

## **Ministerieel besluit tot voorlopige opheffing van de bescherming als monument van het Pannenhuis in Balen**

### **Rechtsgronden**

Dit besluit is gebaseerd op:

- het Onroerendergoeddecreet 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 Onroerendergoeddecreet 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 28 november 2023;
- de behandeling van het advies is opgenomen als bijlage bij dit besluit.

### **Motivering**

Het Pannenhuis, Schoor-Dorp 32 in Balen, werd op 22 november 1985 beschermd als monument bij ministerieel besluit, omwille van de historische waarde. Dit besluit werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 11 februari 1986.

Het Pannenhuis bevond zich op het ogenblik van bescherming reeds in een onderkomen toestand. In 1986-1987 werd door de toenmalige eigenaar een restauratievoorstel uitgewerkt dat uitging van een historiserende restauratie. Aan de restauratieplannen werd echter geen gevolg gegeven, waarna het goed opnieuw te koop werd gesteld en verder verval optrad. Gezien de vergevorderde staat van verval werd in 2000 machtiging gegeven voor afbraak en integrale reconstructie. De werken strandden omstreeks 2004 echter in de ruwbouwfase. Vanaf 2008 werd de reconstructie voortgezet door een nieuwe eigenaar.

Het initiële restauratievoorstel van 1986-1987 ging uit van het behoud van de vakwerkgevel aan de straatzijde. In 2000-2009 behoorde een restauratie met behoud

van muurdelen niet meer tot de mogelijkheden. Het weinige wat nog overeind stond van het historische Pannenhuis werd toen afgebroken. Ook werden er nauwelijks gedemonteerde oude elementen hergebruikt bij de reconstructie. De reconstructie vormt dan ook, vanaf de fundamenteën tot het dak, een volledige nieuwbouw.

Artikel 6.2.1, 3° van het Onroerendergoeddecreet 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 Onroerendergoeddecreet 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 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, 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 erfgoedwaarden van het Pannenhuis in Balen op basis van de erfgoedwaarden en huidige criteria voor bescherming is als volgt:

- 1° zeldzaamheid:  
in zijn oorspronkelijke toestand vormde de in de 17de eeuw versteende vakwerkconstructie met sierpatronen in de bakstenen invullingen een schaars gegeven binnen het beschermde bestand (1). Deze invulling bestond uit gevarieerde, geometrische sierpatronen. De vermoedelijke datering '1680' was in gesmoorde baksteen ter hoogte van de bovenlichten en in de plint aangebracht. Anders dan een afboording van de vakken met stroomlagen is een volledige invulling ervan met sierpatronen uitzonderlijk bij versteende vakwerkbouw. Een

gaaf bewaard voorbeeld hiervan vormt de beschermde Hofstede Inghels in Leisele (Alveringem).

Daarnaast vormde het Pannenhuis ook een "zeldzaam voorbeeld van een landelijk vakwerkhuis met verdieping" (2). Dit hield verband met de functie van het Pannenhuis als schepenbank vanaf de late middeleeuwen. Enigszins vergelijkbaar binnen het beschermde bestand is het in Bokrijk heropgebouwde Hooghuis uit Tessenderlo. Dit imposante pand van twee bouwlagen heeft sporen van vakwerkbouw in de verdieping. Metselaarstekens doen enigszins denken aan de datering van het Pannenhuis.

Het Pannenhuis was op het ogenblik van bescherming een uiterst zeldzame, in de 17de eeuw versteende vakwerkconstructie omwille van de sierpatronen in de vakwerkinvullingen, de constructie over twee bouwlagen en het historisch gebruik als schepenbank. Het gereconstrueerde Pannenhuis is in haar huidig voorkomen niet langer zeldzaam;

2° herkenbaarheid:

de reconstructie in 2000-2009 heeft de herkenbaarheid en materiële authenticiteit van het Pannenhuis in belangrijke mate aangetast. Er zijn nauwelijks oorspronkelijke materialen hergebruikt. Bij de volledige reconstructie vanaf 2000 werd zelfs de toen nog bewaarde plint van de vakwerkwand niet geïntegreerd. Een modern gebouw met muren in snelbouwbaksteen en betonnen gewelven werd voorzien van een bakstenen buitenschil die in uitzicht verwijst naar het historische Pannenhuis. Door het uitvoeren van het metselwerk met een te brede voeg in cementmortel hebben de geometrische sierpatronen een ander uitzicht dan oorspronkelijk. In het interieur werden ankerbalken en gebinten gereconstrueerd zonder een dragende functie. Terwijl de brede schouwen deels historiserend werden gereconstrueerd, kwamen de minstens even kenmerkende en gedocumenteerde bakoven (in het woongedeelte geïntegreerd) en de kelder met tongewelf niet terug in de reconstructie. Het gereconstrueerde Pannenhuis is in haar huidig voorkomen niet langer herkenbaar als een in de 17de eeuw versteende vakwerkconstructie;

3° representativiteit:

het oorspronkelijke Pannenhuis beantwoordde ook aan de typologie van het Kempische woonstalhuis. Deze typologie is nog afleesbaar in de volumewerking van de straatgevel: het hogere woongedeelte met vakwerkwand en het meer gesloten en lagere stalgedeelte op vooruitspringend grondplan. Deze functionele tweedeling is ook nog afleesbaar in de plattegrond en de interieurinrichting. Kenmerkend voor woonstalhuizen is dikwijls ook het laag overstekende dak ter hoogte van de naar het noorden of het westen gerichte, meer gesloten achtergevel. Dit aspect is niet hernomen in het gereconstrueerde Pannenhuis. Samen met de volledige reconstructie met nauwelijks hergebruik van oorspronkelijke materialen zorgt dit ervoor dat de representativiteit van het Pannenhuis is aangetast. Beter bewaarde voorbeelden van woonstalhuizen in de Antwerpse Kempen zijn de Hoeve Groote Hoef in Merksplas en de Schranshoeve in Vorselaar;

4° ensemble:

bij de reconstructie is men er niet in geslaagd om het vroeger zo kenmerkende landelijke karakter van het Pannenhuis te behouden. Oude prentkaarten en foto's tonen ter hoogte van het vakwerkgedeelte van de woning een voortuin afgezoomd met een haag, voorzien van een eenvoudige toegang. Deze voortuin werd verhard tot een oprit in kasseien met siermotieven. Ook de ensemblewerking tussen exterieur en interieur ging gedeeltelijk verloren. Zo is de achterbouw van het Pannenhuis niet langer gevat onder een laag dak, maar opengewerkt in functie van

de aansluitende nieuwbouw. Evenmin werden in deze achterbouw de bakoven en de kelder met tongewelf hernomen;

5° context: de straat van het Pannenhuis heeft aan beide zijden een dichte bebouwing, een gegeven dat reeds te zien is op de Ferrariskaart (1771-1778). De haaks op het Pannenhuis opgestelde schuur (buiten de beschermde perimeter) werd in de jaren 2000 afgebroken. Het al op de Ferrariskaart aangeduide weidegebied ten zuidwesten van het Pannenhuis bleef bewaard.

Op het ogenblik van bescherming in 1985 vormde het Pannenhuis een zeldzaam gegeven binnen het beschermde bestand in Vlaanderen. Door het volledige verval en de daarop volgende reconstructie verloor het Pannenhuis echter zijn zeldzaamheid, herkenbaarheid, representativiteit en ensemble. De historische en architecturale waarde van het Pannenhuis zijn hierdoor sterk aangetast.

De hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarde hebben geleid tot een gewijzigde context waarin de huidige erfgoedwaarden onvoldoende zijn voor een bescherming van het Pannenhuis in Balen als monument. De vrijwaring van de erfgoedwaarden is niet langer vereist omwille van het algemeen belang.

De bescherming van het Pannenhuis in Balen als monument wordt opgeheven omwille van het algemeen belang.

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

**Artikel 1.** Het ministerieel besluit van 22 november 1985 tot bescherming als monument van het Pannenhuis, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 11 februari 1986, wordt voorlopig geheel opgeheven.

**Art. 2.** Het beschermde goed het Pannenhuis, Schoor-Dorp 32 in Balen, waarvan de bescherming voorlopig wordt opgeheven, bevindt zich op het perceel met de volgende kadastrale gegevens: Balen, 1ste afdeling, sectie D, perceelnummer 539E (deel).

In het beschermingsbesluit van 22 november 1985 wordt dit omschreven als: Schoor 69, bekend ten kadaster: Balen, 1ste afdeling, sectie D, perceelnummer 539C.

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.

Brussel, 14/03/24

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)  
Getekend op: 2024-03-14 12:55:31 +01:00  
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE