



Vlaanderen  
is erfgoed



# Opheffingsdossier

Vakwerkhoeve en omgeving in Herk-de-  
Stad (Berbroek)

Monument en Dorpsgezicht

Agentschap  
Onroerend  
Erfgoed

## **Opheffingsdossier:**

Vakwerkhoeve en omgeving, Herk-de-Stad (Berbroek), Heidestraat 19 –  
Monument en Dorpsgezicht (opheffing)

### **Onderwerp**

Benaming: Vakwerkhoeve en omgeving

Adres of ligging: Heidestraat 19, Herk-de-Stad (Berbroek)

### **Dossier**

Type dossier: opheffingsdossier (Gehele opheffing)

Dossiernummer: 4.001/71024/104.1

### **Bescherming**

Beschermd als: monument en stads- of dorpsgezicht

Beschermingsbesluit: Ministerieel besluit van 28 februari 2002

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/bsluiten/3817>

### **Inventaris Onroerend Erfgoed**

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3901>

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3903>

### **Samenvatting**

De bescherming als monument en als dorpsgezicht van de vakwerkhoeve en omgeving in Herk-de-Stad wordt opgeheven omdat de erfgoedwaarden onherstelbaar verloren zijn gegaan. De hoeve bevond zich op het ogenblik van de bescherming in 2002 al in een slechte bouwfysische toestand. In 2009 stortte een deel van de zuidvleugel in. Sinds 2016 blijven nog slechts enkele muurresten van de hoeve over. Het handhavingstraject omwille van het niet naleven van het actief behoudsbeginsel met betrekking tot een beschermd goed is volledig doorlopen. In februari 2024 ontving het departement Omgeving de gevorderde schadevergoeding en werd het handhavingsdossier afgesloten.

### **Datum**

Datum: 7/05/2024

## 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 .....	4
2.3.	Historiek van het beschermings- en beheerdossier .....	5
2.3.1.	Aanleiding van de bescherming .....	5
2.3.2.	Verval van de hoeve (2002-2016) .....	5
2.3.3.	Handhaving (2016-2024) .....	6
2.4.	Fysieke toestand van het onroerend goed .....	7
2.5.	Juridische toestand .....	7
2.5.1.	Adres en kadaster .....	7
2.5.2.	Onroerend erfgoed .....	7
2.5.3.	Omgeving .....	7
2.5.4.	Natuur en Bos.....	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 .....	9
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 de bescherming als monument en als dorpsgezicht van de vakwerkhoeve en omgeving in Herk-de-Stad (Berbroek). De opheffing van de bescherming volgt op het aflopen van een handhavingstraject.

## **2. BESCHRIJVEND GEDEELTE**

### **2.1. Ruimtelijke context**

De hoeve met omgeving is sinds 28 februari 2002 beschermd als monument en het omliggende perceel als dorpsgezicht. De vakwerkhoeve ligt langs de Heidestraat in Herk-de-Stad (Berbroek), in een landelijke omgeving.

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

### **2.2. Historiek van het beschermde goed<sup>1</sup>**

De oorspronkelijke vakwerkhoeve dateerde uit de 19de eeuw. Ze bestond uit twee lange vleugels, aan weerszijden van een rechthoekig erf, dwars op de Heidestraat. Het erf was aan de straatzijde afgesloten door een bakstenen muurtje met hekpijler.

Het zuidelijk gedeelte dat ingericht was als schuur en stallen had een vakwerkstructuur met grotendeels origineel vitswerk, lemen vullingen en witkalk. Tegen de zuidvleugel stonden een aantal snelbouwstenen aanbouwen onder pannen lessenaarsdaken. Het vakwerkskelet van de zuidvleugel bestond uit negen ankerbalk- en ankerbalkstandjukconstructies, rustend op een lage bakstenen plint. De erfgevel had een vooruitgeschoven linkertravee met een laterale doorrit onder een dakschild (karrenhuis), een open centraal gedeelte (schuur) en een deurgat naar de stallen.

De noordvleugel heeft een bakstenen uitbreiding van rond 1900. Ze bestond uit anderhalve bouwlaag met acht traveeën, waarvan vijf in vakwerkbouw onder een pannen zadeldak. Het vakwerkskelet bestond uit negen ankerbalkgebinten en ankerbalkstandjukken, aangevuld met tussenstijlen, schoren en regels. Het geheel rustte op een bakstenen plint. De erfzijde van de noordvleugel bevatte een gekoppeld poortje, een deur in de zevende travee, een beluikt bolkozijn, een groot en klein venster, en zolderluikjes onder de overkragende dakrand. Langs de straatgevel was een uitbreiding met rondboognisje met kruis in baksteenmetselwerk gebouwd. In het noordelijk volume bevond zich het woonhuis met dienstruimte. Binnenin bevatte de noordvleugel een opkamer, een oorspronkelijke schouw (hoge stijlen en geprofileerde schouwbank) en centrale steektrap naar de zolder. De vertrekken werden gescheiden door wanden in vakwerk met gedeeltelijk bewaarde vulling.

Van de hoeve rest vandaag enkel nog een ruïne. Het grootste deel van het dorpsgezicht is in gebruik als landbouwperceel, de onmiddellijke omgeving rond de voormalige hoeve is overwoekerd en verwilderd.

---

<sup>1</sup> Op basis van VAC Hasselt, Bescherming- en beheersarchief DL 2163 en INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2024: *Vakwerkhoeve* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/22479> (geraadpleegd 12 maart 2024).

## 2.3. Historiek van het beschermings- en beheerdossier<sup>2</sup>

### 2.3.1. Aanleiding van de bescherming

Begin 2000 werd een stedenbouwkundig attest aangevraagd voor de volledige renovatie van deze hoeve. Er werd echter een negatief attest afgeleverd door de directie AROHM op 14 februari 2000. Deze aanvraag werd toen door Monumenten en Landschappen ongunstig geadviseerd: *'Gezien het een gebouw betreft in stijl- en regelwerk waarvan steeds minder exemplaren op het grondgebied van de gemeente Herk-de-Stad overblijven en ongeacht de slechte bouwfysische toestand die het gevolg is van jarenlang gebrek aan onderhoud, dringen wij aan op het uitvoeren van instandhoudingswerken en de herbestemming van het complex.'* Ook de toenmalige Afdeling Land gaf ongunstig advies. Net zoals Duurzame Landontwikkeling en de afdeling Ruimte: *'Sterk verouderde en bouwvallige constructie, opwaardering kan niet aanvaard worden'*.

Op 3 oktober 2000 werd een sloopaanvraag ingediend voor de vakwerkhoeve langs de Heidestraat. Foto's uit deze aanvraag tonen de toestand van de hoeve in 2000 (zie foto 1 tot en met 6 van bijlage 5.3. documentatie bij dit opheffingsdossier). In december 2000 werden de eigenaars op de hoogte gesteld dat hun hoeve in aanmerking kwam voor een bescherming als monument. De eigenaars werden toen ook geadviseerd de nodige maatregelen te nemen om verdere aftakeling van het gebouw tegen te gaan. Op 8 januari 2001 werd de sloopaanvraag door het college van burgemeester en schepenen geweigerd vanwege het ongunstige advies van de afdeling Monumenten en Landschappen.

De motiveringsnota voor de bescherming van de vakwerkhoeve en haar omgeving dateert van 22 maart 2001. Uit het bouwfysisch verslag bij het inhoudelijk dossier blijkt dat de hoeve op dat moment niet in een goede toestand was. Op verschillende aspecten van de bouwfysische toestand scoorde de hoeve nergens 'goed' maar steeds 'redelijk' tot 'matig' en veelvuldig ook 'slecht'. Het inhoudelijk dossier beschrijft dat de *"hoeve in tamelijk erbarmelijke staat verkeert"*. Verschillende lemen vullingen zijn uitgevallen, de afwerklagen zijn volledig te vernieuwen, de houten hoofdstructuur is plaatselijk doorgerot, de binnenmuren zijn zwaar aangetast door vocht en schimmelwerking, het schrijnwerk is rot, ... De toestand van de hoeve was op het moment van bescherming dus te evalueren als een bouwvallige toestand waarbij restauratie zich opdringt.

Op 18 juni 2001 werd de vakwerkhoeve en omgeving voorlopig beschermd.

Het openbaar onderzoek vond plaats van 9 augustus 2001 tot en met 10 september 2001. Er werd voor de vakwerkhoeve en haar omgeving één bezwaar ingediend door de eigenaars. Er werd verzocht om een deel uit het beschermd dorpsgezicht te halen. Omwille van een goedgekeurde verkaveling werd dit deel uit de afbakening van de bescherming als dorpsgezicht gehaald. De adviesvraag aan de departementen en openbare besturen werd gunstig beantwoord. De KCML bracht een gunstig advies uit op 10 januari 2002.

De vakwerkhoeve en haar omgeving werden op 28 februari 2002 definitief beschermd als respectievelijk monument en dorpsgezicht. De hoeve werd beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de historische, in casu architectuurhistorische waarde. De omgeving werd beschermd als dorpsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde, in casu architectuurhistorische en socio-culturele waarde.

### 2.3.2. Verval van de hoeve (2002-2016)

---

<sup>2</sup> VAC Hasselt archief DL 2218 en Onroerend Erfgoed Limburg, Beschermingsdossier OL001647 en DL002218, 4.01/71024/109.1, en 4.02/71024/102.1, Hoeve met omgeving, (AGENTSCHAP ONROEREND EFGOED, 2002).

Ondanks de bescherming van de vakwerkhoeve bleven de gebouwen leegstaan. Voor zowel de gebouwen als de omgeving werd geen initiatief genomen voor de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken. De staat van de hoevegebouwen ging in snel tempo achteruit:

- In 2006 waren de woning (noordvleugel – rechts aan de straatzijde) en het bijgebouw aan de straatzijde (zuidvleugel – links aan de straatzijde) nog aanwezig (zie foto 7 en 8 van bijlage 5.3. documentatie bij dit opheffingsdossier).
- In 2009 was het woongedeelte in metselwerk onder zadeldak (de noordvleugel) aan de straatzijde nog aanwezig, maar waren de bijgebouwen in vakwerkbouw (zuidvleugel- volledig ingestort (zie foto 16 van bijlage 5.3. documentatie bij dit opheffingsdossier).
- In 2016 restten van de woning (noordvleugel) slechts enkele muurstukken. Het dak is volledig ingestort. Van de eerder ingestorte gebouwen van de zuidvleugel zijn op het terrein enkel nog restanten van het hout- en vitswerk zichtbaar. Het terrein is door onkruid overwoekerd (zie foto 9 tot en met 12 van bijlage 5.3. documentatie bij dit opheffingsdossier).

### 2.3.3. Handhaving (2016-2024)<sup>3</sup>

Op 7 december 2016 ontvangt de dienst inspectie van de Afdeling Inspectie en Handhaving Ruimtelijke Ordening een klacht met betrekking tot ernstige verwaarlozing van de vakwerkhoeve langs de Heidestraat. Naar aanleiding van deze klacht wordt er ter plaatse gegaan. De afdeling Inspectie en Handhaving stelt in zijn proces-verbaal (PV) van 21 december 2016 het volgende vast: *'Het terrein is ernstig overwoekerd door struiken en onkruid. Van de oorspronkelijke hoeve staan nog enkele muurstukken overeind. Het betreffen de restanten van de rechtervleugel opgebouwd uit metselwerk en het afsluitmuurtje aan de straatzijde. De constructies opgetrokken uit vakwerkbouw blijken nagenoeg volledig te zijn ingestort. Restanten van beide constructies bevinden zich nog op het terrein.'*

De foto's van de hoeve in 2016 tonen aan dat de erfgoedwaarden waarvoor de vakwerkhoeve beschermd werd verloren zijn gegaan (zie foto 9 tot en met 12 van bijlage 5.3. documentatie bij dit opheffingsdossier). De hoeve en zijn omgeving werden beschermd omwille van de architectuurhistorische waarde. Net deze elementen zijn dermate aangetast dat herstel zou neerkomen op reconstructie.

Op 30 augustus 2018 werd door de afdeling Inspectie een herstellvordering genomen wegens verwaarlozing van een beschermd monument binnen een beschermd dorpsgezicht, strekkende tot de betaling van een schadevergoeding voor verlies van erfgoedwaarde van een beschermd goed. In de herstellvordering werd gemotiveerd dat door het gebrek aan onderhoud van de woning en de schuur slechts enkele resten van baksteenmuren overbleven. Door de verregaande verwaarlozing zijn de vakwerkconstructies volledig ingestort en liggen de kwetsbare restanten van 19de-eeuwse vakwerkbouw (hout-, leem-, vitswerk) al meerdere jaren onbeschut en overwoekerd door onkruid op het terrein. Dit leidde tot onomkeerbaar verlies aan erfgoedwaarden en onherstelbaar verlies aan authenticiteit. Vanuit een dergelijke verwaarloosde staat was een feitelijk herstel naar de toestand ten tijde van de bescherming niet meer mogelijk. Een reconstructie of compensatie door complementaire maatregelen was evenmin mogelijk. Aangezien reëel herstel is niet meer mogelijk was, kon de schade enkel pecuniair worden vergoed.

