

## **Ministerieel besluit tot voorlopige opheffing van de bescherming als monument en als dorpsgezicht van de watermolen Langerenmolen met omgeving in Maaseik (Neeroeteren)**

### **Rechtsgronden**

Dit besluit is gebaseerd op:

- het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, artikel 6.2.1, 3<sup>o</sup>;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de leden van de Vlaamse Regering, artikel 6, 1<sup>o</sup>;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2019 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, artikel 8, §1, 2<sup>o</sup>.

### **Procedurestappen en vormvereisten**

Dit besluit kwam tot stand volgens de procedurestappen en de vormvereisten, beschreven in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5;

De volgende procedurestappen en vormvereisten zijn vervuld:

- de opheffing van de bescherming als monument en als dorpsgezicht werd onderzocht;
- de bevindingen van het onderzoek zijn opgenomen in een opheffingsdossier;
- advies over de opheffing van de bescherming van het onroerend goed werd gevraagd aan de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed op 8 augustus 2023;
- de behandeling van het advies is opgenomen als bijlage bij dit besluit.

### **Motivering**

De watermolen Langerenmolen werd beschermd als monument bij besluit van de Vlaamse Regering van 21 januari 1987, omwille van de industrieel-archeologische waarde. In hetzelfde besluit werd de watermolen Langerenmolen met de onmiddellijke omgeving en met inbegrip van het molenhuis beschermd als dorpsgezicht omwille van de industrieel-archeologische en historische waarde. Dit besluit werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 25 maart 1987.

Het algemeen belang van het monument gevormd door de erfgoedwaarden wordt in het beschermingsdossier bij het beschermingsbesluit als volgt omschreven:

- de industrieel-archeologische waarde:  
als voorbeeld van een bepaalde fase in de technologische evolutie van de watermolenbouw in Limburg.

Het algemeen belang van het dorpsgezicht gevormd door de erfgoedwaarden wordt in het beschermingsdossier bij het beschermingsbesluit als volgt omschreven:

- de industrieel-archeologische en historische waarde:  
als van oudsher te dateren, hydrografische omgeving van de voormelde watermolen.

In 1987 was het molenhuis al inwendig verbouwd tot woonhuis en gedeeltelijk ontmanteld (met wegneming van onder andere de maalstenen). Toch werd beslist tot bescherming omwille van de zeldzaamheid van het traditionele en streekgebonden geheel van houten waterrad en as dat op een houten buitenconstructie draait, inclusief al het overblijvende roerend werk. Deze houten buitenconstructie, het waterrad en bijhorend roerend werk zijn anno 2023 al decennialang verdwenen. Enkel de houten as zou nog door de muur steken maar is niet meer zichtbaar. Het voormalige molengebouw is bovendien in een slechte bouwfysische toestand: er zijn op verschillende plekken verticale scheuren zichtbaar in het metselwerk die het gevolg zouden zijn van een verzakkende fundering op eiken balken.

Artikel 6.2.1, 3°, van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 staat de gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing van een bescherming omwille van het algemeen belang toe. De parlementaire voorbereiding stelt daarbij het volgende: "door een wijzigende context kan het algemeen belang immers geëvolueerd zijn ten opzichte van het algemeen belang ten tijde van de bescherming".

In functie van een algemene evaluatie van het beschermd bestand in Vlaanderen die als doelstelling heeft om een dynamische selectie van de essentiële en representatieve getuigen van het leven in Vlaanderen te vrijwaren, wordt het beschermd erfgoed getoetst aan de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarde.

De evaluatie van het beschermde bestand in Vlaanderen is gebaseerd op:

- de erfgoedwaarde zoals vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, artikel 2.1, 26°: de archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische, ruimtelijk-structurende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen en de cultuurgooderen die er integrerend deel van uitmaken hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontleen;
- de vijf selectiecriteria die ook gehanteerd worden in functie van bescherming en die het afwegingskader vormen om het onroerend erfgoed te waarderen:
  - 1° zeldzaamheid: geeft aan in hoeverre het onroerend goed uitzonderlijk voorkomt in relatie met de geografische context, de historische context, de typologie of het oeuvre;
  - 2° herkenbaarheid: geeft aan in hoeverre het onroerend goed een goed herkenbare uitdrukking is van zijn oorspronkelijke functie, uitzicht of vormgeving, of van een belangrijke fase in de latere ontwikkeling daarvan;
  - 3° representativiteit: geeft aan in hoeverre het onroerend goed typerend is voor een geografische of historische context of een welbepaalde typologie of een bepaald oeuvre;
  - 4° ensemble: geeft aan in hoeverre het onroerend goed een sterke samenhang vertoont tussen de verschillende elementen;
  - 5° context: geeft aan in hoeverre er tussen het onroerend goed en zijn directe of ruimere omgeving een sterke relatie is op landschappelijk, stedenbouwkundig of esthetisch vlak.

De evaluatie van de erfgoedwaarde van het als monument beschermde goed watermolen Langerenmolen in Maaseik (Neeroeteren) op basis van de decretaal bepaalde erfgoedwaarden en de huidige criteria voor bescherming is als volgt:

1°-2° zeldzaamheid en representativiteit: Vlaanderen telt vandaag 176

monumentenbeschermingen van watermolensites. Dit is 42% ten opzichte van het aantal nog bestaande watermolens (421) of 19% ten opzichte van het aantal gekende watermolensites (915). In Limburg gaat dit om 64 monumentbeschermingen, 43% ten opzichte van de nog bestaande watermolensites (150) of 28% ten opzichte van de historisch gekende watermolensites (227). Limburg heeft dus historisch gezien, relatief veel watermolens (een kwart van alle watermolens in Vlaanderen) en deze zijn opvallend beter bewaard dan in andere provincies. Dit grote aantal historische en bewaarde Limburgse watermolens vertaalt zich ook voldoende in het beschermde bestand.

73 van de 150 nog bestaande watermolens in Limburg zijn van hetzelfde type 'onderslagmolen' als de Langerenmolen in Maaseik (Neeroeteren) en hebben dezelfde historische functie als korenmolen. De inventaris van het onroerend erfgoed telt naast de Langerenmolen nog negen beschermde watermolens op de Bosbeek, over een afstand van circa 15 kilometer: de Leverenmolen, Kleeskensmolen, Neermolen, Wurfeldermolen, Volmolen en Dorpermolen in Maaseik, de Slagmolen in Oudsbergen en de Oude Theunissenmolen en 't Mieleke in As. Alle negen, behalve de Neermolen, werden beschermd na de Langerenmolen. Meest vergelijkbaar zijn:

- de Leverenmolen op twee kilometer van de Langerenmolen: een olie- en graanmolen, later uitsluitend graanmolen, met onderslagrad, verbouwd tijdens de tweede helft van de 19de eeuw. In tegenstelling tot de Langerenmolen is deze nog draaivaardig;
- de Neermolen op amper 500 meter van de Langerenmolen, uit dezelfde periode (1859-1860) en ook met een lange voorgeschiedenis (tot de 14de eeuw). In tegenstelling tot de Langerenmolen is deze maalvaardig hersteld en in 2013 erkend als Actieve Molen;
- de Volmolen in Maaseik. Zoals de naam aangeeft ook een voormalige volmolen, met een gelijkaardige, zeldzame, streekgebonden houten buitenconstructie. In tegenstelling tot de Langerenmolen is deze molen in 2019 maalvaardig gerestaureerd, inclusief de waardevolle houten buitenconstructie.

De Langerenmolen in Maaseik (Neeroeteren) is dus representatief als voorbeeld van een grote groep watermolens in Limburg en meer specifiek op de Bosbeek, maar in vergelijking met andere watermolens uit deze groep heeft de Langerenmolen op basis van de huidige erfgoedcriteria minder erfgoedwaarde. De zeldzaamheid van de houten buitenconstructie die in 1987 de motivering van de industrieel-archeologische erfgoedwaarde van de bescherming vormde, gaat anno 2023 niet langer op omdat deze buitenconstructie al decennialang verdwenen is. Bovendien vormt de opheffing van de Langerenmolen geen hiaat in het beschermde bestand: de Volmolen in Maaseik, een andere watermolen in de omgeving met eenzelfde buitenconstructie, werd in 1993 beschermd en in 2019 maalvaardig gerestaureerd;

3° ensemble: de verschillende onderdelen van een watermolen zijn bij de Langerenmolen in Maaseik (Neeroeteren) nog slechts partieel aanwezig. Het molenhuis bleef min of meer bewaard maar de waardevolle houten buitenconstructie (met rad) die in 1987 de motivering van de bescherming vormde

is bijna volledig verdwenen. In het molenhuis is de maalinstallatie nog slechts partieel aanwezig (onder andere de maalstenen zijn verwijderd) en ook de roerende goederen ontbreken. Bij vergelijkbare beschermde watermolensites is de ensemblewaarde veel hoger, in het bijzonder bij de draai- of maalvaardige exemplaren.

4° herkenbaarheid: als historische watermolen was de herkenbaarheid van de Langerenmolen in Maaseik (Neeroeteren) al relatief laag op moment van bescherming in 1987 door de verbouwing van het molenhuis tot woonhuis en door de ontmanteling van heel wat erfgoedelementen zoals het grootste deel van de maalinstallatie. Sindsdien is de herkenbaarheid van de watermolen verder afgenomen, in het bijzonder door het verdwijnen van de houten buitenconstructie met waterrad.

5° contextwaarde: de Langerenmolen in Maaseik (Neeroeteren) bevindt zich op een eeuwenoude watermolensite. De omgeving van de molen is de voorbije halve eeuw echter ingrijpend veranderd door lintbebouwing, bebossing en ontbossing. Ook de niet-beschermde bebouwing ten noorden van de watermolen die deel uitmaakte van de watermolensite (onder andere de molenaarswoning) is onherkenbaar verbouwd.

Van de 176 monumentenbeschermingen van watermolens dateren er 119 van na de bescherming van de Langerenmolen in Maaseik (Neeroeteren) op 21 januari 1987. Ook acht watermolens op de Bosbeek waaronder de heel gelijkaardige Leverenmolen en Volmolen in Maaseik werden nadien beschermd. Deze beschermingen hebben in combinatie met de aantasting van het ensemble, de context en de herkenbaarheid van de Langerenmolen (in het bijzonder door het verdwijnen van de houten buitenconstructie met waterrad), geleid tot een wijzigende context waardoor het algemeen belang geëvolueerd is ten opzichte van het algemeen belang ten tijde van de bescherming. Een opheffing van de bescherming van de Langerenmolen in Maaseik (Neeroeteren) creëert geen hiaat in het beschermd bestand.

De evaluatie van de erfgoedwaarde van het als dorpsgezicht beschermd goed Langerenmolen met omgeving in Maaseik (Neeroeteren) is als volgt: Het molenhuis met onmiddellijke omgeving werd beschermd als dorpsgezicht om reden van de industrieel-archeologische en historische waarde als van oudsher te dateren, hydrografische omgeving van de voormelde watermolen. Het historisch karakter van deze omgeving is de voorbije halve eeuw echter ingrijpend aangetast door lintbebouwing, bebossing en ontbossing. Gezien de onlosmakelijke verbondenheid van deze bescherming met de bescherming als monument van de watermolen, is het behoud van het dorpsgezicht zinloos bij de opheffing van het monument. Het dorpsgezicht heeft weliswaar nog enige erfgoedwaarde als landschap maar deze erfgoedwaarde is onvoldoende voor een bescherming.

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING,  
WONEN EN ONROEREND ERFGOED BESLUIT:

**Artikel 1.** Het besluit van de Vlaamse Regering van 21 januari 1987 houdende de bescherming als monument van Watermolen, genaamd "Langerenmolen", met het houten sluiswerk, de houten maalgoot, het houten waterrad, de houten as, de

houten constructie waar de as op rust, het roerend werk (3 raderen + staande as) in de molen, en als dorpsgezicht van Watermolen, genaamd "Langerenmolen", met onmiddellijke omgeving en met inbegrip van het molenhuis, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 25 maart 1987, wordt voorlopig geheel opgeheven.

**Art. 2.** Het als monument beschermde goed Watermolen, genaamd "Langerenmolen", met het houten sluiswerk, de houten maalgoot, het houten waterrad, de houten as, de houten constructie waar de as op rust, het roerend werk (3 raderen + staande as) in de molen, Grotlaan 33A in Maaseik (Neeroeteren), waarvan de bescherming voorlopig wordt opgeheven, bevindt zich op het perceel met de volgende kadastrale gegevens: Maaseik, tweede afdeling, sectie B, perceelnummer 704D (deel).

Het als dorpsgezicht beschermde goed Watermolen, genaamd "Langerenmolen", met onmiddellijke omgeving en met inbegrip van het molenhuis, Grotlaan 33A in Maaseik (Neeroeteren), bevindt zich op de percelen met de volgende kadastrale gegevens: Maaseik, tweede afdeling, sectie B, perceelnummers 691L, 692D, 704D, 709B (deel), 710D en deel uitmakend van het openbaar domein.

De kadastrale toestand van het beschermde monument en dorpsgezicht is gewijzigd ten opzichte van het ogenblik van bescherming. In het beschermingsbesluit van 21 januari 1987 is het monument bekend als gelegen in Langerenstraat 28 in Maaseik (Neeroeteren) op het perceel met de volgende kadastrale gegevens: Maaseik, tweede afdeling, Sectie B, tweede blad, perceelnummer 704D.

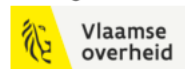
Het plan met de aflijning en de plaats van de aanplakking van het bericht over het openbaar onderzoek is opgenomen als bijlage 1 bij dit besluit.

De fotoregistratie van de fysieke toestand van het beschermde onroerend goed waarvan de bescherming voorlopig wordt opgeheven, wordt als bijlage 2 bij dit besluit gevoegd.

Brussel, 16/10/23

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)  
Getekend op: 2023-10-16 14:13:48 +02:00  
Reden: lk keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE