

8.4 Toelatingen via omgevingsvergunning

8.4.1 Advies bij aanvraag verkavelingswijziging



College van burgemeester en schepenen
Hoogdorpsstraat 38
3570 ALKEN

Uw bericht van
22/01/2015

Contactgegevens
Marijke Wouters
marijke.wouters@rwo.vlaanderen.be
011 74 22 29

Ons kenmerk
4.002/73001/111.3
DL2242
Datum

Bijlagen

Uw kenmerk
WL/201500511

- 2 MAART 2015

Betreft: Advies bij aanvraag tot verkavelingswijziging betreffende hoeve
Meerdegatstraat 49 en omgeving, beschermd als monument en dorpsgezicht
bij MB van 29/12/2004

Ligging: Meerdegatstraat 49 te 3570 Alken

Kadastraal Alken: 2 afd., sectie D, nummer(s): 594F, 596D, 598F

Aanvrager(s): Menten-Goorts, Pleinstraat 82, 3570 Alken

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag ontvangen op 27/01/2015.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert deze aanvraag **gunstig met voorwaarden**. De voorwaarden zijn hieronder terug te vinden.

WETTELIJK KADER

De hoeve Meerdegatstraat 49 (de volledige percelen 2/D/593 en 596D) is beschermd als monument bij M.B. van 29/12/2004 wegens de historische, socio-culturele en volkskundige waarde. De landelijke omgeving van de vakwerkhoeve (percelen: zie beschermingsbesluit en -plan) is bij hetzelfde M.B. beschermd als dorpsgezicht wegens de historische, socio-culturele en volkskundige waarde. De waarden worden in het beschermingsbesluit beschreven.

Voor deze bescherming zijn de volgende direct werkende normen uit het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juni 2013 van toepassing:

- Actief behoudsbeginsel (art. 6.4.1);
- Passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3);
- Sloopverbod beschermd monument (art. 6.4.7).

Daarnaast zijn ook volgende direct werkende normen uit het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 van toepassing:

- Specifieke toelatingsplichten voor beschermde monumenten (art.6.2.4.)
- Specifieke toelatingsplichten voor het interieur van beschermde monumenten (art.6.2.8)
- Handelingen in beschermde stads- en dorpsgezichten (art.6.2.5)

AFWEGING

De aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning betreft de loten 13, 14, 15 en 18A. Deze verkavelingsvergunning dateert van 20/10/1967, deels gewijzigd op 13/04/1994. De bescherming van de hoeve als monument en de omgeving als dorpsgezicht dateert van 29/12/2004.

Om deze beschermde hoeve te kunnen restaureren en herbestemmen is een verkavelingswijziging nodig voor de vermelde loten.

De aangevraagde wijziging betreft:

1. Wijzigen van de maximale bouwbreedte van de vrijstaande woning op lot 13 en wijziging van de inplanting van de woning op het perceel. Op die manier wordt er meer afstand gecreëerd tussen hoeve en te bouwen woning op lot 13.
2. Samenvoegen van lot 14, 15 en 18A omwille van het behoud van de beschermde hoeve
3. Een bestemmingswijziging van de beschermde hoeve. De oorspronkelijke bestemming, landbouwbedrijf met woning, wijzigt in een vakantieverblijf, min 3/max 4, een conciërgewoning en uitgebreide gemeenschappelijke ontspanningsruimten.

Wij hebben bij deze aangevraagde wijzigingen volgende opmerkingen:

Betreffende de beschermde hoeve:

- De voorgestelde bestemmingen lijken ons wel haalbaar binnen deze hoeve, maar de plannen hiervoor moeten nog verder uitgewerkt worden. Hierbij dienen de erfgoedwaarden maximaal gerespecteerd te worden: vakwerkstructuur, typerende gevelopeningen, materiaalgebruik, geslotenheid van de dakvlakken, ... Tijdens dit ontwerpend onderzoek kan het nodig blijken om de momenteel voorgestelde bestemmingen aan te passen (precieze functies of aantal vakantieverblijven bvb.). Wij adviseren dan ook dat de geplande nieuwe bestemmingen niet bepalend/beperkend worden vastgelegd in de verkavelingsvoorschriften. De eventuele nieuwe bestemmingen mogen uiteraard de draagkracht van de beschermde site en de omgeving niet overschrijden.
- De loten 14, 15 en 18A worden inderdaad best samengevoegd voor het behoud van de beschermde hoeve. Een eventuele latere opsplitsing (in geval er bvb. meerdere woongelegenheden in voorzien zouden worden) is niet wenselijk: de hoeve moet als samenhangend geheel behouden en beheerd blijven, en kan niet opgesplitst worden met perceelsafscheidingsen en problematiek van lichten en zichten tot gevolg.
- Het voorstel van de parkeerplaatsen achter de hoeve is aanvaardbaar. Wel vragen wij dat bij elke stedenbouwkundige aanvraag een duidelijk plan wordt voorgelegd voor de groenaanleg rond de hoeve.

Betreffende de nieuw te bouwen woning op lot 13:

- De architectuur dient, zoals gesteld in de bestaande verkavelingsvoorschriften, inderdaad in harmonie te zijn met de omgeving. Wij vragen evenwel expliciet geen historiserende bouwstijl, geen Spaanse villa/pastorijwoning/fermette/...
- De woning, met kroonlijsthoogte van 6m, kan een zadeldak hebben (met hellingsgraad tussen 25° en 40° en met nok evenwijdig aan de straat), en dit om aan te sluiten bij de overige, reeds gebouwde woningen binnen de verkaveling. Een plat dak kan ook overwogen worden, indien dit ontwerp zich inpast in de omgeving en door de beperkte hoogte ook ondergeschikter wordt aan de hoeve.
- Qua materiaalgebruik adviseren wij een roodbruine/bruine baksteen omdat dit materiaal zich goed integreert in de omgeving.
- De maximale bouwbreedte wordt herleid van 12m naar 10m zodat er meer afstand wordt gehouden tot de hoeve. Om het zicht op en de openheid rond de hoeve nog beter te vrijwaren, kan ook een inplanting aanvaard worden met voorbouwlijn die terugwijkt t.o.v. lot 12. en met een achterbouwlijn die gelijkloopt met die van de hoeve.
- Eventuele bijgebouwen dienen bij het hoofdgebouw aan te sluiten.
- Als perceelsscheiding staan wij enkel een meidoornhaag toe van ca. 1m hoogte. Dit geldt voor de scheiding tussen lot 12 en lot 13, en dit om enige uniformiteit te bekomen in de groene omkadering in de omgeving rond de hoeve. Tussen lot 13 en de hoeve kan ook zo'n haag voorzien worden, tenzij er een geschikt landschappelijk voorstel is voor groenaanleg zodat de nieuwbouwwoning beter geïntegreerd wordt in de oorspronkelijke agrarische omgeving rond de hoeve.
- Op de achterste 20m van het perceel vragen wij om een hoogstamfruitboomgaard aan te planten.
- Bij de stedenbouwkundige aanvraag dient een plan gevoegd te worden voor de groenaanleg.

VOORWAARDEN

Zoals hierboven aangetoond is de aanvraag strijdig met de direct werkende normen binnen het beleidsveld onroerend erfgoed. Volgens artikel 4.3.3. van de VCRO kan de vergunning alleen verleend worden wanneer er aan de vergunning verbonden voorwaarden opgenomen worden voor de naleving van de sectorale regelgeving.

Het agentschap vraagt volgende voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Wij vragen de bestaande verkaveling betreffende de loten 13, 14, 15 en 18A als volgt te wijzigen:

- Samenvoegen van lot 14, 15 en 18A omwille van het behoud van de beschermde hoeve.
- Bestemmingswijziging van de beschermde hoeve is mogelijk. De eventuele nieuwe bestemmingen mogen de draagkracht van de beschermde site en de omgeving niet overschrijden. De hoeve moet als samenhangend geheel behouden en beheerd blijven.
- Wijzigen van de maximale bouwbreedte (van 12m naar 10m) van de vrijstaande woning op lot 13 en wijziging van de inplanting van de woning op het perceel. De voorbouwlijn mag terugwijken t.o.v. die van lot 12; de achterbouwlijn mag dan niet dieper liggen dan die van de hoeve. Het doel is een maximale afstand en openheid te creëren tussen hoeve en te bouwen woning op lot 13.

- De te bouwen woning op lot 13 dient een architectuur te hebben die in harmonie is met de omgeving. De bouwstijl dient sober te zijn en dus niet: historiserende bouwstijl, Spaanse villa, pastorijswoning, fermette,
De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6m. Toegelaten dakvormen zijn: zadeldak (helling tussen 25 en 40°, nok evenwijdig aan straat) of plat dak. Afwijkingen hierop zijn mogelijk indien de nieuwbouw zich hiermee meer ondergeschikt maakt ten opzichte van de hoeve.
Als gevelmateriaal is een roodbruine/bruine baksteen toegelaten.
Eventuele bijgebouwen dienen bij het hoofdgebouw aan te sluiten.
- Als perceelsafscheidings van lot 13 wordt een meidoornhaag van ca. 1m hoogte aanvaard. Afwijkingen hierop kunnen toegestaan worden zolang het een streekeigen soort betreft die de vml. agrarische omgeving rond de hoeve versterkt.
- Op de achterste 20m van lot 13 wordt, kort na het bouwen van de woning, een hoogstamfruitboomgaard aangeplant.
- Bij elke stedenbouwkundige aanvraag (betreffende lot 13 of de hoeve) wordt een duidelijk plan bijgevoegd met de bestaande en geplande groenaanleg.

AANDACHTSPUNTEN VOOR DE VERGUNNINGVERLENER

Artikel 4.3.1 §2, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beginselen die in acht genomen moeten worden bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit aspect maakt deel uit van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO.

Met vriendelijke groet

Els Verbert
Provinciaal Directeur

8.4.2 Advies bij stedenbouwkundige aanvraag voor het slopen van waardeloze- en niet vergunde constructies, bijgebouwen en afdaken

Agentschap Onroerend Erfgoed

Vlaamse overheid
Koningin Astridlaan 50 bus 1
3500 HASSELT
T 011 74 22 20
www.onroenderfgoed.be

College van burgemeester en schepenen
Hoogdorpsstraat 38
3570 ALKEN

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
17/02/2016	WL/201601157	4.002/73001/111.4 DL2242	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Marijke Wouters marijke.wouters@rwo.vlaanderen.be		011 74 22 29	18/03/2016

Betreft: Advies bij stedenbouwkundige aanvraag betreffende beschermd monument en dorpsgezicht

Aanvragers: Meerdegat bvba

Ligging: Meerdegatstraat 49 te 3570 Alken

Kadastraal: Alken, Afd 2, Sectie D, 594F, 596D, 598F, 598^E, 593, 591L

Beschermingsbesluit: ministerieel besluit van 29 december 2004

Onderwerp: slopen van waardeloze en niet-vergunde constructies bijgebouwen en afdaken bij de hoeve

Geachte heer
Geachte mevrouw

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag ontvangen op 19 februari 2016.

A. SAMENVATTING

Met toepassing van 6.4.4, §2 van het Onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, adviseert het agentschap Onroerend Erfgoed de aangevraagde handelingen **gunstig onder voorwaarden**. Dit advies heeft de rechtsgevolgen zoals vermeld in 4.3.3 van de VCRO.

B. ADVIES

1. Juridische context

De vakwerkhoeve met erf en bakhuis te Meerdegatstraat 49 werd beschermd als monument bij ministerieel besluit van 29 december 2004 omwille van de historische, 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 hoeve met typische en herkenbare componenten (inrijpoort, woonhuis, stallen, dwarsschuur, bakhuis) 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 werd beschermd als dorpsgezicht omwille van de historische, socio-culturele en volkskundige waarde: *De onbebouwde omgeving van hoeve is het enige restant van het historisch uitgestrekte hinterland van het complex. Dat hinterland, waarop het bakhuis van de hoeve is opgetrokken en dat wordt doorkruist door een veldpad richting dorp, sluit praktisch aan bij de hoevegebouwen, onderstreept ze in hun oorspronkelijke agrarische functionaliteit, en onderstreept de plaats van de hoeve in de vroegere dorpse structuur. Het geheel heeft tot slot een zekere esthetische waarde.*

Voor de aangevraagde handelingen zijn de volgende **direct werkende normen** van toepassing:

a. Bepalingen uit het Onroerenderfgoeddecreet:

- Actief behoudsbeginsel (art. 6.4.1);
- Passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3);
- Sloopverbod beschermd monument. Voor de sloop van of het optrekken, plaatsen of herbouwen van een gebouw of een constructie in een beschermd stads- en dorpsgezicht (art. 6.4.7);

b. Bepalingen uit het Onroerenderfgoedbesluit:

- Specifieke toelatingsplichten voor beschermde monumenten (art. 6.2.4)
- Handelingen in beschermde stads- en dorpsgezichten (art.6.2.5)
- Specifieke toelatingsplichten voor het interieur van beschermde monumenten (art.6.2.8)

2. Beoordeling

De aanvraag betreft het slopen van alle waardeloze en niet-vergunde constructies, bijgebouwen en afdaken bij de als monument beschermde vakwerkhoeve. Deze handelingen betreffen een eerste fase in de herwaardering en restauratie van de totale hoeve en het omliggende landschap.

De sloop van bepaalde constructies is zelfs noodzakelijk om een goede opmeting en onderzoek mogelijk te maken in functie van het op te maken restauratiedossier.

De hoevegebouwen bevinden zich momenteel in een verwaarloosde toestand en zijn reeds op enkele plaatsen gestut. Bij de afbraak van bepaalde aangebouwde constructies dient de stabiliteit van de te behouden volumes verzekerd te worden om verdere schade te voorkomen.

Wij adviseren deze aanvraag dan ook **GUNSTIG ONDER VOORWAARDE** dat de waardévolle gebouwen afdoende worden gestut alvorens, tijdens en na de sloop van de waardeloze aanbouwsels.

Mits naleving van deze voorwaarden, doen de aangevraagde handelingen geen afbreuk aan de bescherming en zijn ze niet in strijd met de bovenvermelde direct werkende normen.

Volgens artikel 4.3.3 van de VCRO kan de vergunning enkel verleend worden als de voorwaarden in dit advies opgenomen worden in de vergunning.

Dit advies geldt enkel als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen, mits voldaan wordt aan de bovenvermelde voorwaarden. Indien de aanvrager een erfgoedpremie wenst aan te vragen voor deze handelingen, kunnen deze pas gestart worden na de toekenning van de premie.

C. AANDACHTSPUNT VOOR DE VERGUNNINGVERLENER

Artikel 4.3.1, §2, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beginselen die in acht genomen moeten worden bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit aspect maakt deel uit van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO.

Met vriendelijke groeten



Els Verbert
Provinciaal Directeur

8.4.3 Advies bij aanvraag stedenbouwkundig attest voor slopen van waardeloze en niet- vergunde bijgebouwen en restaureren van de hoeve

Agentschap Onroerend Erfgoed

Vlaamse overheid
Koningin Astridlaan 50 bus 1
3500 HASSELT
T 011 74 22 20
www.onroerenderfgoed.be

College van burgemeester en schepenen
Hoogdorpsstraat 38
3570 ALKEN

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
23/06/2016	736	4.002/73001/111.6 DL2242	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Marijke Wouters marijke.wouters@rwo.vlaanderen.be		011 74 22 29	18 JULI 2016

Betreft: advies bij aanvraag stedenbouwkundig attest betreffende hoeve Meerdegatstraat 49 en omgeving, beschermd als monument en dorpsgezicht

Aanvragers: BVBA Meerdegat

Ligging: Meerdegatstraat 49 te 3570 Alken

Kadastraal: Alken, 2^e afd, sectie D, nummers 596D, 593

Beschermingsbesluit: MB van 29/12/2004

Onderwerp: aanvraag stedenbouwkundige attest: slopen van waardeloze niet-vergunde bijgebouwen en het restaureren van de beschermde hoeve

Geachte heer
Geachte mevrouw

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag ontvangen op 25 juni 2016.

Het agentschap adviseert deze aanvraag **gunstig met voorwaarden**. De voorwaarden zijn hieronder terug te vinden.

JURIDISCHE CONTEXT

De hoeve Meerdegatstraat (de volledige percelen 2/D/593 en 596D) is beschermd als monument bij Ministerieel besluit van 29/12/2004 wegens de historische, socio-culturele en volkskundige waarde. De

landelijke omgeving van de vakwerkhoeve (afbakening: zie beschermingsplan) is bij hetzelfde M.B. beschermd als dorpsgezicht wegens de historische, socio-culturele en volkskundige waarde. De waarden worden in het beschermingsbesluit beschreven.

Voor deze bescherming zijn de volgende **direct werkende normen** van toepassing:

a. Bepalingen uit het Onroerenderfgoeddecreet:

- Actief behoudsbeginsel (art. 6.4.1);
- Passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3);
- Sloopverbod beschermd monument. Voor de sloop van of het optrekken, plaatsen of herbouwen van een gebouw of een constructie in een beschermd stads- en dorpsgezicht (art. 6.4.7);

b. Bepalingen uit het Onroerenderfgoedbesluit:

- Specifieke toelatingsplichten voor beschermde monumenten (art.6.2.4)
- Specifieke toelatingsplichten voor het interieur van beschermde monumenten (art.6.2.8)
- Handelingen in beschermde stads- en dorpsgezichten (art.6.2.5)

AFWEGING

Huidige aanvraag betreft een aanvraag tot stedenbouwkundige attest voor het slopen van waardeloze niet-vergunde bijgebouwen en het restaureren van de beschermde hoeve tot B&B met conciërgewoning.

Eerder werden er reeds volgende aanvragen ingediend :

- Januari 2015: aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften. Deze aanvraag werd op 2 maart 2015 door ons gunstig geadviseerd met voorwaarden. De verkavelingswijziging werd door de gemeente afgeleverd op 11 maart 2015.
- Februari 2016: aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van waardeloze en niet-vergunde constructies, bijgebouwen en afdaken bij de hoeve. Deze aanvraag werd op 18 maart 2016 door ons gunstig geadviseerd met voorwaarden. De stedenbouwkundige vergunning werd door de gemeente afgeleverd op 30 maart 2016.

Betreffende de sloop zijn de plannen bij huidige aanvraag hetzelfde als de plannen van de eerdere stedenbouwkundige aanvraag. Betreffende de restauratie- en bestemmingsplannen vermeldt de huidige aanvraag slechts op kadastraal plan algemeen per vleugel de toekomstige bestemming(en). Er is nog geen ontwerpvoorstel bijgevoegd.

Betreffende het slopen van de niet-vergunde bijgebouwen verwijzen wij naar de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning en onze voorwaarde hierin, namelijk dat de waardevolle gebouwen afdoende worden gestut alvorens, tijdens en na de sloop van de waardeloze aanbouwsels.

Betreffende het restaureren van de beschermde hoeve tot B&B met conciërgewoning, herhalen wij ons advies van 2 maart 2015:

- De voorgestelde bestemmingen lijken ons wel haalbaar binnen deze hoeve, maar de plannen hiervoor moeten nog verder uitgewerkt worden. Hierbij dienen de erfgoedwaarden maximaal gerespecteerd te worden: vakwerkstructuur, typerende gevelopeningen, materiaalgebruik,

