



Vlaanderen
is erfgoed

Opheffingsdossier Neoclassicistisch burgerhuis in Kortesseme

Monument

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Opheffingsdossier:

Neoclassicistisch burgerhuis, Kortessem (Kortessem), Kerkplein 2,
Omstraat 1, 1A-1K – monument (gedeeltelijke opheffing)

Onderwerp

Benaming: Neoclassicistisch burgerhuis

Adres of ligging: Kerkplein 2, Omstraat 1, 1A-1K, Kortessem (Kortessem)

Dossier

Type dossier: opheffingsdossier (gedeeltelijke opheffing)

Dossiernummer: 4.001/73040/103.1

Bescherming

Beschermd als: monument

Beschermingsbesluit: ministerieel besluit van 4 december 2003

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/bsluiten/4137>

Inventaris Onroerend Erfgoed

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/2058>

Samenvatting

De bescherming als monument van het Neoclassicistisch burgerhuis, Kerkplein 2 in Kortessem, wordt gedeeltelijk opgeheven omdat de erfgoedwaarden onherstelbaar zijn aangetast of verloren zijn gegaan. Op het moment van bescherming lag achter het gebouw een tuin langs de Omstraat, aan de straatzijde begrensd door een beeldbepalende bakstenen muur die overging in een oude haag van gele kornoelje. Een groot deel van de tuin is helemaal bebouwd geraakt, de muur is er verbouwd en heeft er zijn karakter en functie verloren en de kornoeljehaag is verdwenen.

Datum

Datum: 18/04/2024

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 (2002-2003)..... | 6 |
| 2.3.2. | Beheer (2006-2009)..... | 6 |
| 2.4. | Fysieke toestand van het onroerend goed | 6 |
| 2.5. | Juridische toestand..... | 7 |
| 2.5.1. | Adres en kadaster | 7 |
| 2.5.2. | Onroerend erfgoed | 7 |
| 2.5.3. | Omgeving | 7 |
| 3. | Evaluerend gedeelte | 8 |
| 3.1. | Evaluatie van de opheffing van de bescherming | 8 |
| 3.2. | Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan | 8 |
| 3.3. | Motivering van de afbakening van de opheffing | 8 |
| 4. | Bronnen | 9 |
| 5. | Bijlagen bij het inhoudelijk dossier | 9 |
| 5.1. | Omgevingsplan | 9 |
| 5.2. | Fotobijlage | 9 |
| 5.3. | Documentatie | 9 |

1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER

Dit is het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit van het monument Neoclassicistisch burgerhuis in Kortessem (Kortessem), Kerkplein 2, Omstraat 1, 1A-1K. De opheffing van de bescherming kadert in de evaluatie van het beschermde erfgoedbestand, zoals ingeschreven in de Beleidsnota Onroerend Erfgoed (2019-2024) van minister Matthias Diependaele.

De bescherming van het Neoclassicistisch burgerhuis 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.¹

Dit dossier betreft de gedeeltelijke opheffing van de bescherming als monument van het Neoclassicistisch burgerhuis, Kerkplein 2, Omstraat 1, 1A-1K in Kortessem. Op het moment van bescherming van het Neoclassicistisch burgerhuis lag achter het gebouw een tuin langs de Omstraat, aan de straatzijde begrensd door een beeldbepalende bakstenen muur die overging in een oude haag van gele kornoelje. Een groot deel van de tuin is helemaal bebouwd geraakt, de muur is er verbouwd en heeft er zijn karakter en functie verloren, en de kornoeljehaag is verdwenen.

De bescherming als monument van het Neoclassicistisch burgerhuis zelf, de nog bijhorende tuin en een deel van tuinmuur blijft behouden.

2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

2.1. Ruimtelijke context

Het monument Neoclassicistisch burgerhuis ligt in het centrum van Kortessem (Kortessem) bij de kerk, op de hoek van een doorgaande weg die langs de kerk voert en een weg die bij de kerk uitkomt. De tuin achter het Neoclassicistisch burgerhuis, ligt langs de Omstraat.

Het Neoclassicistisch burgerhuis ligt recht over de als monument beschermde Parochiekerk Sint-Pieter. De Parochiekerk Sint-Pieter is

- beschermd als monument op 19 januari 1935 (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/2259>, <https://id.erfgoed.net/bsluiten/5>);
- vastgesteld als bouwkundig erfgoed op 1 februari 2018 (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/19611>, <https://id.erfgoed.net/bsluiten/14564>);
- als bouwkundig element opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed (<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/32425>).

Dichtbij liggen het Kasteelpark van het Kasteel de Fauconval, de Dorpssmidse, het Burgerhuis taverne 't Raedthuijs, het Burgerhuis, het Huis Houbrechts en de Dorpswoning.

Het Kasteelpark van het Kasteel de Fauconval is

- beschermd als dorpsgezicht op 5 oktober 1994 (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/2236>, <https://id.erfgoed.net/bsluiten/2752>).

¹ Voor meer informatie over de evaluatie van het beschermde bestand, zie DEBONNE V., VANMAELE N., m.m.v. DE HAAN 2021

Opheffingsdossier: Neoclassicistisch burgerhuis, monument

De Dorpssmidse is

- vastgesteld als bouwkundig erfgoed op 1 februari 2018 (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/16222>, <https://id.erfgoed.net/besluiten/14564>);
- als bouwkundig element opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed (<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/32428>).

Het Burgerhuis, taverne 't Raedthuijs is

- vastgesteld als bouwkundig erfgoed op 1 februari 2018 (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/16053>, <https://id.erfgoed.net/besluiten/14564>);
- als bouwkundig element opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed (<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/32427>).

Het Burgerhuis is

- vastgesteld als bouwkundig erfgoed op 1 februari 2018 (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/15912>, <https://id.erfgoed.net/besluiten/14564>);
- Het Burgerhuis is als bouwkundig element opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed (<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/32403>).

Het Huis Houbrechts is

- beschermd als monument op 24 april 1976 (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/2272>, <https://id.erfgoed.net/besluiten/958>);
- vastgesteld als bouwkundig erfgoed op 1 februari 2018 (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/18027>, <https://id.erfgoed.net/besluiten/14564>);
- als bouwkundig element opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed (<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/32404>).

De Dorpswoning is

- beschermd als monument op 4 december 2003 (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/2062>, <https://id.erfgoed.net/besluiten/4137>);
- vastgesteld als bouwkundig erfgoed op 1 februari 2018 (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/16268>, <https://id.erfgoed.net/besluiten/14564>);
- als bouwkundig element opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed (<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/32407>).

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

Het beschermde goed betreft een neoclassicistisch dubbelhuis met gecementeerde voorgevel, in het centrum van Kortessem, bij de Sint-Pieterskerk. De huidige bewaarde bouwmasa doet een 17de-eeuwse kern vermoeden, maar werd herhaaldelijk getransformeerd. Op de Ferrariskaart is op de plek van het beschermde goed al een gebouw zichtbaar.

² Voor meer informatie wordt verwezen naar de historiek in de Inventaris Onroerend Erfgoed en het inhoudelijk dossier bij de bescherming van het onroerend goed in het archief Onroerend Erfgoed Limburg (Archief Onroerend Erfgoed Limburg, dossier DL2335).

Achter de woning lag langs de Omstraat een tuinperceel, aan de straatzijde begrensd door een beeldbepalende bakstenen muur die overging in een oude haag van gele kornoelje³.

2.3. Historiek van het beschermings- en beheerdossier⁴

2.3.1. Bescherming (2002-2003)

In een brief van 6 december 2002 van afdeling ROHM – Limburg, Monumenten en Landschappen aan de minister werd het Neoclassicistisch burgerhuis opgenomen in het ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten, samen met twee andere beschermingsvoorstellen. Het Neoclassicistisch burgerhuis werd voorgesteld voor bescherming als monument wegens zijn "historische, historische, in casu architectuurhistorische en socio-culturele waarde".

De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen gaf op 4 september 2003 een gunstig advies.

Het Neoclassicistisch burgerhuis werd bij ministerieel besluit van 4 december 2003 definitief beschermd als monument wegens de historische en de sociaal-culturele waarde.

2.3.2. Beheer (2006-2009)

In een brief van 1 juni 2006 verleende de Afdeling ROHM – Limburg, Monumenten en Landschappen een gunstig advies voor de bouw van drie appartementen en twee autostaanplaatsen. Deze werken werden niet uitgevoerd.

Op 27 mei 2009 verleende het Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Limburg – Onroerend Erfgoed een bindend ongunstig advies voor het bouwen van 13 woonegelegenheden met ondergrondse parking, omdat het agentschap de nieuwbouw "in wanverhouding met het monument" achtte. Het agentschap oordeelde verder het volgende: "De bouwhoogte dient beperkt te blijven en de tuinmuur dient behouden te blijven. Woonegelegenheden op dit deel zijn mogelijk, maar bij het ontwerp moet gestreefd worden naar een sobere en minder volumineuze architectuur die het beschermde gebouw tot zijn recht doet komen en die zich maximaal integreert in de achterliggende ruimte."

De tuinmuur waarvan sprake is de muur langs de Omstraat.

Op 23 juli 2009 verleende het Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Limburg – Onroerend Erfgoed een gunstig advies voor het bouwen van elf woonegelegenheden met ondergrondse parking, omdat de plannen werden aangepast volgens het advies van 27 mei 2009.

De bebouwing werd snel daarna gerealiseerd, getuige de orthofoto van maart 2011⁵.

2.4. Fysieke toestand van het onroerend goed

De fysieke toestand van het onroerend goed waarvoor dit opheffingsdossier wordt opgemaakt is vastgesteld tijdens een plaatsbezoek op 25 januari 2024. 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.

³ Michiels M. 2019.

⁴ Voor meer informatie wordt verwezen naar het dossier bij de bescherming en bij het beheer van het onroerend goed in het archief Onroerend Erfgoed Limburg (Archief Onroerend Erfgoed Limburg, dossier DL2335).

⁵ Geoportaal Onroerend Erfgoed, Orthofoto's 2008-2011.

Op het moment van bescherming van het Neoclassicistisch burgerhuis lag achter het gebouw een tuinperceel langs de Omstraat, aan de straatzijde begrensd door een beeldbepalende bakstenen muur die overging in een oude haag van gele kornoelje. Een groot deel van de tuin is helemaal bebouwd geraakt, de muur is er verbouwd en heeft er zijn karakter en functie verloren, en de kornoeljehaag is verdwenen.

2.5. Juridische toestand

2.5.1. Adres en kadaster

Het monument is gelegen Kerkplein 2 en Omstraat 1, 1A-1K in Kortesseem (Kortesseem). De kadastrale gegevens zijn: Kortesseem, 1ste afdeling, sectie C, perceelnummers 907E en 907F.

De kadastrale toestand is gewijzigd ten opzichte van het ogenblik van bescherming. In het beschermingsbesluit van 4 december 2003 wordt dit kadastraal omschreven als: Kortesseem, 1ste afdeling, sectie C, perceelnummer 907D.

Het deel van het beschermde goed Neoclassicistisch burgerhuis waarvan de bescherming als monument wordt opgeheven, is het perceel met volgende kadastrale gegevens: Kortesseem, 1ste afdeling, sectie C, perceelnummer 907F.

2.5.2. Onroerend erfgoed

Het Neoclassicistisch burgerhuis is als monument beschermd op 4 december 2003 (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/2058>; <https://id.erfgoed.net/bsluiten/4137>).

Het Neoclassicistisch burgerhuis is vastgesteld als bouwkundig erfgoed op 1 februari 2018 (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/19154>; <https://id.erfgoed.net/bsluiten/14564>).

Het Neoclassicistisch burgerhuis is als bouwkundig element opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed (<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/32426>).

Binnen de perimeter van het monument Neoclassicistisch burgerhuis ligt het landschappelijk element Tuinmuur en Kornoeljehaag. Zoals in de Inventaris Onroerend Erfgoed aangegeven heeft dit erfgoedobject echter geen erfgoedwaarde meer, omdat het niet meer aanwezig is (<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/134370>).

Het Neoclassicistisch burgerhuis ligt binnen de perimeter van het onroerenderfgoedrichtplan Haspengouw en Voeren – Hoogstamboomgaarden (<https://id.erfgoed.net/plannen/882>).

2.5.3. Omgeving

Het monument heeft deels woongebied als gewestplanbestemming, deels woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (gewestplan Sint-Truiden – Tongeren, gepubliceerd op 16 april 1977).

Het monument maakt deel uit van het gemeentelijk RUP Centrum Kortesseem (april 2018). De bestemmingen voor het monument zijn zone voor gesloten bebouwing met uitgesproken handelskarakter, zone voor meergezinswoningen en zone voor voortuinen. Op het bestemmingsplan is het monument gemarkeerd als beschermd gebouw en als beeldbepalend gebouw.

Het monument maakt voor een stuk deel uit van het gemeentelijk RUP Binnengebied Omstraat (Kasteel De Toren). De bestemmingen voor dat deel van het monument zijn geschakelde bebouwing, zone voor binnenplaatsen, patio en achtertuinen en zone voor voortuinen.

3. EVALUEREND GEDEELTE

3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming

Het Neoclassicistisch burger huis werd op 4 december 2003 bij ministerieel besluit beschermd als monument omwille van historische en de sociaal-culturele waarde. Dit besluit werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 19 mei 2004.

Het algemeen belang gevormd door de erfgoedwaarden wordt in het beschermingsbesluit als volgt omschreven:

- "historische, historische meer bepaald architectuurhistorische waarden: Het huis vertoont de sporen van verschillende bouwfases. Het vormt eigenlijk een restant van een groter complex met bijgebouw(en), weergegeven op de Ferrariskaart (1771-77) en op het primitief kadasterplan (1840-44), maar duidelijk met een nog oudere, 17de-eeuwse kern, die kan worden afgeleid uit bewaarde muurankers en een steil dak. De achtergevel vertoont ook oude sporen onder de vorm van een deur en raampjes in houten kozijnen. De straatgevels zijn daarentegen volledig gecementeerd in 19de-eeuwse traditie, met schijnvoegen en grote rechthoekige muuropeningen met origineel houtwerk."
- "socio-culturele waarde: Het huis is beeldbepalend ingeplant op een straathoek in het hart van het dorp, tegenover de kerk, en kan vanaf verschillende invalshoeken in al zijn aspecten goed worden geapprecieerd."

Conform het gunstig advies van 23 juli 2009 van het Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Limburg – Onroerend Erfgoed voor het bouwen van elf woongelegenheden met ondergrondse parking, is een groot deel van de tuin helemaal bebouwd.

De bescherming als monument van het Neoclassicistisch burgerhuis in Kortesseem (Kortesseem) wordt gedeeltelijk opgeheven, omdat de erfgoedwaarden van een groot deel van de tuin achter de woning onherstelbaar aangetast of verloren gegaan zijn.

3.2. Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan

De erfgoedwaarden van het op te heffen deel van het monument zijn reeds volledig verloren gegaan. Het inhoudelijk verslag bij het opheffingsdossier registreert de erfgoedwaarden die verloren zijn gegaan voldoende. Er zijn bijgevolg geen bijkomende maatregelen vereist voor de registratie van de erfgoedwaarden of het behoud van erfgoedelementen in een onroerenderfgoeddepot.

3.3. Motivering van de afbakening van de opheffing

De bescherming als monument van het Neoclassicistisch burgerhuis, Kerkplein 2 en Omstraat 1, 1A-1K in Kortesseem (Kortesseem), wordt gedeeltelijk opgeheven. De gedeeltelijke opheffing heeft enkel betrekking op het huidige perceel kadastraal gekend als: Kortesseem, 1ste afdeling, sectie C, perceelnummer 907F. Omdat dit deel van de vroegere tuin werd vol gebouwd in de periode 2009-2011, is de erfgoedwaarde er helemaal verloren gegaan. Het kadastraal perceel gevat door de opheffing is opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

4. BRONNEN

DEBONNE V. & VANMAELE N., m.m.v. A. DE HAAN 2021: Beschermd, beschadigd, verdwenen. Onderzoek en evaluatie van ernstig aangetast en verdwenen beschermd erfgoed. Onderzoeksrapporten agentschap Onroerend Erfgoed nr. 202, Brussel.

Geoportaal Onroerend Erfgoed, Orthofoto's 2008-2011, Kortesseem (Kortesseem) [online], <https://geo.onroerenderfgoed.be> (geraadpleegd op 31 januari 2024).

Onroerend Erfgoed Limburg, Lopend archief, Kortesseem, dossier DL2335.

Kabinetskaart van de Oostenrijkse Nederlanden voor Zijn Koninklijke Hoogheid de Hertog Karel Alexander van Lotharingen, Jozef Jean François de Ferraris, Koninklijke Bibliotheek van België, uitgegeven in 1770-1778, schaal 1:11.520 herleid naar 1:25.000.

Michiels M. 2019: Tuinmuur en kornoeljehaag [online], Inventaris Onroerend Erfgoed. <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/134370> (geraadpleegd op 22 januari 2024).

5. BIJLAGEN BIJ HET INHOUDELIJK DOSSIER

5.1. Omgevingsplan

Het omgevingsplan is als bijlage bij het inhoudelijk dossier van de opheffing gevoegd.

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 zoals kaarten, postkaarten, archiefphoto's, bouwplannen, kadastrmutaties, hoogtemodellen, e.d. dat het dossier verder onderbouwt of illustreert.