De betaling van de schadevergoeding bleef uit en op 22 november 2018 werd overgegaan tot de dagvaarding van de eigenaars van de hoeve. Op 19 juli 2021 oordeelt de rechtbank van eerste aanleg in Limburg dat de hoofdeis tot schadevergoeding ontvankelijk is. Tegen deze uitspraak gingen de eigenaars op 29 oktober 2021 in beroep. Het hof van beroep in

---

<sup>3</sup> Departement Omgeving, afdeling Handhaving, dossiernummer OE7068/002.

Antwerpen verklaart op 20 maart 2023 en 13 november 2023 dat het beroep gedeeltelijk gegrond is en hervormt het bestreden vonnis. Er werd een nieuwe vordering tot betaling opgesteld. In februari 2024 werd de schadevergoeding betaald en het handavingsdossier afgesloten.

## **2.4. Fysieke toestand van het onroerend goed**

De fysieke toestand van het onroerend goed waarvoor dit opheffingsdossier wordt opgemaakt werd vastgesteld tijdens verschillende plaatsbezoeken tussen 2006 en 2019. Het meest recente plaatsbezoek dateert van 14 juli 2022. 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. Vanwege de slechte staat en uit veiligheidsoverwegingen konden bepaalde delen van het perceel van de bescherming niet bezocht worden.

Van de vakwerkhoeve rest enkel nog een ruïne. De vakwerkstructuur is volledig ingestort. De resten van de balken die nog op het terrein liggen zijn volledig overwoekerd met klimplanten en al jaren blootgesteld aan de weersomstandigheden. Er staan nog enkele muren in baksteenmetselwerk. Van het resterende baksteenmetselwerk zijn de voegen uitgesleten. De restanten van het gebouw zijn al jaren onderhevig aan weersinvloeden. Dit heeft ervoor gezorgd dat de erfgoedwaarde van de vakwerkhoeve en omgeving onherstelbaar is aangetast.

## **2.5. Juridische toestand**

### **2.5.1. Adres en kadaster**

De vakwerkhoeve en omgeving heeft als adres Heidestraat 19 in Herk-de-Stad (Berbroek).

Kadastraal is het beschermde monument bekend als: Herk-de-Stad, 4de afdeling, sectie A, perceelnummer 204G (deel).

Kadastraal is het beschermde dorpsgezicht bekend als: Herk-de-Stad, 4de afdeling, sectie A, perceelnummers 204G (deel), 205B, 206C en 219D (deel).

De kadastrale situatie van het beschermde monument is ongewijzigd gebleven ten opzicht van het moment van bescherming in 2002. De kadastrale situatie van het beschermde dorpsgezicht is wel gewijzigd ten opzicht van het moment van bescherming in 2002. Op het moment van de bescherming stond het beschermde dorpsgezicht kadastraal bekend als: Herk-de-Stad, 4de afdeling, sectie A, perceelnummers 204G (deel), 205B, 206C en 219B (deel).

### **2.5.2. Onroerend erfgoed**

De vakwerkhoeve is sinds 28 februari 2002 beschermd als monument ([ID3901](#)) en de omgeving als dorpsgezicht ([ID3903](#)). De vakwerkhoeve is opgenomen in de wetenschappelijke inventaris bouwkundig erfgoed ([ID22479](#)). De bescherming valt binnen de afbakening van het onroenderfgoedrichtplan Haspengouw en Voeren – Hoogstamboomgaarden van 24 mei 2019 ([ID882](#)).

### **2.5.3. Omgeving**

Volgens het origineel gewestplan Hasselt - Genk van 3 april 1979 ligt de vakwerkhoeve en omgeving in agrarisch gebied.

### **2.5.4. Natuur en Bos**

De Biologische waarderingskaart – versie 2 stelt dat het perceel van de bescherming een complex is van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

### **3. EVALUEREND GEDEELTE**

#### **3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming**

De hoeve met vleugels aan weerskanten van een erf, aan straatzijde afgesloten met een muurtje werd bij ministerieel besluit van 28 februari 2002 beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde, in casu architectuurhistorische waarde. De architectuurhistorische waarde wordt in het beschermingsbesluit als volgt omschreven: *Traditionele vakwerkhoeve met losstaande bestanddelen, gevormd door parallelle vleugels dwars op de straat, langsheen een erf, dat aan de straatzijde door een bakstenen muurtje is begrensd. De linkervleugel omvat stallingen, schuur en wagenhuis, de rechtere vleugel woonhuis; het vroegere bakhuis aan het achterste uiteinde van het erf is verdwenen. De resterende vleugels hebben een skelet van ankerbalk- en ankerbalkstandjukconstructies op een bakstenen plint, met origineel vitswerk, leemvulling en witkalk-afwerking. In het woonhuis bleef een origineel bolkozijn bewaard, evenals een typische indeling met eenvoudige schoorsteen en opkamer.*

Op het moment van de bescherming was de hoeve al jaren in onbruik en bleek het gebouw in bouwvallige toestand te zijn. In 2009 stortte de hoeve gedeeltelijk in. Sinds 2016 blijven nog slecht enkele muurresten van de hoeve over. De muurresten die nog getuigen van de voormalige hoeve zijn in dermate slechte staat dat een herbestemming of restauratie met authentieke elementen niet meer mogelijk is. Het handhavingstraject omwille van het niet naleven van het actief behoudsbeginsel met betrekking tot een beschermd goed is volledig doorlopen. In februari 2024 ontving het departement Omgeving de gevorderde schadevergoeding en werd het handavingsdossier afgesloten.

De erfgoedkenmerken en -elementen die aanleiding gaven tot de bescherming als monument, namelijk een vakwerkstructuur met nog authentiek leem- en vitswerk en de losstaande bestanddelen geordend rondom een erf als getuige van de oorspronkelijke agrarische activiteit zijn vandaag onherroepelijk verloren gegaan.

De omgeving van de hoeve werd in hetzelfde ministerieel besluit van 28 februari 2002 beschermd als dorpsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de historische, in casu architectuurhistorische en sociaal-culturele waarde. De erfgoedwaarden worden in het beschermingsbesluit als volgt omschreven: *Historische vakwerkhoeve met erf in vrij gaaf bewaard landschappelijk kader. Het complex is ingeplant te midden van landbouwgrond en kan derhalve vanaf verschillende richtingen worden benaderd, waarbij de oorspronkelijke toestand ondanks nabije verkaveling gemakkelijk opnieuw kan worden geëvoceerd. De visuele eenheid dient te worden bewaard, aangezien het weidelandschap een onlosmakelijk component vormt van het in oorsprong agrarische gebouw.*

Het dorpsgezicht is enkel beschermd in functie van de toenmalige erfgoedwaarden van het beschermde monument, omwille van de *visuele eenheid* en als *onlosmakelijk component van het in oorsprong agrarische gebouw*. Vanwege het verlies van de vakwerkhoeve is ook de *visuele eenheid* met de directe omgeving zoals benoemd in het beschermingsbesluit onherstelbaar aangetast en verloren gegaan.

De bescherming van de vakwerkhoeve en omgeving als monument en dorpsgezicht wordt opgeheven, omdat de erfgoedwaarden van het beschermde goed onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan.

#### **3.2. Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan**

De erfgoedwaarden van de vakwerkhoeve en omgeving zijn volledig verloren gegaan. Het inhoudelijk dossier bij de bescherming en het inhoudelijk dossier bij de opheffing



registreren in voldoende mate welke erfgoedwaarden verloren zijn gegaan. Er is geen verplichting tot behoud of opslag van deze elementen in een onroerenderfgoeddepot.

### **3.3. Motivering van de afbakening van de opheffing**

De bescherming als monument en als dorpsgezicht van respectievelijk de vakwerkhoeve en omgeving, Heidestraat 19 in Herk-de-Stad, wordt geheel opgeheven. De kadastrale percelen gevat door de opheffing zijn opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

## **4. BRONNEN**

- Onroerend Erfgoed Limburg, Beschermingsdossier OL001647 en DL002218, 4.01/71024/109.1, en 4.02/71024/102.1, Hoeve met omgeving, (AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED, 2002).
- Departement Omgeving, afdeling Handhaving, dossiernummer OE7068/002.
- INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2024: *vakwerkhoeve* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/22479> (geraadpleegd 12 maart 2024).
- INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2024: *Vakwerkhoeve* [online], <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3901> (geraadpleegd 12 maart 2024)
- INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2024: *Vakwerkhoeve: omgeving* [online], <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3903> (geraadpleegd 3 augustus 2023)

## **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 foto's die het dossier verder onderbouwen of illustreren.