

## **Ministerieel besluit tot voorlopige opheffing van de bescherming als monument van restanten van een stadshoeve en burgerhuizen in Maaseik**

### **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 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 dit advies is opgenomen als bijlage bij dit besluit.

### **Motivering**

De restanten van een stadshoeve en burgerhuizen, Pelsersstraat 56-58 en Bosstraat 71-73-75 in Maaseik, werden op 16 december 1991 beschermd als monument bij ministerieel besluit. Dit besluit werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 april 1992.

Het algemeen belang gevormd door de erfgoedwaarden wordt in het inhoudelijk dossier bij het beschermingsbesluit als volgt omschreven:

Historische waarde: de historische, 17de-eeuwse inplanting is van belang voor de geschiedenis van de stadsontwikkeling.

Wetenschappelijke, in casu architectuurhistorische waarde: het gebouw geeft met zijn architectonische details (muurankers, venster- en poortomlijstingen) belangrijke gegevens voor de studie van de 17de-eeuwse architectuur (typologische en documentaire waarde).

Andere sociaal-culturele waarde: het gebouw is een markant element in een voor het overige vrij saai straatbeeld.

Volgens de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarden zijn de historische en architecturale erfgoedwaarde relevant voor de bescherming als monument van restanten van een stadshoeve en burgerhuizen.

Het gedeelte van de stadshoeve ter hoogte van Pelsersstraat nummer 56 werd na jarenlange verwaarlozing quasi volledig afgebroken zonder vergunning. Enkel de gevel werd heropgebouwd met ingrijpende aanpassingen en het achterliggend volume werd een nieuwbouw. Het gedeelte van de stadshoeve ter hoogte van Pelsersstraat nummer 58 is naar gevel en volume nog herkenbaar en in beperktere mate aangepast. De afbraak-, heropbouw- en nieuwbouwwerken van nummer 56 hebben echter een grote impact gehad op de herkenbaarheid, representativiteit en ensemblewaarde van het historisch geheel (gevelbeeld en interieur).

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 beschermd 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-structurerende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen en de cultuurgooederen die er integrerend deel van uitmaken hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontleen;
- de vijf selectiecriteria die 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, het type of het oeuvre;
  - 2° herkenbaarheid: geeft aan in hoeverre het onroerend goed een goed leesbare 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 type 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 visuele of inhoudelijke relatie is.

De evaluatie van de erfgoedwaarden van de restanten van een stadshoeve en burgerhuizen in Maaseik op basis van de erfgoedwaarden en huidige criteria voor bescherming is als volgt:

1° Zeldzaamheid:

- De panden Pelsersstraat 56-58 zijn beschermd als restanten van een tot de 17de eeuw opklimmende stadshoeve. Vlaanderen telt momenteel 57 als bouwkundig erfgoed vastgestelde stadshoeves waarvan er 28 een beschermd statuut dragen. Gezien de meerderheid van deze stadshoeves in de provincie Limburg liggen, meer bepaald in de gemeentes Maaseik, Lanaken, Hoeselt, Borgloon en Peer, is dit hoefetype niet zeldzaam in de bredere regio. Een opheffing van de bescherming creëert dan ook geen hiaat in het beschermd bestand (historische, architecturale waarde).
- De panden Bosstraat 71-73-75 zijn als burgerwoning met een 19de - begin 20ste-eeuws voorkomen en eventuele oudere kern in historische stadskernen in Vlaanderen

niet zeldzaam. Een opheffing van de bescherming creëert dan ook geen hiaat in het beschermde bestand (historische, architecturale waarde).

#### 2° Herkenbaarheid:

- De jaren van verwaarlozing, de bouwmisdriven met ingrijpende afbraakwerken, en de heropbouw- en nieuwbouwwerken bij voornamelijk Pelsersstraat 56, hebben een grote impact gehad op de authenticiteit van het geheel. Het huidige voorkomen van het geheel met voor de helft een gereconstrueerde gevel en een nieuwbouw als achterliggend volume, is niet meer voldoende herkenbaar als een tot de 17de eeuw opklimmende stadshoeve (architecturale waarde). De bewaarde gevel en volume ter hoogte van nummer 58 is als restant te fragmentarisch om de herkenbaarheid van het geheel te motiveren. Binnen de acht in Maaseik beschermde (restanten van) stadshoeves zijn er betere voorbeelden met een grotere herkenbaarheid, waaronder de 18de-eeuwse stadshoeve in Maasstijl, Pelsersstraat 45, en de 17de-eeuwse stadshoeve 'de drie Marieën', Bleumerstraat 77, waarvan de gevels en interieurs grotendeels bewaard bleven.
- De panden Bosstraat 71-73-75 hebben een verbouwde of aangepaste begane grond waardoor ze slechts nog op de bovenverdiepingen herkenbaar zijn als 19de - of 20ste-eeuws pand (architecturale waarde).

#### 3° Representativiteit:

- Gezien de ingrijpende afbraakwerken ter hoogte van Pelsersstraat 56 en de daaropvolgende heropbouw- en nieuwbouwwerken met een gewijzigd gevelbeeld in functie van een herbestemming als winkelruimte en appartementen is het geheel met nummer 58 niet langer een kenmerkend voorbeeld van een tot de 17de eeuw opklimmende stadshoeve (architecturale waarde).
- De panden Bosstraat 71-73-75 hebben een verbouwde of aangepaste begane grond waardoor hun representativiteit als 19de - 20ste-eeuws burgerhuis beperkt wordt tot de bovenverdiepingen (architecturale waarde).

#### 4° Ensemble (ensemblewaarde):

- De ingrijpende afbraakwerken ter hoogte van Pelsersstraat 56 en de daaropvolgende heropbouw- en nieuwbouwwerken met een gewijzigde gevelopstand alsook een achterliggende nieuwbouw in functie van een herbestemming als winkel en appartementen, hebben een grote impact gehad op de samenhang van het geheel met nummer 58. Waar beide delen op het moment van de bescherming een uitwendig voorkomen hadden als zijnde een historisch geheel (stadshoeve) onder een uniforme bedaking vormen zij vandaag binnen het nieuwe geheel eerder geïsoleerde entiteiten. De ensemblewaarde is daardoor sterk aangetast (historische, architecturale waarde).
- De verbouwde of aangepaste begane gronden hebben een impact op de coherentie van het gevel- en straatbeeld van deze panden, dat zich enkel nog maar manifesteert op het niveau van de bovenverdiepingen (architecturale waarde).

#### 5° Context (contextwaarde):

- De panden aan de Pelsersstraat bevinden zich in een heterogene ruimtelijke context met weinig samenhang die de erfgoedwaarden niet versterkt, noch ondersteunt (architecturale waarde). Samen met enkele andere panden in de Pelsersstraat (nummers 12-16, 45) refereert het huidige fragmentarisch bewaarde gevelbeeld van nummer 58 nog aan de vroegere bebouwing in Maaseik, meer bepaald de stadshoeves (historische waarde).
- De panden aan de Bosstraat 71-73-75 bevinden zich in een vrij waardevolle ruimtelijke context. Gezien de straat één van de hoofdassen is naar de Markt, en een winkelstraat is, heeft de kenmerkende tendens van verbouwingen en aanpassingen op het niveau van de begane grond zich wel doorgezet in het algemene straatbeeld (architecturale waarde).

Op basis van het verlies aan herkenbaarheid, representativiteit en de aantasting van het ensemble is de erfgoedwaarde (historische en architecturale waarde) van de restanten van een stadshoeve en de burgerwoningen, Pelsersstraat 56-58 en Bosstraat 71-73-75, ontoereikend voor bescherming op Vlaams niveau.

De hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarde hebben geleid tot een gewijzigde context waarin de erfgoedwaarden, in casu de historische en architecturale waarde, onvoldoende zijn voor een bescherming van de restanten van een stadshoeve en burgerwoningen in Maaseik als monument. De vrijwaring van de erfgoedwaarden middels een bescherming als monument is niet langer vereist omwille van het algemeen belang.

De bescherming van de restanten van een stadshoeve en burgerwoningen in Maaseik als monument wordt opgeheven omwille van het algemeen belang. De panden blijven wel deel uitmaken van het beschermde stadsgezicht.

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

**Artikel 1.** Het ministerieel besluit van 16 december 1991 houdende bescherming als monument en stadsgezicht van onroerende goederen in Maaseik, van onder meer de restanten van een stadshoeve en burgerhuizen, Pelsersstraat 56-58 en Bosstraat 71-73-75, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 april 1992, wordt voorlopig gedeeltelijk opgeheven.

**Art. 2.** De beschermde goederen, de restanten van een stadshoeve en burgerwoningen, Pelsersstraat 56-58 en Bosstraat 71-73-75 in Maaseik, waarvan de bescherming voorlopig wordt opgeheven, bevinden zich op de percelen met de volgende kadastrale gegevens: Maaseik, 1ste afdeling, sectie E, perceelnummers 36G (deel), 38P, 38R, 38S, 38V (deel) en 38W (deel).

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

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

**Art. 3.** In artikel 1 van het ministerieel besluit van 16 december 1991 houdende bescherming als monument en stadsgezicht van onroerende goederen in Maaseik worden in artikel 1 punt 33 en 34 opgeheven.

Brussel, 22/11/23

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)  
Getekend op: 2023-11-22 16:02:52 +01:00  
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE