

TIPOLOGISCHE STUDIE

Dorpskern Batsheers





Architectuur - Erfgoed - Archief

Carlo De Caluwé - Architect

T 0494/933740 | M carlo@archivaria.be
Zuidlaan 105 | 1000 Brussel
BTW 0713.882.287 | BE89 7360 5522 4285

Karolien Janssens - Historica

T 0484/743767 | M karolien@archivaria.be
Heldenplein 9 | 2610 Wilrijk
BTW BE0759.819.509 | BE83 9734 1527 4515

www.archivaria.be

Colofon

Rapport van het Bouwhistorisch Onderzoeksbureau Archivaria.
In opdracht van de familie Mathei, Batsheersstraat 28-30, Batsheers.

© Archivaria, 14 januari 2025

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en /of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteurs. Alle in het rapport opgenomen foto's zijn genomen door Archivaria, tenzij specifiek anders vermeld.

Archivaria aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit de toepassing van de adviezen of het gebruik van de resultaten van dit onderzoek. De aanbevelingen dienen louter ter advisering van het bevoegde gezag, zijnde de dienst Monumentenzorg of het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	4
1 Inleiding	6
1.1 Doel van de studie	6
1.2 Situering en projectgegevens	7
2 Macroschaal : Dorpskern.....	9
2.1 Ontstaan en evolutie van Batsheers	9
2.1.1 Algemene historische informatie over Batsheers	9
2.1.2 Algemene bespreking van historische kaarten en foto's	11
2.2 De evolutie van de dorpsstructuur: van straatdorp tot lintbebouwing.....	23
2.3 Overzicht van de hedendaagse toestand.....	30
3 Mesoschaal: Buitenruimtes	39
3.1 Agrarische buitenruimtes	39
3.1.1 Het erf.....	39
3.1.2 De moestuin.....	40
3.1.3 De boomgaard	42
3.1.4 Weides	44
3.1.5 Akkers	45
3.2 Siertuinen.....	46
3.3 Kerkhof.....	48
4 Microschaal: Bebouwing	49
4.1 Algemeen	49
4.1.1 Datering	49
4.1.2 Typologie	50
4.2 De kerksite met pastorie.....	52
4.2.1 Ontstaan en evolutie	52
4.2.2 Hedendaagse toestand.....	56
4.3 Batsheersstraat 4	60
4.3.1 Ontstaan en evolutie	60
4.3.2 Hedendaagse toestand.....	63
4.4 Batsheersstraat 6-8.....	66
4.5 Batsheersstraat 10-12-16.....	69
4.6 Batsheersstraat 11-13-15.....	71

4.7	Batsheersstraat 17	73
4.8	Batsheersstraat 19	76
4.9	Batsheersstraat 22	79
4.10	Batsheersstraat 24	81
4.11	Batsheersstraat 28-30.....	82
4.12	Batsheersstraat 21-23-25-27-29-31.....	86
4.13	Batsheersstraat 35	88
4.14	Batsheersstraat 37	92
4.15	Batsheersstraat 34	93
4.16	Batsheersstraat 36	94
4.17	Kapel aan de Kapelstraat	96
4.18	Kapelstraat 52-54-56-58	98
4.19	Kapelstraat 60-62.....	100
4.20	Smisstraat 1.....	102
5	Ruimtelijke analyse.....	103
5.1	Overzicht van de open ruimte rond de hoeve te Batsheersstraat 28-30	103
5.2	Gebouwtypologieën.....	108
5.2.1	Korrel	112
5.2.2	Doorzichten	114
6	Waardestelling	116
6.1	Algemeen	116
6.2	Macroschaal: Dorpskern	117
6.3	Mesoschaal: Buitenruimtes	117
6.4	Microschaal: Gebouwen	120

1 Inleiding

1.1 Doel van de studie

De eigenaars van de hoeve in de Batsheersstraat 28-30 in Batsheers wensen over te gaan tot verkaveling en verkoop van hun eigendom. Aangezien het perceel uitmaakt van een beschermd dorpsgezicht, komt de vraag in hoeverre een verkaveling de erfgoedwaarde van het dorpsgezicht zou beïnvloeden.

De hoofdonderzoeksvraag van deze bouwhistorische studie is daarom: In welke mate is de originele dorpsstructuur met omgeving en de originele bebouwing van Batsheers bewaard en herkenbaar gebleven? Er wordt met andere woorden enerzijds gefocust op de historische ontwikkeling van het dorp, en anderzijds op de huidige toestand. Aangezien het om een dorpsgezicht gaat, ligt de focus ook op meerdere niveaus, namelijk op macroschaal (de dorpskern), mesoschaal (de open ruimte tussen en rondom de gebouwen), en microschaal (de gebouwen). Deze opdeling laat toe om zowel te focussen op het behoud van de historische dorpsstructuur, het gebruik en inrichting van de open ruimte en de herkenbaarheid van de originele bebouwing. Het verkrijgen van dit totaalbeeld is belangrijk, want enkel zo kan besloten worden in welke mate dit dorpsgezicht haar erfgoedwaarde tot op vandaag heeft kunnen bewaren en in hoeverre de erfgoedwaardes, zoals bepaald in het beschermingsbesluit, nog bestaan. Op basis van de informatie uit dit rapport kan het agentschap Onroerend Erfgoed vervolgens oordelen welke invloed een bijkomende verkaveling in deze dorpskern op deze erfgoedwaarden zou hebben.

1.2 Situering en projectgegevens

Het onderwerp van deze studie is het dorpsgezicht van de dorpskern van Batsheers in Heers (Provincie Limburg). De blauwe zone op onderstaande kaart toont de afbakening van het sinds 25 januari 2006 beschermde dorpsgezicht, dat gekend staat onder de naam "Dorpskern van Batsheers" (ID: 14720), aan.

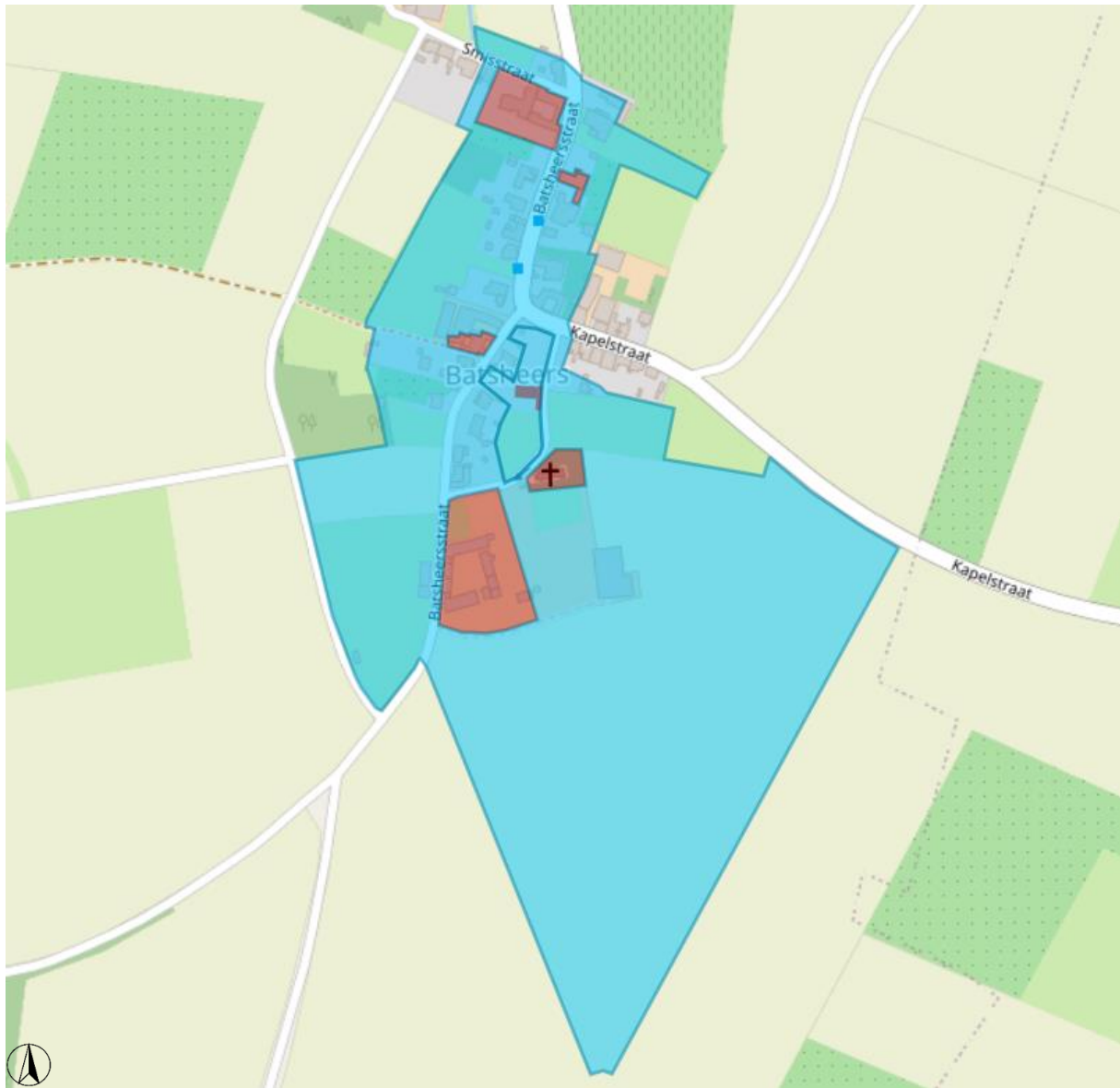


Fig. 1: In blauw de als dorpsgezicht beschermde dorpskern van Batsheers. In rood de monumenten in de dorpskern. ([Geoportaal](#) | [Onroerend Erfgoed](#))

De dorpskern en landelijke omgeving van Batsheers zijn beschermd als dorpsgezicht bij ministerieel besluit van 13 juli 2005. De monumenten maken geen deel uit van de bescherming als dorpsgezicht en werden als het ware uit de afbakening 'geknipt'. Het beschermingsbesluit werd op 25 januari 2006 gewijzigd waarbij een administratieve fout werd rechtgezet. De dorpskern en landelijke omgeving van Batsheers is beschermd als dorpsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de historische en sociaal-culturele waarde:

“Batsheers is altijd de structuur en proporties blijven behouden die al sinds de 17^{de}-eeuwse eigendomsatlas van de abdij van Averbode (1650-1680) worden geregistreerd, met een concentratie van bebouwing ten noorden van de kerksite, aan weerszijden van de Batsheersstraat. De bebouwing is grotendeels authentiek: afgezien van de als monument weerhouden panden Batsheersstraat 17, 28-30 en 35, zijn er ook andere gebouwen, als Batsheersstraat 8 en 19, alsook Kapelstraat 62, die weliswaar zijn aangepast, maar waarvan de huidige verschijningsvorm door historische voorgangers is geconditioneerd. Doordat een buffer van uitgestrekte, glooiende landbouwpercelen bewaard bleef, en de uitvalswegen niet wezenlijk zijn aangetast door uitwaaiende lintbebouwing, behield Batsheers een uitgesproken dorps en geïsoleerd karakter. Het samenspel van bebouwing en landelijke omgeving is tot slot van een uitgesproken beeldbepalende waarde.”

2 Macroschaal : Dorpskern

2.1 Ontstaan en evolutie van Batsheers

2.1.1 Algemene historische informatie over Batsheers¹

Over de benaming van Batsheers bestaan er twee verklaringen. Enerzijds is er sprake van de naam “Betheheim”, die al in 1079 vermeld werd. Het zou om een eigendomstoponiem gaan, van Germaanse oorsprong. De betekenis is te zoeken in ‘heimat of nederzetting van Bertho of Bertin’. In 1099 is er vervolgens sprake van “Berts-Here” en in 1138 komt de naam Bertin-Heers voor in geschreven documenten. In 1282 zien we echter ook de benaming “Bas-Heers” opduiken. Bas-Heers of Ne(d)erheers zou kunnen duiden op een topografisch lager gelegen of hiërarchisch ondergeschikte of verderop gelegen woonkern binnen het “Heers-imperium”. Als tegenhanger van Batsheers is er Opheers.

Batsheers maakte deel uit van het vorstelijk domein van de graven van Loon en ging na 1366 over naar de Bisschoppelijke Tafel van Luik. In 1639 werd de heerlijkheid Opheers, samen met Batsheers, in leen gegeven aan Henri de Rivière d'Arschot, heer van Heers, en in 1771 aan baron François-Lambert de Stockem, de cantor van het Sint-Lambertuskapittel van Luik.

Op het grondgebied van de gemeente werd sinds 1240 een belangrijk allodiaal riddergoed met kasteel, vermeld, genaamd de Montferrant. Vandaag verwijst hier nog Kasteelhoeve de Montferrant naar in de de Montferrantlaan 2. In het centrum van Batsheers bevond zich het laat- of cijnshof van Aenroe of Andooie, dat zich volgens sommige bronnen bevond waar vandaag Batsheersstraat nr. 4 is. Ook de grangia ofwel korenschuur of abdijhoeve van de abdij van Herkenrode te Opheers bezat er gronden, aansluitend bij hun domein aldaar.

Op juridisch gebied behoorde Batsheers tot het rechtsgebied van de schepenenbank van Gelinden, maar later werd een afzonderlijke schepenenbank voor Batsheers en Opheers opgericht, aanvankelijk samengesteld uit schepenen van Gelinden. Batsheers was steeds een afzonderlijke gemeente, met een jaarlijks verkozen burgemeester.

De Sint-Stefanuskerk was een filiaal van de kerk van Heers. Het patronaatsrecht schijnt tot de 15^{de} eeuw in handen geweest te zijn van lekenheren. In 1416 maakte Godfried van Wihogne dit recht over aan de abdij van Averbode. In 1489 werd de pastorie van Batsheers en Rukkelingen samengevoegd. De twee parochies werden voortaan door een priester bediend, die meestal in Batsheers resideerde. Tot 1833 waren alle pastoors van Batsheers-Rukkelingen norbertijnen van Averbode.

Het dorp werd tijdens de oorlogen van Lodewijk XIV op het einde van de 17^{de} eeuw door Franse troepen geplunderd. Tijdens Wereldoorlog I heeft Batsheers, volgens een verslag van de toenmalige pastoor, in vergelijking met andere plaatsen weinig geleden. De Duitsers deden in 1917 en 1918 in de omgeving van Batsheers wel schietoefeningen. Enkel tijdens de terugtocht van november 1918 was er in het “dorpke” sprake van overlast doordat er veel mensen en materiaal waren gedurende een tiental dagen.

¹ [Batsheers | Inventaris Onroerend Erfgoed; Batsheers en Opheers – Groot-Heers \(grootheers.be\)](#); VENKEN, J., *Oud Sint-Truiden en omgeving: Borgloon, Gingelom, Heers, Nieuwerkerken, Sint-Truiden, Wellen*, Uitgeverij Stichting Mens en Cultuur Gent, 1993, 109-110.; DIRIKEN, P., *Geogids Heers*, Georeto, Kortesseem, 2008.; Werkgroep WO I [Heers], *Kleine Heerse verhalen uit de Grootte Oorlog*, Gemeentebestuur Heers, Heers, 2017, 50.

Doorheen haar geschiedenis is Batsheers steeds een klein landbouwdorp geweest, met enkele grote landbouwhoeves. In 1650 waren er 48 communies; in 1816 werden 101 inwoners geregistreerd, in 1872 110 inwoners; in 1890 143; en in 1934 152. Vanaf het begin van de 20^{ste} eeuw is er sprake van een stagnerend of teruglopend bewonersaantal, dat te wijten is aan het gebrek aan tewerkstelling buiten de landbouw. Op het einde van de 20^{ste} eeuw lag de nadruk op de suikerbietenteelt en was meer dan de helft van de actieve bevolking forens. Begin 2008 stond het inwoneraantal op 84 mensen of 37 mensen per vierkante kilometer, wat de laagste dichtheid in Vlaanderen was. De meeste boerderijen hadden toen, na de nodige aanpassingen, ook al hun agrarische bedrijvigheid voor een woonfunctie ingewisseld. De gebouwen die na WO II gebouwd zijn, waren ook meteen bedoeld als woonhuis, en niet als boerderij. De transformatie van “boeren” naar “wonen” is zo duidelijk in het woningenbestand af te lezen.

2.1.2 Algemene bespreking van historische kaarten en foto's

Een eerste beeld van Batsheers krijgen we dankzij het kaartboek van de abdij van Averbode, opgesteld door landmeter Cornelis Lowis, in opdracht van de abt Servaas Vaes in 1650-1680. Opvallend is te zien hoe de huidige dorpsstructuur van Batsheers al goed te herkennen is op de 17^{de}-eeuwse kaart. De bebouwing die op de kaart te zien is, was al duidelijk geconcentreerd langs de Batsheersstraat, als een klein straatdorp. De Batsheersstraat kreeg haar huidige naam pas na de fusie in 1971, voordien was er hier sprake van de Dorpsstraat. Ook de Norbertijnenlaan, Kapelstraat, de Montferrantstraat en mogelijks de Smisstraat, zijn al duidelijk te herkennen op de kaart. De kernbewoning situeerde zich tussen twee historische "kasteeldomeinen" waarop oorspronkelijk adellijke families woonden, maar die uiteindelijk evolueerden tot pure landbouwbedrijven. Ten noorden van de historische bewoningskern van Batsheers kunnen we al de hoeve met het huidige adres de Montferrantstraat 2 lokaliseren, wat in oorsprong een waterburcht van de familie de Montferrant was met voorgeschiedenis tot 1240; en ten zuiden is er de hoeve met huidig adres Batsheersstraat 4, met een donjon als hoektoren. Het centrum van het dorp werd gevormd door de kerksite, met kerk en pastorie met bijhorende tuin.²

De dorpskern van Batsheers omvat tot op vandaag nog verschillende bouwvolumes, waarvan de structuren op oude historische kaarten uit de 17^{de}, 18^{de} en 19^{de} eeuw kunnen worden gelokaliseerd. Ondertussen hebben vele van deze gebouwen echter modernisering ondergaan en is de oude kern vaak niet meer gemakkelijk te herkennen. De gebouwen met een historische kern worden in het volgende hoofdstuk besproken. Het gaat om de kerksite, Batsheersstraat 4, 8, 17, 19, 28-30 en 36 en Kapelstraat 62. Ook de voormalige gemeenteschool op Batsheersstraat 35 en de kapel op het kruispunt Batsheersstraat en Kapelstraat zullen verder worden vermeld. De overige gebouwen zijn latere toevoegingen die geen ondersteunende rol spelen binnen dit historische verhaal.

² [Dorpskern Batsheers | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)



Fig. 2: Pagina uit het kaartboek van alle goederen van de abdij van Averbode, opgesteld door landmeter Cornelis Louis, in opdracht van de abt Servaas Vaes in 1650-1680. Centraal bevindt zich de dorpskern van Batsheers met bebouwing langs de Batsheersstraat; rechts bevindt zich Opheers en rechtsboven Heers. (Rijksarchief te Leuven, 701, 5009, Tabblad 72, digitaal via [Abdij van Averbode \(arch.be\)](http://Abdij van Averbode (arch.be)).)

De historische kaarten eerstvolgend op de kaart uit het kaartboek van de abdij van Averbode dateren uit de 18^{de} eeuw. Enerzijds is er de minder betrouwbare Villaretkaart uit 1743-1745, anderzijds de bekende en betrouwbare de Ferrariskaart uit 1771-1778. De Villaretkaart is genoemd naar Jean Villaret, ingenieur-geograaf bij het Franse hof en één van de makers van de kaart. Deze kaart kwam tot stand na één van de Franse veroveringstochten door onze gebieden in 1745-1748. De kaart van de Ferraris, ook gekend als de Kabinetskaart van de Oostenrijkse Nederlanden, werd gemaakt in de periode 1771-1778 door de graaf de Ferraris in opdracht van Karel van Lotharingen. Op beide kaarten zien we het verloop van wegen, de aanwezigheid van omhaagde weilanden, boomgaarden moestuinen, en akkers, en verschillende losstaande gebouwen. De vergelijking tussen de 17^{de}-eeuwse kaart van de abdij van Averbode en de 18^{de}-eeuwse kaarten doet een toename in het aantal gebouwen, en dus

aantal inwoners van Batsheers, veronderstellen. Op de Villaretkaart zijn de belangrijke gebouwen (Batsheersstraat 4, kerksite en de Montferrantlaan 2) vrij juist afgebeeld, maar de overige gebouwen lijken ongeordend en niet precies neergetekend te zijn. De Smisstraat die wel al op de 17^{de}-eeuwse kaart van de abdij van Averbode te zien is, is niet of minder duidelijk aangegeven op de 18^{de}-eeuwse kaarten. De stippenlijn op de kaart van de Ferraris wijst wel op een pad ter hoogte van de huidige straat. De bijhorende legende van de Ferrariskaart benoemt de overige wegen als landwegen. De Norbertijnenlaan buigt op de 18^{de}-eeuwse kaarten niet enkel af langs de pastorie, maar liep ook in een rechte lijn naar de Kapelstraat. Verder zien we dat er ter hoogte van Batsheersstraat 17 en 36 een omhaagd wegje liep naar de achterliggende weilanden. Deze ten zuiden van nr. 17 is vandaag nog aanwezig. Rondom het straatdorp lagen wijdverspreide akkers, die door de Ferraris duidelijk werden ingekleurd. Het is doordat deze buffer van uitgestrekte, glooiende landbouwpercelen bewaard bleef, en de uitvalswegen niet zijn aangetast door uitwaaierende lintbebouwing, dat het uitgesproken dorpskarakter van Batsheers dat op de historische kaarten te zien is, bewaard bleef.



Fig. 3: Links: Batsheers op de Villaretkaart uit 1745-1748, rechts op de kaart van de Ferraris, 1771-1778. ([Geoportaal | Onroerend Erfgoed](#))



Fig. 4: Legende bij de kaart van de Ferraris (1771-1778).

De 19^{de}-eeuwse toestand van Batsheers werd duidelijk weergegeven op de Atlas der Buurtwegen uit 1843-1845. De Atlas der Buurtwegen werd rond het midden van de 19^{de} eeuw aangemaakt en schetst een goed beeld van het bebouwingspatroon uit de periode 1843-1845. De kaart geeft per gemeente ook de buurtwegen en voetwegen aan, en toont ook de omvang van verschillende percelen aan. In de bebouwing zijn er een aantal verschillen met de kaart van de Ferraris. Zo zijn de bijgebouwen van de pastorie verdwenen; is er bebouwing op het perceel van Batsheersstraat 8 gekomen, maar zijn de gebouwen aan de overzijde van de Batsheersstraat ter hoogte van het huidige nummer 11 verdwenen; aan de Kapelstraat nr. 62 is er een u-vormige hoeve met bijgebouwen gekomen op de plaats van moestuinen; tussen de huidige nummers 19 en 31 zijn er enkele gebouwen verdwenen, maar wel zien we de bouw van de vierkantshoeve op het huidige nummer 36. Op de kaart zien we ook de benoeming van de "chemin nr. 11", die ontstaan is uit grenzen van landbouwpercelen en zien we de verbinding tussen de Smisstraat en de de Montferrantstraat. Beide zijn tot op vandaag aanwezig. De hoeve aan de Montferrantlaan 2 wordt op de kaart "Oud Kasteel ferme" genoemd.

De kaarten uit 1871 en uit 1902 tonen geen verschillen op vlak van stratenaanleg of bebouwing. De inkleuring maakt wel de opdeling duidelijk tussen tuinen, boomgaarden en weilanden ten opzichte van akkers en velden, zoals ook op de kaart van de Ferraris te zien was.

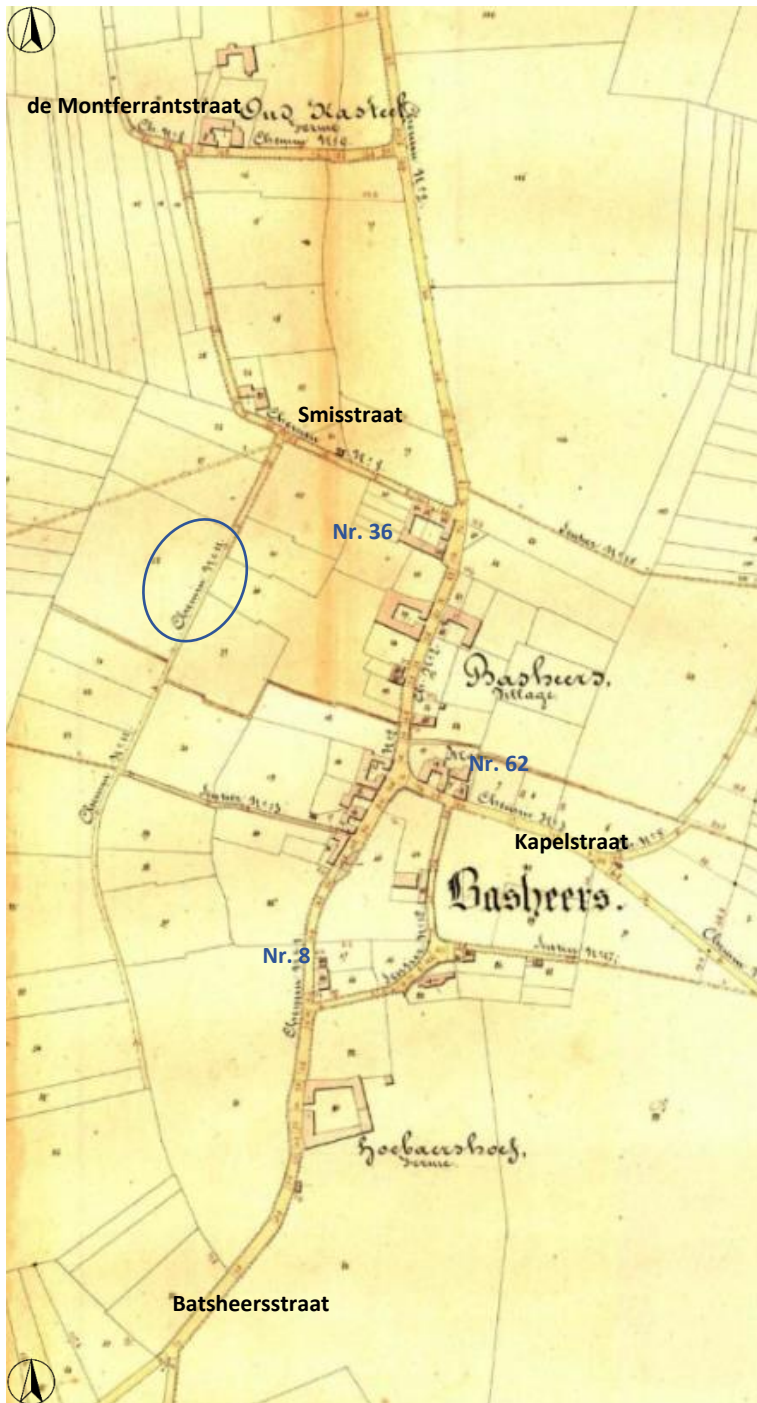


Fig. 5: Batsheers op de Atlas der Buurtwegen uit 1841-1843 ([Geoportaal](#) | [Onroerend Erfgoed](#))

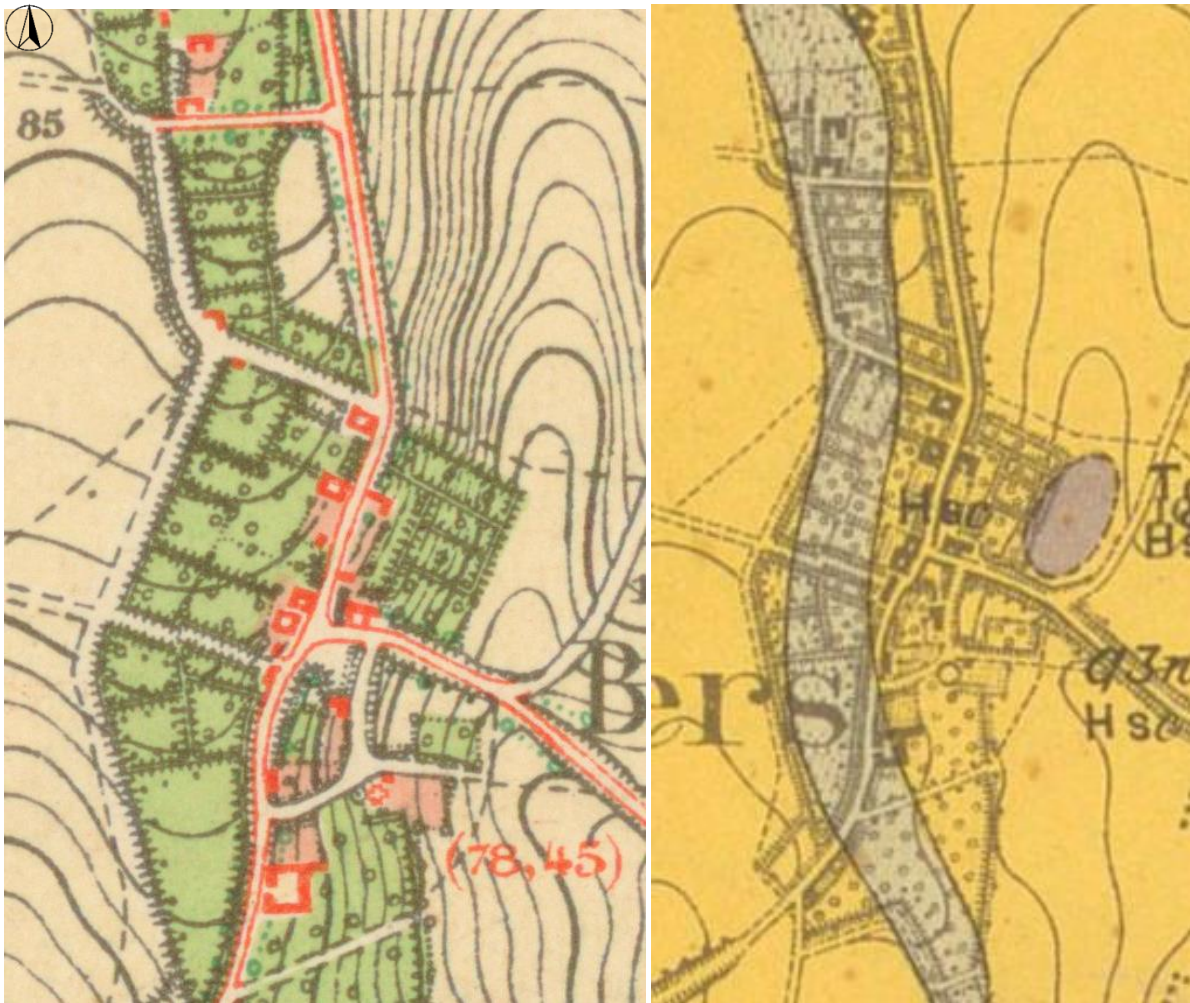


Fig. 6: Links: Batsheers op een kaart uit 1871, rechts op een kaart uit 1902. ([Cartesius - Mijn kaart en kbr.be](#) - [Universal Uniform Resource Locator](#))

Een kaart uit 1934 toont vervolgens enkele nieuwe huizen langs weerszijden van de Kapelstraat en aan de westzijde van de Batsheersstraat. Op een luchtfoto uit 1947 zijn de nieuwe gebouwen beter te zien. Ook de nieuwe gemeenteschool op huidig adres Batsheersstraat 36 en de kapel op de hoek van de Batsheersstraat en Kapelstraat zijn hierop te zien. De luchtfoto geeft ook een zeer goed beeld van het grondgebruik. Deze komt nog sterk overeen met de 18^{de}-eeuwse kaart van de Ferraris.³

³ In deze studie wordt gebruik gemaakt van historische kaarten en luchtfoto's. Deze zijn niet altijd even gedetailleerd of duidelijk, waardoor er niet altijd met zekerheid gezegd kan worden welke gebouwen wanneer werden bijgebouwd. Voor precieze jaartallen van afbraak, nieuwbouw of uitbreiding kan beroep gedaan worden op mutatieschetsen uit het kadasterarchief, maar dit valt buiten de afbakening van dit onderzoek.

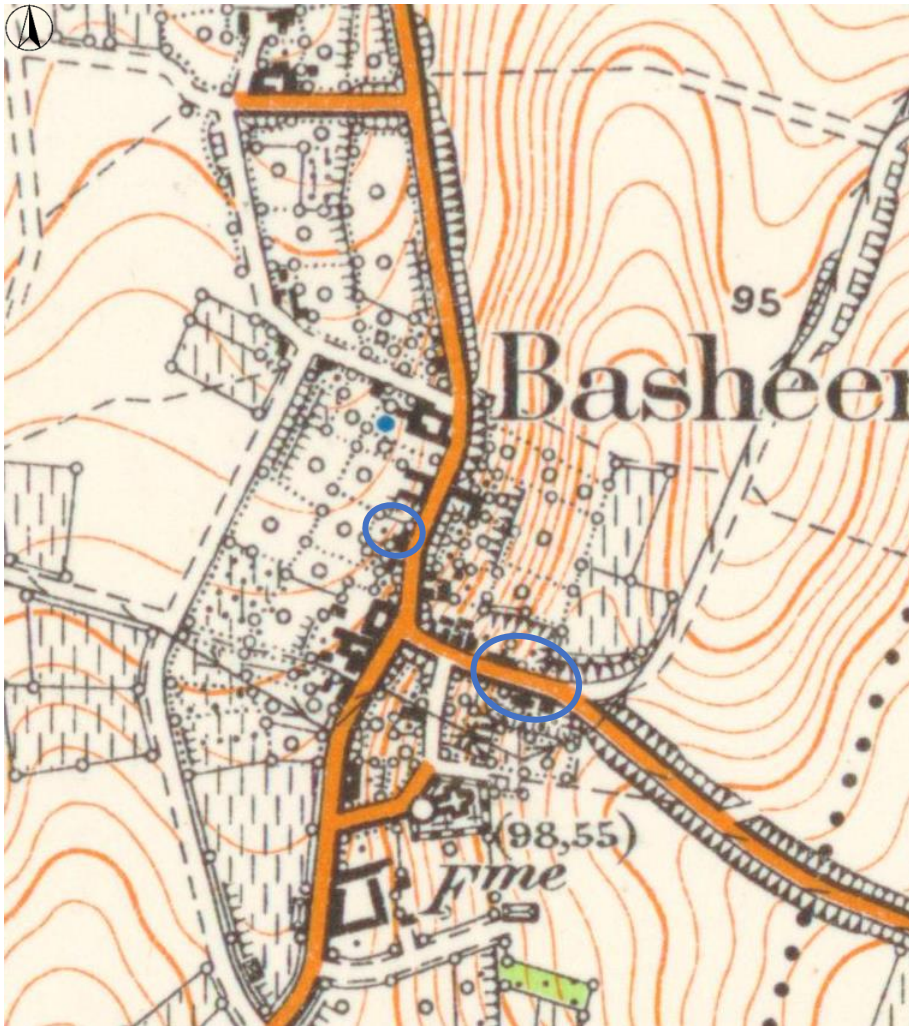


Fig. 7: Batsheers op een kaart uit 1934, met aanduiding van nieuwe gebouwen ten opzichte van 1902. ([Cartesius - Mijn kaart](#)).



Fig. 8: Luchtfoto uit 1947, met aanduiding van nieuwe gebouwen ten opzichte van 1934. ([1947 B3-SINT-TRUIDEN_221.jpg \(2877x4052\) \(cartesius.be\)](#))

Tegen 1957-1958 zijn er nog woningen op de grond langs de zuidzijde van de Kapelstraat, tussen de Norbertijnenlaan en Kapelstraat, gebouwd.

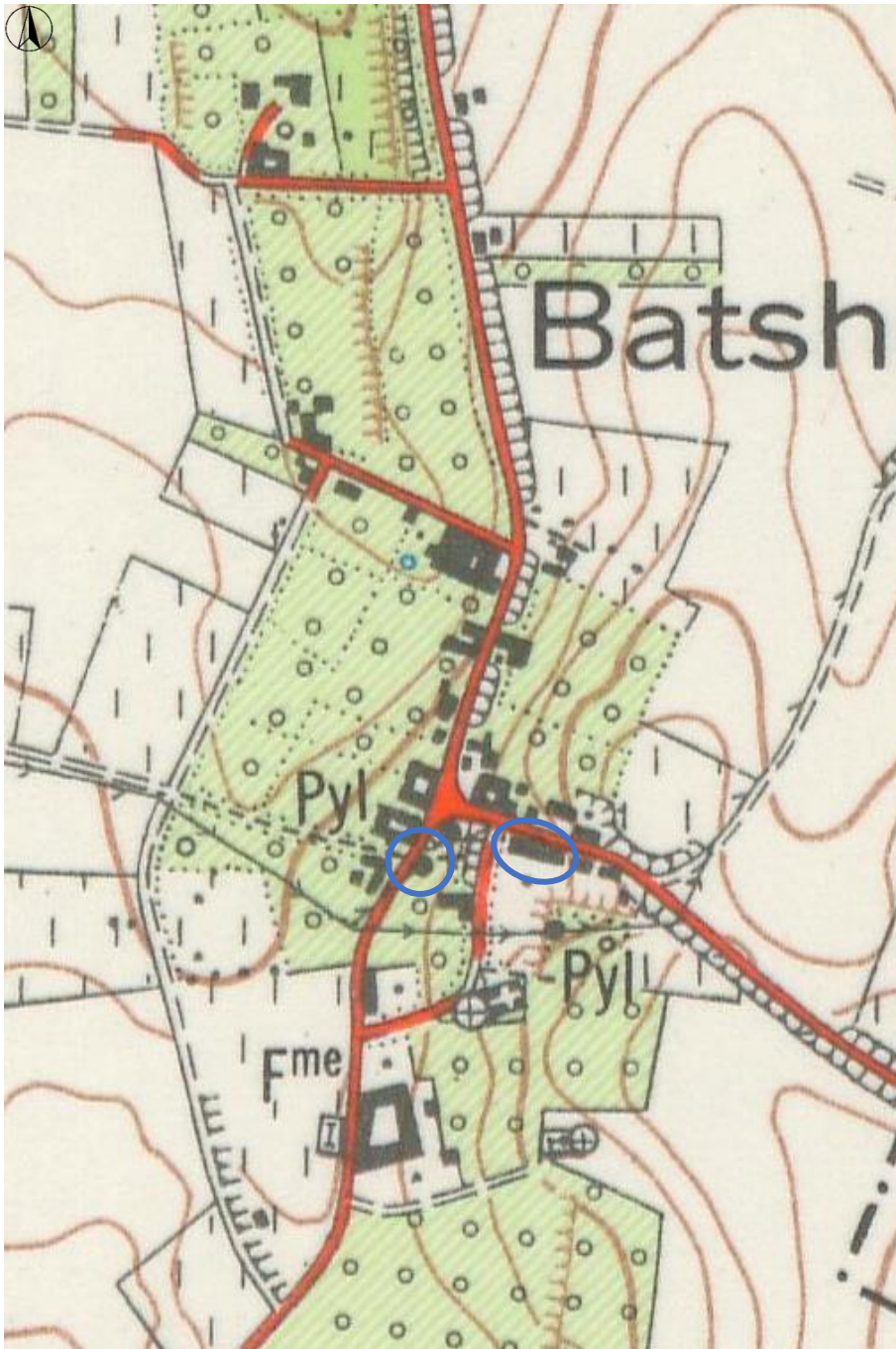


Fig. 9: Batsheers op een kaart uit 1957-1958, met aanduiding van nieuwe gebouwen ten opzichte van 1947. ([Cartesius - Mijn kaart](#))

De verdere inname van open ruimte kent een sprong tussen 1957 en 1975. Het gedeelte van de Batsheersstraat tussen de Norbertijnenlaan en de Kapelstraat werd toen verkaveld.

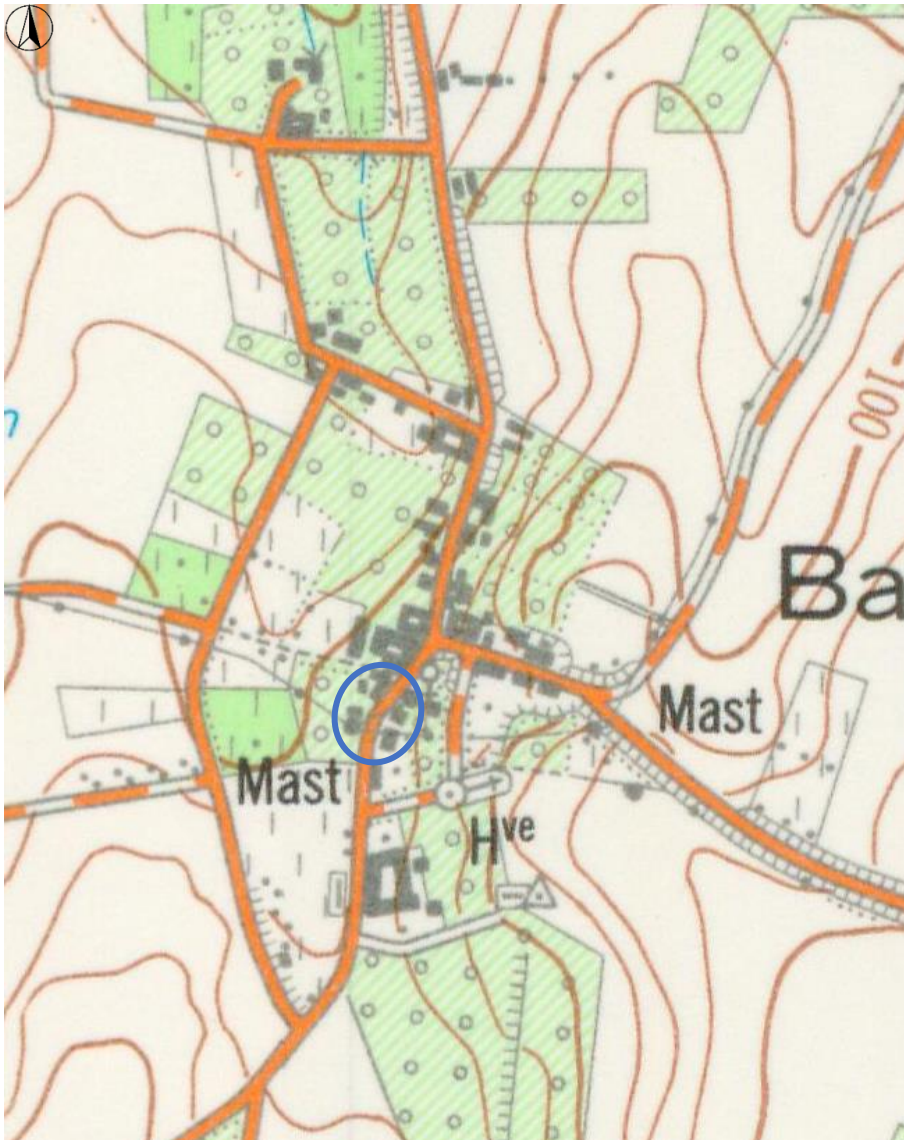


Fig. 10: Batsheers op een kaart uit 1975, met aanduiding van nieuwe gebouwen ten opzichte van 1957-1958. ([Cartesius - Mijn kaart](#))

Tegen 2000-2003 was de oude vierkantshoeve aan de Batsheersstraat tegenover de Kapelstraat gesloopt. Op een luchtfoto uit 2005-2007 zien we vervolgens op het huidige perceel Batsheersstraat nummer 61 een nieuwbouw staan. De woning te Batsheersstraat 24 dateert uit de periode 2005-2011, deze op het nummer 31 uit 2017. Bij het gebouw ten zuiden van Batsheersstraat 8 was verval ingetreden, het dak was deels ingestort en tegen 2021 was het gebouw gesloopt. Het gebouw in Batsheersstraat 34 dateert uit 2019.

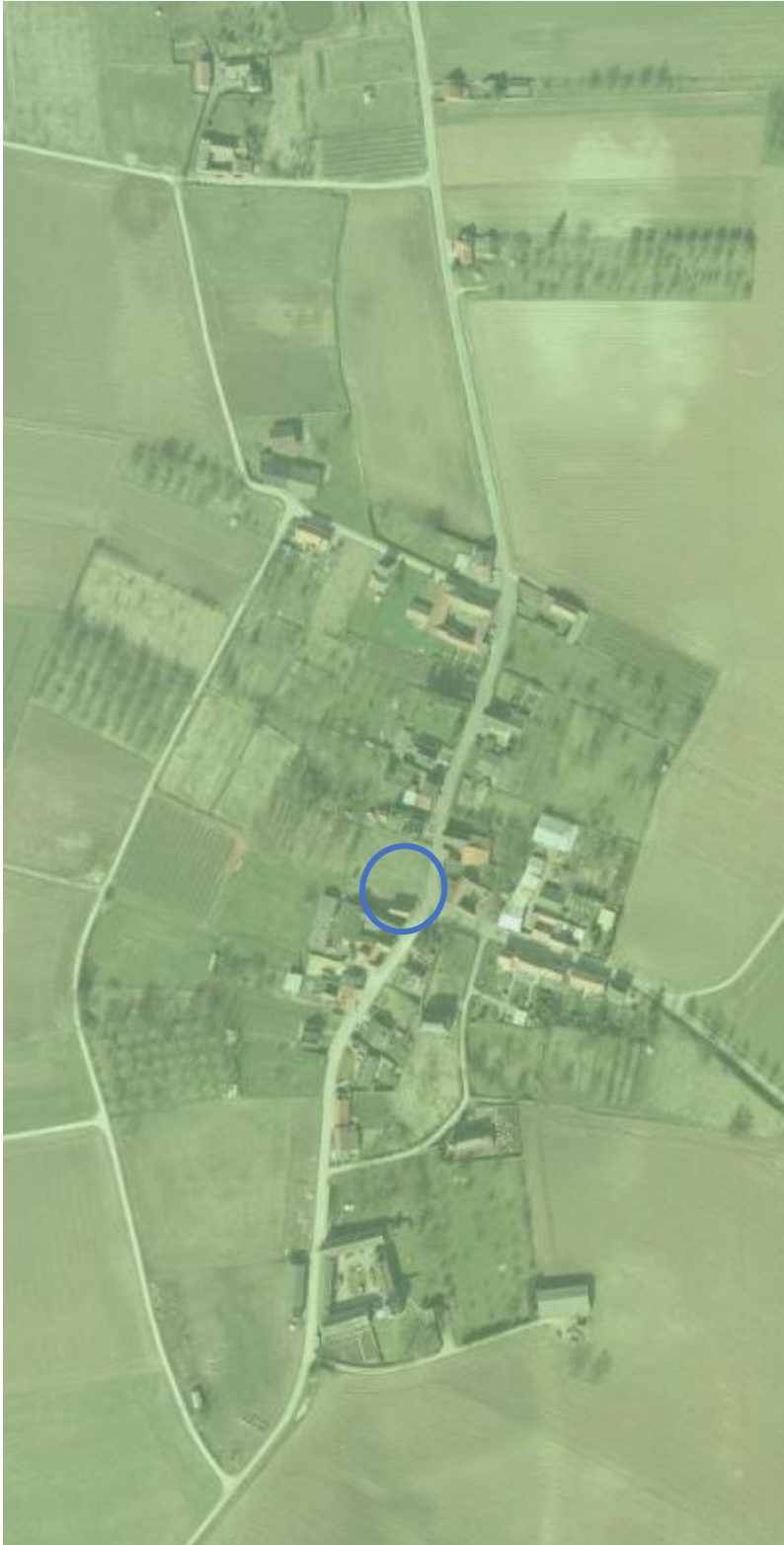


Fig. 11: Batsheers op een luchtfoto uit 2000-2003, met aanduiding van nieuwe gebouwen ten opzichte van 1975. ([Cartesius - Mijn kaart](#))

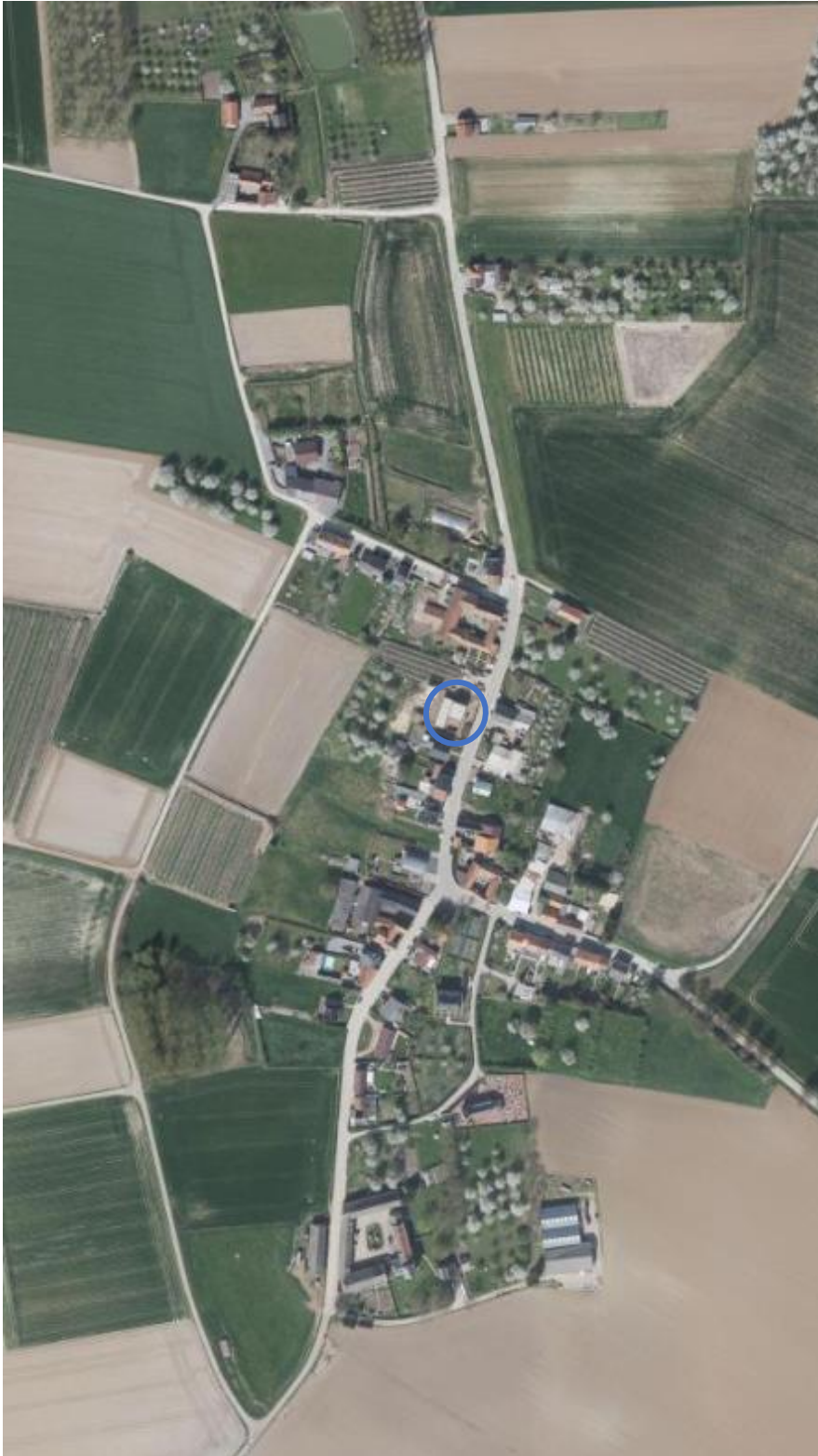


Fig. 12: Batsheers op een luchtfoto uit 2017, met aanduiding van het nieuwe gebouw op nummer 31 in de Batsheersstraat. ([Cartesius - Mijn kaart](#))

2.2 De evolutie van de dorpsstructuur: van straatdorp tot lintbebouwing

Het ontstaan van dorpen en steden, of met andere woorden de reden waarom mensen zich op een bepaalde plaats vestigden, hangt rechtstreeks samen met uiteenlopende omgevingsfactoren. Veiligheid, bereikbaarheid, de aanwezigheid van water en goede landbouwgronden, en het reliëf, zijn maar enkele factoren die hierin meespeelden. Deze omgevingsfactoren droegen, samen met de aanwezigheid van handelsroutes en -centra ook mee bij aan de vorm en verdere groei van dorpen. Zo treffen we in Vlaanderen zowel straatdorpen, pleindorpen en hoopdorpen aan als historische dorpsstructuren. Bij straatdorpen gebeurde de ontwikkeling vanuit één (verbindings)straat; bij pleindorpen rond een centraal plein, vaak belangrijke gebouwen stonden, zoals een kerk, een marktplein of een kasteel; bij een hoopdorp gebeurde de ontwikkeling eerder spontaan, wat een onregelmatige schikking van huizen en boerderijen bij elkaar met zich meebracht. Deze vroege nederzettingenpatronen zijn veelal nog goed te herkennen op de laat-18^{de}-eeuwse kaart van de Ferraris, doordat de grote verstedelijking en de al even grote veranderingen in de landbouw toen nog moesten beginnen.

De dorpsstructuur die we in Batsheers aantreffen is een straatdorp. De gebouwen zijn voornamelijk geconcentreerd langs één straat, de Batsheersstraat. Deze structuur is ook al te zien op de eigendomsatlas van Averbode en op de de Ferrariskaart, maar dateert van veel vroeger. Straatdorpen ontstonden vaak langs een rivier of handelsroute. De hoofdstraat vormde een belangrijk punt van verbinding tussen handels- of stedelijke centra en tussen centra en het platteland. Hier in Batsheers is het opvallend dat de bebouwing geconcentreerd is tussen enerzijds een belangrijk allodiaal riddergoed met kasteel, genaamd de Montferrant (zie de Montferrantlaan 2), dat in 1240 reeds vermeld werd en anderzijds een donjon die mogelijks teruggaat tot circa 1300 en vermoedelijk door de heren van Batsheers gebouwd werd (zie Batsheersstraat 4). Hierbij komt dan ook nog de aanwezigheid van de kerk, die er zeker al in de 11^{de}/12^{de} eeuw zou geweest zijn (zie de kerksite met pastorie). De voorloper van de kerk vormde zo mogelijks het startpunt van de ontwikkeling van Batsheers langs een toen reeds bestaande weg, en trok vervolgens mogelijks de heren van Batsheers aan om hun donjon op te richten.

Het feit dat Batsheers haar duidelijke structuur van straatdorp, alsook haar proporties tot op vandaag bewaard heeft, vormt één van de redenen waarom de dorpskern als dorpsgezicht beschermd werd. De in het Vlaamse landschap duidelijk zichtbare dorpsstructuren, zoals het straatdorp, kwamen in de loop der tijd immers onder druk te staan door het fenomeen van lintbebouwing, waardoor veel oorspronkelijke afgebakende dorpsstructuren nog maar moeilijk te herkennen zijn. Landkaarten uit de 18^{de} eeuw tonen al sporen van lintbebouwing in de Zuidelijke Nederlanden, en vanaf het einde van de 19^{de} eeuw kwam een duidelijke toename. Pendelarbeid werd toen bevorderd, net zoals individueel huiseigendom. De uitbreiding van het openbaar treinvervoer en de industrialisering maakten dit mogelijk. Arbeiders werden hierdoor niet aangemoedigd om naar de steden te trekken voor werkgelegenheid, maar konden pendelen vanuit hun geboortestreek. Het idee hierachter was om te vermijden dat te veel arbeiders in de steden gingen wonen, uit vrees voor sociale onrust. Na de Tweede Wereldoorlog kwam het fenomeen van lintbebouwing vervolgens in een stroomversnelling. Er was sprake van woningnood en de Belgische overheid gaf burgers en bedrijven de vrijheid om te bouwen waar ze wilden. Alfred De Taeye was de initiatiefnemer voor een nieuwe wet uit 1948 die zorgde voor bouwpremies en goedkope leningen. De overheid wilde toen iedereen van een goede eigen woning voorzien, die het liefst buiten de stad gelegen was. Dat was een belangrijk onderdeel van de nieuwe verzorgingsstaat. Door de opkomst van de auto moesten burgers ook niet langer in de buurt van een centrum wonen, wat zo leidde tot massale lintbebouwing. Er bestond toen ook nog geen ruimtelijke planning; deze kwam er pas in 1962. Later kwamen er wel afbakenende gewestplannen voor wonen, landbouw en industrie, maar nog steeds werden bouwaanvragen, van zowel burgers als bedrijven, zelden geweigerd door steden en gemeenten. Vanaf de jaren 1990 begonnen ook winkels hun plek te vinden in de lintbebouwing. Vandaag slingeren steenwegen zich zo van dorpskern naar dorpskern, met aan weerszijden vrijstaande woningen, handelszaken, hier en daar een weide en vooral veel “koterij”. Door die

lintbebouwing gaat in het dichtbevolkte Vlaanderen de ene woonkern haast ongemerkt over in de andere. Het uitzicht over de achterliggende open veldenlandschappen die de dorpskernen van elkaar scheiden wordt geblokkeerd door de verkavelingen langs de verbindingswegen. Omdat het fenomeen zo typerend is voor Vlaanderen werd het begrip lintbebouwing in 2023 opgenomen in de Canon van Vlaanderen. Een recent artikel meent ook dat de lintbebouwing nog steeds aan het toenemen is.⁴

Met dit gegeven, en het feit dat de bebouwing van Batsheers sinds haar bescherming nog niet verder is uitgedijd, maakt dat de structuur van Batsheers tot op vandaag bijzonder is. Wel dient gezegd te worden dat in Limburg, alsook in de Kempen en de Westhoek de lintbebouwing in het algemeen minder prominent aanwezig is, terwijl deze sterk aanwezig is in de provincies Oost- en West-Vlaanderen en Antwerpen en vooral in de buurt van grote steden en langs historische verbindingswegen. Dit heeft te maken met de aanwezigheid van bosrijke gebieden, het agrarische karakter, minder belangrijke historische verbindingswegen, en de lagere bevolkingsdichtheid.

Interessant is het om hierbij te gaan kijken naar de dorpsstructuren en de aanwezigheid van lintbebouwing bij andere dorpen in de omgeving. In Heers zien we bijvoorbeeld hoe de dorpskernen van Opheers, Middelheers en Heers bij elkaar aansluiten. Deze aaneensluiting lijkt al grotendeels te zien te zijn op de kaart van de Ferraris, maar ondertussen werd wel heel wat groen ingenomen door recente bebouwing. Vooral Heers is gegroeid en de belangrijke verbindingsweg, de Steenweg, naar Sint-Truiden blijkt hier een populaire bouwplek geweest te zijn.

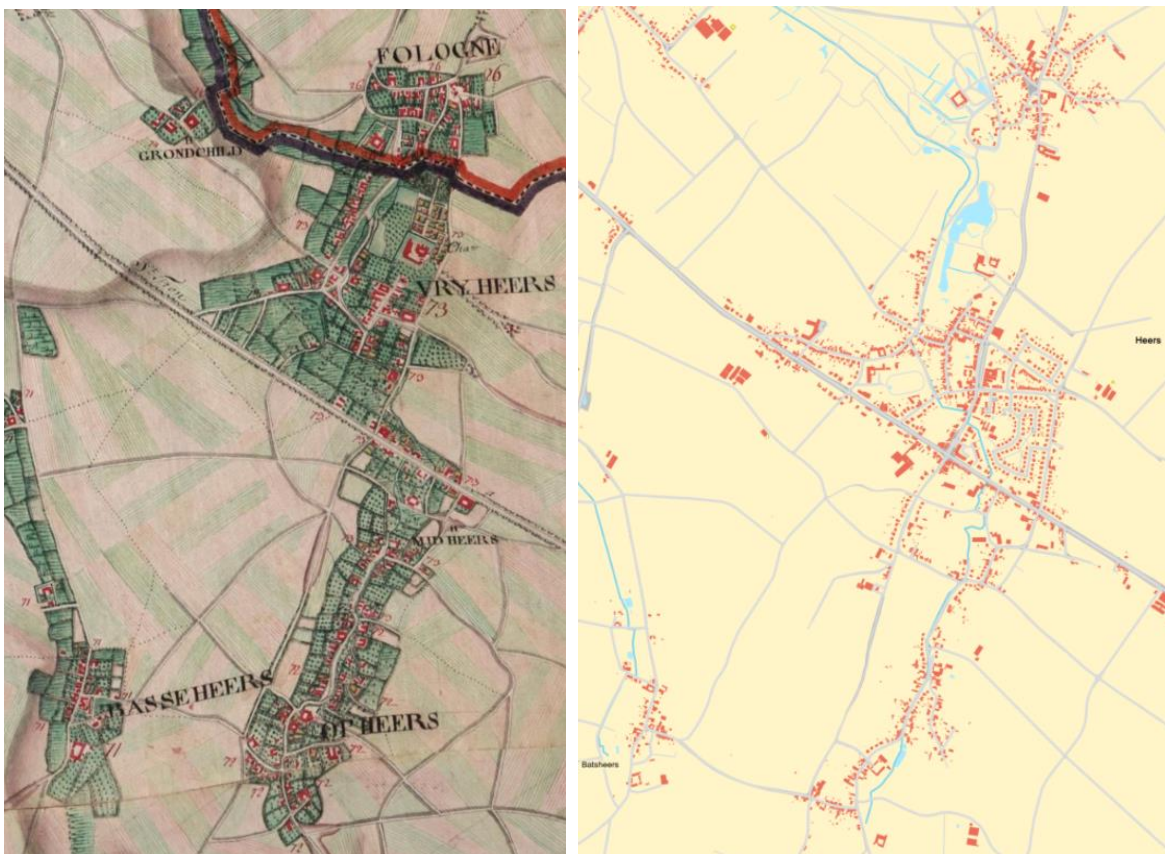


Fig. 13: Kaart van de Ferraris (1771-1778) en hedendaags percelenplan waarop Batsheers, Opheers, Middelheers, Heers en Veulen te zien zijn. De aaneensluiting van Opheers, Middelheers en Heers dateert al van in de 18^{de} eeuw. De uitbreiding van woongebied gebeurde voornamelijk in Heers en in lintbebouwing langs de historische Steenweg richting Sint-Truiden. ([Geoportaal](#) | [Onroerend Erfgoed](#))

⁴ [Lintbebouwing - Canon van Vlaanderen](#); [Lintdorp - Wikipedia](#) ; [Lintbebouwing blijft toenemen in Vlaanderen | Het Nieuwsblad](#)

Ten oosten van Batsheers bevinden zich de dorpen Rukkelingen-Loon en Mechelen-Bovelingen. Deze dorpen gaan nu ongemerkt in elkaar over en breiden zich verder uit richting andere dorpen en de steenweg naar Sint-Truiden – een duidelijk voorbeeld van lintbebouwing.



Fig. 14: Kaart van de Ferraris (1771-1778) en hedendaags percelenplan waarop Batsheers, Rukkelingen-Loon, Mechelen-Bovelingen en Boekhout te zien zijn. Hier vond wel duidelijk een latere uitbreiding van de dorpen via lintbebouwing plaats. ([Geoportaal](#) | [Onroerend Erfgoed](#))

Hoewel de omliggende dorpen wel grotendeels naar elkaar toegegroeid zijn, is het opvallend hoe Batsheers geïsoleerd gebleven is, zonder een opvallende uitbreiding.

Behalve de dorpskern van Batsheers in Heers, is ook de dorpskern van Gutschoven in Heers als dorpsgezicht beschermd. Ook hier bleef de dorpsstructuur grotendeels bewaard als het straatdorp dat al op de Ferrariskaart (1771-1778) wordt weergegeven. Min of meer belangrijke (vierkants)hoeves wisselden elkaar af met tuinen en boomgaarden in een doorlopende sequentie aan weerskanten van de hoofdstraat. Dit beeld evolueerde in essentie niet doorheen de 19^{de} en zelfs 20^{ste} eeuw. De enige aan het traditionele dorp vreemde, hoewel voor de tijd typische toevoeging is het gemeentehuis-schoolgebouw uit 1893, hoewel de inplanting en schaal van het complex zijn aangepast aan de bestaande structuur. Ook hier werd bij de bescherming de opmerking gemaakt dat hoewel individuele gebouwen soms werden aangepast aan de noden van de tijd, de historische bouwmassa bepalend bleef voor de huidige verschijningsvorm en dat de bebouwingsgraad niet wezenlijk toenam. Nogal wat van de vroegere tuin- en boomgaardpercelen behielden daarnaast niet alleen hun oorspronkelijke functionaliteit, maar ook de traditionele omhaging, waardoor een uiterst authentiek en pittoresk totaalbeeld aanwezig is, aldus het beschermingsbesluit.⁵ Net zoals bij Batsheers dient hier echter opgemerkt te worden dat verschillende recentere gebouwen reeds op de vroegere tuinen en velden tussen de nog overgebleven historische gebouwen gebouwd werden. De vorm van de bescherming duidt dit ook aan. Zeker langs de noordzijde is het dorp ook al verder uitgebreid.

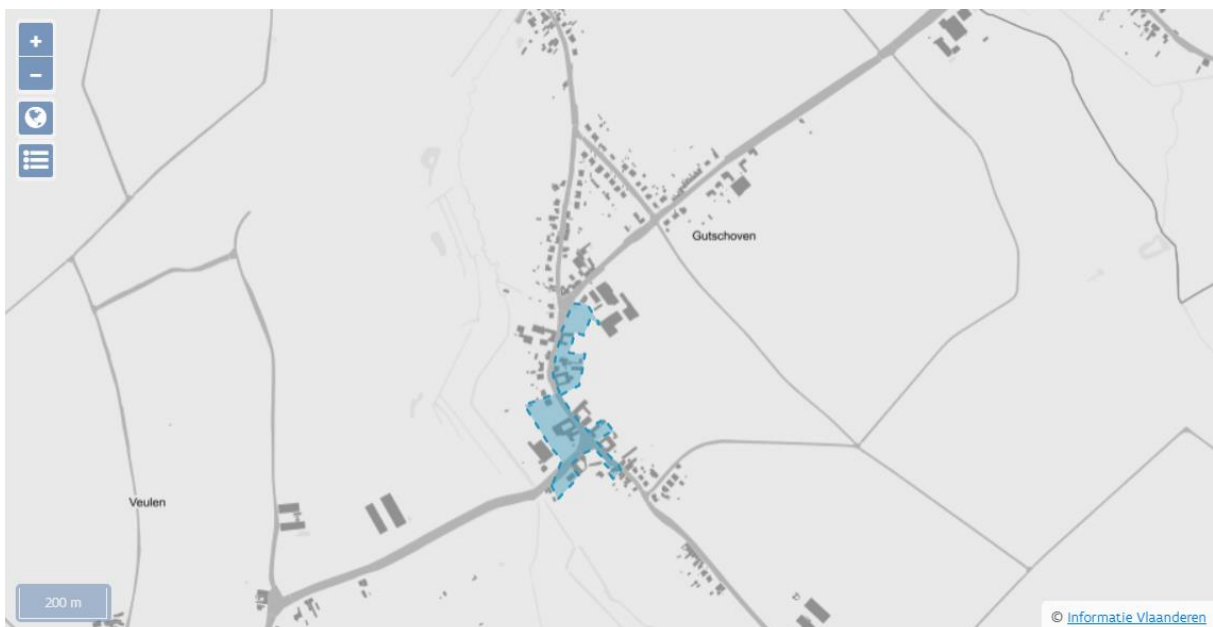


Fig. 15: Aanduiding van de bescherming van Gutschoven in Heers. ([Dorpskern Gutschoven | Inventaris Onroerend Erfgoed](#))



Fig. 16: Foto van Googlemaps uit 2019 van een deel van het dorpsgezicht van Gutschoven.

⁵ [Dorpskern Gutschoven | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)

Verder zijn in Heers Klein-Gelmen met haar agrarische context⁶, het Gehucht Sint-Pieters-Heurne⁷ en het Kasteel van Heks met agrarische omgeving en afhankelijkheden⁸ beschermd als dorpsgezicht. Interessant is hoe in deze dorpsgezichten landelijke bebouwing bewaard bleef en de agrarische omgeving mee beschermd werd. Het dorpsgezicht Sint-Pieters-Heurne is zo zeer breed opgevat. In de kern van het gehucht treffen we bebouwing aan die ondanks verbouwingen en harde restauraties nog een zekere authenticiteit uit doordat ze als volume bewaard bleven, hun authentieke spreiding gerespecteerd bleef en doordat ze niet of nauwelijks met nieuwbouw werden aangevuld. De bebouwing is ook nog steeds geconcentreerd rondom de kapel.



Fig. 17: Gehucht Sint-Pieters-Heurne. De kern (cirkel) van het oude gehucht Sint-Pieters-Heurne te Vechmaal is beschermd als dorpsgezicht. De bescherming omvat onder meer de landbouwpercelen, enkele van de tot een cluster behorende hoogstamboomgaarden in het gehucht, de bebouwing en de wegen. ([Gehucht Sint-Pieters-Heurne | Inventaris Onroerend Erfgoed](#))

Verder brengt de zoektocht naar andere beschermde dorpsgezichten in de provincie Limburg ons tot de conclusie dat een dorpsstructuur, zo zichtbaar als deze van Batsheers (en grotendeels in Gutshoven en Sint-Pieters-Heurne) niet zo vaak voorkomt. Andere teruggevonden voorbeelden tonen veelal uitbreidingen aan van het dorpscentrum, hetzij via de bouw van nieuwe wijken of via lintbebouwing.

⁶ [Klein-Gelmen: agrarische context | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)

⁷ [Gehucht Sint-Pieters-Heurne | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)

⁸ [Kasteel van Heks: agrarische omgeving van het kasteeldomein en afhankelijkheden | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)



Fig. 18: Dorpskom Overrepen. De dorpskom van Overrepen (Tongeren) is beschermd als dorpsgezicht. De bescherming omvat de parochiekerk Sint-Laurentius met omliggend kerkhof, de pastorie, het herenhuis ten zuiden van de pastorie en de L-vormige hoeve ten noordwesten van de kerk, allen met hun onmiddellijke omgeving. ([Dorpskom Overrepen | Inventaris Onroerend Erfgoed](#))



Fig. 19: Dorpskern Ulbeek. De bescherming als dorpsgezicht betreft de dorpskern van Ulbeek, bestaande uit de voormalige dorpsdries en de omliggende bebouwing. ([Dorpskern Ulbeek | Inventaris Onroerend Erfgoed](#))



Fig. 20: Dorpskern Zepperen. De bescherming als dorpsgezicht betreft de kern van historische gebouwen in het centrum van de gemeente Zepperen, met de parochiekerk Sint-Genoveva, het kerkhof en de kerkhofmuur met inrijpoort, de pastorie en het rentmeestershuis en hun onmiddellijke omgeving. ([Dorpskern Zepperen | Inventaris Onroerend Erfgoed](#))

2.3 Overzicht van de hedendaagse toestand



Fig. 21: Hedendaagse luchtfoto van Batsheers, met aanduiding van de zichtpunten van onderstaande overzichtsfoto's.



Fig. 22: Zichtpunt 1: Het open landschap op het uiteinde van de straat is goed bewaard gebleven. Er is geen lintbebouwing.



Fig. 23: Zichtpunt 2: Zicht in de Batsheersstraat.



Fig. 24: Zichtpunt 3: Overzicht van de Batsheersstraat.



Fig. 25: Zichtpunt 4: Overzicht van de Batsheersstraat.



Fig. 26: Zichtpunt 5: Overzicht van de Batsheersstraat.



Fig. 27: Zichtpunt 6: Op het uiteinde van de Batsheersstraat is het open veldenlandschap perfect bewaard, er is geen lintbebouwing.



Fig. 28: Zichtpunt 7: Overzicht van de Kapelstraat.



Fig. 29: Zichtpunt 8: Overzicht van de Kapelstraat.



Fig. 30: Zichtpunt 9: Aan het uiteinde van de Kapelstraat is een dreef en terug een open veldenlandschap zonder lintbebouwing.



Fig. 31: Zichtpunt 10: Overzicht van de Smisstraat.



Fig. 32: Zichtpunt 11: Overzicht van de Smistraat.



Fig. 33: Zichtpunt 12: Overzicht van de Norbertijnenlaan.



Fig. 34: Zichtpunt 13: Overzicht van de Norbertijnenlaan, met het open veldenlandschap op de achtergrond.



Fig. 35: Zichtpunt 14: Overzicht van de Norbertijnenlaan.



Fig. 36: Zichtpunt 15: Overzicht van de Norbertijnenlaan.

3 Mesoschaal: Buitenruimtes

3.1 Agrarische buitenruimtes

Er kunnen vijf verschillende soorten buitenruimtes gedefinieerd worden die onlosmakelijk bij een historisch landbouwbedrijf horen, en dus kenmerkend zijn binnen dit dorpsgezicht:

3.1.1 Het erf

Deze buitenruimte grenst aan een van de gevels in geval van een langgevelhoeve, en wordt in geval van een L-, U-vormige of vierkantshoeve ingesloten door de verschillende vleugels. Het erf is het hart van het landbouwbedrijf. Door zijn centrale positie speelt deze niet enkel een zeer belangrijke rol binnen de historische circulatie (verbinden van alle vleugels, toegang vanaf de straat, in- en uitladen van karren, doorgang voor vee, ...), maar ook onmisbare voorzieningen zoals de waterpomp en mesthoop waren hier voorzien. Doordat deze ruimte intensief gebruikt werd en optimaal circulatie moest toelaten, was dit een volledig open ruimte zonder obstakels die de werking ervan in de weg zouden staan. De bodem was verhard, dit kon eenvoudigweg aangestampte aarde zijn, of kasseien. Later vaak gebetonneerd om zware moderne landbouwtuigen over te kunnen laten rijden. De zijden van het erf die niet aan een hoevlevleugel grensden waren doorgaans afgesloten door een hek met poort, maar bijvoorbeeld ook een omgrachting was mogelijk.

In Batsheers is bij de historische hoeves het erf over het algemeen nog duidelijk herkenbaar, ook al is de hoevefunctie van de gebouwen inmiddels verdwenen. Ook latere wijzigingen, zoals bijvoorbeeld de toevoeging van een hek of poort, of heropbouw van de oude vleugels, hebben geen noemenswaardige invloed gehad op de herkenbaarheid van deze buitenruimte. Ook de verharding is doorgaans in tussentijd reeds vernieuwd. In het geval van nr. 28-30 is het historische voorkomen van het erf echter wel ingrijpend gewijzigd. Door de afbraak van de straatvleugel is de buitenruimte vanaf de 19^{de} eeuw minder gedefinieerd en is deze vanaf de straat rechtstreeks zichtbaar geworden. Meer recent werd een deel ervan ook ingenomen door de grote hangar, terwijl het erf zich net langs deze kant opende.



Fig. 37: Evolutie van het erf van Batsheersstraat 28-30. Oorspronkelijk werd deze buitenruimte door drie vleugels afgebakend, en was ze geopend naar het zuiden (links). In de loop van de 19^{de} eeuw vervagen de contouren deels door de afbraak van de straatvleugel, waardoor het erf zich vanaf nu zowel naar het zuiden als naar de straat opent (midden). In de loop van de 20^{ste} eeuw wordt een grote hangar bijgebouwd, waarbij enerzijds een deel van het erf bebouwd wordt en anderzijds het erf terug door drie vleugels afgebakend wordt. In tegenstelling tot de oorspronkelijke opzet opent de U-vorm zich nu echter naar de straat, terwijl de zuidzijde die door de eeuwen heen steeds open is geweest nu gesloten is (rechts).



Fig. 38: Hedendaagse toestand van het erf. Er werd in de loop van de 20^{ste} eeuw een ommuring met poort toegevoegd. Rechts de uitloper van de hangar die toegevoegd werd op de voormalige open buitenruimte. De grond werd enerzijds deels gebetonneerd, maar anderzijds grotendeels afgewerkt met kleine kasseitjes.

3.1.2 De moestuin

Ook deze buitenruimte grensde doorgaans aan een van de hoevegevels. Hier werden groenten geteeld voor eigen gebruik van de boerenfamilie. De hoeves waren namelijk zelfvoorzienend waardoor een moestuin onmisbaar was. De moestuin was steeds volledig omheind door een gesloten haag of houten afsluiting. Op deze manier konden de groenten beschermd worden tegen de schadelijke noorderwind en konden dieren buiten gehouden worden. In sommige gevallen werd de afsluiting ook gebruikt om bijkomend leifruit op te telen.

Aangezien de agrarische functie van veel hoeves in de loop van de 20^{ste} eeuw grotendeels verdween, en door de opkomst van supermarkten, werden moestuinen stilaan overbodig. Deze werden in veel gevallen omgevormd tot gewone genots- en siertuinen met gazon. Dit gebeurde ook bij Batsheersstraat 28-30. Op oude kaarten en luchtfoto's kan steevast een open ruimte ten noorden van de woningvleugel gezien worden, er kan van uitgegaan worden dat dit de moestuin was. Bij de opsplitsing van de woningvleugel werd ook deze buitenruimte mee opgesplitst, zoals aan de 19^{de}-eeuwse perceelsgrenzen kan gezien worden. Heden is deze buitenruimte nog steeds duidelijk herkenbaar, maar de moestuinfunctie is vervangen door een gewone tuin. Ook de historische afsluiting is inmiddels vervangen door een hedendaagse draadafspanning.



Fig. 39: Reeds bij de Ferraris (links) is hier een open buitenruimte aanwezig (wit), ingericht als weide. Deze buitenruimte was destijds veel breder als de huidige tuinen en was afgeboord door houtkanten. De 19^{de}-eeuwse kaart (midden) laat de huidige contouren van de tuinen zien in de perceelsgrenzen, maar geeft geen informatie over de functie van de buitenruimte. Op 20^{ste}-eeuwse luchtfoto's (rechts) is hier ook stevast een open buitenruimte te zien, als een 'eilandje' binnen grote boomgaarden.



Fig. 40: Hedendaags overzicht van de voormalige moestuin. Een hedendaagse draadafspanning geeft de 19^{de}-eeuwse perceelsgrens aan. De groenteteelt werd vervangen door een gazon.



Fig. 41: De tuinen liggen op een hoger niveau dan de straat, en zijn nog steeds van het zicht onttrokken door een ondoorzichtige afsluiting, zoals door de eeuwen heen ook steeds het geval zal geweest zijn. Een deel van de tuinen werd echter rond 2000 omgevormd tot oprit voor de nieuwe garage.

3.1.3 De boomgaard

Deze was doorgaans in de onmiddellijke nabijheid van de hoeve voorzien, soms aansluitend aan een van de gevels. Hier konden fruit en noten gekweekt worden, afhankelijk van de locatie enkel voor eigen gebruik of voor verkoop. Zo is de streek van Haspengouw met zijn zeer vruchtbare bodem bekend voor de fruitteelt, mogelijk gemaakt door zijn grote boomgaarden. Deze waren historisch steeds afgesloten door geschoren hagen, om de perceelsgrenzen aan te geven, om dieren buiten te houden en het laaghangende fruit te beschermen tegen de wind. De combinatie van de hagen en de hoge boomkruinen maakten van een boomgaard een gesloten landschapselement dat doorzichten blokkeerde.



Fig. 42: Op een luchtfoto van de jaren 1970 (links) is nog duidelijk te zien dat er heel wat boomgaarden in en rond het stadsgezicht voorkwamen. Deze zones droegen als beeldbepalende context in grote mate bij tot het agrarische karakter van de dorpskern. Op een hedendaagse luchtfoto (rechts) is echter te zien dat er slechts nog maar een vijftal zones met boomgaarden overgebleven zijn (wit), waaronder binnen het projectgebied van Batsheersstraat 28-30. Een deel van de historische boomgaarden zal vermoedelijk ook verloren gegaan zijn bij de 20^{ste}-eeuwse verkavelingen. Ook is het opvallend dat de zuidelijke uitloper van de afbakening van het dorpsgezicht (geel) destijds waarschijnlijk mee in de beschermingsafbakening opgenomen is geweest doordat hier een boomgaard was, maar dat deze inmiddels volledig is omgezet in akkerland.



Fig. 43: Vergelijking tussen de toestand in de jaren '70 (links) met heden (rechts) laat zien dat destijds het grootste deel van de zone tussen de Batsheersstraat en Kapelstraat bestond uit boomgaard. Inmiddels is deze echter helemaal gesupprimeerd tot enkel nog de smalle strook ten oosten van Batsheersstraat 28-30 (wit). De overige bomen die te zien zijn op de foto zijn geen boomgaarden, maar privétuinen van recentere woningen.



Fig. 44: Overzicht van de bewaarde smalle strook boomgaard ten oosten van de hoeve. Het glooiende terrein bevindt zich hoger dan het niveau van het erf en de tuinen.

3.1.4 Weides

Naast een kleine huisweide naast de hoeve voor kleinvee, had een landbouwbedrijf dat zich op vee- teelt concentreerde ook grotere grasweiden die doorgaans wat verder van de hoeve zelf gelegen waren. Tijdens het ancien régime maakte de boer hierbij voornamelijk gebruik van gemeenschappelijke weidegrond, vanaf de Oostenrijkse periode werden deze echter geprivatiseerd. De weides waren voorzien van hagen als veekering, of houtkanten. Deze houtkanten konden kaphagen zijn waarbij bijvoorbeeld knotbomen dicht genoeg bij elkaar stonden zodat grootvee er niet kon passeren, en de bomen

dienden voor de houtproductie. In de loop van de 20^{ste} eeuw werden de gesloten omheiningen vervangen door prikkeldraadafsluitingen, waardoor er een open doorzicht over de weides ontstond. Ze waren met de hoeves verbonden door landwegen of dreven. Aangezien Batsheers eerder gericht was op akkerbouw en fruitteelt komen er binnen dit dorpsgezicht geen weides voor. Mogelijk waren deze er wel, maar zijn deze mede door de 20^{ste}-eeuwse verkavelingen verloren gegaan.

3.1.5 Akkers

Akkers vormen doorgaans de grootste buitenruimtes en zijn vaak niet meteen aan het hoevegebouw gelegen. Tijdens het ancien régime werkte men hier met het drieslagstelsel waardoor er steeds een gedeelte van het land braak lag. De percelen bestonden doorgaans uit lange smalle repels. In Batsheers worden vooral suikerbieten geteeld. Tijdens de 18^{de} eeuw was er een grote algemene bevolkingstoename waardoor er meer nood was aan akkerland om het volk van voedsel te voorzien. Hiervoor werd destijds in grote getale bosgebied gekapt om om te kunnen zetten naar akkers. Het omringende landschap maakte tijdens deze eeuw dus een grote metamorfose door. In geval van Batsheers wordt het dorpsgezicht volledig omringd door grootschalige akkers, waardoor de dorpskern de beleving heeft van een 'eilandje' te zijn binnen een open veldenlandschap. Tot in de 20^{ste} eeuw waren akkers echter voorzien van afsluitingen, meestal lijnvormige houtige beplantingen die periodiek konden worden gekapt voor brandhout. Deze verdwenen wanneer men moderne landbouwwerktuigen begon in te zetten en deze afsluitingen hiervoor in de weg stonden. Het huidige uitzicht met de open verre doorzichten is dus niet historisch. Binnen het dorpsgezicht zelf komen slechts enkele kleinere akkers voor, voornamelijk langs de westzijde.



Fig. 45: Bij verder uitzoomen wordt duidelijk dat Batsheers als een 'eilandje' volledig omgeven is door grootschalige akkers. Binnen het dorpsgezicht zijn ook enkele kleinere akkers aanwezig (wit) die in grote mate bijdragen tot het agrarische karakter van de dorpskern.

3.2 Siertuinen

De pastortuin was binnen de dorpskern historisch een uitzondering qua gebruik van buitenruimte. Deze zal zeker ook wel zijn moestuin, huisweide en eventueel een kleine boomgaard gehad hebben, maar dit was in tegenstelling tot de overige hoeves in het dorp voornamelijk een siertuin aangezien er geen landbouwbedrijf aan de pastorie verbonden was. Deze tuin nam quasi de volledige bouwblok in, maar werd in de loop van de 20^{ste} eeuw gevoelig gesupprimeerd door verkaveling.

Ook de recentere residentiële gebouwen op de verkavelingen verspreid over de verschillende straten werden voorzien van een siertuin. Deze zijn doorgaans zoals de pastoretuin voorzien van een haag om de privacy te garanderen. Hierdoor zijn de straten in grote mate afgeschermd door 'wanden' van gesloten hagen waardoor het doorzicht naar het achterliggende open landschap geblokkeerd wordt. Dit was waarschijnlijk historisch door de eeuwen heen ook steeds het geval geweest.



Fig. 46: De aanzet van de Norbertijnenstraat langs de Kapelstraat is langs weerszijden afgeschermd door hoge hagen. Dit geeft een goed beeld van hoe het straatbeeld er algemeen in Batsheers zou kunnen uitgezien hebben aangezien het historisch de norm was om de (moes)tuinen die langs de straat uitgeven met hagen af te sluiten.



Fig. 47: Ook op de hoek tussen de Batsheersstraat en Kapelstraat blokkeert een hoge gesloten haag het doorzicht naar de achterliggende bebouwing en buitenruimte.



Fig. 48: Bij de recentere verkavelingen werd de traditie van afsluiting met hagen soms hernomen (links), maar vaak werd ook gewoon een open modern tuintje aangelegd met vrije doorzichten (rechts).

3.3 Kerkhof

Het kerkhof is binnen dit dorpsgezicht een buitenruimte die zowel qua functie als uitzicht volledig afwijkt van de overige buitenruimtes. Aangezien deze zone niet relevant is voor het projectgebied van de hoeve wordt deze binnen deze studie echter niet verder in detail besproken.

4 Microschaal: Bebouwing

4.1 Algemeen

4.1.1 Datering



Fig. 49: Overzicht van de dorpskern met aanduiding van de datering van de verschillende gebouwen en gesloopte constructies.

Op bovenstaande syntheseskaart werden de drie hoofdperiodes van de dorpskern weergegeven. Dit is de 'oorspronkelijke' bebouwing, met name alle constructies die we reeds op de eerste betrouwbare archiefbron terugvinden, zijnde de 18^{de}-eeuwse de Ferrariskaart. Vervolgens kende het dorp in de loop van de 19^{de} eeuw sloopwerken en kwamen nog enkele nieuwe toevoegingen, nog steeds met agrarische functie. Deze periode kan van de Atlas der Buurtwegen uit 1843-1845 afgeleid worden. In de loop van de 20^{ste} eeuw onderging de dorpskern vervolgens een ingrijpende metamorfose, waarbij historische open ruimtes verkaveld werden en het straatbeeld dener opgevuld geraakte door residentiële nieuwbouw. Bij de kleuraanduiding op het plan werd uitgegaan van wanneer de contouren van desbetreffend volume voor het eerst te zien waren op een kaart, ongeacht het volume in tussentijd werd heropgebouwd. Bijvoorbeeld een 18^{de}-eeuws volume dat in de 20^{ste} eeuw herbouwd werd, werd dus op de kaart als 18^{de}-eeuws aangeduid.

4.1.2 Typologie

Binnen een historische landelijke dorpskern kunnen verschillende terugkerende typische kenmerken opgemerkt worden:

Functies

Qua functies werd het dorp oorspronkelijk gekenmerkt door de groepering van zelfvoorzienende hoeves, waarbij de woonfunctie gecombineerd werd met agrarische functies. Voor het agrarische luik was er steeds een moestuin, boomgaard, velden en/of weide aan het gebouw gekoppeld. Deze buitenruimtes waren doorgaans afgezet met hagen en houtkanten, een situatie die nog bij verschillende perceelsgrenzen te zien is in Batsheers. De laatste nieuwe landbouwbedrijven werden in dit dorp opgericht in de loop van de 19^{de} eeuw, vanaf de 20^{ste} eeuw werden de bestaande straten uitsluitend verder ingevuld met doorsnee woningbouw. Er kwamen tijdens deze periode zelfs zodanig veel woningen bij, dat deze heden eerder dominant zijn binnen het dorpsgezicht dan de historische hoeves.

Volumetrie

Op vlak van volumetrie is het bij gebouwen karakteristiek dat er langgerekte vleugels opgebouwd werden, doorgaans van slechts één bouwlaag en steeds onder een (eventueel afgewolfd) zadeldak. De gebouwen zijn vrijstaand, destijds met grote spaties tussen elkaar, in tegenstelling tot de typisch stedelijke rijbebouwing. Indien er meerdere vleugels zijn, zijn deze zodanig aan elkaar geschakeld dat er een erf afgebakend wordt. Deze buitenruimte is het hart van een hoeve aangezien deze alle functies met elkaar verbindt. De aaneenschakeling van de vleugels binnen deze dorpskern gaan van een L-vorm bij kleinere hoeves, tot een U-vorm of volledig gesloten vierkantshoeve bij de grotere landbouwbedrijven. De historische bebouwing van Batsheers heeft deze typische volumetrie doorgaans goed weten te behouden. Ook het grootste deel van de 20^{ste}-eeuwse nieuwbouw volgt in grote mate dit uitzicht. Er zijn daarentegen echter enkele recentere nieuwbouwprojecten die in grote mate contrasteren door hun moderne opbouw als 'blokkendoos' met platte daken.

Materiaalgebruik

Binnen een landelijke pre-20^{ste}-eeuwse dorpskern waren zeer eenvoudige en goedkope materialen de norm. Bij de stratenaanleg kunnen eenvoudige zandwegen of aangestampte aarde verwacht worden, of eventueel een kasseiafwerking bij een hoofdweg. Dit karakteristieke uitzicht is heden enkel nog deels bij de Batsheersstraat en Kapelstraat aanwezig, het grootste deel van de bestratingen binnen het dorpsgezicht zijn echter vervangen door een moderne vlakke asfalt. Bij de agrarische gebouwen werd stevast gebruik gemaakt van houten vakwerkconstructies die ingevuld waren met leem. De daken waren afgewerkt met riet of stro. In de loop van de 19^{de} eeuw kwam hier een kentering in. Aangezien

baksteen en dakpannen door industrialisatie tijdens deze periode ook betaalbaar werden voor de boeren, werden vanaf deze tijd nieuwe gebouwen voornamelijk in baksteen opgetrokken. Daarnaast werden ook de bestaande vakwerkgebouwen aan de lopende band 'versteend'. De rieten en strooien daken werden voornamelijk uit brandveiligheidsredenen vervangen door dakpannen. Deze transformaties zorgden ervoor dat het ancien régime uitzicht van de landelijke kern tegen de 20^{ste} eeuw onherkenbaar veranderd was. Ook in geval van Batsheers is te zien dat alle gebouwen inmiddels versteend zijn, slechts bij een tweetal hoeves werden nog restanten van de oorspronkelijke vakwerkconstructie aangetroffen. Bij de recentere 20^{ste}-eeuwse gebouwen werd deze traditie verdergezet aangezien zichtmetselwerk en dakpannen hét dominante materiaal zijn bij deze woningen. Er zijn slechts enkele uitzonderingen van nieuwbouw waarbij hiervan afgeweken wordt, door gebruik van bijvoorbeeld zichtbeton.

Vormgeving

Bij het optrekken van agrarische architectuur was er destijds geen enkele intentie om een architecturaal hoogstaand ontwerp te bekomen. De constructies werden puur functioneel uitgevoerd, enkel het hoogstnodige werd voorzien zonder enige architecturale opsmuk. Eenvoudige architectuur is dan ook zeer karakteristiek voor deze gebouwen. Uitzondering hierbij kan echter de woningvleugel binnen een rijke vierkantshoeve zijn, waarbij het prestige van het grote landbouwbedrijf en rijkdom van de uitbattende familie in een fraai uitgewerkt gevelontwerp kon vertaald worden. Verder werden de gevels ook gekenmerkt door hun eerder gesloten karakter. Een grote (rondboog)poort gaf toegang tot het erf en de stal en/of schuur, maar verder waren er enkel kleine vensters aanwezig. Ook waren de openingen doorgaans gericht naar het erf en waren de gevels langs de straat en buitenzijden van het perceel zo gesloten mogelijk uitgevoerd. Bij de historische bebouwing van Batsheers is deze vormgeving nog steeds vrij gaaf te zien, maar de recentere bebouwing die er in de loop van de 20^{ste} eeuw bij kwam wijkt hier in veel gevallen van af.

4.2 De kerksite met pastorie

4.2.1 Ontstaan en evolutie

Een eerste kerk was er zeker al in de 11^{de}/12^{de} eeuw. De kaart uit 1650-1680 geeft een goed beeld van de 17^{de}-eeuwse structuur van de kerksite: de kerk staat op zijn huidige plaats, ten zuidoosten van het dorp, aan de knikkende Norbertijnenstraat, en heeft (voor zover de weergave betrouwbaar is) dezelfde opzet als vandaag met een westtoren en éénbeukig schip. Ten noordwesten van de kerk, aan de overzijde van de Norbertijnenstraat, is een uitgestrekt perceel te zien, dat ten oosten en zuiden helemaal door de Norbertijnenstraat wordt afgelijnd, ten westen door de Batsheersstraat, ten noorden door de Kapelstraat. Het noordelijk deel van dit perceel (grosso modo 2/3 van de totale oppervlakte) was eigendom van de abdij van Averbode: in de noordwestelijke hoek wordt de oude pastorie weergegeven, met een parterre- of moestuin ten oosten; ten zuiden een boomgaard, doorsneden door een kerkwegel. Op het zuidelijke deel is er een enkele hoeve te zien.⁹

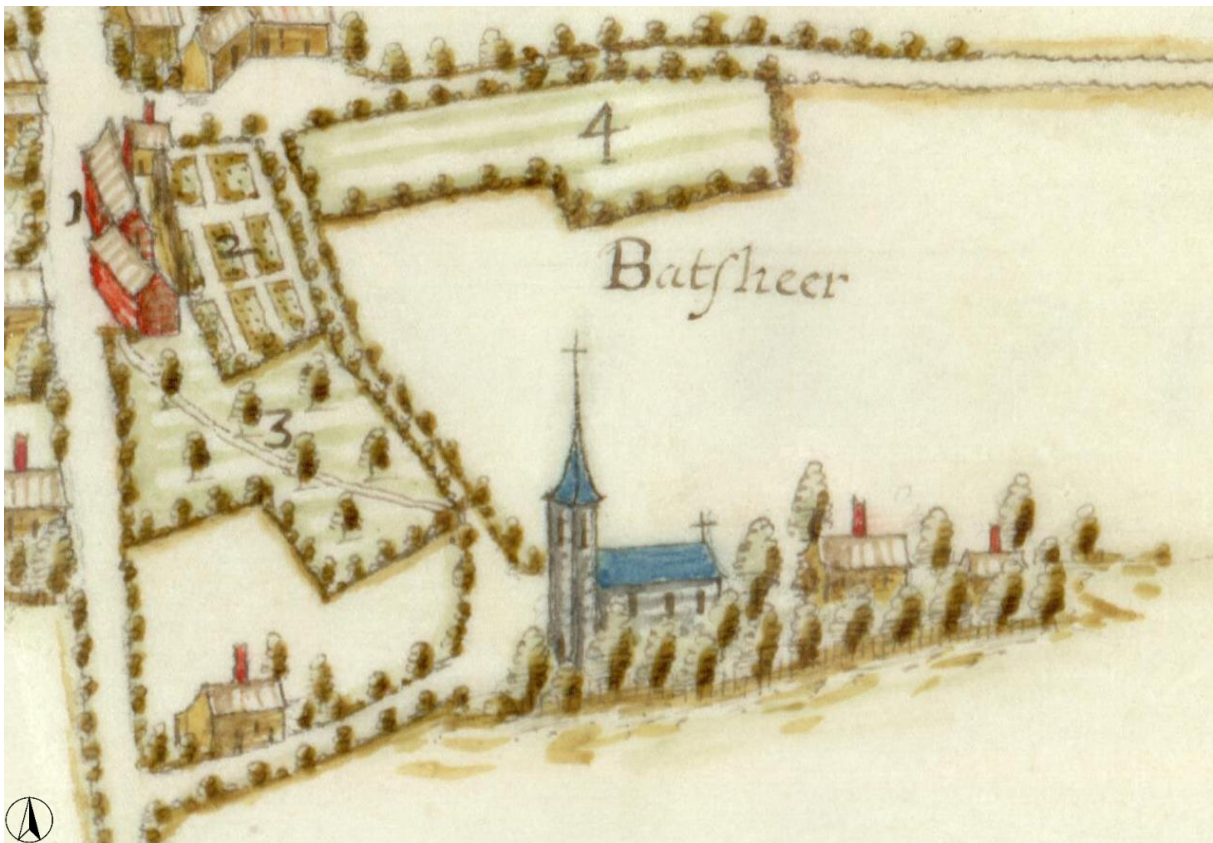


Fig. 50: Focus op de kerksite op de kaart uit 1650-1680. Vooraan staat het kerkgebouw met blauw dak en twee gebouwen, linksboven de pastoriegebouwen in rood, en linksonder een hoevegebouw. (Rijksarchief te Leuven, 701, 5009, Tabblad 72, digitaal via [Abdij van Averbode \(arch.be\)](http://arch.be).)

Eind 17^{de} eeuw – begin 18^{de} eeuw was de kerksite slachtoffer van oorlogsprikelen. In 1712 bleek de kerk hierdoor in slechte staat te verkeren. In 1727-1728 volgde daarom een volledige vernieuwing van de kerksite. De abdij liet zowel een nieuwe kerk, als een nieuwe pastorie optrekken. De huidige basis in silex en kalksteen van het kerkgebouw zijn wellicht gerecupereerd van het vorige kerkgebouw. In de kerk en op het kerkhof bleven ook nog 17^{de}-eeuwse (en latere voornamelijk 19^{de}- en 20^{ste}-eeuwse)

⁹ AOE, Beschermingsdossier dorpsgezicht Batsheers.

grafstenen en kruisen bewaard die getuigen zijn van de geschiedenis van de site, en de intense verwevenheid ervan met het dorp. De kerk bevindt zich overigens op een hoogte, en is vandaag via een trapje vanaf de Norbertijnenlaan te bereiken.¹⁰

Op de kaart van de Ferraris uit 1771-1778 is te zien hoe de nieuwe pastorie ingepland werd ten zuiden van de oude parterretuin en dat het hoefetje op het zuidelijke terreindeel verdwenen is. Wel toont de kaart ook nog enkele gebouwen op de plaats van de oude pastorie. Het pastoriegebouw uit 1727-1728 is een typisch voorbeeld van de strakke, vroeg 18^{de}-eeuwse Maastrandse woonhuisarchitectuur.¹¹ De kerk en pastorie zijn daarmee niet alleen qua functie maar ook door hun opbouw een uitzondering binnen het dorp, waarbij alle overige gebouwen in vakwerk opgetrokken waren.



Fig. 51: Focus op de kerk-site op de kaart van de Ferraris uit 1771-1778. Vooraan het nieuwe kerkgebouw, met bijgebouwen, en aanduiding van het nieuwe pastoriegebouw. Erachter bevinden zich nog verschillende oude dienstgebouwen. ([Geoportaal](#) | [Onroerend Erfgoed](#))

De Atlas der Buurtwegen uit 1840-1844 toont vervolgens dat de dienstgebouwen van de oude pastorie op één na verdwenen zijn en enkel de nieuwe uit 1727-1728 nog opgetekend staat. Op het zuidelijke perceel is er opnieuw een hoeve gebouwd. Deze structuur is sindsdien min of meer stabiel gebleven. Kerk- en pastoriesite horen niet alleen historisch en stilistisch samen, maar vormen ook een samenhangend en beeldbepalend geheel, het letterlijke en figuurlijke centrum van het dorp.

¹⁰[Parochiekerk Sint-Stephanus met kerkhof | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)

¹¹¹¹[Pastorie Sint-Stephanusparochie | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)



Fig. 52: Focus op de kersite bij de Atlas der Buurtwegen uit 1841-1843. De oude dienstgebouwen en de oude pastorie zijn ondertussen afgebroken. Op de hoek van de Batsheersstraat en Norbertijnenlaan is bebouwing op het huidige perceel Batsheersstraat 6-8 te zien. ([Geoportaal](#) | [Onroerend Erfgoed](#))

De grond tussen de Batsheersstraat en de Norbertijnenlaan werd in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw verkaveld. Nr. 16 werd gebouwd tussen 1948 en 1958; nrs. 10 en 12 tussen 1971 en 1975.



Fig. 53: Luchtfoto uit 1948, luchtfoto uit 1970 en kaart uit 1975: De verkaveling van de vroegere gronden van de pastorie langs de Batsheersstraat gebeurde voornamelijk tussen 1970-1975. (Cartesius).



Fig. 54: Links: Foto uit 1967 van de Sint-Stefanuskerk; Rechts uit 1974. (KIK-IRPA, Brussels (Belgium), cliché M005217 en M200850)



Fig. 55: Links: Ongedateerde foto van de pastorie van Batsheers. ([Waar komen onze straatnamen vandaan? \(grootheers.be\)](http://www.waar-komen-onze-straatnamen-vandaan-grootheers.be)); Rechts: Foto uit 1975 van de pastorie van Batsheers. (KIK-IRPA, Brussels (Belgium), cliché M00867)



Fig. 56: Links: Luchtfoto uit 2005-2007. Rechts uit 2017. ([Geoportaal](http://www.geoportaal.be) | [Onroerend Erfgoed](http://www.onroerend-erfgoed.be))

4.2.2 Hedendaagse toestand



Fig. 57: Deze zone omvat heden verschillende beschermingen. De kerk met kerkhof werden als een geheel beschermd als monument (links), de pastorie werd beschermd als monument (midden) en de pastorie met restant van de historische tuinzone werd bijkomend als dorpsgezicht beschermd (rechts).



Fig. 58: Overzicht van de kerk met kerkhofmuur.



Fig. 59: Overzicht van de koorzijde van de kerk, met sacristie.



Fig. 60: Overzicht van het kerkhof.



Fig. 61: Overzicht van de pastorij.

De kerk kan in kleine dorpen gezien worden als het hart van de gemeenschap, enerzijds doordat dit gebouw vaak de oudste kern is waarrond de bebouwing zich vervolgens ontwikkelde, anderzijds door zijn publieke en gemeenschapsvormende functie. Het belang van het gebouw wordt in dit geval nog eens bijkomend onderstreept door zijn positie op het hoogste punt van het dorp, met weids uitzicht over de omgeving. Het bewaarde kerkhof en pastorij vormen samen met de kerk een onlosmakelijk ensemble dat typisch is voor historische dorpskernen.

Het huidige kerkgebouw en pastorij laten heden nog perfect hun oorspronkelijke sobere classicistische 18^{de}-eeuwse uitzicht aflezen, er hebben geen ingrijpende wijzigingen plaatsgevonden aan de gebouwen die beeldbepalende gevolgen hadden. Het kerkhof hoorde reeds voor de 18^{de} eeuw al bij het kerkgebouw, waarbij enkele 17^{de}-eeuwse kruisen als getuige bewaard zijn gebleven, maar in het algemeen zijn de graftekens overwegend 20^{ste}-eeuws. De huidige zone van het kerkhof dateert waarschijnlijk reeds uit de 17^{de} eeuw, maar de huidige ommuring zal samen met de heropbouw van de kerk, of zelfs later in de 19^{de} eeuw, vervangen geweest zijn door de huidige muur. Kerk met kerkhof vormen heden nog steeds een volledig geïsoleerd verhoogd 'eilandje', omgeven door een open landschap.

De pastorij is tot heden nog steeds omgeven door een ruime tuin, die volgens oude kaarten zo goed als de volledige straatblok innam. Vergelijking met de 19^{de}-eeuwse Atlas der Buurtwegen laat zien dat er inmiddels twee historische volumes verdwenen zijn uit dit bouwblok, waarvan een langwerpige vleugel tussen de pastorij en straat. Dit wilt zeggen dat de pastorij oorspronkelijk niet vanaf de straat kon gezien worden en dat we heden een vertekend beeld hebben van de benadering van dit gebouw. De tuin is quasi volledig omhaagd, waardoor er geen open doorzichten mogelijk zijn vanaf de straat.



Fig. 62: Overzicht van het bouwblok van de pastorie, met aanduiding van de historische kerk en pastorie in het geel, de recentere woningen op de verkavelde pastorijtuin (blauw) en de inmiddels verdwenen volumes ten opzichte van de 19^{de}-eeuwse kaart (rood). Opvallend is dat bij de pastorie de zone van de verdwenen vleugel langs de straat mee in de afbakening van de bescherming als monument opgenomen is.

4.3 Batsheersstraat 4

4.3.1 Ontstaan en evolutie

De gesloten hoeve Batsheersstraat 4 gaat volgens sommige historici terug tot het laat- of cijnshof van Aenroe of Andooie en/of burcht van de ridders van Batsheers. Vanwaar deze veronderstelling precies komt is echter niet geheel duidelijk. Wel omvat het huidige complex een donjon, die uit circa 1300 zou kunnen dateren en door de heren van Batsheers, die vanaf 1295 vermeld worden, gebouwd zou zijn. Dergelijke torens waren in de eerste plaats bedoeld als veilige huisvesting voor de lokale machtshebber of dorpsheer. Mogelijks was hij eertijds met een gracht omringd en maakte hij, samen met onder meer de donjons van Hormaal, Rutten, Hamal, Mulken-Tongeren, Millen, Brustem, Montenaken, Binderveld en Vliermaalroot, deel uit van de gordel van fortificaties die de graaf van Loon aan de zuidrand van zijn graafschap liet optrekken tegen eventuele aanvallen vanuit het naburige prinsbisdom Luik. Door het voorkomen van deze donjon kan deze site als beginpunt van Batsheers gezien worden, waarbij de plaatselijke heer zijn residentie hier had, de kerk de erepositie kreeg op de heuvel en het gewone volk zich vervolgens ten noorden van deze dubbele kern begon te vestigen.

In het kaartboek van de abdij van Averbode uit 1640-1680 wordt al een gesloten vierkantshoeve weergegeven, met in de zuidwestelijke hoek de natuurstenen donjon onder leien tentdak. De donjon was met andere woorden geïncorporeerd als hoektoren in een ruime vierkanthoeve. De rest van de hoeve blijkt in baksteen te zijn opgetrokken onder leien zadeldaken. In de zuidgevel zit een brede poort en ook langs de westzijde lijkt een poortopening geweest te zijn. Een tweede toren in de noordoostelijke hoek is als een ruïne voorgesteld en zou naar verluidt pas volledig verdwenen zijn in 1932-33 na een brand.

Op de kaart van de Ferraris uit 1771-1778 is de hoeve ook als ruim, gesloten complex te zien. Hier is de poortopening in de westvleugel duidelijk te zien en wordt ten zuidoosten een uitbouw weergegeven. De donjon is niet expliciet herkenbaar. Op het primitief kadasterplan (1840-1843) en de Atlas der Buurtwegen (1841-1843) zien we eenzelfde situatie, behalve dan dat de zuidoostelijke uitstulping verdwenen is. De kaarten tonen ook aan hoe omvangrijk de grond bij de vierkantshoeve hoorde was. Op het primitief kadasterplan is perceel 134 een grote boomgaard, die doorsneden wordt door een kerkpad, vandaag een veldweg die aan de huidige tuin grenst. Perceel 132 was een omhaagde moestuin en lag ten noorden van de boerderij (perceel 133; 133b was de donjon). Perceel 132 was vermoedelijk het bakhuis, dat in 1849 werd uitgebreid. Op de Atlas der Buurtwegen werd de hoeve de "Hoebaershoeft" genoemd. In de 19^{de} eeuw was ze eerst eigendom van Peter Hoebaers, dan van zijn zoon Jan Christiaan die burgemeester van Veulen was, en nadien van zijn schoonzons.¹²

¹² AOE, Beschermingsdossier dorpsgezicht Batsheers; [Tuin van een gesloten hoeve | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)



Fig. 63: Links: Batsheersstraat 4 in het kaartenboek uit 1640-1680. Rechts: op de kaart van de Ferraris uit 1771-1778. ([Abdij van Averbode \(arch.be\)](http://Arch.be) en [Geoportaal | Onroerend Erfgoed](http://Geoportaal.be))



Fig. 64: Batsheersstraat 4 op het primitief kadasterplan uit 1840-1843. ([Kadaster. Primitieve plannen. \(arch.be\)](http://Kadaster.be))



Fig. 65: Boven: kaarten uit 1871, 1934, luchtfoto uit 1947. Midden kaart uit 1957-1958, luchtfoto uit 1970 en uit 2000. Onder: luchtfoto uit 2005-2007 en uit 2017. (Cartesius en [Geoportaal | Onroerend Erfgoed](#))

Van de situatie zichtbaar op de Atlas der Buurtwegen is vandaag enkel de toren en mogelijk het haaks aansluitende woonhuis behouden. De overige gebouwen zouden uit eind 19^{de}-begin 20^{ste} eeuw dateren.¹³ De grond ten zuiden van de hoeve die op het Primitief Plan uit 1840-1843 nog als boomgaard bestempeld stond, verloor zijn laatste bomen eind 20^{ste} eeuw en werd toen omgevormd tot akker.

¹³ [Gesloten hoeve | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)



Fig. 66: Foto uit 2003 met zicht op de donjon van de vierkantshoeve en de kastanjeboom. (AOE, Beschermd dorpsgezicht Batsheers en [\(Gesloten hoeve | Inventaris Onroerend Erfgoed\)](#))

4.3.2 Hedendaagse toestand



Fig. 67: De hoeve met directe omgeving is heden beschermd als monument.



Fig. 68: Overzicht van de vierkantshoeve.



Fig. 69: Overzicht van de vierkantshoeve.

Zoals typisch voor dit type hoeves zijn de buitenzijden maximaal gesloten uitgewerkt, met uitzondering van enkele kleine (later toegevoegde) venstertjes. De vleugels openen zich naar het centrale erf dat het hart van de hoeve is, toegankelijk via een monumentale rondboogopening vanaf de straat. Al zou het grotendeels om een 19^{de}-eeuwse / begin-20^{ste}-eeuwse vervangbouw gaan, heeft het complex toch zijn volumetrie en historische uitzicht perfect weten te bewaren. Opvallend is dat er aan de overkant van de straat ook een langwerpige volume opgebouwd werd dat een ensemble lijkt uit te maken met de vierkantshoeve. De combinatie van hoeve en vleugel aan de overzijde voelt aan als een corridor. De zuidelijke helft van de Batsheersstraat wordt namelijk gedomineerd door verre open uitzichten, met een plaatselijke vernauwing van dit open gevoel ter hoogte van deze gebouwen. De beschermde omgeving is langs de noordzijde volledig open, terwijl de zuidzijde begroeid is waardoor de opmerkelijke donjontoren niet vanaf de straat zichtbaar is. Ten westen van de hoeve (en ten zuiden van de kerk) is er wel nog boomgaard. Tot op vandaag is de vierkantshoeve te Batsheersstraat 4 de meest zuidelijke bebouwing van het dorpscentrum van Batsheers en een van de meest opvallende gebouwen door zijn monumentale verhoudingen.



Fig. 70: De vleugel rechtover de hoeve werd pas in de loop van de 20^{ste} eeuw gebouwd. De langwerpige volumetrie onder zadeldak sluit goed aan bij de vierkantshoeve.

4.4 Batsheersstraat 6-8

Op de hoek van de Batsheersstraat met de Norbertijnenlaan werd in de eerste helft van de 19^{de} eeuw een losstaande dwarsschuur en in de 2^{de} helft van de 19^{de} eeuw een woning, beide aan de straat, gebouwd.¹⁴ De schuur was nog niet te zien op de kaart van de Ferraris uit 1771-1778, maar is er wel op het primitief kadasterplan uit 1840-1843. Hoewel ze oorspronkelijk nog als inventarisrelict vastgesteld waren, is dat nu niet meer het geval. De erfgoedwaarden op basis waarvan de gebouwen opgenomen waren op de inventaris zijn niet meer aanwezig. De reden van de vaststelling was dat het hier om een dorpswoning met bijhorende, losstaande dwarsschuur ging, die nog duidelijk vakwerksporen bezat. Luchtfoto's tonen aan hoe het schuurgebouw vanaf 2017 sterk beschadigd was aan het dak. Verder verval trad in en tegen 2020 was het gebouw gesloopt. Nr. 8 bestaat vandaag nog, maar is ondertussen onherkenbaar verbouwd.

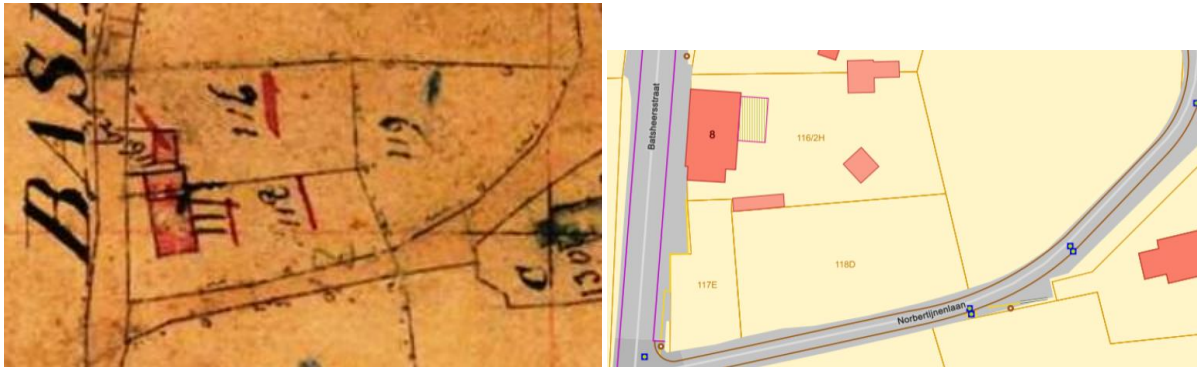


Fig. 71: Links plan uit 1840-1843 met hoevegebouwen op het perceel van de Batsheersstraat 6 (nr. 117) en nr. 8 (nr. 116). Rechts huidig plan met het lege perceel van nr. 6 (nr. 117^E) en het bebouwde perceel van nr. 8. ([Kadaster. Primitieve plannen. \(arch.be\)](#))



Fig. 72: Foto's uit 1997 van Batsheersstraat 6-8. Enkel nr. 8 rest vandaag. ([Afbeeldingen | Beeldbank Onroerend Erfgoed](#)).

Het oude hoeveperceel is langs de Norbertijnenlaan afgesloten met een 45 meter lange geschoren haag. De afsluitingshaag werd aangeplant met gele kornoelje en is naar de traditie van deze streek meestal een gevlochten haag. Door de takken van de haag in elkaar te vlechten, werd de haag quasi ondoordringbaar.¹⁵

¹⁴ [Dorpswoning | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)

¹⁵ [Afsluitingshaag van geschoren gele kornoelje | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)



Fig. 73: Foto van Googlemaps uit 2010, vlak voor de afbraak van de gebouwen op nr. 6.



Fig. 74: Links: Luchtfoto uit 2017, rechts uit 2019. ([Geoportaal](#) | [Onroerend Erfgoed](#))



Fig. 75: Zicht vanaf de Batsheersstraat met de pastorie op de achtergrond. Op de voorgrond stond rechts de recent gesloopte bebouwing op nr. 6.



Fig. 76: Batsheersstraat 8, waarvan enkel de volumetrie nog herkenbaar is.

4.5 Batsheersstraat 10-12-16

De bebouwing op nr. 10, 12 en 16 kwam tot stand op de grond, die oorspronkelijk toebehoorde tot de pastorie. De kaart van de Ferraris uit de 18^{de} eeuw toont ter hoogte van nr. 16 een groot hoevecomplex, dat tegen het midden van de 19^{de} eeuw reeds volledig verdwenen was. De historische tuinzone van de pastorie werd vervolgens in de loop van de 20^{ste} eeuw deels verkaveld. De huidige bebouwing dateert uit de tweede helft van de 20^{ste} eeuw.



Fig. 77: Ter hoogte van nr. 16 (blauwe pijl) stond in de 18^{de} eeuw een groot (hoeve)complex, maar hier bleef tegen de 19^{de} eeuw al niets meer van over. In de 19^{de} eeuw is zo goed als het volledige bouwblok tuinzone die bij de pastorie hoort.



Fig. 78: Batsheersstraat 10 (links) en 12 (rechts).



Fig. 79: Batsheersstraat 16.

Er kan duidelijk gezien worden dat dit geen historische woningen zijn, maar ze sluiten door hun gepaste materiaalgebruik (baksteen, dakpannen/leien) en volumetrie (één bouwlaag onder zadeldak) wel aan bij het algemene historische uitzicht van de dorpskern. Ter hoogte van nr. 16 stond in de 18^{de} eeuw een groot complex met verschillende aan elkaar geschakelde vleugels, maar dit was tegen de 19^{de} eeuw reeds volledig verdwenen.

4.6 Batsheersstraat 11-13-15

Op de kaart van de Ferraris (1771-1778) en op de Atlas der Buurtwegen blijkt er reeds bebouwing geweest te zijn op de percelen van de nrs. 11-13-15. Op de kaart van de Ferraris staat er ter hoogte van nr. 15 een vleugel haaks op de straat, naast een weg. Tot welk perceel de overige gebouwen behoorden die door de Ferraris werden opgetekend tussen de weg en het kruispunt van de Batsheersstraat en d Norbertijnenlaan is niet helemaal duidelijk; de schaal van de kaart klopt niet. Alleszins blijkt deze bebouwing tegen het midden van de 19^{de} eeuw gesloopt geweest te zijn. We treffen dan enkel een L-vormig gebouw aan, ter hoogte van de percelen met huidige nummer 13 en 15. De dwarsvleugel werd later afgebroken om plaats te maken voor de huidige woning op nr. 15. Rond het midden van de 19^{de} eeuw stond er een groter volume ter hoogte van nr. 13 en 15. De dwarsvleugel hiervan werd afgebroken om plaats te maken voor de huidige woning op nr. 15. Bij deze opsplitsing werd vermoedelijk tegelijkertijd de gevel van nr. 13 vernieuwd (versteend?) tot de huidige toestand. In kern zal nr. 13 waarschijnlijk dus nog wel het gebouw zijn dat reeds op de midden-19^{de}-eeuwse kaart te zien is. De gebouwen op nr. 11 en 15 zijn naoorlogs.



Fig. 80: Op de de Ferrariskaart (links) staat met blauwe pijl het gebouw aangeduid op het perceel met huidig nr. 15. Ten zuiden van het gebouw stonden er nog drie andere gebouwen, maar het is moeilijk te zeggen tot welke percelen deze precies hoorden. Tegen 1840 (Atlas der Buurtwegen, rechts) waren ze al gesloopt. Op het perceel van nr. 13-15 stond er wel nog bebouwing. De dwarsvleugel verdween, hier staat vandaag nr. 15, en de vleugel van de straat bleef mogelijk deels bewaard in het huidige nr. 13.



Fig. 81: Batsheersstraat 11 (links) en 13 (rechts).



Fig. 82: Batsheersstraat 15.

Nr. 11 en 15 zijn duidelijk als moderne woningen opgetrokken, waarbij de historische volumetrie (laagbouw met hellende daken) en materiaalgebruik (baksteen en dakpannen) hernomen werd. Nr. 15 ademt nog de historische agrarische sfeer uit, met typische kenmerken voor hoeve-architectuur zoals de grote poortopening, de eenvoudige baksteengevel met uiterst sobere decoratie zoals de kroonlijst van siermetselwerk en de horizontale pleisterband. Ook de kleine gevelopeningen zijn kenmerkend voor deze landelijke architectuur.

4.7 Batsheersstraat 17

De U-vormige hoeve Batsheersstraat 17 is mogelijk te associëren met één van de gebouwen in de atlas van de abdij van Averbode, en wordt mogelijk al in zijn huidige vorm afgebeeld op de kaart van de Ferraris uit 1771-1778. Of het U-vormige gebouw Batsheersstraat 17 of 19 is, is niet geheel duidelijk. In het boek Geogids Heers wordt als bouwdatum van nr. 17 circa 1745 meegegeven. Het complexje behield een duidelijk 18^{de}-eeuwse verschijningsvorm en wordt gevormd door een woonhuis met twee voorwaartse stalvleugels. Vandaag verkeert het in slechte staat.

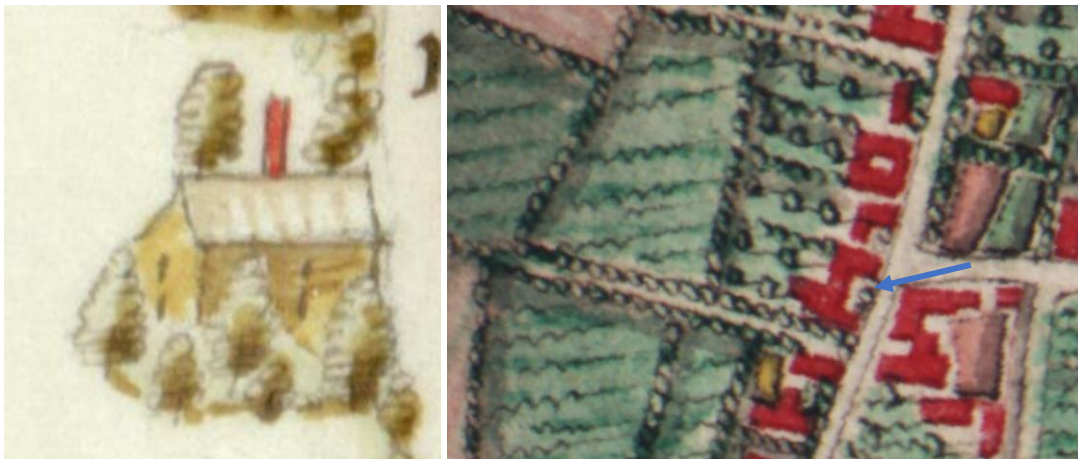


Fig. 83: De hoeve van Batsheersstraat 17 op de kaart uit het kaartboek van 1650-1680 (linksboven); van de Ferraris (1771-1778, rechtsboven) en op de Atlas der Buurtwegen (1843-1845, onder). ([Geoportaal](#) | [Onroerend Erfgoed](#))





Fig. 84: Foto's uit 1997 van de U-vormige hoeve te Batsheersstraat 17. ([U-vormige hoeve | Inventaris Onroerend Erfgoed](#))

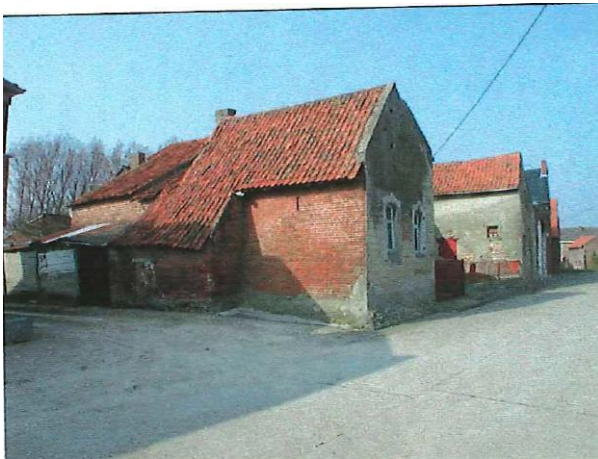


Fig. 85: Foto's uit 2003 van de U-vormige hoeve te Batsheersstraat 17. (AOE, Bescherming dorpsgezicht Batsheersstraat.)



Fig. 86: Foto's uit 2022 van de U-vormige hoeve te Batsheersstraat 17. ([U-vormige hoeve | Inventaris Onroerend Erfgoed](#))



Fig. 87: Aanduiding in blauw van de bescherming als monument van Batsheersstraat 17. (U-vormige hoeve | Inventaris Onroerend Erfgoed)



Fig. 88: Ten tijde van de opmaak van deze studie zijn inmiddels grote delen verdwenen en staan er werfhekkens en afvalcontainers. Het gebouw blijkt nog deels uit een vakwerkconstructie te bestaan.

4.8 Batsheersstraat 19

De U-vormige hoeve van nummer 19 sluit aan bij nummer 17. Het is niet duidelijk of de U-vormige hoeve op de Ferrariskaart (1771-1778) het huidige nummer 17 of 19 is. In de Atlas van de Buurtwegen (1843) zijn beide hoeves inmiddels de huidige dubbele U-vorm gaan vormen. De gebouwen zijn doorheen de tijd vrijwel volledig gewijzigd. Inrijpoort aan straatzijde (eerste kwart 19de eeuw?): rondboogpoort in een omlijsting van kalksteenblokken, met negblokken in regelmatig verband; schamppalen.¹⁶

Aan de hoeve Batsheersstraat 17 grenst de U-vormige hoeve Batsheersstraat 19, die al op de Ferrariskaart prijkt, maar waarvan enkel de structuur en volumetrie bewaard bleef; de verschijningsvorm van het complex is grotendeels modern;



Fig. 89: De hoeve van Batsheersstraat 19 op de kaart van de Ferraris (1771-1778, boven) en op de Atlas der Buurtwegen (1843-1845, onder). Pas op de Atlas der Buurtwegen kan de aanwezigheid van de hoeve met zekerheid worden bepaald. ([Geoportaal](#) | [Onroerend Erfgoed](#))

¹⁶ [U-vormige hoeve](#) | [Inventaris Onroerend Erfgoed](#)

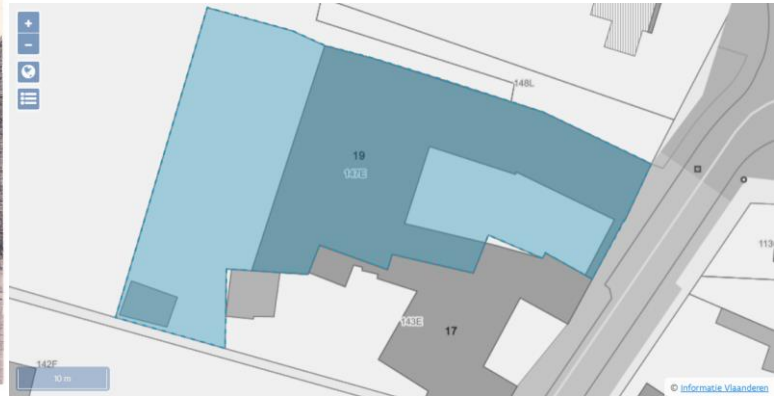


Fig. 90: Foto uit 1997 van Batsheersstraat 19 en aanduiding in blauw van de vaststelling van Batsheersstraat 19. ([Heers Batsheersstraat 19 | Beeldbank Onroerend Erfgoed](#))



Fig. 91: Links: luchtfoto uit 2000-2003, rechts: uit 2021, het achterste hoevegebouw was gesloopt. ([Geoportaal | Onroerend Erfgoed](#))



Fig. 92: Op een hedendaagse foto is te zien dat de hoeve nog de oude contouren volgt, maar dat het volume heropgebouwd is geweest, met behoud van de historische poortopening. Rechts ervan werd in de loop van de 20^{ste} eeuw een klein volume bijgebouwd, zoals nog op de luchtfoto te zien, maar dit werd recent gesloopt.

4.9 Batsheersstraat 22

De vleugel van nr. 22 die vandaag dwars op de straat uitsteekt is reeds op de de Ferrariskaart uit 1771-1778 te zien, en vermoedelijk zelfs reeds al op de 17^{de}-eeuwse kaart. Dit wordt bevestigd door de Atlas der Buurtwegen. De overige volumes binnen dit perceel kwamen blijkbaar pas later tot stand, vermoedelijk pas in de loop van de 20^{ste} eeuw. Deze zijn voor het eerst duidelijk te zien op een luchtfoto uit 1947 en lijkt ook al aanwezig te zijn op een plan van 1934. Het lijkt er echter op dat de volledige oorspronkelijke dwarsvleugel heropgebouwd is geweest, mogelijk met behoud van (restanten van) de historische kern.



Fig. 93: Het volume dat dwars op de straat uitsteekt is reeds te zien bij de Ferraris (links) en komt ook op de midden-19^{de}-eeuwse kaart (rechts) terug.



Fig. 94: Luchtfoto uit 1947, met aanduiding van nr. 22. ([1947_B3-SINT-TRUIDEN_221.jpg \(2877x4052\) \(cartesius.be\)](#))



Fig. 95: Overzicht van Batsheersstraat 22.

4.10 Batsheersstraat 24



Fig. 96: Overzicht van Batsheersstraat 24.

Dit perceel is op de verschillende kaarten steeds een open buitenruimte geweest, waarschijnlijk steeds gebruikt als boomgaard. De huidige bebouwing is naoorlogs. Hierbij werd gebruik gemaakt van een baksteenparement en een zadeldak, waardoor het gebouw ondanks zijn moderne vormgeving toch aansluit bij de historische bebouwing. Door de grote boom aan de straatgevel valt het volume slechts in mindere mate op binnen het straatbeeld.

4.11 Batsheersstraat 28-30

Het is mogelijk dat de hoeve van Batsheersstraat 28 reeds afgebeeld stond in de atlas van de abdij van Averbode uit 1640-1680. Op de kaart opgemaakt door de Ferraris uit 1771-1778 is de hoeve wel al duidelijk te zien. We zien hier een U-vormige hoeve met open rechterflank, en met rondom de hoeve omhaagde weilanden (ten noorden en noordoosten) en boomgaarden (oosten en zuiden). Op het primitief plan uit 1840-1843 is te zien hoe het U-vormige gebouw, zoals zichtbaar op de laat-18^{de}-eeuwse kaart van de Ferraris, reeds verkleind is. We zien een L-vormig complex, waarbij de straatvleugel inmiddels werd gesloopt. Deze opzet bleef grosso modo tot op heden bewaard. Vanaf de 2^{de} helft van de 20^{ste} eeuw werden verschillende bijgebouwen ten zuiden van de hoeve bijgebouwd.



Fig. 97: Links: De hoeve van Batsheersstraat 28-30 op de kaart uit het kaartboek van 1650-1680, rechts op de kaart van de Ferraris uit 1771-1778. ([Geoportaal](#) | [Onroerend Erfgoed](#))



Fig. 98: De Atlas der Buurtwegen toont een L-vormig complex die tot op vandaag grosso modo bewaard bleef. ([Geoportaal](#) | [Onroerend Erfgoed](#))



Fig. 99: Foto genomen op 25 juni 1997. ([Heers Batsheersstraat 28-30 | Beeldbank Onroerend Erfgoed](#))



Fig. 100: Foto's genomen op 23 maart 2022. ([L-vormige hoeve met voorerf | Beeldbank Onroerend Erfgoed](#))



Fig. 101: Afbakening van de bescherming "L-vormige hoeve met voorerf" als monument.



Fig. 102: Hedendaagse toestand van Batsheersstraat 28-30.



Fig. 103: Hedendaagse toestand van Batsheersstraat 28-30.

De woningvleugel heeft heden zijn 19^{de}-eeuwse uitzicht goed bewaard, het hoekvolume en de stalvleugel volgen wel de oorspronkelijke contouren nog, maar werden volledig heropgebouwd. De stalvleugel is in dergelijke slechte staat dat het dak inmiddels volledig verdwenen is en de buitengevels dienen gestut te worden. Het erf is nog vrij goed herkenbaar, maar werd langs de zuidzijde dichtgebouwd door een recente hangar. De zone ten noorden van de hoeve is door de eeuwen heen steeds open buitenruimte geweest, eerst weide, vervolgens moestuin en heden privétuinen. De zone ten oosten van de hoeve is tot heden steeds boomgaard gebleven.



Fig. 104: De grote hangar die in de loop van de 20^{ste} eeuw werd bijgebouwd zit verborgen achter een groenschermscherm. Enkel de inkompoort is zichtbaar vanaf de straat.

4.12 Batsheersstraat 21-23-25-27-29-31

Op de de Ferrariskaart valt het op dat deze straatzijde opmerkelijk veel bebouwing heeft. Verrassend genoeg zijn al deze volumes reeds tegen het midden van de 19^{de} eeuw verdwenen, op een klein gebouw op het huidige nr. 27 en een monumentale vierkantshoeve op nr. 31 na. Alle huidige bebouwing is naorlogs, met uitzondering van nr. 27 dat stilistisch rond de vroege 20^{ste} eeuw kan gesitueerd worden. Mogelijk heeft deze in kern nog restanten bewaard van het 18^{de}-eeuwse volume dat hier stond. De bebouwing volgt het typische materiaalgebruik van een baksteenparement en lage volumetrie onder zadeldak. Enkel nr. 21 en 31 contrasteren in grote mate door hun hedendaagse vormgeving met gebogen en plat dak. Nr. 31 valt in mindere mate op binnen het straatbeeld door het groenscherm.



Fig. 105: Op de de Ferrariskaart (boven) is hier een hele reeks bebouwing te zien die tegen het midden van de 19^{de} eeuw (onder) om onbekende rede grotendeels verdwenen is. Met blauwe pijl staat de bebouwing op huidig nr. 31 aangeduid, met groene pijl deze op nr. 27.



Fig. 106: Overzicht van Batsheersstraat 21.



Fig. 107: Batsheersstraat 23 bleef onbebouwd, hier is nog een open doorzicht naar het omliggende veldenlandschap mogelijk.



Fig. 108: Overzicht van Batsheersstraat 25 (links) en 27 (rechts).



Fig. 109: Overzicht van Batsheersstraat 29 (links) en 31 (rechts).

4.13 Batsheersstraat 35

De vierkantshoeve in de Batsheersstraat 35 is voor het eerst zichtbaar op de Atlas der Buurtwegen uit 1843-1845. Volgens literatuur zou de hoeve in 1799 gebouwd geweest zijn.

In literatuur uit 1993 staat Batsheersstraat 35 bekend als “Het Karrehof”. Het stond toen ook vermeld in de “Gids voor Vakantieverblijven” (“Vlaamse Federatie voor Plattelandstoerisme”) met vermelding van slaappleaats voor 12 personen. De hoeve werd toen niet meer uitgebaat, maar er was wel nog heel wat landbouwalaam te bekijken en dieren aanwezig.¹⁷ Ook in 2008 was er nog sprake van een vakantiewoning.¹⁸ Het gebouw heeft tot heden zijn historische volumetrie en uitzicht zeer gaaf weten te bewaren, op de aanbouw van een recentere vleugel langs de westzijde na.



Fig. 110: De vierkantshoeve in de Batsheersstraat 35 op de Atlas der Buurtwegen uit 1843-1845. ([Geoportaal](#) | [Onroerend Erfgoed](#))



Fig. 111: Luchtfoto uit 1979-1990 met centraal de vierkantshoeve in de Batsheersstraat 35. ([Geoportaal](#) | [Onroerend Erfgoed](#))

¹⁷ VENKEN, J., *Oud Sint-Truiden en omgeving : Borgloon, Gingelom, Heers, Nieuwerkerken, Sint-Truiden, Wellen*, Uitgeverij Stichting Mens en Cultuur Gent, 1993, 137.

¹⁸ DIRIKEN, P., *Geogids Heers*, Georeto, Kortesseem, 2008, 124.



Fig. 112: Foto's genomen in 1997. ([Afbeeldingen](#) | [Beeldbank Onroerend Erfgoed](#))



Fig. 113: Foto's genomen in 1997 van dwarsschuur, stal en woonhuis. ([Afbeeldingen](#) | [Beeldbank Onroerend Erfgoed](#))



Fig. 114: Foto's genomen in 1997 van poortvleugel en stal. ([Afbeeldingen](#) | [Beeldbank Onroerend Erfgoed](#))



Fig. 115: Ten zuiden van de hoeve is een afgesloten buitenruimte. Dit is ook door de eeuwen heen steeds buitenruimte geweest volgens de oude kaarten.



Fig. 116: Overzicht van de vierkantshoeve.



Fig. 117: Achterzijde van de vierkantshoeve, waar in de loop van de 20^{ste} eeuw een achterbouw aan werd toegevoegd (rechts).

4.14 Batsheersstraat 37

Deze woning sluit het beschermde dorpsgezicht langs de noordzijde af. Op de historische kaarten is hier geen bebouwing te zien, de huidige woning dateert vermoedelijk van rond de vroege 20^{ste} eeuw. Het gebouw sluit met zijn volumetrie en materiaalgebruik perfect aan bij de overige historische bebouwing van de dorpskern.



Fig. 118: Overzicht van Batsheersstraat 37.

4.15 Batsheersstraat 34

De historische kaarten laten hier door de eeuwen heen steeds een open buitenruimte zien. De huidige bebouwing is zeer recent en contrasteert door zijn volumetrie en materiaalgebruik (zichtbeton) in grote mate met de karakteristieke bebouwing van de historische dorpskern.



Fig. 119: Overzicht van Batsheersstraat 34.

4.16 Batsheersstraat 36

Op het meest noordelijke perceel van de bescherming als dorpsgezicht, langs de oostzijde van de Batsheersstraat, werd circa 1935-1940 een gemeenteschool opgericht in art deco stijl.¹⁹ De kinderen van Batsheers waren tot de jaren 1925-1926 in Opheers naar school gegaan, waarna er door de burgemeester beslist werd om een lagere school op te richten in Batsheers.

Tijdens de gemeenteraadszitting van 22 september 1975 werd, onder voorzitterschap van Burgemeester Jef Neven de school van Batsheers en Mettekoven, met terugwerkende kracht op 1 september 1975 opgeheven wegens een tekort aan leerlingen. Het gemeentebestuur kon niet anders dan zich schikken naar de nieuwe wet op het lager onderwijs. Er waren toen minder dan 30 leerlingen.

In 1988 werd beslist om de school om te vormen tot buurthuis, maar ook hier kwam een einde aan. Het gebouw werd tot woning gerenoveerd.²⁰



Fig. 120: Foto uit 1997 van Batsheersstraat 36. ([Heers Batsheersstraat 36](#) | [Beeldbank Onroerend Erfgoed](#))

¹⁹ [Gemeenteschool | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)

²⁰ [Het schoolgebouw van Batsheers – Groot-Heers \(grootheers.be\)](#)



Fig. 121: Overzicht van de heden tot woning herbestemde school.

Het hoofdvolume heeft zijn oorspronkelijke uitzicht vrij gaaf bewaard, al vallen enkele grote dakkapellen die toegevoegd geweest zijn bij de herbestemming wel op. De aanbouw werd bij de herbestemming vernieuwd, waarbij dit een volledig bepleisterd volume werd onder plat dak.



Fig. 122: De originele interbellumomheining bleef bewaard en verbergt een garagevolume dat bij de herbestemming werd toegevoegd. Op de achtergrond ook een nieuw toegevoegde lage lange smalle vleugel, in neutrale vormgeving en bekleed met hout.

4.17 Kapel aan de Kapelstraat

De Kapelstraat kreeg haar naam dankzij de Onze-Lieve-Vrouwkapel van Banneux, maagd der Armen, op de hoek van de Kapelstraat en Batsheersstraat. De kapel werd in 1946 gebouwd, uit dank van de bewoners van Batsheers dat ze gespaard gebleven waren van het oorlogsgeweld.²¹ Het betreft een eenvoudig baksteengebouwtje onder pannen zadeldak, met centrale rondboogdeur waarboven een nis. Oorspronkelijk maakte deze zone deel uit van de historische pastorijtuin.



Fig. 123: Ongedateerde foto van de kapel aan de Kapelstraat. ([Waar komen onze straatnamen vandaan? – Groot-Heers \(grootheers.be\)](http://www.grootheers.be))

²¹ [Waar komen onze straatnamen vandaan? – Groot-Heers \(grootheers.be\)](http://www.grootheers.be)



Fig. 124: Huidige toestand van de kapel. Waar deze oorspronkelijk in een open omgeving werd opgebouwd wordt de achtergrond heden gedomineerd door overvloedige begroeiing.

4.18 Kapelstraat 52-54-56-58

De Kapelstraat valt grotendeels buiten de afbakening van het beschermde dorpsgezicht, maar een overzicht ervan wordt hier toch ter volledigheid van de studie ook meegegeven. Deze straat is namelijk bepalend voor de benadering van het dorpsgezicht en draagt dus ook mee aan de beleving van de dorpskern.



Fig. 125: Overzicht van de noordzijde van de Kapelstraat, met nr. 52 (links) en 56 (rechts). Het perceel nr. 54 is nog onbebouwd.



Fig. 126: Overzicht van de noordzijde van de Kapelstraat, met nr. 58.



Fig. 127: Overzicht van de zuidzijde van de Kapelstraat, met nr. 51.



Fig. 128: Overzicht van de zuidzijde van de Kapelstraat, met nr. 53 en 55.



Fig. 129: Overzicht van de zuidzijde van de Kapelstraat, met nr. 57 en 59.



Fig. 130: Overzicht van de zuidzijde van de Kapelstraat, met nr. 61 en 63.

Op de historische kaarten is te zien dat de Kapelstraat steeds een onbebouwde toegangsweg is geweest die Batsheers rechtstreeks verbindt met het naastgelegen Opheers. Op de de Ferrariskaart komt als uitzondering een klein volume langs de noordzijde voor, maar dit is tegen de 19^{de} eeuw reeds verdwenen. Alle huidige bebouwing dateert pas uit de 20^{ste} eeuw en op nr. 52 staat er een nieuwbouw. Op de plaats van het westelijke volume van nr. 58 stond oorspronkelijk een bijgebouw dat bij de 19^{de}-eeuwse hoeve op nr. 60-62 hoorde, maar dit werd volledig gesloopt om de huidige constructie te kunnen bouwen. De kleinschalige bebouwing heeft algemeen een vrij neutraal uitzicht, waarbij baksteen-gevels en pannen zadeldaken dominant zijn. Uitzonderingen hierbij zijn de nieuwbouw op nr. 52 met zijn zichtbeton en plat dak, en de modernistische gevelsteen en geveluitwerking van nr. 58, waarbij het zinken dak van het bijgebouw ook in het oog springt.

4.19 Kapelstraat 60-62

Op de hoek van de Kapelstraat en de Batsheersstraat bevindt zich een gesloten hoeve uit de eerste helft van de 19^{de} eeuw. In de kaart van Vandermaelen uit circa 1850 staat ze aangeduid als “Maison de Losen”. Oorspronkelijk was de hoeve volledig in vakwerk, maar de vakwerkopbouw en oorspronkelijke volumetrie is door recente verstening slechts fragmentarisch bewaard gebleven. Het valt ook op dat er een straatvleugel toegevoegd is geweest om de 19^{de}-eeuwse U-vorm te sluiten. De 19^{de}-eeuwse bijgebouwen aan de oostzijde zijn reeds verdwenen, net zoals de noordelijke aanbouw. Mogelijk bevat het huidige westelijke bijgebouwtje in kern wel nog een restant van deze oorspronkelijke bebouwing. In de loop van de 20^{ste} eeuw werd een nieuwe aanbouw toegevoegd tegen de westvleugel, deze zit heden verborgen achter een haag. Begin 2008 bevond dit pand zich in de “notariële” overgangsfase van hoeve naar woning.²²



Fig. 131: U-vormige hoeve met bijgebouwen op de hoek van de Kapelstraat en Batsheersstraat in de Atlas der Buurtwegen. ([Geoportaal](#) | [Onroerend Erfgoed](#))



Fig. 132: Luchtfoto uit 2000-2003. ([Geoportaal](#) | [Onroerend Erfgoed](#))

²² DIRIKEN, P., *Geogids Heers*, Georeto, Kortesseem, 2008, 124.



Fig. 133: Foto uit 1997 van Kapelstraat 62, op de hoek met de Batsheersstraat. De hoeve was oorspronkelijk volledig in vakwerk. Rechts in blauw de vaststelling. ([Heers Kapelstraat 62](#) | [Beeldbank Onroerend Erfgoed](#))



Fig. 134: Overzicht van de hoeve langs de Batsheersstraat. Deze zijde zit grotendeels verborgen achter een gesloten haag.



Fig. 135: Overzicht van de hoeve langs de Kapelstraat. In de zijgevel is het vakwerk nog duidelijk zichtbaar.

4.20 Smisstraat 1

Van de Smisstraat valt enkel nr. 1 binnen de afbakening van het beschermde dorpsgezicht. Omdat dit een eerder secundaire weg is wordt de overige bebouwing in de straat hier niet mee opgenomen aangezien deze amper invloed heeft op de benadering van de dorpskern.

In de Smisstraat is nooit bebouwing aanwezig geweest, de huidige woning werd pas in de loop van de 20^{ste} eeuw opgebouwd. Het betreft een vrijstaand bakstenen volume van twee bouwlagen onder pannen zadeldak.



Fig. 136: Overzicht van Smisstraat 1.

5 Ruimtelijke analyse

Om karakteristieke volumes, en open-gesloten doorzichten te bepalen binnen de hedendaagse toestand van de dorpskern maakte stedenbouwkundig bureau Geosted de studie binnen dit hoofdstuk op. Hierbij wordt vooral het projectgebied uitgelicht dat de aanleiding vormt tot de opmaak van deze studie, namelijk de hoeve in de Batsheersstraat 28-30.

5.1 Overzicht van de open ruimte rond de hoeve te Batsheersstraat 28-30



Fig. 137: Overzicht van de straatzijde, ten noorden van de hoeve.



Fig. 138: Overzicht van de straatzijde, ten noorden van de hoeve.



Fig. 139: Overzicht van de straatzijde, ten zuiden van de hoeve.

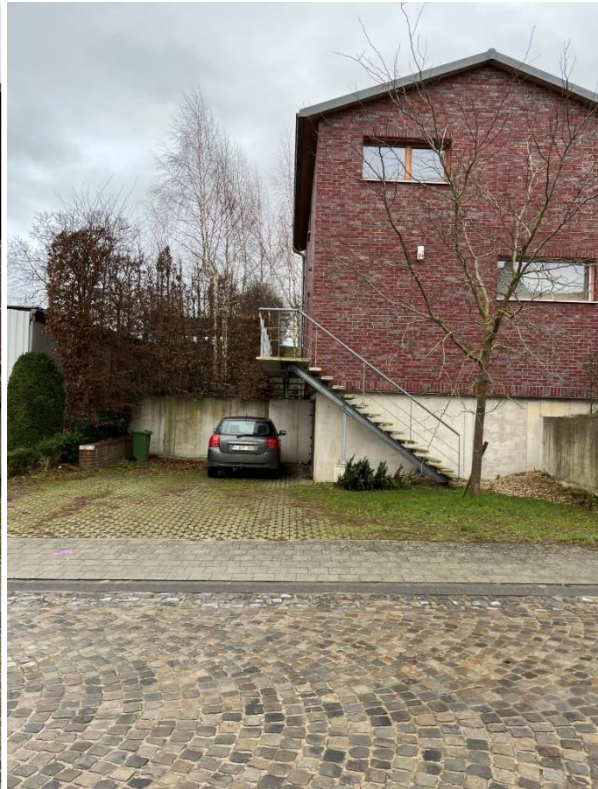


Fig. 140: Overzicht van de straatzijde, ten zuiden van de hoeve.



Fig. 141: Achterzijde, ten zuiden van de hoeve.



Fig. 142: Achterzijde, ten zuiden van de hoeve.



Fig. 143: Achterzijde, ten noorden van de hoeve.



Fig. 144: Achterzijde, ten noorden van de hoeve.

5.2 Gebouwtypologieën

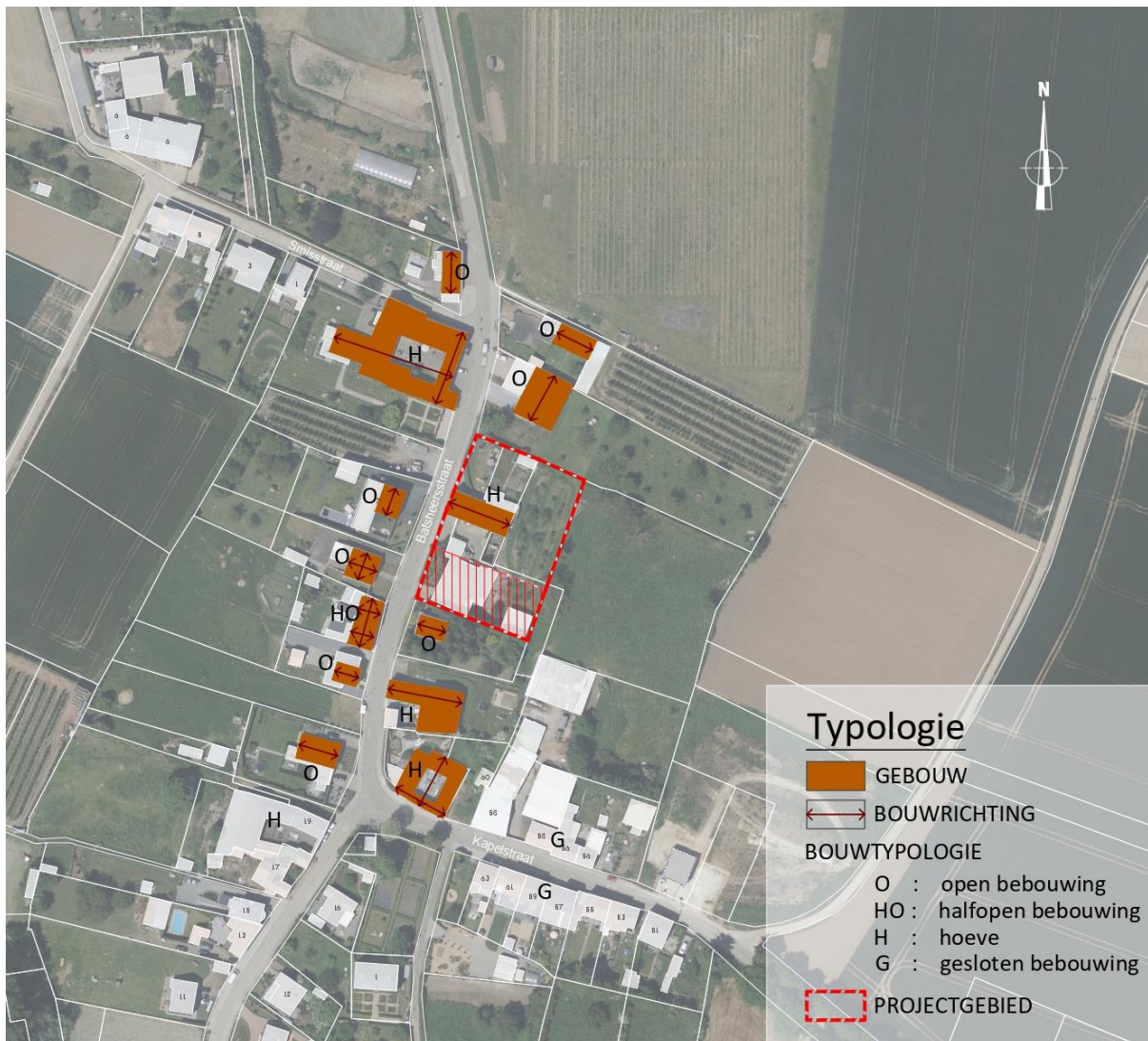


Fig. 145: Aanduiding op plan van de verschillende gebouwtypes.

De omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk open bebouwingen en hoevegebouwen. Aan de overzijde, iets richting het zuiden van de hoeve is er vooral halfopen bebouwing. In de Kapelstraat is er langs weerszijden van de straat een geschakelde bebouwing. De gebouwen hebben in hoofdzaak woonfuncties, met als uitzondering een hotel in de vierkantshoeve op nr. 35. Verder betreffen dit één-gezinswoningen. De gebouwen werden zowel in de breedte als diepte opgebouwd, hier is geen duidelijke dominante richting aan te duiden. Het monument (nr. 28-30) en de 2 gebouwen (nr. 22 en 24) ten zuiden zijn in de diepte gebouwd. Verder ten noorden en zuiden, alsook aan de overzijde van het projectgebied zijn in de breedte gebouwd.



Fig. 146: Voorbeelden van hoeves in de Batsheersstraat, respectievelijk nr. 17-19, 28-30 en 35.



Fig. 147: Voorbeelden van klassieke eengezinswoningen in de Batsheersstraat, respectievelijk nr. 25, 27 en 29.



Fig. 148: Voorbeelden van hedendaagse nieuwbouw in de Batsheersstraat, respectievelijk nr. 21, 31 en 34.



Fig. 149: Overzicht van de bouwhoogtes en daktypes.

Er komen voornamelijk hellende daken voor. Uitzondering hierbij is de nieuwbouwwoning uit 2017 aan de overzijde van de straat en deze uit 2019 ten noorden van het projectgebied, beide met platte daken. Door de verschillende bouwrichtingen, een afwisseling van nokken evenwijdig aan en loodrecht op de Batsheers. De bouwhoogte is variabel, gaande van 1 tot anderhalf en twee bouwlagen. Aan de oostzijde van de Batsheersstraat, ten noorden en zuiden van het project, werden de gebouwen ingewerkt in het aanwezige talud, waarvan sommige met garage op 'kelder' niveau.



Fig. 150: Batsheersstraat 17-19: hoeses 1,5 tot 2 bouwlagen met hellend dak.



Fig. 151: Batsheersstraat 24: inwerking in maaiveld.



Fig. 152: Batsheersstraat 29: 1 bouwlaag hellend dak.



Fig. 153: Batsheersstraat 31: nieuwbouw 2 bouwlagen plat dak.



Fig. 154: Batsheersstraat 21: gebouw 1,5-2 bouwlagen met gebogen dak.



Fig. 155: Batsheersstraat 34: nieuwbouw 2 bouwlagen plat dak, ingewerkt in maaiveld.

5.2.1 Korrel

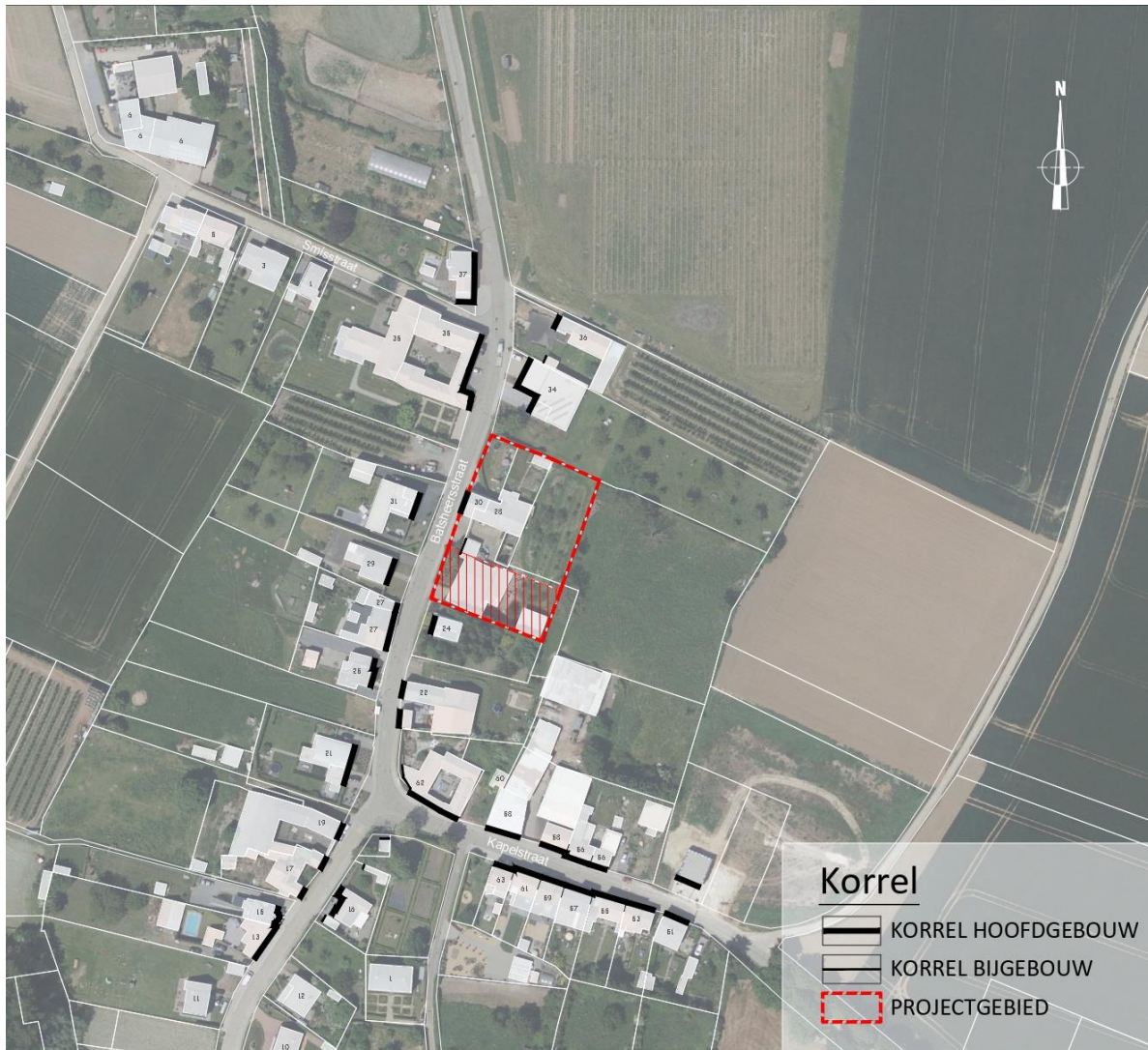


Fig. 156: Luchtfoto waarop de korrel van de gebouwen weergegeven wordt.

Door de verschillende bouwtypologieën (hoeves, open bebouwingen, enkele halfopen bebouwing, gesloten bebouwing op Kapelstraat), ontstaat er een variabele korrel in het straatbeeld. Er zijn verschillende hoeves aanwezig:

- Vierkantshoeves: grotere korrel, brede wand evenwijdig met straat
- U-hoeve: 2 smallere voorgevels, verbonden met een muurtje. Dit zorgt voor eveneens een bredere korrel
- L-hoeve binnen projectgebied: smallere korrel, door bebouwing in de 'diepte'

Ten zuiden van het projectgebied zijn er voornamelijk gebouwen met een smallere korrel. De overige gebouwen, zowel oud als nieuw, zijn een mix van bredere en smallere korrel. Algemeen is het eerder een bredere korrel die de bovenhand heeft.



Fig. 157: Batsheersstraat 29: gebouwen met brede voorgevel.



Fig. 158: Batsheersstraat 34: brede nieuwbouwen, vaak gesegmenteerd in hoofdvolume en uitbouw.



Fig. 159: Batsheersstraat 34: brede korrel van vierkants- en U-hoeves.



Fig. 160: Batsheersstraat 21: smaller hoofdvolume, aanbouw op gelijkvloers.



Fig. 161: Batsheersstraat 24: gebouw in de diepte, smallere voorgevel achter boom.



Fig. 162: Batsheersstraat 28-30: L-hoeve binnen het projectgebied. Gebouw in de diepte, smallere voorgevel.

5.2.2 Doorzichten



Fig. 163: Overzicht van de doorzichten in de dorpskern.

