevat binnen de aangepaste afbakening van het dorpsgezicht. De bescherming als monument van Hoeve Spooren blijft behouden. Tegelijk worden de erfgoedwaarden van de gekandelaarde bomenrij van vier linden als schermbeplanting ten oosten van het monument en de twee scherm lindes aan de oprit ook beschermd als monument.

2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

2.1. Ruimtelijke context

De omgeving van Hoeve Spooren werd op 23 mei 2002 bij ministerieel besluit beschermd als dorpsgezicht. Hoeve Spooren werd tegelijk beschermd als monument.

Het monument Hoeve Spooren ligt aan de kruising van de Loberg en de Slachthuisstraat ten oosten van de kern van Lommel. Momenteel wordt Hoeve Spooren gerestaureerd. Het beschermde dorpsgezicht rond het monument wordt begrensd door de Loberg, Keizer Karelstraat, Karel Martelstraat en Pieter de Coninckstraat. De omgeving van deze bescherming wordt gekenmerkt door verkavelingen met losstaande ééngezinswoningen.

De voortuin van Hoeve Spooren is aangelegd als grasperceel. Het perceel wordt langs de straatzijde begrensd door vier scherm lindes. Ten zuiden van Hoeve Spooren loopt een onverharde oprit. De voormalige kasseiverharding van deze toegang tot het erf van Hoeve Spooren is op sommige plaatsen nog zichtbaar. Aan het einde van de oprit staan twee linden. Dit deel van het dorpsgezicht is door een recente houten poort afgescheiden van de achterliggende omgeving. Rechts van de linden en de oprit staat een bakstenen constructie. Vermoedelijk gaat het hier om een voormalig varkenshok. Achter het hoofdgebouw van Hoeve Spooren staat in de tuin de oorspronkelijke waterput met putmik. De zes linden en de waterput zijn sinds 2019 erkend als ZEN-erfgoed (zie foto 14 van bijlage 5.3. van dit inhoudelijk dossier). Naast de put staat een notelaar. De tuin is voornamelijk als grasperk ingericht en afgeboord met hagen en lage houten afsluitingen. Aan de zuidzijde van de hoeve zijn nog de restanten van de grote schuur te zien en is er een mestvaalt aanwezig. Beide liggen binnen de zuidelijk grens van het beschermde dorpsgezicht. Rondom de hoeve zijn verschillende containers en hedendaagse constructies aanwezig die vandaag dienst doen als tijdelijk verblijf en opslagplaats in afwachting van de restauratie van Hoeve Spooren. Ten westen van Hoeve Spooren bevinden zich drie afzonderlijke onbebouwde percelen die grenzen aan de Karel Martelstraat. Enkel het middelste perceel (55E) maakt deel uit van de bescherming als dorpsgezicht. Tot het

beschermde dorpsgezicht behoort nog een noordelijk trechtervormig gedeelte dat zich achter de panden met adres Karel Martelstraat 21 en 23 bevindt.¹

Er zijn drie delen van de omgeving van Hoeve Spooren waarvan de bescherming als dorpsgezicht opgeheven wordt. De afbakening van deze delen is verduidelijkt op foto 1 van bijlage 5.3. van dit inhoudelijk dossier.

- Het meest noordelijke perceel (kadastraal bekend als Lommel, 1ste afdeling, sectie C, perceelnummer 53L (deel)), hoort bij het pand met adres Karel Martelstraat 21, Lommel. Het is ingericht als hedendaagse privétuin. Dit perceel is afgesloten van de rest van het beschermde dorpsgezicht door een draadafsluiting, een hoge gesloten houten schutting en leibomen. De bescherming van dit deel van het dorpsgezicht wordt opgeheven omdat de erfgoedwaarden onherstelbaar verloren zijn gegaan.
- Ten zuiden hiervan is een trechtervormig gedeelte van perceelnummer 54X dat bijna volledig omsloten is door de verkaveling en tuinen van de naburige percelen. Dit deel is vandaag ingericht als moestuin, kippenren en grasperk en heeft een recent tuinhuis. Dit deel van de bescherming als dorpsgezicht wordt opgeheven omwille van het algemeen belang.
- Een derde deel bestaat uit het meest westelijke perceel van de bescherming als dorpsgezicht. Dit perceel is kadastraal gekend als Lommel, 1ste afdeling, sectie C, perceelnummer 55E en wordt opgeheven omwille van het algemeen belang. Momenteel bestaat dit perceel uit een grasveld. Het is van de Karel Martelstraat en de rest van het dorpsgezicht afgescheiden door middel van een zwarte draad. Laag houten hekwerk vormt de scheiding met de aanpalende percelen.

Het beschermd onroerend erfgoed in de omgeving van het beschermd onroerend goed wordt weergegeven op een omgevingsplan in bijlage bij dit opheffingsdossier.

2.2. Historiek van het beschermde goed²

Hoeve Spooren staat ook wel bekend als Hoeve de Loberg. De naam Spooren verwijst naar de eigenaars vanaf 1922, toen de gelijknamige familie de hoeve in bezit kreeg. Het woonhuis en de waterput zijn beschermd als monument. De omgevende percelen zijn beschermd als dorpsgezicht.

Hoeve Spooren is een voorbeeld van een grote meerledige langgestrekte Kempische hoeve. Muurankers dateren de hoeve in 1754, maar vermoedelijk is er een oudere 16de- of 17de-eeuwse kern aanwezig. Het primitief kadasterplan toont een boerderijcomplex dat bestaat uit een hoofdgebouw parallel met de straat en een dwarse schuur ten zuiden hiervan (zie foto 2 van bijlage 5.3. van dit inhoudelijk dossier). De schuur had oorspronkelijk een dwarse aanbouw, parallel met het woonhuis, zodat het erf in zuidwestelijke hoek werd afgeboord. In de noordoostelijke hoek stond nog een los bijgebouw dat op het moment van de bescherming in 2002 reeds verdwenen was.

Op orthofoto 's van de jaren 1970 is te zien dat de hoeve zich nog in een rurale landelijke omgeving met weinig bebouwing bevond (zie foto 3 van bijlage 5.3. van dit inhoudelijk dossier). De orthofoto van de jaren 1980 (zie foto 4 van bijlage 5.3. van dit inhoudelijk dossier) maakt duidelijk dat het huidige stratenpatroon op dat moment aangelegd werd.

¹ Beschrijving van het huidige dorpsgezicht op basis van plaatsbezoek in de zomer van 2023 en de beschrijving in het beheersplan: ARCHITECTUUR DEPOT 2020, *Beheersplan Hoeve Spooren en omgeving*, onuitgegeven beheersplan, Maasmechelen.

² Op basis van VAC Hasselt, Bescherming- en beheersarchief DL 2237; INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Hoeve Spooren en omgeving* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/80174> (geraadpleegd 2 november 2023) en ARCHITECTUUR DEPOT 2020, *Beheersplan Hoeve Spooren en omgeving*, onuitgegeven beheersplan, Maasmechelen.

De Karel Martelstraat dateert uit deze periode. Ten noorden van Hoeve Spooren zijn de voormalige weilanden verkaveld en bebouwd met eengezinswoningen. Deze trend zette zich de volgende decennia verder tot begin jaren 2000 wanneer bijna de volledige omgeving verkaveld en bebouwd was (zie foto 5 van bijlage 5.3. van dit inhoudelijk dossier). Enkel de achterliggende percelen van Hoeve Spooren bleven tot dat moment onbebouwd.

2.3. Historiek van het beschermings- en beheerdossier³

2.3.1. Bescherming van Hoeve Spooren en omgeving

Op 18 januari 2000 ontving de toenmalige cel Monumenten en Landschappen Limburg een aanvraag van de architect van de eigenaar om Hoeve Spooren te beschermen als monument. Hoeve Spooren was op dat moment dringend toe aan onderhoudswerken en de eigenaar was van plan hierin actie te ondernemen.

De motiveringsnota voor de bescherming dateert van 7 mei 2001. De nota geeft een uitgebreide geschiedenis van de verschillende eigenaars van Hoeve Spooren sinds het einde van de 17de eeuw. De historiek van het gebouwenbestand wordt beschreven op basis van de beschikbare informatie uit het primitief kadaster. Verder geeft het dossier een gedetailleerde beschrijving van het exterieur en het interieur van de gebouwen van Hoeve Spooren. De omgeving wordt in het beschermingsdossier beschreven als: *"Links naast de eigenlijke hoeve en haaks hierop bleef een gedeeltelijk ingestorte dwarsschuur bewaard, een verankerde baksteenbouw onder fragmentarisch bewaarde bekapping en pannen zadeldak. Aan erfzijde bleven een schuifpoort onder houten latei en een rechthoekige poortdoorgang bewaard. Rechts werd een aanbouw toegevoegd onder een golfplaten lessenaarsdak. Tot het complex (achter de hoeve) behoren tot slot nog een ronde gecementeerde waterput en een recenter dienstgebouwtje, fungerend als hondenhok."*

Op 27 juni 2001 werd het voorlopig beschermingsbesluit ondertekend. Van 6 augustus 2001 tot 6 september 2001 vond het openbaar onderzoek plaats. Alle adviezen van departementen en besturen waren gunstig. Er werden geen opmerkingen of bezwaren geformuleerd. Op 6 december 2001 bracht de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) een gunstig advies uit. Op 30 april 2002 werd het dossier ter ondertekening naar de toenmalige minister verstuurd. Op 23 mei 2002 werd Hoeve Spooren beschermd als monument. De omgeving van Hoeve Spooren werd beschermd als dorpsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de historische en historische, in casu architectuurhistorische waarde. Deze erfgoedwaarden worden als volgt gemotiveerd: *"Rondom de hoeve bleef een sober ruraal kader bewaard, dat integraal deel uitmaakt van de hoeve, mede doordat een gedeelte van het terrein het voormalige erf omvat, waarrond verschillende dienstgebouwen waren opgetrokken, waaronder de recentelijk ingestorte dwarsschuur. Het geheel was representatief voor de bouwevolutie van een grotere Kempense hoeve. Na de uitbreiding van de stallingen in het hoevegebouw ontstond de nood aan een grotere opslagplaats, die los naast het woonstalhuis werd opgetrokken"*.

Het plan bij het beschermingsbesluit uit 2002 toont de verkavelde omgeving van Hoeve Spooren (zie foto 6 van bijlage 5.3. van het inhoudelijk dossier). Uit het beschermingsdossier blijkt dat de afbakening van het dorpsgezicht gebaseerd was op de gronden die toen in eigendom waren van de eigenaar van Hoeve Spooren. Gronden waar de eigenaar van Hoeve Spooren geen eigenaar van was, zoals de overige kavels langs de Karel Martelstraat, werden niet overwogen voor opname in het dorpsgezicht.

³ VAC Hasselt archief DL2237 en Onroerend Erfgoed Limburg, Beschermingsdossier OL001675 en 4.02/72020/101.1, Hoeve Spooren: omgeving (AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED, 2002).

2.3.2. Beheerverleden perceel 53L horende bij Karel Martelstraat 21

Eind 2007 werd een deel van het beschermde dorpsgezicht (toen perceelnummer 54W) verkocht aan de eigenaar van Karel Martelstraat 21. De verkoop werd gemeld bij de dienst onroerend erfgoed Limburg en beantwoord met een positief antwoord. De orthofoto van 2008-2011 en Google Streetview uit 2009 tonen dat dit gedeelte van het dorpsgezicht op dat moment de hoge houten afsluiting kreeg en ingericht werd als privétuin met verhardingen, zwembad, grasperk en tuinhuis (zie foto 7 en 8 van bijlage 5.3. van dit inhoudelijk dossier).

Op 21 januari 2013 ontving het agentschap een adviesvraag voor het bouwen van een houten tuinhuis binnen dit deel van het beschermde dorpsgezicht. Hierop werd ongunstig geadviseerd: *"De aangevraagde werken beogen het bouwen van een houten tuinhuis binnen het beschermde dorpsgezicht van het erf van hoeve Spooren. Dit erf is historisch gezien steeds onbebouwd geweest, met uitzondering van de eraan verbonden hoevegebouwen. Door de nabije verkaveling wordt dit gegeven stilaan teniet gedaan. Het in het dorpsgezicht beschermde erf dient dan ook maximaal onbebouwd te blijven om de openheid van het omliggende land te bewaren."* Ondanks dit ongunstig advies is het tuinhuis zoals aangevraagd in deze vergunning toch te zien op de orthofoto van 2013 (zie foto 10 van bijlage 5.3. van dit inhoudelijk dossier). De leibomen op de perceelgrens zijn op de orthofoto's zichtbaar vanaf 2014.

In februari 2021 ontving het stadsbestuur van Lommel een omgevingsaanvraag voor het regulariseren van een veranda en het slopen van een tuinberging. De veranda waar deze aanvraag betrekking op had, valt volledig buiten de afbakening van het dorpsgezicht van Hoeve Spooren. Het tuinhuis wordt in het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar beschreven als *'een niet vergunde constructie'* binnen de afbakening van de bescherming van Hoeve Spooren. De aanvraag werd voorwaardelijk gunstig geadviseerd waarbij volgende voorwaarden opgelegd werden: *"Het tuinhuis ingeplant achter op het perceel dient effectief gesloopt te worden. De goedgekeurde kavelgrenzen zijn niet gerespecteerd. In het verleden werd de goedgekeurde kavel vergroot door toevoeging van een deel van achter aanpalend perceel wat deel uitmaakt van het beschermd monument 'Hoeve Spooren'. Het toegevoegd deel kan dan ook niet mee opgenomen worden in de verkaveling."*⁴

In 2021 werd Karel Martelstraat 21 verkocht. Tot vandaag is de tuinaanleg van dit gedeelte van het beschermde dorpsgezicht ongewijzigd gebleven.

2.3.3. Beheerverleden perceel 54X, 54V en 55E horende bij Loberg 33

Uit de orthofoto's blijkt dat het huis met adres Karel Martelstraat 23 dateert uit 2012 (zie foto 9 van bijlage 5.3. van dit inhoudelijk dossier). Het perceel van deze woning valt volledig buiten de afbakening van het beschermde dorpsgezicht van Hoeve Spooren. De aanleg van de tuin van deze woning zorgde er echter voor dat het trechtersvormig gedeelte van het dorpsgezicht volledig omsloten is door privétuinen met hagen en hoge afscheidingen en niet meer zichtbaar is vanop het openbaar domein. Enkel via een smalle (ongeveer 10m) zuidelijk doorgang had dit deel van het dorpsgezicht nog enige connectie met de rest van het dorpsgezicht van Hoeve Spooren. De orthofoto van een jaar later (2013) toont dat ook hier een afsluiting geplaatst is (zie foto 10 van bijlage 5.3. van dit inhoudelijk dossier). Het tuinhuis dat vandaag aanwezig is in dit gedeelte is pas te zien op de orthofoto van 2014 (zie foto 11 van bijlage 5.3. van dit inhoudelijk dossier). In 2017 kreeg perceel 55E het lage houten hekwerk als omheining (zie foto 12 van bijlage 5.3. van dit inhoudelijk dossier).

⁴ STAD LOMMEL 2021: *regulariseren van een veranda en slopen van een tuinberging*, omgevingsvergunningsaanvraag met referentie OMV_2021034077.

Op 8 mei 2018 werd vanuit het agentschap Onroerend Erfgoed een aanmaning naar de eigenaar van Hoeve Spooren verstuurd. Bij een plaatsbezoek op 12 april 2018 werd vastgesteld dat er werken uitgevoerd werden zonder de nodige toelatingen of meldingen aan zowel het monument als het dorpsgezicht. In het beschermde dorpsgezicht werd de ingestorte schuur, waarvan sprak is in het beschermingsbesluit, volledig afgebroken. Daarnaast stonden binnen het beschermde dorpsgezicht verschillende containers. De eigenaar kreeg 6 maanden de tijd om een voor goedkeuring in aanmerking komende regularisatie-aanvraag voor alle werken aan te vragen. Daarnaast moest er een restauratiedossier voor de hoeve opgemaakt worden. Op 26 november 2018 richtte de architect van de eigenaar zijn antwoord aan het agentschap Onroerend Erfgoed. Een eerste voorstel voor de aanpak van de volledige site was de opmaak van een beheersplan. Het beheersplan zou zich richten op het herstellen van de erfgoedwaarden van zowel de hoeve als van de omgeving. De opmaak van een restauratiedossier voor de gebouwen van Hoeve Spooren, gebaseerd op de bevindingen van het beheersplan, stond als tweede stap gepland.

2.3.4. Beheersplan en premies⁵

De aanvraag voor de opmaak van een beheersplan werd op 26 oktober 2018 naar het agentschap Onroerend Erfgoed verstuurd. Voor de opmaak van het beheersplan werd een onderzoekspremie aangevraagd en vastgelegd op 30 januari 2019. De uitbetaling werd aangevraagd op 10 april 2020. Het beheersplan werd op 24 maart 2020 goedgekeurd.

In het beheersplan werd de gekandelaarde bomenrij van vier lindes en de twee opgaande lindes opgenomen in de lijst van waardevolle bomen. Het beheersplan beschrijft dat verschillende erfgoedelementen in het dorpsgezicht bewaard zijn, zoals de waterput met putmik, de lindes en de kasseiverhardingen. De ingestorte schuur wordt expliciet in het beschermingsbesluit uit 2002 beschreven. Het versterken van de ruimtelijke relatie tussen de voormalige schuur, het erf van Hoeve Spooren en het hoofdgebouw van Hoeve Spooren is dan ook één van de beheersdoelstellingen met betrekking tot het dorpsgezicht dat opgenomen is in het beheersplan. Daarnaast staat het behoud en herwaardering van de karaktervolle lindebomen, de waterput met putmik en de kasseiverhardingen als beheersdoelstelling voorop. De recente constructies zoals het voormalige varkenshok bezitten geen erfgoedwaarde. Ook het gedeelte van het dorpsgezicht dat bij Karel Martelstraat 21 hoort, kent geen erfgoedwaarde. Het beheersplan bevestigt dat de verschillende koterijen, hagen en tuinornamenten afbreuk doen aan de omgeving.

Op 26 februari 2020 keurde het agentschap een onderzoekspremie goed voor stabiliteitsonderzoek van de gevels en daken van Hoeve Spooren. Dit werd uitbetaald in februari 2021. Op 18 december 2020 vroeg de eigenaar een erfgoedpremie aan volgens de standaardprocedure voor fase 1 van de restauratie van Hoeve Spooren. Op 22 februari 2021 werd dit bij ministerieel besluit goedgekeurd. Op 26 maart 2021 ontving het agentschap de aanvraag voor een erfgoedpremie volgens de standaardprocedure voor fase 2 van de werken aan de gebouwen van Hoeve Spooren. Op 7 juni 2021 werd dit bij ministerieel besluit goedgekeurd.

Op 26 mei 2021 ontving het agentschap een adviesvraag voor het slopen van constructies en de restauratie van Hoeve Spooren. Dit werd gunstig geadviseerd. De losstaande constructies in het dorpsgezicht worden verwijderd na het voltooien van de werken aan Hoeve Spooren.

⁵ ARCHITECTUUR DEPOT 2020, *Beheersplan Hoeve Spooren en omgeving*, onuitgegeven beheersplan, Maasmechelen.

2.4. Fysieke toestand van het onroerend goed

De fysieke toestand van het onroerend goed waarvoor dit opheffingsdossier wordt opgemaakt is vastgesteld tijdens plaatsbezoeken op 29 juli 2022 en 5 juli 2023. De fysieke toestand is op dat moment fotografisch gedocumenteerd. Deze registratie is als bijlage bij het ministerieel besluit gevoegd en geeft een beeld van de toestand van het onroerend goed op het moment van de opheffing. Voor Hoeve Spooren en omgeving is een beheersplan opgesteld. Hoeve Spooren wordt momenteel gerestaureerd.

Het goedgekeurd beheersplan uit 2020 geeft een gedetailleerde diagnosesnota voor de omgeving, het exterieur en het interieur van Hoeve Spooren.

2.5. Juridische toestand

2.5.1. Adres en kadaster

Momenteel is de bescherming als monument van Hoeve Spooren kadastraal bekend als Lommel, 1ste afdeling, sectie C, perceelnummer 54X (deel). Het dorpsgezicht is kadastraal bekend als Lommel, 1ste afdeling, sectie C, perceelnummers 53L (deel), 54V, 54X (deel) en 55E.

De kadastrale toestand is gewijzigd ten opzichte van het ogenblik van de bescherming. Toen stond het monument bekend als: Lommel, 1ste afdeling, sectie C, perceelnummer 54W (deel). Het dorpsgezicht stond op het moment van de bescherming bekend als: Lommel, 1ste afdeling, sectie C, perceelnummers 54V, 54W (deel) en 55E.

Hoeve Spooren en zijn omgeving heeft als adres Karel Martelstraat 21, Karel Martelstraat zonder nummer en Loberg 33 in Lommel.

Dit opheffingsdossier is van toepassing op percelen 53L (deel), 54X (deel) en 55E van het beschermde dorpsgezicht.

2.5.2. Onroerend erfgoed

Hoeve Spooren is beschermd als [monument](#) sinds 23 mei 2002. De omgeving van Hoeve Spooren is beschermd als [dorpsgezicht](#) sinds 23 mei 2002. Hoeve Spooren en omgeving is aangeduid als [vastgesteld](#) bouwkundig erfgoed. Onder [ID80174](#) zijn de hoeve en omgeving opgenomen in de wetenschappelijke inventaris bouwkundig erfgoed. Op 24 maart 2020 werd een beheersplan van Hoeve Spooren en omgeving goedgekeurd ([ID1138](#)). Het beheersplan omvat het als monument beschermde pand en het omliggende dorpsgezicht met onder andere de waterput en de linden.

Binnen de afbakening van de bescherming als dorpsgezicht bevinden zich twee opgaande linden als schermbomen als landschappelijk element ([ID131049](#)). Ten oosten van Hoeve Spooren staat een gekandelaarde bomenrij van vier linden als schermbeplanting, deze is in de wetenschappelijk inventaris landschappelijk erfgoed opgenomen als landschappelijk element ([ID131051](#)). De gekandelaarde bomenrij van vier linden, de twee opgaande linden en de waterput werden erkend als ZEN-erfgoed op 15 oktober 2019.

2.5.3. Omgeving

Voor de percelen van het beschermde dorpsgezicht is geen RUP, noch een BPA van toepassing. Het perceel 55E binnen het beschermde dorpsgezicht dat grenst aan de Karel Martelstraat valt onder een verkaveling. Deze verkaveling is ouder dan 15 jaar. Volgens het gewestplan Neerpelt-Bree (K.B. 22 maart 1978 gewijzigd bij M.B. van 28 juli 1995) bevindt de volledige bescherming zich in woongebied.

3. EVALUEREND GEDEELTE

3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming

3.1.1. Inleiding

Hoeve Spooren: omgeving werd bij ministerieel besluit op 23 mei 2002 beschermd als dorpsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de historische en historische, in casu architectuurhistorische waarde. Deze erfgoedwaarden werden als volgt gemotiveerd: *"Rondom de hoeve bleef een sober ruraal kader bewaard, dat integraal deel uitmaakt van de hoeve, mede doordat een gedeelte van het terrein het voormalige erf omvat, waarrond verschillende dienstgebouwen waren opgetrokken, waaronder de recentelijk ingestorte dwarsschuur. Het geheel was representatief voor de bouwevolutie van een grotere Kempense hoeve. Na de uitbreiding van de stallingen in het hoevegebouw ontstond de nood aan een grotere opslagplaats, die los naast het woonstalhuis werd opgetrokken"*. Dit besluit werd gepubliceerd in het Belgisch staatsblad van 20 september 2002.

3.1.2. Opheffing omdat de erfgoedwaarden onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan

In 2007 werd het meest noordelijke deel van het dorpsgezicht verkocht aan de eigenaars van Karel Martelstraat 21. Sindsdien werd perceel 53L heraangelegd als privétuin en verloor het iedere connectie of link met de rest van het dorpsgezicht. Ook het beheersplan dat goedgekeurd werd in 2020 vermeldt dat dit gedeelte vertuind is en geen erfgoedwaarde bezit. De bescherming van dit deel van de omgeving van Hoeve Spooren, wordt opgeheven omdat de erfgoedwaarden van het beschermde goed onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan.

3.1.3. Opheffing omwille van het algemeen belang

De bescherming van een deel van de omgeving van Hoeve Spooren, namelijk het perceel 55E en het trechtersvormige deel van perceel 54X, wordt opgeheven omwille van het algemeen belang.

Artikel 6.2.1, 3°, van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 staat de gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing van een bescherming omwille van het algemeen belang toe. De parlementaire voorbereiding stelt daarbij het volgende: *"door een wijzigende context kan het algemeen belang immers geëvolueerd zijn ten opzichte van het algemeen belang ten tijde van de bescherming"*.

In functie van een algemene evaluatie van het beschermd bestand in Vlaanderen die als doelstelling heeft om een dynamische selectie van de essentiële en representatieve getuigen van het leven in Vlaanderen te vrijwaren, wordt het beschermd erfgoed getoetst aan de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarde. Deze evaluatie is gebaseerd op de erfgoedwaarde zoals vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, artikel 2.1, 26°: de archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische, ruimtelijk-structurende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen en de cultuurgooderen die er integrerend deel van uitmaken hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontleen. Daarnaast zijn de vijf selectiecriteria gebruikt die ook gehanteerd worden in functie van bescherming en die het afwegingskader vormen om het onroerend erfgoed te waarderen:

1° zeldzaamheid: geeft aan in hoeverre het onroerend goed uitzonderlijk voorkomt in relatie met de geografische context, de historische context, de typologie of het oeuvre;

2° herkenbaarheid: geeft aan in hoeverre het onroerend goed een goed herkenbare uitdrukking is van zijn oorspronkelijke functie, uitzicht of vormgeving, of van een belangrijke fase in de latere ontwikkeling daarvan;

3° representativiteit: geeft aan in hoeverre het onroerend goed typerend is voor een geografische of historische context of een welbepaalde typologie of een bepaald oeuvre;

4° ensemble: geeft aan in hoeverre het onroerend goed een sterke samenhang vertoont tussen de verschillende elementen;

5° context: geeft aan in hoeverre er tussen het onroerend goed en zijn directe of ruimere omgeving een sterke relatie is op landschappelijk, stedenbouwkundig of esthetisch vlak.

3.1.3.1. Zeldzaamheid

Versillende erfgoedkenmerken en -elementen zoals onder andere de schouwkap, de Oud-Hollandse kap, de witbeschilderde omlijsting met kruis en de waterput met putmik zorgen ervoor dat het monument Hoeve Spooren geen of weinig evenbeelden in de Inventaris Onroerend Erfgoed kent. De erfgoedwaarden, de erfgoedkenmerken en -elementen van het monument Hoeve Spooren worden binnen dit opheffingsdossier niet in vraag gesteld. De erfgoedelementen en -kenmerken zoals beschreven in het beschermingsdossier van het dorpsgezicht, zoals de overblijfselen van de voormalige schuur en het voormalige erf worden evenmin in vraag gesteld. Dit opheffingsdossier stelt echter wel de huidige afbakening van het dorpsgezicht in vraag. Een opheffing van bepaalde delen van de bescherming van dit dorpsgezicht zal geen hiaat in het beschermde bestand veroorzaken. De op te heffen delen hebben geen erfgoedkenmerken of -elementen. Alle erfgoedkenmerken en -elementen van het dorpsgezicht zoals beschreven in het beschermingsdossier blijven gevat in een eenduidige en gemotiveerde afbakening die het geheel ondersteunt. De erfgoedwaarden van de gekandelaarde bomenrij van vier linden als schermbeplanting en de scherm lindes aan de oprit worden bevestigd en gevrijwaard in een nieuw beschermingsbesluit dat deze bomen beschermd als monument.

3.1.3.2. Herkenbaarheid en representativiteit

De delen van het beschermde dorpsgezicht die het onderwerp zijn van dit opheffingsdossier hebben geen historische erfgoedelementen of -kenmerken die getuigen van het verleden van Hoeve Spooren. Het gedeelte van het beschermde dorpsgezicht dat zich achter het woonhuis Karel Martelstraat 23 bevindt is vandaag in gebruik als kippenren en moestuin. Deze bestemming draagt bij aan de herkenbaarheid en representativiteit van de omgeving van een hoeve. Maar ruimtelijk en visueel is dit deel van het dorpsgezicht afgescheiden van het monument Hoeve Spooren vanwege de verkavelde en vertuinde omgeving.

Het westelijk perceel van het beschermde dorpsgezicht is momenteel ingericht als grasveld. Het perceel maakt deel uit van de verkaveling langs de Karel Martelstraat. Dit was ook zo op het moment van de bescherming in 2002. De verkavelde perceelstructuur langs de Karel Martelstraat, waar een deel van de bescherming van het dorpsgezicht binnen valt, is niet representatief voor de agrarische rurale omgeving van een historische hoeve. Hoewel dit perceel de erfgoedwaarden van Hoeve Spooren niet aantast, draagt het er ook niet toe bij. Het bevat geen ondersteunende erfgoedkenmerken of -elementen die bijdragen aan de herkenbaarheid en representativiteit van Hoeve Spooren als een historische 18de-eeuwse hoeve van het Kempische langgeveltype.

3.1.3.3. Ensemble

De op te heffen delen van het beschermde dorpsgezicht hebben geen erfgoedkenmerken of -elementen die bijdragen aan het geheel of het ensemble van Hoeve Spooren. Alle elementen binnen het beschermde dorpsgezicht die erfgoedwaarde hebben en bijdragen aan het geheel van Hoeve Spooren blijven beschermd binnen de aangepaste afbakening van het beschermde dorpsgezicht.

3.1.3.4. Context

Tot in de jaren 1970 had de omgeving van Hoeve Spooren grotendeels haar rurale agrarische karakter behouden. Hoeve Spooren was voornamelijk omringd met wei- en akkerland. Op de historische orthofoto's van de volgende decennia zien we echter een nieuw stratenpatroon achter de hoeve en neemt het aantal ééngezinswoningen gestaag toe. Sinds begin jaren 2000 is de omgeving bijna volledig verkaveld in het nadeel van de oorspronkelijke agrarische open omgeving. Hoewel het dorpsgezicht van Hoeve Spooren onbebouwd bleef, maakt het op het moment van de bescherming in 2002 wel al deel uit van deze verkaveling. Het sober ruraal kader zoals beschreven in het beschermingsbesluit van Hoeve Spooren is hierdoor gewijzigd en was zelfs al aangetast op het moment van de bescherming.

3.1.4. Besluit

De op te heffen delen van het beschermde dorpsgezicht van Hoeve Spooren hadden op het moment van de bescherming geen erfgoedkenmerken of -elementen. Het noordelijke en het westelijke deel van de bescherming als dorpsgezicht behoorden enkel tot de bescherming omdat ze in 2002 in bezit waren van de eigenaar van Hoeve Spooren. Dit had als gevolg dat het beschermde dorpsgezicht van Hoeve Spooren een onsamenhangende en arbitraire afbakening kreeg die niet gemotiveerd werd vanuit erfgoedwaarden, erfgoedkenmerken en -elementen. Deze delen van het dorpsgezicht kunnen bezwaarlijk gezien worden als percelen die de intrinsieke waarde van het monument ondersteunen en zijn geen herkenbare onderdelen van Hoeve Spooren.

Vanwege de verkavelingen langs de Karel Martelstraat en de bestemming van de omgeving als woongebied, zullen deze delen van het dorpsgezicht het sober ruraal kader zoals beoogd in het beschermingsbesluit ook in de toekomst niet kunnen garanderen. De woningen met tuinen ten noorden van Hoeve Spooren langs de Loberg, de bouw van het huis Karel Martelstraat 21 in 1999 en de woning met adres Karel Martelstraat 23 in 2012 hebben er al voor gezorgd dat het noordelijk gedeelte van het beschermde dorpsgezicht ruimtelijk en visueel afgezonderd is van de rest van het beschermde dorpsgezicht.

Met uitzondering van de tuin van Karel Martelstraat 21, hebben de op te heffen delen van het beschermde dorpsgezicht zelf geen grondige veranderingen ondergaan sinds de bescherming. Ze waren ingericht als grasweide en waren onbebouwd en zijn dat vandaag nog steeds. Deze delen van het dorpsgezicht worden opgeheven als beschermd dorpsgezicht omdat ze zelf geen erfgoedkenmerken en -elementen hebben en omdat ze niet bijdragen aan het geheel en de erfgoedwaarden van Hoeve Spooren. De in de motivatie van de bescherming en het beschermingsbesluit beschreven erfgoedelementen en -kenmerken bevinden zich allen rondom en dichterbij de gebouwen van Hoeve Spooren en blijven gevat in de aangepast afbakening van het beschermde dorpsgezicht.

De bescherming als dorpsgezicht van de omgeving van Hoeve Spooren wordt gedeeltelijk opgeheven. Het deel van het beschermde dorpsgezicht in de tuin van Karel Martelstraat 21 wordt opgeheven omdat de erfgoedwaarden hier onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan. Het noordelijke trechtersvormige deel en het westelijke deel van de bescherming als dorpsgezicht wordt opgeheven omwille van het algemeen belang. Deze inkrimping van de bescherming als dorpsgezicht is het gevolg van verkaveling, vertuining en een gewijzigde context waardoor bepaalde delen van het huidige dorpsgezicht op basis van de criteria herkenbaarheid, ensemble en context onvoldoende erfgoedwaarde hebben voor een bescherming als dorpsgezicht.

3.2. Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan

Het inhoudelijk dossier bij de bescherming, voorliggend opheffingsdossier en het goedgekeurd beheersplan registreren de erfgoedwaarden.

De erfgoedwaarden van het meest noordelijk deel van het beschermde dorpsgezicht met adres Karel Martelstraat 21 zijn volledig verloren gegaan. De rest van het noordelijk deel van het dorpsgezicht en het meest westelijke deel hebben geen erfgoedkenmerken en -elementen. Er zijn bijgevolg geen bijkomende maatregelen vereist voor de registratie van de erfgoedwaarden of het behoud van de erfgoedelementen in een onroerenderfgoeddepot.

3.3. Motivering van de afbakening van de opheffing

De bescherming als dorpsgezicht van de omgeving van Hoeve Spooren, Karel Martelstraat 21, Karel Martelstraat zonder nummer en Loberg 33 in Lommel wordt gedeeltelijk opgeheven. De kadastrale percelen gevat door de opheffing zijn opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

De bescherming als monument van Hoeve Spooren blijft behouden. De erfgoedkenmerken en -elementen van het beschermde dorpsgezicht zoals beschreven in het beschermingsbesluit van 2002 en in het goedgekeurde beheersplan van 2020 blijven gevat in de nieuwe afbakening van het dorpsgezicht. De erfgoedwaarden van de vier schermlinden aan de voorzijde van Hoeve Spooren langs de Loberg en de schermlinden aan de oprit, zullen gevrijwaard worden in een nieuwe bescherming als monument.

4. BRONNEN

- Onroerend Erfgoed Limburg, Beschermingsdossier DL 2237, Hoeve Spooren en omgeving, (AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED, 2002).
- INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Hoeve Spooren en omgeving* [online], <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/80174> (geraadpleegd 2 november 2023).
- INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Hoeve Spooren* [online], <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/2448> (geraadpleegd 2 november 2023).
- INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Hoeve Spooren: omgeving* [online], <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/2453> (geraadpleegd 2 november 2023).
- INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Gekandelaarde bomenrij van vier linden als schermbepanting* [online], <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/131051> (geraadpleegd 2 november 2023).
- INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Twee opgaande linden als schermbomen* [online], <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/131049> (geraadpleegd 2 november 2023).
- ARCHITECTUUR DEPOT 2020, *Beheersplan Hoeve Spooren en omgeving*, onuitgegeven beheersplan, Maasmechelen.

- STAD LOMMEL 2021: *regulariseren van een veranda en slopen van een tuinberging*, omgevingsvergunningsaanvraag met referentie OMV_2021034077.

5. BIJLAGEN BIJ HET INHOUDELIJK DOSSIER

5.1. Omgevingsplan

5.2. Fotobijlage

De fotoregistratie van de fysieke toestand, gevoegd als bijlage bij het ministerieel besluit, bevat alle relevante foto's voor dit dossier. Er is geen afzonderlijke fotobijlage bij het dossier gevoegd.

5.3. Documentatie

De documentatie bij het inhoudelijk opheffingsdossier bevat bijkomend materiaal dat het dossier verder onderbouwt of illustreert.