

BEHEERSPLAN ONROEREND ERFGOED

Vakwerkhoeve met landelijke omgeving



Naam van het onroerend erfgoed:

Vakwerkhoeve met landelijke omgeving

Ligging (gemeente, deelgemeente, adres):

ALKEN, Alken, Grootstraat 114

Beheersplan opgemaakt door (naam en adres):

HEKATE erfgoedonderzoek

Bostsestraat 1

3300 Tienen

www.hekate.be

Opdrachtgever (naam en adres):

Dhr. Robert Piccart

INHOUD

1.	IDENTIFICATIE	3
1.1.	Administratieve gegevens	3
1.2.	Perimeter van het beheersplan	3
1.3.	Aanleiding voor de opmaak van het beheersplan	3
2.	HISTORISCHE NOTA	4
3.	INVENTARISATIE HUIDIGE TOESTAND.....	10
3.1.	Context/omgeving	10
3.2.	Exterieur	10
4.	ERFGOEDWAARDEN	13
5.	BEHEERSVISIE EN DOELSTELLINGEN	14
5.1.	Basisprincipes	14
5.2.	Beheersvisie voor de hoeve	14
5.3.	Beheersvisie voor bakhuis	14
5.4.	Beheersvisie voor het dorpsgezicht	15
6.	MAATREGELEN.....	19
7.	OPVOLGING EN EVALUATIE.....	22
8.	EXTRA TOEVOEGINGEN.....	22
	Bijlage 1: ZEN-erfgoed	
	Bijlage 2: Bibliografie	
	Bijlage 3: Historische bronnen	
	Bijlage 4: Fotobijlage	
	Bijlage 5: Beschermingsbesluit	

1. IDENTIFICATIE

1.1. Administratieve gegevens

Naam van het onroerend erfgoed:

Vakwerkhoeve met landelijke omgeving

Beschermingsbesluit(en)

De vakwerkhoeve is beschermd als monument, de landelijke omgeving als dorpsgezicht bij ministerieel besluit van 29 december 2004.

Kadastrale ligging

Hoeve: Alken, 2^{de} afdeling, sectie E, 699L

Landelijke omgeving: Alken, 2^{de} afdeling, sectie E, 683K, 699M, 701H, 707L, 707M, 710F, 710G

Juridische toestand

-De hoeve Grootstraat 114 is beschermd als monument, de landelijke omgeving als dorpsgezicht bij ministerieel besluit van 29 december 2004

-Vastgesteld inventarisitem: Grootstraat 102: ID 17257 en Grootstraat 114: ID 19971

1.2. Perimeter van het beheersplan

Het beheersplan wordt opgemaakt voor de als monument beschermde hoeve, Grootstraat 114, (rechts op het plan) en het voor volledige dorpsgezicht.



Bron: www.geo.onroenderfgoed.be.

1.3. Aanleiding voor de opmaak van het beheersplan

In 2017 werd het restauratiedossier voor de vakwerkhoeve en de bouw van het ernaast gelegen co-housing-project door Onroerend Erfgoed goedgekeurd.

Het voorliggend beheersplan heeft tot de doel de eigenaar in staat te stellen erfgoedpremies aan te vragen, het bakhuis te laten erkennen als ZEN-erfgoed en een visie te ontwikkelen voor de landschappelijke aanleg binnen het dorpsgezicht. Tevens documenteert het beheersplan de bestaande toestand van de site (12 maart 2018) vóór de geplande renovatie van de gesloten hoeve.

2. HISTORISCHE NOTA

Alken is een typisch Vochtig-Haspengouwse gemeente met concentratie van bebouwing in het centrum (hoopdorptype), ontstaan aan de Herk die er ten oosten van loopt. Kleinere, secundaire nederzettingen ontstonden aan verbindingswegen, en lineaire bewoning is verspreid over het hele gebied. Door het verspoelen van het leem is de landbouwgrond hier veel minder rijk dan in Droog-Haspengouw en zijn bijgevolg de landbouwbedrijven ook kleiner. Er komen vrij veel vakwerkhoeven voor, variërend van zeer kleine bedrijven van het langgerekte type tot grotere gesloten hoeven, doch het type met losstaande bestanddelen is het meest courante.¹

De gemeente Alken was een Luikse enclave binnen het graafschap Loon, wat betekende dat de prins-bisschop van Luik er de wereldlijke heer was. In de eerste helft van de 13de eeuw bezaten de graven van Loon er de voogdij. De schepenbank sprak Luiks recht en ging ook in beroep bij de Luikse schepenbank. Bestuurlijk was het gebied onderverdeeld in vier kwartieren: het *Dorp*, *Hemelsveld*, *Ter Linden* - het huidige *Terkoest* -, en *Over 't Waeter*. Elk kwartier had één of twee jaarlijks verkozen burgemeesters. Het rijksarchief bezit van elk kwartier een met aquarel ingekleurde kadastrale kaart die vermoedelijk in de 18de eeuw werd gemaakt (Afb. 1)². De Grootstraat die de verbinding vormt tussen Alken en Wimmertingen verdeelt het kwartier *Over 't Waeter* horizontaal in twee ongelijke delen die bij de opmaak van het primitief kadasterplan leidde tot de opsplitsing 'Over het water noord' en 'Over het water zuid'.

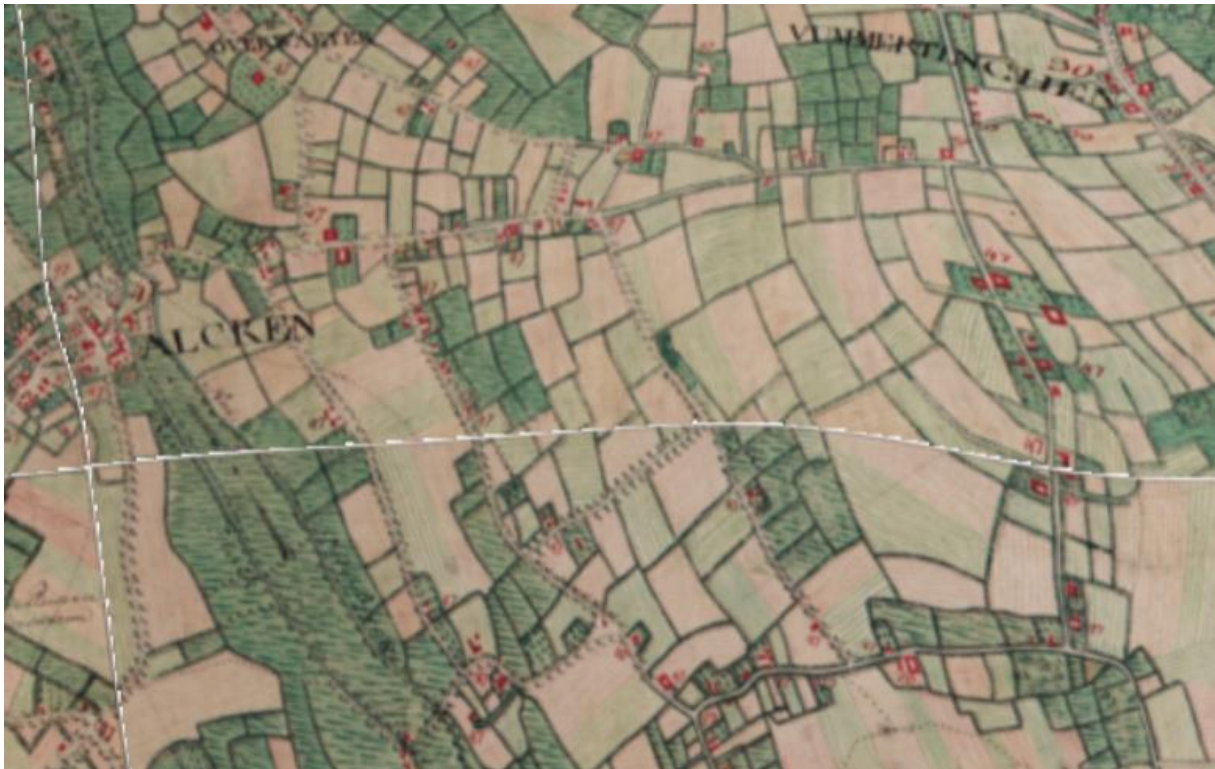


Afb. 1: plan cadastral d'Alken . 1. Quartier d'Outer l'Eau, 18de eeuw, Rijksarchief Luik, collectie kaarten en plannen – Bron: www.cartesius.be.

¹ Agentschap Onroerend Erfgoed 2017: Alken [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/121126> (geraadpleegd op 16 maart 2018).

² www.cartesius.be.

De kadastrale kaart vormt samen met de kaart van Villaret (ca. 1740) en Ferraris (1771-1775) (zie bijlage 3, fig. 9 en 10) een mooie illustratie van het historische, gesloten landschap gekenmerkt door relatief kleine kavels omzoomd door (meidoorn)hagen en houtwallen. Omdat Vochtig-Haspengouw een overgangsgebied is tussen zandleem en leem waarbij de ondergrond bestaat uit ondoordringbare Tertiaire klei- en zandlagen is de bodem uiterst geschikt voor fruitteelt³; een teelt die pas vanaf het einde van de 19^{de} eeuw een commerciële uitwerking zal kennen en tot op vandaag het Haspengouwse landschap kleurt.



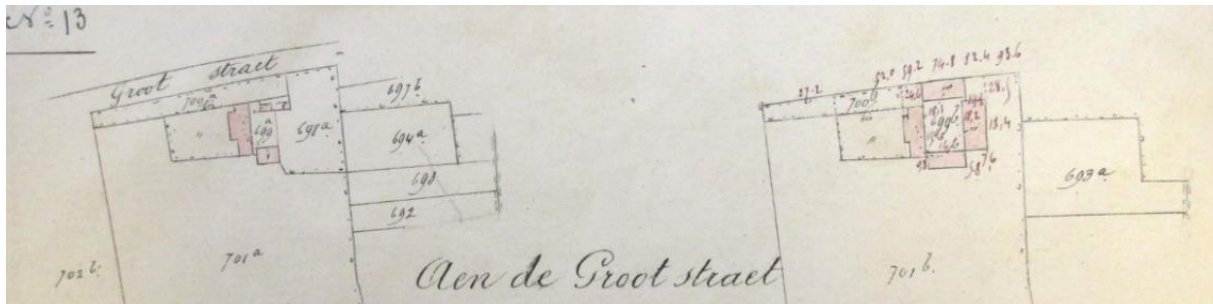
Afb. 2: op de kaart van Ferraris (1771-1775) is het gesloten landschap van Vochtig Haspengouw, getypeerd door kleine omhaagd kavels, duidelijk weer gegeven – Bron: www.cartesius.be.

De vakwerkhoeve Piccart

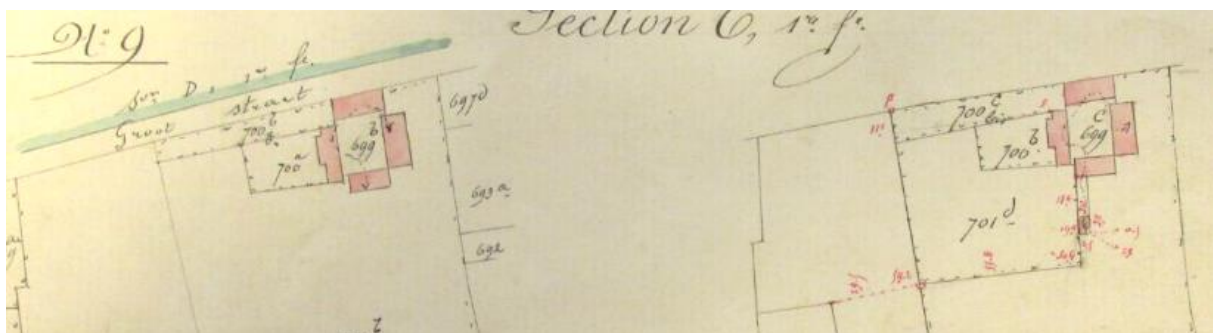
De vakwerkhoeve is gesitueerd aan de zuidzijde van de Grootstraat. Historische kaarten tonen aan dat de site reeds in de eerste helft van de 18^{de} eeuw bebouwd was (zie bijlage 3). Op het primitief kadasterplan van 1830 is de hoeve opgetekend als een L-vormig geheel omringd door een boomgaard, een nutstuin en aan de achterzijde door akkers. Het kleinste, vrijstaande gebouwtje aan de straatzijde is vermoedelijk een bakhuis. In 1880 registreerde het kadaster de omvorming en uitbreiding van de hoeve tot een gesloten complex, opgetrokken door landbouwer Jan Hubertus Piccaer, die het goed via vererving verwierf. Hij vormde het westelijk volume - waarin ook de woning was ondergebracht - om tot landbouwgebouw en bouwde een nieuw woonhuis en een inrijpoort aan de straatzijde. De overige zijden van de binnenplaats werden gesloten door nieuwe bedrijfsgebouwen, eveneens in vakwerkbouw (afb. 3). Enkele jaren later werd de hoeve ten zuiden voorzien van een

³ DENIS P., *Geologie van Limburg*, 2008, p. 34 (<http://www.leefmilieutongeren.be>) en DIRIKEN P., *Het Haspengouwse landschap in evolutie (Georeti's Haspengouw Monografieën)*, Kortesseem, 2013, p. 108 en 112.

bakhuis, kadastraal geregistreerd in 1886 (afb.4). De hoeve is tot op vandaag in bezit van de familie Piccart⁴.



Afb. 3: links de oude toestand die de situatie van het primitief kadasterplan van 1830 weergeeft, rechts de nieuwe toestand met de optekening van de vierkantshoeve - Bron: Hasselt, Archief van het kadaster, mutatieschets 1880/13.



Afb. 4: registratie van het bakhuis in 1886 – Bron: Hasselt, Archief van het kadaster, mutatieschets 1886/9.

Rond 1900 voldoet ook de oude westelijke bedrijfsvleugel niet meer en wordt hij gesloopt tot op de bakstenen voet. Die doet dienst als onderbouw voor de nieuwe vleugel die doorgetrokken wordt tot het verlengde van het poortgebouw en de woning (cf. bouwsporen). De ruimte naast de inrijpoort wordt volgens het kadaster benut als werkhuis⁵. In het interbellum wordt de oostelijke vleugel verlengd met een vakwerkconstructie, aan de noordoostelijke zijgeveltop afgewerkt met een pannen beschiëting zoals nog te zien op een foto van eind jaren 1990 (afb. 6 en 7)⁶.

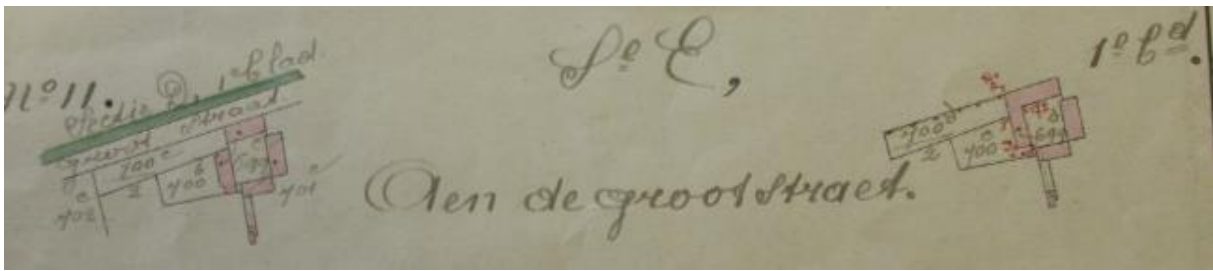
De zuidelijke en westelijke bedrijfsgebouwen werden in de loop van de tweede helft van de 20^{ste} eeuw versteend met recuperatie van het dakgebinte. Ook de oostvleugel werd deels versteend, maar zal omstreeks 1989 grotendeels plaats ruimen voor een industriële fruitloods. Voor de loods werd een bijkomende bedrijfsruimte onder lessenaarsdak opgetrokken waardoor de nagenoeg vierkante binnenkoer tot een smalle langwerpige ruimte werd herleid⁷. De loods werd recent verwijderd in kader van het restauratieproject. Het fruittelersbedrijf bleef tot voor enkele jaren in gebruik.

⁴ Vanaf 1900 wordt de naam Piccaer in het kadaster genoteerd als Piccart. : Hasselt, Archief van het kadaster, mutatieschets 1900/11 met aanwijzende tabel nr. 209.

⁵ Hasselt, Archief van het kadaster, mutatieschets 1902/34 en de aanwijzende tabel nr. 209.

⁶ Gesloten hoeve [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/31656> (geraadpleegd op 16 maart 2018).

⁷ Hasselt, Archief van het kadaster, mutatieschets 1989/25 met aanwijzende tabel nr. 209.



Afb. 5: bouw van een nieuwe westelijke bedrijfsvleugel en een werkhuis – Bron: Hasselt, Archief van het kadaster, mutatieschets 1900/11.



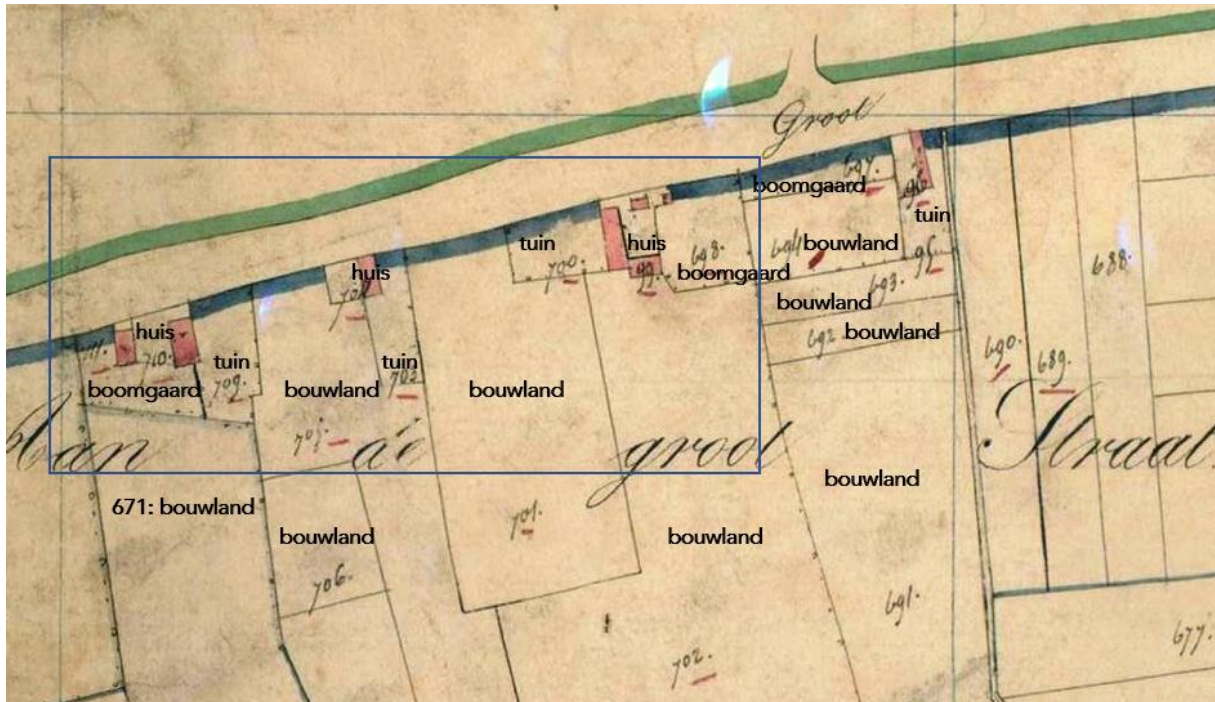
Afb. 6: het oostelijke volume wordt vergroot met een vakwerkconstructie en vormt zo een L-vormig geheel met de zuidelijke stalvleugel – Bron: Hasselt, Archief van het kadaster, mutatieschets 1931/30.



Afb. 7: zicht op de achterzijde van de hoeve. Links de versteende zuidelijke stal en rechts de zijgevel van de oostelijke vleugel in vakwerk met pannen beschieting in de geveltop.

Het boeren erf

Onder het boeren erf wordt niet enkel de ruimte tussen de gebouwen verstaan maar ook de directe omgeving van de hoeve. Deze "huiskavels" krijgen onder meer de functie van moestuinen, hakhoutbosjes, poelen, hoogstamboomgaarden al dan niet in combinatie met een huisweide voor kleinvee, enz...



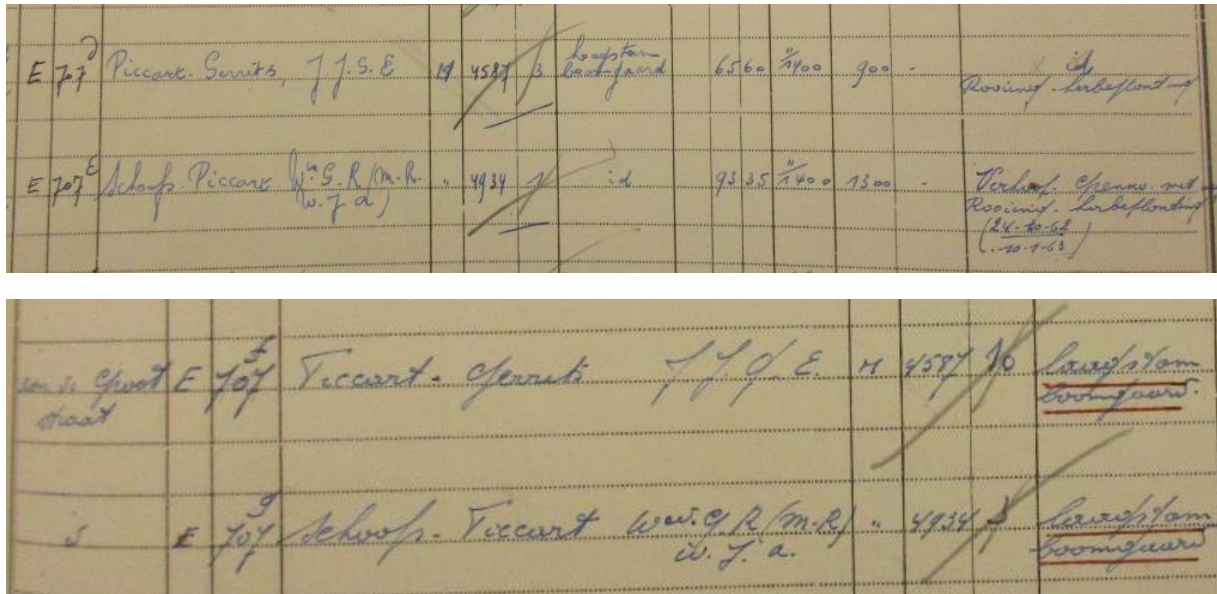
Afb. 8: primitief kadasterplan met eigen aanduiding van het toenmalige grondgebruik (aanzijzende tabel) en de omvang van het dorpsgezicht, 1830 -Bron: www.cartesius.be.

Kadasteronderzoek voor het beschermde dorpsgezicht bevestigt de aanwezigheid van kleine kavels in de onmiddellijke omgeving van de hoeves met de functie van tuin⁸, weide en boomgaard. Doorgaans liggen de akkers (bouwland) en de grotere weides iets verder weg van de hoeves. De mutatieschetsen en bijhorende leggers (zie bijlage 3, fig. 2 tot en met 8) tonen duidelijk aan dat de perceelsgrenzen en het grondgebruik van deze huiskavels doorheen de jaren geregeld wijzigden, maar dat (moes)tuin, boomgaard en huisweide steeds in de onmiddellijke omgeving van de hoeves gesitueerd bleven. Boomgaarden waren aanvankelijk bedoeld als schaduwrijke weides voor het vee (fruitweides) waarbij de fruitteelt ondergeschikt was aan de veeteelt. Een mooi doorlevend voorbeeld hiervan is de fruitweide achter hoeve Grootstraat 102 die tot de tweede helft van de 20^{ste} eeuw bewaard bleef (bijlage 3, fig. 15). Pas op het einde van de 19^{de} eeuw kwam de commerciële fruitteelt in Haspengouw definitief op gang, wat tussen 1895 en 1930 resulteerde in de aanplant van een groot aantal hoogstamboomgaarden⁹. Ook rond de hoeve Piccart werden omstreeks 1930 en 1939 - op een beperkte moestuin na - alle omringende percelen samengevoegd voor de aanleg van een grote

⁸ DE MAEGD C. en VAN DEN BROECK M., *Historische tuinen en parken van Vlaanderen. Inventaris Limburg. Deel 3: Alken, Borgloon, Heers, Kortesse, Wellen*, Brussel, 2007, p. 16: De aanduiding 'hof', 'tuin' of 'jardin' betreft moestuinen, terwijl 'lustgrond', 'terrain d'agrément', lusttuin, 'jardin d'agrément' of 'jardin anglais' siertuinen of parken zijn.

⁹ KINNAER Anse, *Fruitteelt in Haspengouw*, 2016 (Agentschap Onroerend Erfgoed 2017: Fruitteelt in Haspengouw [online], <https://id.erfgoed.net/themas/133> (geraadpleegd op 2 juni 2018)).

hoogstamboomgaard (bijlage 3, fig. 7 en 8), fraai geïllustreerd door een luchtfoto van 1947 (bijlage 3, fig. 15). Ruim dertig jaar later zal de hoogstamboomgaard gerooid en vervangen worden door een laagstamboomgaard (afb. 9), wat wordt bevestigd door een luchtfoto van 1971 (bijlage 3, fig. 15). Na stopzetting van het fruittelersbedrijf werd de laagstamboomgaard in 2017 definitief gerooid.



Afb. 9: Hasselt, Archief van het kadaster, Alken, aanwijzende tabel behorende bij mutatieschets 1963/43/2.

3. INVENTARISATIE HUIDIGE TOESTAND

3.1. Context/omgeving

Tijdens de laatste decennia is de woningbouw in Alken sterk toegenomen. Karakterloze lintbebouwing over heel het grondgebied dringt hoe langer hoe meer het historische landschap terug. Ook de Grootstraat die het centrum van Alken verbindt met het centrum van Wimmertingen ontsnapt niet aan dit fenomeen. De verbindingsbaan is op enkele percelen na volledig bebouwd met hoofdzakelijk vrijstaande ééngesinswoningen waartussen nog sporadisch een vakwerkhoeve en een onbebouwd perceel opduiken.

Op het aanpalende perceel ten westen van de hoeve Grootstraat 114 wordt momenteel een co-housing-project gerealiseerd. Daarmee verdwijnt de laatste open ruimte in het dorpsgezicht.

3.2. Extérieur¹⁰

De foto's van de huidige toestand waarnaar verwezen wordt in de tekst, zijn terug te vinden in bijlage 4.

De **gesloten hoeve** - waarvan de versteende oostelijke vleugel op één travee na gesloopt is - bestaat uit een aan de straat gelegen **boerenhuis met inrijpoort** omstreeks 1879 opgetrokken in **vakwerkbouw**, en bedrijfsgebouwen geschikt rond een rechthoekige, gebetonnerde binnenkoer die in de loop van de 20^{ste} eeuw versteend werden. De configuratie bestaat uit **twee L-vormige volumes** die oorspronkelijk in de noordoostelijke en zuidwestelijke hoek verbonden waren door een **bakstenen muurtje**. Het zuidwestelijke muurtje bevat een **doorgang** naar de achterliggende velden en naar het omstreeks 1885 gebouwde **bakhuis**.

Het boerenhuis met de aanpalende inrijpoort is een goed bewaarde **vakwerkconstructie** in Haspengouws vakwerk op een **rechthoekige plattegrond** van **vijf traveeën** en **anderhalve bouwlaag** voor het **boerenhuis** en **twee traveeën** voor de **gevelhoge poort**; het geheel is gevat onder een **Vlaams pannen zadeldak** (foto 1-3). De **vakwerkconstructie** op **bakstenen voet** met in **wit overkalkt stijl-** en **regelwerk** bezit nog steeds **lemen vullingen** – aan de erfzijde sporadisch vervangen door baksteen metselwerk – en werd aan de oostelijke zijgevel gecementeerd. De westelijke zijgevel met een laadvenster in de overdekte poort is deels versteend. Door het verwijderen van de **dunne pleister- en kaleilaag** op de timmer zijn de **telmerken** zichtbaar geworden. Van de **zeven ankerbalken** verdwenen aan de noordzijde de meeste doorstekende pennen en wiggen. De muuropeningen zijn afgewerkt met een **omlijsting van geprofileerde planken** en werden net zoals de **luiken** en de **poorten**, **groen geschilderd**. De **straatgevel** is **spaarzaam geopend** met slechts **twee beluikte vensters** op de **begane grond**, ingevuld door vierruiters en een **klein venstertje** met kleinhoutverdeling onder de dakrand. De **kleine getoogde opening** in de bakstenen voet wijst op de aanwezigheid van een **kelder**. De **linker vleugel** van de **houten inrijpoort** is uitgerust met een **voetgangersdoorgang**. Aan de **zuidelijk gerichte erfgevel** met **enkelhuisopstand** daarentegen zijn **vijf grote vensters** ingebracht, op de **begane grond** voorzien van **T-vormig schrijnwerk** en **luiken** en op de verdieping van **vleugelvensters** met **ijzeren roeden**

¹⁰ Onderstaande elementen die in het vet worden weergegeven, duiden op de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken.

die zorgen voor een **zesvlakverdeling**. De **lage deuropening** bezit nog een fraaie **opgeklampte deur** van **brede planken** en **oorspronkelijke scharnieren**; de beplanking aan de buitenkant is van een latere datum (foto 6). De oostelijke zijgevel heeft eveneens een **beluikt venster** ingevuld door een **vleugelvensters** met **ijzeren roede** en **zesvlakverdeling**.



Afb. 10: het woonhuis aan de erfzijde, links de inrijpoort.

In de woning bleef de typische **planindeling** uitzonderlijk goed bewaard. De **toegang** is gesitueerd in de meest **westelijke travee** en leidt via een **kleine hal** naar **twee** nagenoeg **vierkante kamers** links en rechts van de **centrale stookplaats**. De **versteende scheidingswand** tussen de kamers is aan weerszijde voorzien van een eenvoudige **marmeren schouwmantel** met enerzijds een **Leuvense stoof** en anderzijds een **kachel** (foto 4 en 5). De sobere leefruimte – hier ten westen van de stookplaats – wordt traditioneel “het huis” genoemd en was de centrale plaats van de boerenwoning die omwille van haar functie verbonden was met “**de moos**” (foto 7). De moos is opgevat als een **smalle ruimte** aan de koele noordkant van het huis en geeft via een **bakstenen trapje**, afgesloten door een **schuin geplaatst houten trapluik**, toegang tot de **troggewelfde kelder** met **bakstenen vloer** (foto 8). De leefruimte ten oosten van de haard, traditioneel “de (goede) kamer” genoemd en vooral bewoond in de winter, geeft doormiddel van een **steile trap** toegang tot de **smalle opkamer** (foto 9). Daar het eerder ongewoon is dat de opkamer via “de goede kamer” wordt bereikt en niet via de kelder, en het venster zich net boven het vloerniveau bevindt, kan vermoed worden dat de opkamer in een later stadium werd ingebracht. Achteraan de inkomhal bevindt zich nog een kleine **bergruimte** geflankeerd door een **steile steektrap** (foto 10) die leidt naar de **verdieping** met **drie kamertjes aan de erfzijde** doormiddel van een **langsgang** gescheiden van de **zolderruimte** boven de moos en opkamer (foto 11 en 14).

De elementair ingerichte leefruimtes worden gekarakteriseerd door **vlakke plafonds** met **bepleisterde moerbalken**, **lage paneeldeuren** met bijna overal **bewaard hang- en sluitwerk**, een prachtige

keramische of cementtegelvloer met kubusvormig optische patroon in “de kamer” (foto 5) en een wit-zwarte tegelvloer in de bergruimte naast de trap (foto 10). Blikvanger is uiteraard de **unieke** en tot op heden gebruikte **Leuvense stoof** met **art-nouveau decoratie**. De aanwezigheid van troggewelfjes in de kelder (foto 8) doet vermoeden dat ook in leefruimtes dergelijke plafondafwerking aanwezig was. Mogelijk zijn de troggewelfjes nog aanwezig achter de vlakke plafonds.

Ook op de **bovenverdieping** zijn de **lemen wanden**, het **binnenschrijnwerk**, een **houten schouwmantel** in de oostelijke kamer (foto 12) en de **houten vloertjes** bewaard; echter in de slaapkamers verborgen achter valse plafonds en linoleumvloerbekleding. Aan de erfzijde, fraaie **houten vleugelvensters** met **ijzeren roeden** die voor een **zesvlakverdeling** zorgen en sluiten doormiddel van **schuifgrendels** aan de **boven- en onderzijde**.

De overige bedrijfsgebouwen werden – met uitzondering van restanten van vakwerk aan de kopse gevel aan de straat - in de loop van de 20^{ste} eeuw versteend en voorzien van rechthoekige muuropeningen onder betonnen lateien. Het **ankerbalkgebinte** bleef grotendeels behouden, alsook de **steile zadeldaken** bedekt met **handgevormde Vlaamse dakpannen**. Op veel plaatsen zijn de **stropoppen** bewaard (foto 15 en 16).

Het bakhuis

Ten zuiden van de gesloten hoeve staat een **haaks** op de straat georiënteerd **groot bakhuis** op **rechthoekige plattegrond**, opgetrokken in **stijl- en regelwerk** op een **lage bakstenen voet** met **bakstenen vullingen**, gevat onder een **overkragend Vlaams pannen zadeldak** (foto 17-21). Bouwsporen op de **vakwerkconstructie met ankerbalken** wijzen vermoedelijk op hergebruik. De noordelijke kopse gevel met de **toegangsdeur** en een **klein houten venstertje** en de zuidelijke kopse gevel met de **aanpalende bakoven** zijn afgewerkt met een **pannen beschieting**. Het ijzeren venster in de oostgevel is een latere toevoeging.

De **geleemde koepelvormige bakoven** staat op een **opengewerkte bakstenen onderbouw** en wordt beschermd door een **ankerbalkconstructie** met **houten beschot** waarop een **zadeldakje** met **Vlaamse pannen**. **Beplesierd interieur** voorzien van een **bakstenen schouw** en **dito ovengewelf**, de **ovendeur** is verdwenen. De **vloer** bestaat uit **aangestampte aarde**.

Achter het bakhuis staat een indrukwekkende **okkernoot** met een stamomtrek van 251cm.

Het dorpsgezicht

Het beschermd dorpsgezicht (foto 22-24) strekt zich uit tussen twee als monument beschermde vakwerkhoeves: aan de westzijde een haaks op de straat georiënteerd boerenhuis opklimmend tot de eerste helft van de 19^{de} eeuw (Grootstraat 102) en aan de oostzijde de gesloten hoeve uit 1879 (Grootstraat 114). Het gebied tussen de twee hoeves wordt momenteel ingenomen door een grote vrijstaande villa opgetrokken in het begin van de 21st eeuw en van de straat gescheiden door een hoge beukenhaag, leilinden en een houten poort tussen bakstenen pijlers alsook door het in opbouw zijnde U-vormig co-housingsproject met vijf wooneenheden in de voormalige boomgaard van de gesloten hoeve Grootstraat 114. Het nieuwbouwproject en de vertuining rond de villa en de gerenoveerde hoeve Grootstraat 102 hebben de agrarische functionaliteit van de omgeving sterk aangetast.

4. ERFGOEDWAARDEN

De gesloten vakwerkhoeve is beschermd als monument omwille van de¹¹:

Historische waarde:

De hoeve is gegroeid uit een in de *Buurtwegenatlas* (1840-44) opgetekende hoeve met-losstaande bestanddelen en toont duidelijk de sporen van de evolutie tot gesloten complex. De beeldbepalende straatvleugel van de hoeve, met inrijpoort en al dan niet verbouwd woonhuis, bleef bewaard in wit gekalkt stijl- en regelwerk met lemen vullingen op een bakstenen stoel. De andere hoevevleugels zijn in elk geval naar buiten toe versteend, maar behielden oude zadeldaken met Vlaamse pannen, waardoor de hoeve als een samenhangende eenheid blijft verschijnen; mogelijk behielden de versteende vleugels nog een vakwerkkern. Buitenerfs, achter de hoeve, bleef tot slot een bakhuis bewaard, in vakwerk met bakstenen vullingen, en een aansluitende, bakstenen bakoven.

Socio-culturele en volkskundige waarde :

De vakwerkkern van de hoeve getuigt van een eeuwenlange bouwtraditie, waarvan in de streek vele voorbeelden bewaard bleven, in een unieke densiteit, die echter hoe langer hoe meer wordt aangetast door sloop- en bouwactiviteiten. Als belangrijke gesloten hoeve met typische en herkenbare componenten en als vakwerkconstructie in een ruimer lokaal bestand van vakwerkconstructies, is het complex tot slot representatief voor de aloude dorpse omvang, samenstelling en samenhang.

De landelijke omgeving van de vakwerkhoeve is beschermd als dorpsgezicht omwille van de:

Historische, socio-culturele en volkskundige waarde:

De onbebouwde context van de hoeves sluit praktisch aan bij de bebouwing en onderstreept deze in zijn oorspronkelijke agrarische functionaliteit. De alternatie van hoevegebouwen en onbebouwde landbouwstroken is daarbij representatief voor de historische dorpsontwikkeling langsheen de Grootstraat, waarvan de structuur door verkaveling en nieuwbouw steeds minder blijkt. Het geheel is tot slot van een uitgesproken esthetische waarde.

¹¹ De waarden werden integraal overgenomen uit het beschermingsbesluit.

5. BEHEERSVISIE EN DOELSTELLINGEN

5.1. Basisprincipes

Elke bescherming heeft tot doel om het erfgoed - hier het gebouwd en het landschappelijk erfgoed - zo goed mogelijk over te leveren aan toekomstige generaties. Het begrip ‘bescherming’ moet daarbij heel letterlijk genomen worden: de eigenaar is gehouden het monument en het dorpsgezicht te beschermen tegen beschadiging, vernieling en verwaarlozing (passief behoud) door middel van regelmatig onderhoud en herstel (actief behoud). In dat onderhoud en herstel moet de eigenaar rekening houden met de erfgoedwaarden, de erfgoedkenmerken en de erfgoedelementen die aan de basis lagen van de bescherming en zoals beschreven in de hoofdstukken 3, 4 en 5 van dit beheersplan. **Bewaren gaat daarbij voor vernieuwen.**

Voorgenomen onderhouds- en restauratieve ingrepen worden in (voor)overleg met Onroerend Erfgoed besproken. Elke beheersdaad vraagt om een geïntegreerde en duurzame aanpak waarbij de impact wordt afgetoetst aan de volledige site, in al zijn componenten: gebouwd en groen erfgoed. Ingrepen dienen de beschermde erfgoedkenmerken en -elementen te respecteren en te ondersteunen. Ze zullen een meerwaarde vormen voor de erfgoedwaarden van de gebouwen en de site, en mogen de draagkracht ervan niet overschrijden. Ingrepen, verbouwingen en aanpassingen die onoordeelkundig of onherroepelijk zijn of die een verlies van de beschreven en gemotiveerde erfgoedwaarden impliceren, zijn niet toegestaan.

5.2. Beheersvisie voor de hoeve

Het in 2017 goedgekeurde restauratieproject voor de hoeve voorziet in een grondige restauratie van de vakwerkhoeve en de inrijpoort. De overige bedrijfsgebouwen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouwwoningen waarbij in de mate van het mogelijke de dakgebinten worden gerecupereerd. De gesloten configuratie wordt opnieuw beoogd en zal resulteren in een zestal wooneenheden geschikt rond een binnenkoer.

Het restauratiedossier voorziet voor de straatvleugel het opvijzelen van de houtconstructie teneinde de deuropeningen in de woning te verhogen. Het binnenschrijnwerk (paneeldeuren en trappen) alsook de houten vleugelpoort aan de straatzijde worden hieraan aangepast. Verder worden ook de mooie tegelvloeren in “de kamer” en de bergruimte naast de zoldertrap gerecupereerd. De kelder wordt verdiept tot manshoogte.

5.3. Beheersvisie voor bakhuis

Het bakhuis bevindt zich momenteel in slechte staat en is dringend aan een algehele restauratie toe. De eigenaar heeft de intentie de restauratiewerken zo snel mogelijk aan te vatten en de bakoven opnieuw gebruiksklaar te maken. Bij de restauratie dient het vakwerkskelet op ambachtelijke wijze en volgens de oorspronkelijke technieken hersteld te worden.

De solitaire notenboom ten zuidoosten van het bakhuis is uiterst beeldbepalend. Hij heeft daardoor een grote esthetische waarde en illustreert als “nutsboom” de functionele band tussen hoeve en de onmiddellijke omgeving. Daarnaast heeft de notenboom een belangrijke relictwaarde, als enig

bewaard relict van de voormalige nutsgronden rondom de beschermde hoeve. Behoud is dan ook een evidentie, zoals voorzien op de goedgekeurde restauratieplannen.

5.4. Beheersvisie voor het dorpsgezicht



Afb. 11: vakwerkhoeve Grootstraat 102 – Bron: foto van 2001 uit het beschermingsdossier, Onroerend Erfgoed, Hasselt.

Op het moment van de bescherming hadden de onbebouwde percelen nog een agrarische functie (zie bijlage 5). De vakwerkhoeve Grootstraat 102 was omringd door een weide¹² aan de oostzijde toegankelijk via een ijzeren buishek tussen betonnen paaltjes. Ook de toegang tot de hoeve werd gemarkeerd door een ijzeren buishek voorzien van een fraai zonmotief bevestigd tussen betonnen pijlers alsook door een beeldbepalende monumentale Schietwilg (*Salix alba*) (afb. 11 en 12).



Afb. 12: ijzeren buishekken gaven toegang tot de boerenwoning Grootstraat 102 en de aanpalende weide -Bron: www.google.maps.be, opname april 2009.

¹² In de biologische waarderingskaart wordt de weide aangeduid als biologisch waardevol, soortenrijk permanent cultuurgrasland (opname 2000) – Bron: www.geopunt.be.

Ondanks de vakwerkhoeve Grootstraat 102, in 2016 respectvol gerestaureerd en uitgebreid met een gepast nieuwbouwwolume, refereert de omgevingsaanleg, noch in de ontwerp, noch in plantenkeuze, aan de historische context van het boerenleven. Dit geldt eveneens voor de grote vrijstaande villa die als het ware door de hoge beukenhaag, de leilinden en de houten poort tussen bakstenen pijlers een zichtscherm optrekt die elke doorkijk naar het achterliggende landschap onmogelijk maakt. De voormalige laagstamboomgaard van Grootstraat 114, gesitueerd ten zuiden en westen van de hoeve, werd recent gerooid voor de bouw van het co-housingsproject.

Noch het Onroerend Erfgoedbesluit, noch het beschermingsbesluit stellen omtrent de tuinaanleg voorwaarden of toelatings-/meldingsplichten. Dit heeft ertoe geleid dat de agrarische functionaliteit vandaag niet meer afleesbaar is.

Daarom is het belangrijk om bij de omgevingsaanleg van de gesloten hoeve Grootstraat 114 en het co-housing-project rekening te houden met de waarden van het beschermingsbesluit en opnieuw te refereren naar de historische, landelijke context. De vakwerkhoeve en de onmiddellijke omgeving zijn immers illustratief voor de agrarische ontwikkeling in Vochtig Haspengouw die door de eeuwen heen de regio haar eigen identiteit gegeven heeft. Deze eigenheid speelt een cruciale rol in de cultuurhistorische en landschappelijke belevingswaarde van het gebied.

Daarnaast is het van belang opnieuw de samenhang tussen het gebouwde erfgoed en de landschappelijke omgeving te benadrukken. Een boerenerf is van oudsher ruimtelijk en functioneel verbonden met de hoeve. Omhaagde moes- en siertuinen, omhaagde hoogstamboomgaarden, bleekvelden en perceeltjes met hakhout maakten inherent deel uit van de plattelandscultuur. Ze versterken de ensemblewaarde en de esthetische waarde en lossen het verwachtingspatroon in van een landelijke omgeving. Even belangrijk daarbij is de keuze van de erfbeplanting. Meidoornhagen dienden als afscheiding met de straat maar beschermden evenzeer de groenten- en bloementuin tegen indringende dieren. Alle beplanting, zoals de fruit- en notenbomen, de groentebedden, de keuken- en geneeskundige kruiden, maar ook de bloemen en sierstruiken hadden hun nut op de boerderij¹³.

Historische kaarten en kadastronderzoek hebben aangetoond dat de hoeves Grootstraat 102 en 114 van oudsher geflankeerd werden door een omhaagde moestuin, dito boomgaard en huisweide die weliswaar soms van plaats en omvang veranderden, maar functioneel bleven doorleven tot ver in de 20^{ste} eeuw. Bij de aanleg van de groene ruimte is het bijgevolg niet belangrijk een historische reconstructie na te streven, doch doormiddel van streekeigen erfbeplanting opnieuw een landelijke context op te roepen. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de handleiding *Herbestemmen van een historisch waardevolle hoeve* van het agentschap Onroerend Erfgoed en de brochure *Een bloeiend erf. Erfbeplanting en landschapsintegratie* uitgegeven door de provincie Vlaams-Brabant¹⁴. Laatst genoemde brochure behandelt zowel de integratie van oude en nieuwe hoevegebouwen in het

¹³ DE MAEGD C. en VAN DEN BROECK M., *Historische tuinen en parken van Vlaanderen. Inventaris Limburg. Deel 3: Alken, Borgloon, Heers, Kortesseem, Wellen*, Brussel, 2007, p. 21-24.

¹⁴ BECUWE F. e.a, *Naar een toekomst op maat. Herbestemmen van een historisch waardevolle hoeve; Handleiding agentschap Onroerend Erfgoed*, Brussel, 2016 en *Een bloeiend erf. Erfbeplanting en landschapsintegratie*, z.p., z.d.

landschap als de verfraaiing van boerenerven en huiskavels door streekeigen bloemen, planten en (fruit)bomen met een opsomming van de meest historisch waardevolle soorten.

De alternatieve (samen)bewoningsvorm, beoogd in het project van de gesloten hoeve en het co-housing-project, leent zich uitstekend voor de ontwikkeling van een boomgaard en eventuele moestuintjes, onderhouden en bewerkt door de bewoners. De opdeling van de historische hoeve in verscheidene wooneenheden kan echter niet leiden tot een visuele 'opdeling' van het erf met schuttingen, draadafsluitingen of iets dergelijks. Erfafscheidingen en privézones moeten zich met andere woorden beperken tot de ruimte dicht tegen de gevel¹⁵.

Zoals in het advies van Onroerend Erfgoed bij de stedenbouwkundige aanvraag is aangegeven, dient een aanlegplan opgemaakt voor de inplanting van de parkeerzones en de omgevingsaanleg van de beschermde hoeve en het co-housingproject (advies met ref. 4.002/73001/1015). Bij het ontwerp dient uiteraard rekening gehouden te worden met de hierboven aangehaalde elementen. De architect geeft aan hiervoor samen te werken met *Regionaal Landschap Haspengouw en Voeren* die een sterke traditie heeft in het heropwaarderen van cultuurhistorische landschappen en het gebruik van streekeigen bomen en struiken.

Bij de aanleg van de groene ruimte dient dus bijzondere aandacht te gaan naar een goede integratie van de bescheiden privé-ruimtes en het hoge aantal parkeerplaatsen noodzakelijk voor het co-housingproject. Verder moet bij de verfraaien van het binnenerf een monotone aanleg vermeden worden door een evenwichtige verhouding te hanteren tussen verharding (vb, gekasseien paden), half-verharding (bv. dolomiet) en groenelementen.

De notenboom achter het bakhuis dient jaarlijks geïnspecteerd waarbij de dode takken worden verwijderd ter bescherming van het bakhuis. Als de boom moet gerooid worden door ziekte of omdat ze een bedreiging vormt voor het bakhuis dient een nieuwe notenboom aangeplant te worden. Het heraanplanten gebeurt dan best op kleine afstand van het bakhuis.

¹⁵ BECUWE F. e.a, *Naar een toekomst op maat. Herbestemmen van een historisch waardevolle hoeve; Handleiding agentschap Onroerend Erfgoed*, Brussel, 2016, p.48.

Volgende erfgoedelementen worden opgenomen als ZEN-erfgoed (zie ook bijlage 1):

Het tweeledige bakhuis in stijl- en regelwerk (17m²) en de notenboom met stamomtrek van 251cm.
Het bakhuis verkreeg het ZEN-statuum op 23 juni 2016 en de okkernoot op 19 april 2017.



6. MAATREGELEN

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Voorbereiding van de werken			
Werfinrichting die nodig is om zelf werken uit te voeren (stellingen, hoogtewerkers, hijstoestellen, kranen, werkliften,..) a rato van de verhouding subsidieerbare vs. niet-subsidieerbare posten		x	
Materiaal-technisch, stabiliteits-technisch onderzoek, noodzakelijk voor kwaliteitsvol beheer of herwaardering van het erfgoed, en buiten de gebruikelijke opdracht van de ontwerper.	x		
Schaderapporten en monitoring in functie van concrete beheersingrepen	x		
Metingen, uitgevoerd tijdens de werken en noodzakelijk om de werken uit te voeren	x		
Gebouwd erfgoed			
Restauratiegerelateerde werken (bakhuis)			
Funderings- en stabiliteitswerken met inbegrip van eventuele bijhorende archeologische opgraving indien de werken niet het gevolg zijn van het inbrengen van een nieuwe functie	x		
Algehele restauratie van de vakwerkstructuur	x		
Restauratie van de bakstenen voet met inbegrip van steenverstevigende behandeling of injectie tegen opstijgend vocht indien de noodzaak daarvan kan aangetoond worden	x		
Restauratie van de versteende delen van het vakwerk	x		
Restauratie van de houten dakconstructie en het pannen dak	x		
Behandeling van de houten onderdelen tegen houtborende insecten en schimmels		x	x
Herstel van de muurvakken in exterieur en interieur door vitsen en lemen of een alternatieve vulling die geleemd wordt.		X	
Restauratie van de bakstenen schouw en bakoven	x		
Restauratie van de metalen ovendeur	x		
Het restaureren/vervangen van buitenschrijnwerk	x		
Herstel van vloeren		x	x
			de vrijstelling van toelating geldt in zoverre gebruik wordt gemaakt van

			dezelfde materialen en technieken die werden goedgekeurd in het restauratiedossier
Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Onderhoudswerken			
Plaatselijk herstel van de bakstenen voet met kalkmortel		x	x
Plaatselijk herstel van aangetaste en beschadigde delen van de vakwerkconstructie		x	x
Plaatselijk herstel van de versteende delen van het vakwerk		x	x
Behandeling van de houten onderdelen tegen houtborende insecten en schimmels		x	x
Herstel van de muurvakken in exterieur en interieur door vitsen en lemen of een alternatieve vulling die geleemd wordt.		x	
Plaatselijk herstel van de houten dakconstructies en de pannen daken		x	x
Herstel van lemen binnenaafwerking in het bakhuis		x	x
Herstel van het historisch waardevolle buitenschrijnwerk (deuren, beluikte vensters,...)		x	x
Herstel van het historisch waardevolle binnenschrijnwerk (trappen, deuren, kelderluik, ...)		x	x
Herstel van gestucte plafonds of troggewelfjes		x	x
Herstel van historisch waardevolle tegelvloeren		x	x
Herstel van historisch waardevolle interieur-elementen		x	x
Erfgoedgebonden onderhoud van de gehele constructie, zoals op genomen in de forfaitaire lijst		x	x
			de vrijstelling van toelating geldt in zoverre gebruik wordt gemaakt van dezelfde materialen en technieken die werden goedgekeurd in het restauratiedossier

Landschappelijk erfgoed			
Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Opmaak van inrichtings- en beplantingsplan parkeerzones en omgevingsaanleg	x		
Aanplanten van streekeigen erfbeplanting	x		
Omgevingsaanleg (paden, verharding, ...)	x		
Beheer en wegen en paden		x	x
Onderhoud van houtige begroeiingen (o.a. snoeiwerken)		x	x
Regelmatig inspecteren van de notenboom en verwijderen van dode takken		jaarlijks	x
Rooien van de notenboom	x		
aanplant nieuwe notenboom bij uitval	x		
			de vrijstelling van toelating geldt in zoverre gebruik wordt gemaakt van dezelfde materialen en technieken die werden goedgekeurd in het aanlegplan

7. OPVOLGING EN EVALUATIE

Over werkzaamheden die het regulier onderhoud overstijgen en restauratiewerken zal de eigenaar verslag uitbrengen aan het Agentschap of de onroerenderfgoedgemeente en dit uiterlijk 6 maanden na uitvoering van de werken. Dit verslag wordt opgemaakt door de eigenaar of de betrokken architect/ontwerper. Het zal de aard van de werken beschrijven, de start- en einddatum van uitvoering vermelden, en het resultaat van de werken visualiseren door middel van een fotoreportage.

8. EXTRA TOEVOEGINGEN

BIJLAGEN	Duid in deze kolom aan: "niet van toepassing" (en dus niet bijgevoegd) of de verwijzing naar het hoofdstuk of nummer van de bijlage (indien bijgevoegd)
Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)	Hoofdstuk 1: Identificatie
Lijst van geplande werkzaamheden	Hoofdstuk 6: Maatregelen
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating	Hoofdstuk 6: Maatregelen
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	Bijlage 1
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	niet van toepassing
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed	niet van toepassing
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is	Hoofdstuk 6: Maatregelen
Lijst van cultuuroederen	niet van toepassing
Lijst van geplande werkzaamheden aan een orgel dat dateert van na de Eerste Wereldoorlog	niet van toepassing
Bibliografie (overzicht referenties)	Bijlage 2
Historische bronnen - Kadastrale gegevens - Historische kaarten - Oude foto's	Bijlage 3
Fotobijlage	Bijlage 4
Beschermingsbesluit	Bijlage 5