



**Vlaanderen**  
is erfgoed

# Opheffingsdossier

Een woning met een winkelpui  
in Kluisbergen (Berchem)

Monument

Agentschap  
Onroerend  
Erfgoed

**Opheffingsdossier:**

Een woning met een winkelpui,  
Stationsstraat 10, voorheen bekend als Stationsstraat 12,  
Kluisbergen (Berchem) - monument

**INHOUDELIJK DOSSIER**

Dossiernummer: 4.001/45060/102.1

30/05/2022

## INHOUDSTAFEL

1.	Beschrijvend gedeelte .....	4
1.1.	Situering .....	4
1.2.	Historisch overzicht .....	4
1.3.	Historiek van het beschermings- en beheersdossier .....	5
1.4.	Fysieke toestand van het onroerend goed .....	5
2.	Evaluerend gedeelte .....	6
2.1.	Evaluatie van de opheffing van de bescherming .....	6
2.2.	Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan .....	6
2.3.	Motivering van de afbakening van de opheffing .....	6
2.4.	Juridische toestand .....	6
2.4.1.	Adres en kadaster: .....	6
2.4.2.	Onroerend Erfgoed: .....	6
2.4.3.	Omgeving: .....	7
3.	Bronnen .....	7
4.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier .....	7
4.1.	Omgevingsplan .....	7
4.2.	Fotobijlage .....	7
4.3.	Documentatie .....	7

## 1. BESCHRIJVEND GEDEELTE

Dit is het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit van een woning met een winkelpui in Kluisbergen (Berchem). De opheffing van de bescherming kadert in de herziening van het beschermde erfgoedbestand, zoals ingeschreven in de Beleidsnota Onroerend Erfgoed (2019-2024) van minister Matthias Diependaele.

De bescherming van 19 september 1997 werd onderzocht in het project 'Aangetaste en verdwenen beschermingen' (2020-2021). Hierin zijn beschermingen onderzocht van bouwkundig, houtig en landschappelijk erfgoed met een onduidelijke fysieke toestand. Het onderzoek had een driedelige bedoeling:

- Nagaan wat de huidige fysieke toestand van het beschermde erfgoedobject is en in hoeverre het nog beantwoordt aan de toestand waarin het werd beschermd
- Achterhalen welke de oorzaken zijn van eventuele veranderingen
- Een beslissing nemen over de bescherming van het erfgoedobject

Op basis van dit onderzoek zijn 44 volledige en 1 gedeeltelijke opheffing van beschermingen toegevoegd aan de beschermingskalender 2022, evenals 3 wijzigingen van beschermingen van verplaatst erfgoed.

Deze opheffingen en wijzigingen worden gefaseerd uitgevoerd. Het eerste pakket dat hier wordt voorgelegd bevat beschermd bouwkundig en landschappelijk erfgoed waarvan de erfgoedwaarden onherstelbaar aangetast zijn door

- een ernstige (onvrijwillige) aantasting of calamiteit
- werken die vergund zijn door het agentschap Onroerend Erfgoed of zijn voorgangers

Voor vier dossiers in dit eerste pakket wordt de opheffing of wijziging van de bescherming voorgesteld omdat:

- het beschermde onroerend goed met toelating van het agentschap Onroerend Erfgoed of zijn rechtsvoorgangers verplaatst werd en het beschermde onroerend goed op de nieuwe locatie opnieuw beschermd werd. De bescherming op de oorspronkelijke locatie wordt om die reden opgeheven.
- de verplaatsing noodzaakt een wijziging van het oorspronkelijk beschermingsbesluit. Het beschermingsbesluit wordt aangepast in functie van een bescherming op de nieuwe locatie.

Hierna volgen nog twee pakketten:

- bouwkundig en landschappelijk erfgoed waarvan de toestand problematisch was op het moment van bescherming
- bouwkundig erfgoed dat gesloopt is

### 1.1. Situering

De woning met een winkelpui was gelegen in de Stationsstraat nummer 12 in Kluisbergen (Berchem). Het perceel vormt nu één geheel met het herenhuis op nummer 10.

De woning met de winkelpui werd beschermd als monument bij ministerieel besluit van 19 september 1997 omwille van de historische, meer bepaald architectuurhistorische waarde. De dorpskom van Berchem werd op hetzelfde ogenblik beschermd als dorpsgezicht. De woning met de winkelpui werd niet beschermd als dorpsgezicht.

### 1.2. Historisch overzicht

Het huis wordt in het kader van de geplande bescherming midden jaren 1990 geïnventariseerd. De omschrijving in de Inventaris Onroerend Erfgoed ([ID 200744](#)) luidt:

Opheffingsdossier: Een woning met een winkelpui, monument

*“Tweelaagse 19de-eeuwse woning van vijf traveeën onder pannen zadeldak, mogelijks teruggaand op een oudere kern. Boven een kalkstenen plint is de gevel bepleisterd. Een deel van het gelijkvloers diende als winkelpui met typisch 19de-eeuws schrijnwerk en dubbele deur. De linker helft van het gelijkvloers toont drie zones waarvan de middelste met een T-vormig venster is geopend. De vensters van de verdieping hebben eveneens T-vormige verdelingen.”*

### **1.3. Historiek van het beschermings- en beheersdossier**

Op 9 juni 1995<sup>1</sup> wordt het ontwerpbesluit tot bescherming van meerdere monumenten en een dorpsgezicht in Kluisbergen (Berchem) door de minister ondertekend. De woning met de winkelpui wordt voorgesteld om te beschermen als monument.

Uit het beschermingsdossier blijkt dat nog tijdens de beschermingsprocedure, op 8 november 1996, de Cel Monumenten en Landschappen van R.O.H.M. Oost-Vlaanderen akkoord gaat met de sloop van het pand omdat een nieuwbouw de herbestemming van het naastgelegen herenhuis Stationsstraat 10 bevordert. Het pand wordt vervolgens gesloopt.

Uit het gemotiveerd verslag van het openbaar onderzoek gevoerd ten tijde van de bescherming is het duidelijk dat de woning met de winkelpui niet langer als monument wordt weerhouden.

Bij de opmaak van het definitief beschermingsbesluit wordt de woning met de winkelpui alsnog beschermd als monument. Het perceel wordt wel geschrapt binnen in het dorpsgezicht. De gesloopte woning met de winkelpui wordt bijgevolg op 19 september 1997 verkeerdelijk definitief beschermd als monument terwijl de tuin geen onderdeel meer uitmaakt van het dorpsgezicht.

Een ongedateerde interne nota die duidelijk dateert van na de definitieve bescherming en bewaard wordt in het beschermingsdossier bevestigt de sloop van het gebouw en de intentie om het pand uit de bescherming te laten.

Een tweede ongedateerde nota stelt voor de bescherming van het pand te schrappen van de beschermingslijst omwille van administratieve en technische redenen.

### **1.4. Fysieke toestand van het onroerend goed**

De fysieke toestand van het onroerend goed waarvoor dit opheffingsdossier wordt opgemaakt is vastgesteld tijdens een plaatsbezoek op 2 januari 2022. De fysieke toestand is op dat moment fotografisch gedocumenteerd. Deze registratie is als bijlage bij het ministerieel besluit gevoegd en geeft een beeld van de toestand van het onroerend goed op het moment van de opheffing.

Het oorspronkelijke pand is volledig verdwenen en vervangen door twee garages aansluitend bij de aanpalende herenwoning.

---

<sup>1</sup> Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen, beschermingsdossier OO000336, Kluisbergen (Berchem) 28.

## **2. EVALUEREND GEDEELTE**

### **2.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming**

De woning met winkelpui werd bij ministerieel besluit van 19 september 1997 beschermd vanwege de historische, meer bepaald architectuurhistorische waarde:

“als voorbeeld van een tweelaagse XIXde-eeuwse woning van vijf traveeën onder pannenzadeldak met op kalkstenen plint bepleisterde gevel met rechthoekige ramen op de verdieping en een gedeeltelijk als XIXde-eeuwse winkelpui ingericht gelijkvloers.”