- geslotenheid van de dakvlakken. ... Tijdens het ontwerpend onderzoek kan het nodig blijken om de momenteel per vleugel voorgestelde bestemmingen wat bij te sturen of aan te passen. De nieuwe bestemmingen mogen uiteraard de draagkracht van de beschermde site en de omgeving niet overschrijden.
- Het voorstel van de parkeerplaatsen achter de hoeve is aanvaardbaar. Wel vragen wij dat bij de stedenbouwkundige aanvraag een duidelijk plan wordt voorgelegd voor de groenaanleg rond de hoeve.
- De vroegere loten 14/15/18A zijn samengevoegd. Een latere nieuwe opsplitsing ten gevolge van eventuele nieuwe bestemmingsvoorstellen is niet wenselijk. De hoeve moet als samenhangend geheel behouden en beheerd blijven, en kan niet opgesplitst worden met fysieke perceelsafscheidings en problematiek van lichten en zichten tot gevolg.

VOORWAARDEN

Betreffende het slopen van de niet-vergunde bijgebouwen verwijzen wij naar de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning en onze voorwaarde hierin, namelijk dat de waardevolle gebouwen afdoende worden gestut alvorens, tijdens en na de sloop van de waardeloze aanbouwsels.

Betreffende het restaureren van de beschermde hoeve tot B&B met conciërgewoning kan een stedenbouwkundige aanvraag strijdig zijn met de direct werkende normen binnen het beleidsveld onroerend erfgoed.

Wij vragen dan ook volgende aandachtspunten als voorwaarden mee te nemen in het stedenbouwkundig attest:

- Bestemmingswijziging van de beschermde hoeve is mogelijk. De nieuwe bestemmingen mogen de draagkracht van de beschermde site en de omgeving niet overschrijden. De hoeve moet als samenhangend geheel behouden en beheerd blijven.
- De erfgoedwaarden dienen bij de bestemmingswijziging maximaal gerespecteerd te worden: vakwerkstructuur, typerende gevelopeningen, materiaalgebruik, geslotenheid van de dakvlakken, ... De voorontwerpen worden hiertoe best met Onroerend Erfgoed besproken, voorafgaandelijk aan het indienen van een stedenbouwkundige aanvraag.
- De stedenbouwkundige aanvraag dient de nodige stukken te bevatten die aan Onroerend Erfgoed moeten mogelijk maken om, samen met een gunstig advies, tevens de toelating te verlenen voor de werken en handelingen waarvoor de vergunning wordt aangevraagd. (Zie VCRO-uitvoeringsbesluit mbt dossiersamenstelling art.16 - 15° dat verwijst naar Onroerenderfgoedbesluit art.6.3.2).
- Bij de stedenbouwkundige aanvraag moet tevens een duidelijk plan bijgevoegd worden met de bestaande en geplande groenaanleg. De groenaanleg dient het oorspronkelijke agrarische karakter rond de hoeve te behouden/herstellen/herwaarderen en nieuwe toevoegingen, zoals de parking, landschappelijk maximaal te integreren.

C. AANDACHTSPUNT VOOR DE VERGUNNINGVERLENER

Gelieve ons een afschrift van het stedenbouwkundig attest te bezorgen.

Met vriendelijke groeten



Eddy Timmers
Voor de Provinciaal Directeur, afwezig

8.4.4 Advies bij restauratie van het bakhuis en het oprichten van een bijgebouw

Agentschap Onroerend Erfgoed

Vlaamse overheid
Koningin Astridlaan 50 bus 1
3500 HASSELT
T 011 74 22 20
www.onroenderfgoed.be

College van burgemeester en schepenen
Hoogdorpsstraat 38
3570 ALKEN

uw bericht van
22/08/2018
vragen naar/e-mail
Marva Dexters
marva.dexters@vlaanderen.be

uw kenmerk
2018095362

ons kenmerk
4.002/73001/111.7
telefoonnummer
011 74 22 26

bijlagen
datum

Betreft: Advies over handelingen aan Hoeve Meerdegatstraat 49 en omgeving,
beschermd als monument en dorpsgezicht
Aanvragers: BVBA Meerdegat
Ligging: Meerdegatstraat 49 te 3570 Alken
Kadastraal: Alken: 2 afd., sectie D, nummer(s): 591L,593,594F,596D,598F
Beschermingsbesluit: MB van 29 december 2004
Onderwerp: Restauratie bakhuis en oprichten bijgebouw

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag ontvangen op 22/08/2018.

A. SAMENVATTING

Met toepassing van 6.4.4, §2 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, adviseert het agentschap Onroerend Erfgoed de aangevraagde handelingen **gunstig**.
Dit advies heeft de rechtsgevolgen zoals vermeld in 4.3.3 van de VCRO.

B. ADVIES

1. Juridische context

De hoeve Meerdegatstraat is beschermd als monument bij MB van 29/12/2004 wegens de historische, socio-culturele en volkskundige waarde. De landelijke omgeving van de vakwerkhoeve is bij hetzelfde MB beschermd als dorpsgezicht wegens de historische, socio-culturele en volkskundige waarde. De waarden worden in het beschermingsbesluit beschreven.

De volgende **direct werkende normen** zijn van toepassing:

- a. Bepalingen uit het Onroerenderfgoeddecreet:
 - Actief behoudsbeginsel (art. 6.4.1);
 - Passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3);
 - Sloopverbod beschermd monument. Voor de sloop van of het optrekken, plaatsen of herbouwen van een gebouw of een constructie in een beschermd stads- en dorpsgezicht (art. 6.4.7);
- b. Bepalingen uit het Onroerenderfgoedbesluit en het beschermingsbesluit:
 - Specifieke toelatingsplichten voor beschermde monumenten (art. 6.2.4);
 - Specifieke toelatingsplichten voor het interieur van beschermde monumenten (art. 6.2.5);
 - Handelingen in beschermde stads- en dorpsgezichten (art. 6.2.5).

2. Beoordeling

De aanvraag betreft het restaureren/ heropbouwen van het bakhuis en het bouwen van een bijgebouw/ berguimte, als eerste fase van de totale restauratie van de vierkantshoeve.

Het bakhuis wordt gereconstrueerd aan de hand van de nog aanwezige restanten en bouwsporen. Ervan uitgaande dat de opbouw van dergelijk bakhuis dikwijls streekgebonden is en uitgevoerd werd volgens terugkerende principes, wordt de reconstructie uitgevoerd op basis van de specifieke restanten ter plaatse en de basistypologie van het gerestaureerde bakhuis van de – eveneens als monument beschermde – hoeve in de Lindestraat 149 in Alken.

Het bakhuis, mét oven, wordt in zijn meest elementaire vorm gereconstrueerd, hoofdzakelijk met oude technieken en ter plaatse gerecupereerde materialen.

Al de waardeloze bijgebouwen op de site werden afgebroken.

Het nieuw te bouwen bijgebouw zal gebruikt worden als tuinberging in functie van het onderhoud van de site en het omliggende landschap.

De eenvoudige vormgeving en het sobere materiaalgebruik verwijzen naar de typologie van schuur en stallen van de vierkantshoeve.

De proporties en de inplanting van het bijgebouw zijn ondergeschikt aan het hoevecomplex.

GUNSTIG

De aangevraagde handelingen worden gunstig geadviseerd omdat zij geen afbreuk doen aan de bescherming. (En dus niet in strijd zijn met de bepalingen uit het Onroerenderfgoeddecreet, het Onroerend erfgoedbesluit en/of de individuele bepalingen in het beschermingsbesluit). Dit advies geldt als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen.

C. AANDACHTSPUNT VOOR DE VERGUNNINGVERLENER

Volgens het Onroerendergoeddecreet is het aan de vergunningverlener om de beoordeling te maken of een bekrachtigde archeologienota bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd. Meer informatie vindt u op de website (<https://www.onroerendergoed.be/nl/de-archeologieregelgeving-een-overzicht/>)

Het bevoegde bestuur dient volgens artikel 62, tweede lid, 4° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing met een digitale zending te bezorgen aan de adviserende instanties, vermeld in artikel 35 en 37 van dat Besluit.

Met vriendelijke groeten

Kristin Van den Abbeele
Directeur Beheer regio Oost