Vanop de Batsheersstraat is er weinig ononderbroken visuele relatie met de omgeving. Er is een afwisseling van hoge en lage harde afsluiting (gebouwen, wanden, hekwerk) en groene hoge en lage afsluitingen (lage/hoge hagen, bomen al dan niet gegroepeerd). Ten noorden en ten zuiden van de Batsheersstraat zijn er doorzichten naar het omliggende gebied richting respectievelijk het noorden en het zuiden. Vanwege de lintbebouwing is er vanuit de achtertuinten van de gebouwen een sterke visuele relatie met de omgeving. Ter hoogte van het projectgebied is aan de zuidzijde het zicht naar het achterliggend gebied volledig afgeblokt (groen + hard). Aan de noordzijde van het projectgebied is er door de boomgaard een beperkt zicht naar de achterliggende velden.



Fig. 164: Batsheersstraat 34: zichten (deels) geblokt door bebouwing en/of hoge groenelementen.

Fig. 165: Batsheersstraat 29: lokaal doorzichten via de onbebouwde zijtuinen.



Fig. 166: Naast Batsheersstraat 25: weinig onbebouwde en niet-afgeschermd gronden langs de Batsheersstraat.

Fig. 167: Batsheersstraat 19-21: Zicht naar de agrarische gronden verderop.



Fig. 168: Batsheersstraat 34-35: Zicht naar de agrarische gronden verderop.

Fig. 169: Tussen Batsheersstraat 35-37: zichten naar de achterliggende gronden, in het verlengde van de Smisstraat.

6 Waardestelling

6.1 Algemeen

Het dorpsgezicht werd beschermd voor zijn **historische en sociaal-culturele waarde**, met als beschrijving: *“Batsheers is altijd de structuur en proporties blijven behouden die al sinds de 17^{de}-eeuwse eigendomsatlas van de abdij van Averbode (1650-1680) worden geregistreerd, met een concentratie van bebouwing ten noorden van de kerksite, aan weerszijden van de Batsheersstraat. De bebouwing is grotendeels authentiek: afgezien van de als monument weerhouden panden Batsheersstraat 17, 28-30 en 35, zijn er ook andere gebouwen, als Batsheersstraat 8 en 19, alsook Kapelstraat 62, die weliswaar zijn aangepast, maar waarvan de huidige verschijningsvorm door historische voorgangers is geconditioneerd. Doordat een buffer van uitgestrekte, glooiende landbouwpercelen bewaard bleef, en de uitvalswegen niet wezenlijk zijn aangetast door uitwaaiende lintbebouwing, behield Batsheers een uitgesproken dorps en geïsoleerd karakter. Het samenspel van bebouwing en landelijke omgeving is tot slot van een uitgesproken beeldbepalende waarde.”*

Deze omschrijving is het uitgangspunt waaraan moet afgetoetst worden of nieuwe ingrepen of toevoegingen al dan niet wenselijk zijn binnen het dorpsgezicht. Dit wordt verder geanalyseerd in onderstaande hoofdstukken.

Uit de analyse van de gebouwen in deze studie blijkt echter dat het gedeelte *“de bebouwing is grotendeels authentiek”* hier moet tegengesproken worden. De recentere verkavelingen die vreemd zijn aan de historische agrarische gebouwtypologie zijn duidelijk in de meerderheid en maken dominant deel uit van het straatbeeld. Tussen deze 20^{ste}-eeuwse gebouwen komen er slechts een handvol historische gebouwen voor, die in vele gevallen door ingrijpende verbouwingen ook reeds in grote mate hun historische uitzicht hebben verloren. Hier is met andere woorden dus geen sprake van een gaaf bewaarde historische dorpskern waarbij men als men door de straten loopt nog het authentieke uitzicht heeft dat gevormd wordt door een ensemble van bewaarde hoevegebouwen. De bewaarde oude hoevegebouwen staan bijkomend ook zodanig ver uit elkaar dat ze elkaar niet visueel versterken, in sommige gevallen zijn ze ook in zodanig verre toestand van verval of hebben ze een ingrijpende modernisering doorgemaakt waardoor ze niet meer als hoeve herkenbaar zijn.

Als leidraad voor eventuele toekomstige ingrepen wordt vooropgesteld dat de aanwezige erfgoedwaarden bewaard blijven en waar mogelijk versterkt worden. Welke elementen en kenmerken deze erfgoedwaarden juist inhouden wordt in de volgende hoofdstukken verder geanalyseerd. Alleszins kan gesteld worden dat bij alle restauratiewerkzaamheden en toekomstige ingrepen de historisch meest waardevolle toestand als referentieperiode dient genomen te worden. Deze periode kan gezien worden als de laatste fase waarin er nieuwe elementen toegevoegd geweest zijn die een meerwaarde vormden voor de bestaande toestand. In dit geval ligt dit moeilijk aangezien de meest waardevolle toestand de pre-20^{ste}-eeuwse periode was waarbij het agrarische karakter van de bebouwing toen nog dominant aanwezig was. Inmiddels wordt deze echter gedomineerd door latere 20^{ste}-eeuwse residentiële toevoegingen en ingrijpende verbouwingen/heropbouw van de historische constructies. In dit geval kan dus niet teruggekeerd worden naar de meest waardevolle periode aangezien het onrealistisch is om al deze latere toevoegingen ongedaan te maken. In de plaats dient er over gewaakt te worden dat de 20^{ste}-eeuwse verbouwingen en toevoegingen de beleving van een historische landelijke dorpskern niet verstoren, zo goed mogelijk het nog resterende waardevolle erfgoed ondersteunen en zich zo neutraal mogelijk inpassen binnen het dorpsgezicht.

6.2 Macroschaal: Dorpskern

Uit de omschrijving van het beschermingsbesluit kan afgeleid worden dat de dorpskern in hoofdzaak werd beschermd omwille van zijn gaaf bewaard gebleven 17^{de}-eeuwse straatpatroon en contouren, eerder dan dat de invulling van deze contouren en de historische bebouwing binnen deze contouren van primair belang zijn. De leesbaarheid van een straatdorp dat als een 'eilandje' binnen een open agrarisch landschap ligt is hier dus de essentie. Het is namelijk vrij uniek binnen Vlaanderen dat dit dorp nooit een uitwaaierende lintbebouwing heeft gekregen. Enkel de 20^{ste}-eeuwse bebouwing in de Kapelstraat kan als beginnende lintbebouwing gezien worden, maar aangezien deze niet ver reikt en de kavels compact op elkaar liggen, hebben deze geen wezenlijke impact op het geheel. De Kapelstraat maakt voor het grootste deel geen deel uit van het dorpsgezicht, maar heeft wel degelijk een impact op de dorpskern aangezien dit een belangrijke invalsweg is. Deze is dus bepalend voor de benadering, waarbij de bebouwing duidelijk vanuit het beschermde gedeelte zichtbaar is. Daarnaast kan vastgesteld worden dat het landelijke karakter van het geheel nog in grote mate bewaard gebleven, desondanks de omvorming van de landbouwbedrijven naar residentiële functie.

Op niveau van de macroschaal zou het verder verkavelen van het projectgebied geen noemenswaardige impact hebben. De nieuwe bebouwing zou zich namelijk binnen de bestaande contouren van de dorpskern bevinden, op de hoofdstraat waar er eeuwenlang steeds bebouwing tot stand is gekomen. Een verkaveling op deze locatie zou dus geen uitdeining van het straatdorp of ontstaan van lintbebouwing betekenen.

6.3 Mesoschaal: Buitenruimtes

De buitenruimtes zijn door de eeuwen heen vrij ingrijpend gewijzigd. Alle hoevegebonden buitenruimtes, zijnde erf, moestuin, boomgaard, weiland en akkers zijn binnen het dorpsgezicht nog in min of meerdere mate aanwezig, maar zeker niet meer zo dominant als tijdens de pre-industriële periode. Het uitzicht ervan is namelijk door de jaren heen geëvolueerd waardoor er heden een vertekend beeld is van hoe de dorpskern er eeuwenlang heeft uitgezien. Allereerst zijn namelijk heel wat van de open buitenruimtes langs de straat verkaveld geweest, waardoor er een meer dense bebouwing in de straatwanden is. Historisch was het daarentegen net typisch dat de hoeves ver uit elkaar stonden met grote zones buitenruimtes ertussen. Deze opzet van open-gesloten is dus zeker zoek geraakt in het dorpsgezicht. Enkel aan de zuidzijde van de Batsheersstraat is het historische open uitzicht nog in grote mate bewaard gebleven aangezien daar amper verkaveld is geweest. Zowel de kerk als de grote vierkantshoeve hebben daardoor hun beeldversterkende context behouden. Daarnaast hebben de buitenruimtes die niet verkaveld werden ook een hele evolutie doorgemaakt. Zo kreeg bijvoorbeeld het erf bij het verdwijnen van de agrarische functie van de hoeves een nog pure circulatiefunctie, die in sommige gevallen zelfs (deels) verbouwd werd. De moestuinen werden vaak omgevormd tot siertuinen en een groot deel van de boomgaarden is ook verdwenen.



Fig. 170: Waardering van de verschillende buitenruimtes binnen het projectgebied.

Zone 1 en 2: Tuinen en oprit

Deze zone heeft enerzijds een hoge erfgoedwaarde omdat dit door de eeuwen heen steeds een buitenruimte is geweest naast de hoeve. Er is dus langs deze zijde steeds een open uitzicht geweest op de woningvleugel en deze buitenruimte heeft steeds deel uitgemaakt van het historische landbouwbedrijf als weide en moestuin. De afsluiting langs de straat met ondoorzichtige haag geeft nog perfect het beeld weer van hoe het historisch geweest is. De erfgoedwaarde van deze zone werd echter inmiddels afgezwakt door de omvorming van de moestuinfunctie tot genotstuin, waardoor heden nog maar moeilijk kan afgelezen worden wat het grote belang van deze zone voor het dagelijkse leven van de boerenfamilie was, en anderzijds door een deel ervan af te graven tot banale oprit voor de nieuwe garage. Deze oprit werd reeds aangelegd nog voor het beschermingsbesluit en zit dus mee in de bescherming, maar kan wel degelijk als storend aanzien worden.

Zone 3: Boomgaard

De boomgaard hoort onlosmakelijk bij het historische landbouwbedrijf, zeker in Haspengouw. Het voorkomen ervan is dus een grote versterking van de context van de oude hoeve. Deze smalle strook is echter slechts een klein restant van de uitgestrekte boomgaard die op alle 20^{ste}-eeuwse luchtfoto's te zien is, waardoor deze heden voornamelijk nog als getuige van deze vergane glorie aandoet.

Zone 4: Erf

Het erf is door de eeuwen heen steeds op deze locatie aanwezig geweest en is de meest belangrijke buitenruimte binnen een hoeve, waardoor deze een hoge erfgoedwaarde kan toebedeeld krijgen. Deze waarde wordt echter verzwakt door de ingrijpende wijzigingen die deze ruimte heeft ondergaan, zoals op fig. 37 kan gezien worden. Door de afbraak van de straatvleugel werd dit een minder duidelijk afgebakende buitenruimte, terwijl deze oorspronkelijk duidelijk gedefinieerd werd door de drie aansluitende vleugels. De plaatsing van de poort is minder storend aangezien hekken en poorten courant voorkwamen rond een erf, maar het verkleinen van de buitenruimte door plaatsing van de hangar was daarentegen zeer storend.

Zone 5 tot 7: Bijgebouwen achter groenscherm

De hangar (5) is zowel qua schaal als locatie een storend gegeven ten opzichte van de hoeve. Door deze tot tegen, en zelfs deel op, het erf te plaatsen vormt deze een derde vleugel waardoor de historische beleving van het erf volledig verstoord wordt. Dit is door de eeuwen heen namelijk steeds de open zijde van het erf geweest. Voor het straatbeeld heeft de hangar daarentegen echter geen storende invloed aangezien deze verborgen zit achter een groenscherm (6). Door dit groenscherm lijkt het alsof de open-gesloten ratio tussen de hoeve en de rechterbuur bewaard is gebleven. Het groenscherm op zich heeft verder geen bijzondere waarde. Het afdak in de hoek van het perceel (7) is van nergens zichtbaar en neemt door zijn beperkte omvang ook geen storende positie in binnen het geheel.

De wens om het projectgebied verder te verkavelen moet op vlak van buitenruimtes op twee niveaus bekeken worden. Op niveau van het algemene straatbeeld zou een bijkomende verkaveling niet opvallen aangezien het straatbeeld sowieso reeds gedomineerd wordt door 20^{ste}-eeuwse bebouwing. Verder verkavelen zou zeker wel storend zijn binnen een perfect gaaf bewaarde historische dorpskern, maar daar is in dit geval geen sprake van hier. De historische opzet van oude hoevees die met grote spaties van elkaar af staan is sowieso reeds irreversibel verbroken. Bijkomend is dit gedeelte van de straat ook reeds verstoord door ongepaste nieuwbouw, waardoor het historische uitzicht van de dorpskern al helemaal ver te zoeken is. In verschillende gevallen werden de recentere gebouwen echter wel vrij succesvol verborgen door deze terugliggend op het perceel te bouwen en langs de straat te voorzien van een groenscherm. Hierdoor hebben deze amper invloed hebben op het straatbeeld en lijkt het alsof er nog steeds een grote spatie zit tussen de historische gebouwen die wel op de rooilijn staan. Op niveau van het projectgebied zelf daarentegen spelen de noordelijke tuinen en oostelijke strook met boomgaard wel nog een belangrijke rol als begeleidende context voor de hoeve. Het wegnemen van deze buitenruimtes zal een verzwakking van de historische context van het monument betekenen. Langs de straat- en zuidzijde daarentegen kunnen wel opportuniteiten aangegrepen worden om het verstoorde erf terug te versterken. Zo kan de hangar gesloopt worden zodat het erf terug zijn historische ruimtelijkheid terugkrijgt. Ter compensatie van de grote oppervlakte aan hangar die daarmee verdwijnt kan eventueel een nieuwe smalle lange kavel opgericht worden tegen het zuidelijke uiteinde van het projectgebied. Dit op zo een manier dat het nieuwe volume niet meteen tegen het erf 'aangeplakt' staat, zodat deze niet aanvoelt als derde vleugel en het erf zich terug opent naar het zuiden. Een andere piste die kan verkend worden is het terug oprichten van een straatvleugel volgens de contouren die op de de Ferrariskaart nog kunnen gezien worden. Hierbij zou de oorspronkelijke U-vorm van de hoeve gereconstrueerd worden en krijgt het erf zijn originele ruimtelijkheid terug.

6.4 Microschaal: Gebouwen



Fig. 171: Kaart met aanduiding van de waardering van de gebouwen, gebaseerd op de invloed die ze hebben op het straatbeeld.

Op bovenstaande kaart wordt gesteld dat alle gebouwen die op de kaart een **hoge erfgoedwaarde** toegeschreven krijgen de essentie vormen van de erfgoedwaarden binnen de dorpskern qua bebouwing. Dit zijn alle gebouwen waarvan de contouren reeds op de de Ferrariskaart te zien zijn en in tussentijd geen noemenswaardig storende verbouwingen of heropbouw hebben ondergaan. Deze dienen dan ook bewaard te blijven en vakkundig gerestaureerd te worden indien nodig. Gebouwen met een **positieve erfgoedwaarde** hebben een ondersteunende rol voor de erfgoedwaarden, waarbij behoud en herstel wenselijk is. Dit zijn alle gebouwen die reeds in de 18^{de} eeuw aanwezig waren, maar inmiddels verbouwd of herbouwd zijn geweest in een gepaste vormgeving en materiaalgebruik. Dit zijn ook 19^{de}-eeuwse nieuwe toevoegingen en vroeg-20^{ste}-eeuwse constructies die het historische dorpsuitzicht versterken. Dit is de periode wanneer er voor het laatst gebouwen met agrarische achtergrond bijgekomen zijn die het landelijke karakter van de dorpskern versterkten, daarna kwam er enkel nog residentiële nieuwbouw bij die niet bijdroeg aan dit karakter. Bij gebouwen of elementen met positieve erfgoedwaarde zijn na overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed mogelijkheden tot wijzigingen of verwijderen van de elementen indien kan aangetoond worden dat de nieuwe toestand een meerwaarde betekent. De **neutrale elementen** hebben geen echte meerwaarde, maar zijn ook niet storend, deze kunnen dus vrij gewijzigd of verwijderd worden indien gewenst. Dit zijn de 20^{ste}-eeuwse gebouwen die geen meerwaarde betekenen voor het dorpsgezicht, maar door hun gepaste volumetrie en materiaalgebruik ook niet opvallen binnen het straatbeeld. Ook constructies die in feite storend zijn qua volumetrie en/of materiaalgebruik, maar op geen enkele manier vanaf de straat zichtbaar zijn hebben een neutrale waarde gekregen aangezien deze geen invloed hebben op de beleving van het dorpsgezicht. De **storende elementen** dienen gewijzigd of verwijderd te worden om de bestaande erfgoedwaarden te versterken. Dit zijn de meest recente constructies waarbij de typerende volumetrie en/of materiaalgebruik van de historische dorpskern niet gevolgd werd.

Op de kaart valt het op dat de gebouwen met hoge erfgoedwaarde in de minderheid zijn, er werden slechts een zevental aangeduid. Dit betreffen in bijna alle gevallen individueel op zich beschermde monumenten die uit de afbakening van het dorpsgezicht 'geknipt' werden. Dit wil zeggen dat het dorpsgezicht op zich dus amper waardevolle bebouwing bevat, en eerder moet gezien worden als ondersteunende context voor de waardevolle monumenten. De belangrijkste concentratie aan waardevolle gebouwen bevindt zich aan de zuidzijde, waarbij de kerk, pastorie en indrukwekkende vierkantshoeve met donjon een waardevol ensemble vormen. Dit ensemble heeft een enorme historische betekenis voor het dorp aangezien deze als ontstaanskern kan gezien worden van waaruit de rest van het gehucht vervolgens verder is gegroeid. Daarbij is de historische context van deze cluster ook in grote mate bewaard gebleven, in de vorm van een directe omgeving die nog steeds bestaat uit open ruimte. Bij de pastorie werd de omliggende tuin die het hele bouwblok innam inmiddels wel voor een groot deel verkaveld, maar hier kwam bebouwing met neutrale vormgeving tot stand die het uitzicht over de pastorie zelf niet in gedrang brengt.

Het noordelijke gedeelte van de Batsheersstraat, waar ook de hoeve op nr. 28-30 zich bevindt, heeft de grootste concentratie van storende bebouwing, aangevuld met veelal neutrale gebouwen. De beleving van een historische dorpskern is in dit gedeelte dus het zwakst aanwezig. De vierkantshoeve op nr. 35 vormt net zoals de hoeve op nr. 4 een waardevolle 'verwelkoming' bij het binnenrijden van het dorpsgezicht. De enkele waardevolle gebouwen die verspreid liggen over het noordelijke gedeelte zijn echter niet talrijk en prominent genoeg aanwezig om het historische straatzicht nog te kunnen evoceren.

De Kapelstraat valt grotendeels buiten de afbakening van het dorpsgezicht, maar moet gezien worden als zeer belangrijke context die mee het uitzicht bepaald van de dorpskern en bepalend is voor de benadering vanuit het naastgelegen dorp.



Fig. 172: Waardering van de bebouwing binnen het projectgebied.

Op niveau van het projectgebied werd gelijktijdig met deze studie een beheersplan opgemaakt voor de hoeve zelf. De conclusie van de waardestelling voor de verschillende onderdelen zijn volgende:

Deel 1: Woning

Het huidige langgerekte volume van twee bouwlagen onder zadeldak dateert waarschijnlijk nog uit de tijd waarbij de oorspronkelijke vakwerkhoeve versteend werd, waardoor deze vleugel zijn huidige voorkomen reeds minstens sinds de 19^{de} eeuw ongewijzigd behouden heeft. Mogelijk was dit volume ook reeds aanwezig binnen het 18^{de}-eeuwse U-vormige complex en hernam men dit bij de omvorming van vakwerkbouw naar baksteenbouw. De gevels dateren uit de 19^{de}-eeuwse versteningsfase en hebben een representatieve uitwerking voor deze periode binnen de hoevetypologie van deze streek. Kenmerkend hierbij is de uiterst eenvoudige uitwerking, met zichtmetselwerk waarin muurankers en gevelopeningen binnen een omlijsting van platte banden in Maaskalksteen. Ook de afwerking van de dakvlakken met dakpannen is een typisch materiaal voor dergelijke woningen.

Deel 2 en 4: Hoekvolume en stalling

De waarde van deze volumes zit vooral in hun voetafdruk waaraan de contouren van de oorspronkelijke vakwerkhoeve nog kan afgelezen worden en het erf gedefinieerd wordt. De constructie zelf heeft gezien de vrij recente opbouw slechts een zeer beperkte erfgoedwaarde. Door de volumetrie die aanleunt bij deze van de waardevolle woningvleugel, de neutrale vormgeving en het passende materiaalgebruik (op de aluminiumpoort van het hoekvolume na) ondersteunen deze wel het beeld van hoe de hoeve er historisch moet uitgezien hebben.

Deel 3: Aanbouw

De aanbouw tegen de woning uit 1965 betekende geen meerwaarde voor de erfgoedwaarde en valt buiten de historische contouren, maar valt door zijn beperkte volumetrie, neutrale vormgeving en gepast materiaalgebruik ook niet erg op. Ook door zijn positie weg van de straat en onzichtbaar vanuit het erf heeft de aanbouw geen noemenswaardig storende visuele invloed op het geheel.

Deel 5: Hangar

Hoewel de hangar geen storende invloed heeft op het straatbeeld aangezien deze verborgen zit achter een groenscherm, is deze op niveau van de projectsite wel zeer storend. Deze is zeer dominant aanwezig, zowel door de afwijkende volumetrie als de gebruikte hedendaagse materialen.

Deel 6: Afdak

Het afdak is vrij beperkt in omvang en staat verdoken in de hoek opgesteld waardoor het amper invloed heeft op het uitzicht van het projectgebied.

Op niveau van de bebouwing zou een verkaveling van het projectgebied pas storend zijn indien hiermee de delen die in het groen en geel aangeduid staan in gedrang komen of deze hierdoor minder herkenbaar zouden worden. De L-vormige hoeve moet ten allen tijde herkenbaar blijven als een op zichzelf staand geheel, het te dichtbij bouwen of zelfs tegenaan bouwen van een nieuw volume zou de karakteristieke vrijstaande positie van het monument kunnen ondermijnen. Dit met uitzondering van de verdwenen straatvleugel, de heropbouw hiervan zou op erfgoedkundig vlak eventueel te argumenteren vallen omdat hiermee de ancien régime opstelling zou geëvoceerd worden en tegelijk het erf zijn ruimtelijke afbakening terug zou krijgen. Verder zou de afbraak van de rood aangeduide delen een enorme meerwaarde zijn voor de erfgoedwaarden. Ter compensatie hiervan kan overwogen worden om een gedeelte van de vrijgekomen oppervlakte te herontwikkelen met een nieuwe kleinere bebouwing die zich neutraal in zijn omgeving inpast qua, volumetrie, vormgeving en materiaalgebruik, en qua positie de afstand tot de hoeve en straat respecteert.