In 1996, tijdens de beschermingsprocedure, werd de sloop van het gebouw vergund. Door de sloop ging de erfgoedwaarde verloren. De woning werd vervangen door een garagevleugel van één bouwlaag onder een schilddak.

De bescherming van de woning met winkelpui als monument wordt opgeheven, omdat de erfgoedwaarden van het beschermde goed onherstelbaar aangetast of verloren zijn gegaan.

Het naastliggende herenhuis van het dubbelhuistype met vijf traveeën en drie bouwlagen en een schilddak, eveneens gekend als Stationsstraat 10 blijft als monument beschermd.

### **2.2. Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan**

Het inhoudelijk dossier bij de bescherming documenteert en registreert de erfgoedwaarden van het monument in voldoende mate.

Het pand werd volledig gesloopt in 1996. De erfgoedwaarden zijn hierbij volledig verloren gegaan. Er is bijgevolg geen verplichting tot registratie, behoud of opslag van deze elementen in een onroerenderfgoeddepot.

### **2.3. Motivering van de afbakening van de opheffing**

De bescherming als monument van de woning met de winkelpui, vandaag een garagegebouw van één bouwlaag onder een schilddak, wordt geheel opgeheven.

Het kadastraal perceel gevat door de opheffing is opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

De erfgoedwaarden zijn volledig verloren gegaan bij de vergunde sloop in 1996.

### **2.4. Juridische toestand**

#### **2.4.1. Adres en kadaster:**

De woning met de winkelpui heeft in het beschermingsbesluit volgende kenmerken: Kluisbergen (Berchem), Stationsstraat 12; bekend ten kadaster: Kluisbergen, 2e afdeling, sectie A, perceelnummers 6/2E/DEEL, 8/2.

Vandaag is dat:

Kluisbergen (Berchem), Stationsstraat 10; bekend ten kadaster: Kluisbergen, 2e afdeling, sectie A, perceelnummers 6/02H (deel van het perceel) en 6/02L (deel van het perceel).

#### **2.4.2. Onroerend Erfgoed:**

Op het omgevingsplan in bijlage bij dit dossier zijn de beschermingen opgenomen die in de buurt liggen van het onroerend goed waar dit dossier over gaat.

Opheffingsdossier: Een woning met een winkelpui, monument

- Het herenhuis met winkelpui werd aangeduid als beschermd monument op 19 september 1997.
- Het herenhuis met de winkelpui is sinds 14 september 2009 opgenomen in de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed onder ID 200744.

#### 2.4.3. Omgeving:

- Volgens het gewestplan van 1 januari 1971 gelegen in woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

### 3. BRONNEN

Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen, beschermingsdossier OO000336, Kluisbergen (Berchem) 28.

Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen, beschermingsdossier OO000336, 0543 1006 (DEEL 1)., Kluisbergen (Berchem).

DECLERCQ s.d.: Berchem (VL) De kerk [online]  
<https://www.delcampe.net/nl/verzamelingen/postkaarten/belgie/kluisbergen-1/belgique-kluisbergen-berchem-de-kerk-1370017897.html> ( geraadpleegd op 4 januari 2022).

### 4. BIJLAGEN BIJ HET INHOUDELIJK DOSSIER

#### 4.1. Omgevingsplan

#### 4.2. Fotobijlage

De fotoregistratie van de fysieke toestand, gevoegd als bijlage bij het ministerieel besluit, bevat alle relevante foto's voor dit dossier. De fotobijlage bij het inhoudelijk opheffingsdossier bevat bijkomend fotomateriaal dat het dossier verder onderbouwt of illustreert.

#### 4.3. Documentatie

De documentatie bij het inhoudelijk opheffingsdossier bevat bijkomend materiaal zoals kaarten, postkaarten, bouwplannen, kadastermutaties, hoogtemodellen, e.d. dat het dossier verder onderbouwt of illustreert.