



Vlaanderen
is erfgoed

Opheffingsdossier

Watermolen Langerenmolen met
omgeving in Maaseik (Neeroeteren)

Monument en dorpsgezicht

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Opheffingsdossier:

Watermolen Langerenmolen met omgeving, Maaseik (Neeroeteren),
Grotlaan 33A – monument en dorpsgezicht (opheffing)

Onderwerp

Benaming: Watermolen Langerenmolen met omgeving

Adres of ligging: Grotlaan 33A, Maaseik (Neeroeteren)

Dossier

Type dossier: opheffingsdossier (Gehele opheffing)

Dossiernummer: 4.001/72021/102.1

Bescherming

Beschermd als: monument en dorpsgezicht

Beschermingsbesluit: besluit Vlaamse Regering van 21 januari 1987

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/bsluiten/2277>

Inventaris Onroerend Erfgoed

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3917>
en <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3922>

Samenvatting

De bescherming als monument en dorpsgezicht van de watermolen Langerenmolen met omgeving in Maaseik (Neeroeteren) wordt opgeheven omwille van het algemeen belang. Op basis van de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarde en in het bijzonder op basis van de criteria ensemble, herkenbaarheid en context zijn de erfgoedwaarden (industriële-archeologische en historische waarde) ontoereikend voor bescherming als monument. Aangezien het dorpsgezicht enkel erfgoedwaarde toegekend werd in relatie tot het monument en onvoldoende erfgoedwaarde heeft als landschap voor een bescherming, wordt ook dit opgeheven.

Datum

Datum: 6/07/2023

INHOUDSTAFEL

1.	Aanleiding tot opmaak van het dossier	4
2.	Beschrijvend gedeelte	4
2.1.	Ruimtelijke context.....	4
2.2.	Historiek van het beschermde goed	4
2.3.	Historiek van het beschermings- en beheerdossier	5
2.3.1.	Bescherming.....	5
2.3.2.	Beheer.....	6
2.4.	Fysieke toestand van het onroerend goed	6
2.5.	Juridische toestand.....	6
2.5.1.	Adres en kadaster	6
2.5.2.	Onroerend erfgoed	7
2.5.3.	Omgeving	7
2.5.4.	Natuur en Bos:	7
2.5.5.	Landbouw en Visserij:	7
2.5.6.	Water:	7
3.	Evaluerend gedeelte	8
3.1.	Evaluatie van de opheffing van de bescherming	8
3.1.1.	Monument.....	8
3.1.2.	Dorpsgezicht	10
3.2.	Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan	10
3.3.	Motivering van de afbakening van de opheffing	11
4.	Bronnen	11
5.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier	11
5.1.	Omgevingsplan	11
5.2.	Fotobijlage	11
5.3.	Documentatie	11

1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER

Dit is het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit van de watermolen Langerenmolen met omgeving in Maaseik (Neeroeteren). De opheffing kadert in de evaluatie van het beschermde erfgoedbestand, zoals ingeschreven in de Beleidsnota Onroerend Erfgoed (2019-2024) van minister Matthias Diependaele.

De bescherming van de omgeving van de Watermolen Langerenmolen met omgeving in Maaseik (Neeroeteren) werd onderzocht in het project 'snelle screening' (2021-2022). Deze snelle screening had als doel om op een termijn van anderhalf jaar die beschermingen te detecteren die vandaag overduidelijk niet meer aan de hedendaagse selectiecriteria voor bescherming voldoen. Met uitzondering van de stedenbouwkundige ensembles en het archeologisch en varend erfgoed, werd het volledige beschermde bestand gescreend.

Dit dossier betreft de opheffing van de bescherming als monument van de watermolen Langerenmolen en van de bescherming als dorpsgezicht van de watermolen Langerenmolen met omgeving, beide in Maaseik (Neeroeteren).

2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

2.1. Ruimtelijke context

De watermolen Langerenmolen bevindt zich ongeveer halverwege tussen het als cultuurhistorisch landschap beschermde natuurgebied rond de Bosbeek ten oosten en het dorpscentrum van Neeroeteren met de beschermde watermolen Neermolen, een 500 meter ten westen. De Langerenmolen ligt aan de noordzijde van die Bosbeek, tussen de Langerenstraat (ten noorden) en de Grotlaan (ten zuiden). Het bijhorende dorpsgezicht omvat de Bosbeek, een 70-tal meter ten oosten en ten westen van de watermolen, en een strook land van 10 tot 50 meter breed, vooral ten zuiden van de Bosbeek. De Langerenmolen wordt omgeven door enkele jonge bospercelen en een beperkt aandeel graslanden. Langs de Bosbeek staat een enkele bomenrij.

Het beschermd onroerend erfgoed in de omgeving van het beschermd onroerend goed wordt weergegeven op een omgevingsplan in bijlage bij dit opheffingsdossier.

2.2. Historiek van het beschermde goed¹

De watermolen Langerenmolen bevindt zich op de Bosbeek, plaatselijk ook de Molenbeek genoemd. De bedding van deze beek werd vermoedelijk al tijdens de 13de-14de eeuw aangelegd om enkele watermolens te laten werken en de stadswallen van Maaseik van water te voorzien.

De Langerenmolen werd midden 16de eeuw opgericht als volmolen, maar werd later omgebouwd tot oliemolen en graanmolen. In 1551 kreeg Guert van Meuwen, burger van Maaseik en gewezen schout van de prins-bisschop de toestemming om in Neeroeteren een volmolen te bouwen. De toestemming werd hem bij octrooi verleend door prins-bisschop Georges van Oostenrijk op 20 januari van dat jaar. Jaarlijks moest de molenaar een cijns betalen aan de rentmeester te Stokkem. De oprichter bleef eigenaar tot na 1566. In 1730 werd de molen gekocht door Jacob Thys, abt van de Sint-Jozefsbroeders te Achel. De abdij van Achel bleef eigenaar tot 1792 toen Lambert Pipers de molen kocht (vandaar ook de naam "Pypermolen").

¹ Tenzij anders vermeld, is deze historiek gebaseerd op: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Watermolen Langerenmolen* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/86189> (geraadpleegd op 27 april 2023).

Opheffingsdossier: Watermolen Langerenmolen met omgeving, monument en dorpsgezicht

De molen staat aangeduid op de Ferrariskaart uit 1771-1778 (zie bijlage 5.3., foto 1). Op deze kaart ligt hij volledig afgezonderd. Het gebied was toen ingenomen door vochtige beemden (gehooide graslanden) in de vallei van de Bosbeek. De molen was met een weg verbonden met de huidige Schootsheidestraat. Vóór 1807 werd de molen omgevormd tot oliemolen.

De molen staat op dezelfde wijze afgebeeld in de Atlas van de Buurtwegen (1845), al zijn er een aantal gebouwen bijgekomen ten noorden van de molen en een bakhuis ten oosten (zie bijlage 5.3., foto 2). De Bestendige Deputatie van de provincie Limburg keurde op 14 juni 1848 de vastgestelde pegelhoogte van 0,600 meter goed. De toenmalige eigenaar was Jean Pipers-Lalieu. In 1860 werd de molen herbouwd in steen en ingericht als graan- en oliemolen, later enkel graanmolen (boerengemaal) (zie bijlage 5.3., foto 3-8).

In 1971 werd het gebouw ingericht als woonhuis, met impact op de erfgoedwaarde. In het inhoudelijk verslag bij de bescherming van 22 februari 1984 wordt vermeld dat de molen deels ontmanteld is (met onder andere wegneming van de maalstenen) en inwendig verbouwd.²

2.3. Historiek van het beschermings- en beheerdossier³

2.3.1. Bescherming

De watermolen Langerenmolen in Maaseik (Neeroeteren) werd in 1987 beschermd als monument en samen met de omgeving ook als dorpsgezicht. Volgens het inhoudelijk verslag bij de bescherming van 22 februari 1984 was de aanleiding van deze bescherming een vraag van het stadsbestuur van Maaseik met akkoord van de eigenaar. Meer algemeen werden watermolens in Vlaanderen vanaf midden jaren 1970 meer en meer beschermd, net zoals ander erfgoed met industrieel-archeologische waarde. De 176 monumentenbeschermingen van watermolens dateren vooral uit de jaren 1980 (43), 1990 (84) en 2000 (28). Limburg telt 64 monumentenbeschermingen van watermolens, met een vergelijkbare chronologie.

De Langerenmolen werd op 6 juli 1984 op de voorontwerplijst geplaatst (betekend op 26 juli 1984) en op 2 oktober 1985 bij ministerieel besluit op de ontwerplijst (betekend op 13 november 1985). De adviezen waren gunstig (onder andere van de KCML op 13 februari 1986) en er waren geen opmerkingen of bezwaren tijdens het openbaar onderzoek. Op 21 januari 1987 volgde de definitieve bescherming als monument en als dorpsgezicht bij besluit van de Vlaamse Regering, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 25 maart 1987.

Het inhoudelijk verslag bij het beschermingsbesluit van de watermolen Langerenmolen in Maaseik (Neeroeteren) (inclusief het houten sluiswerk, de houten maalgoot, het houten waterrad, de houten as, de houten constructie waar de as op rust en het roerend werk) motiveert de industrieel-archeologische erfgoedwaarde van het monument als volgt: "*de houten constructie van de molen getuigt van een zeldzaam geworden en streekgebonden fase in de technologische evolutie van de watermolenbouw in Limburg.*" Ondanks de inwendige verbouwing tot woonhuis en de gedeeltelijke ontmanteling (met wegneming van onder andere de maalstenen) adviseerde het Bestuur Monumenten & Landschappen de bescherming als monument gunstig omwille van de zeldzaamheid van het traditionele en streekgebonden geheel van houten waterrad en as die op een houten buitenconstructie draait, inclusief al het overblijvende roerend werk. De beschrijving van de nog waardevolle delen op moment van bescherming was:

² Eén maalsteen is mogelijk verwerkt in de inkomhal van de woning (zie bijlage 2 Fotoregistratie, foto 7).

³ Gebaseerd op het bescherming- en beheerdossier van het agentschap Onroerend Erfgoed, tenzij anders vermeld.

Opheffingsdossier: Watermolen Langerenmolen met omgeving, monument en dorpsgezicht

"Sluiswerk in hout; ook houten sluisdeur met houten staart die op en neer wordt bewogen via hefboom systeem. De vroegere bediening van binnenuit werd verbroken. De houten maalgeul bestaat nog.

Waterrad: Houten velgen en dito armen; deze laatste zitten op een dikke houten as vast d.m.v. een ijzeren bevestigingsstuk; de armen zijn tangentiaal ingeplant; plaatijzeren pluiplanken.

As: hout; achtkantig aan uiteinde; ijzeren pin die draait in houten blok. Deze "peluw" rust op een houten konstruktie met pen- en gatverbindingen en die in de beek ingeplant staat. Het is een konstruktie die in andere streken niet (of weinig) voorkomt. Ander voorbeeld op de Bosbeek: de "Volmolen".

Ander roerend werk: enkel het gietijzeren putwiel en het spoorwiel met houten kammen, samen met een gietijzeren, konisch wiel blijven nog over. Binnenin draait de grote as op een ijzeren lagering."

2.3.2. Beheer

Het beheerdossier bevat een advies over enkele nieuwbouwprojecten, verbouwingen en een verkavelingswijziging in de jaren 1990 en begin 21ste eeuw, alle zonder veel impact op het beschermde monument en dorpsgezicht.

2.4. Fysieke toestand van het onroerend goed

De fysieke toestand van het onroerend goed waarvoor dit opheffingsdossier wordt opgemaakt, is vastgesteld tijdens een plaatsbezoek op 12 april 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 monument is in een slechte bouwfysische toestand. Zo bevat het metselwerk op verschillende plekken verticale scheuren die het gevolg zouden zijn van een verzakkende fundering op eiken balken. Daarenboven waren er op het moment van de bescherming nog een aantal heel waardevolle, houten erfgoedelementen aanwezig die ondertussen volledig verdwenen zijn:

- het sluiswerk bestaande uit een houten sluisdeur met houten staart die op en neer bewoog via een hefboomsysteem en een houten maalgeul;
- het houten onderslagrad dat via een eikenhouten as op een traditionele, houten buitenconstructie draaide. Dit waterrad is volgens de eigenaars al 30-40 jaar geleden verwijderd omwille van de veiligheid. De houten as zou nog door de muur steken maar dit was ter plekke niet zichtbaar.

2.5. Juridische toestand

2.5.1. Adres en kadaster

De als monument beschermde watermolen Langerenmolen, Grotlaan 33A in Maaseik (Neeroeteren), bevindt zich op het perceel met de volgende kadastrale gegevens: Maaseik, tweede afdeling, sectie B, perceelnummer 704D (deel).

De als dorpsgezicht beschermde watermolen Langerenmolen met omgeving, 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.

Het adres en de kadastrale toestand van het beschermde monument en dorpsgezicht is gewijzigd ten opzichte van het ogenblik van bescherming. In het beschermingsbesluit is het adres van het monument Langerenstraat 28 in Maaseik (Neeroeteren) en kadastrale gegevens: Maaseik, tweede afdeling, Sectie B, tweede blad, perceelnummer 704D. De

Opheffingsdossier: Watermolen Langerenmolen met omgeving, monument en dorpsgezicht

oorspronkelijke afbakening van het dorpsgezicht is af te lezen op het plan bij het beschermingsbesluit van 21 januari 1987.

2.5.2. 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.

De watermolen Langerenmolen is aangeduid als beschermd monument: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3917>.

De watermolen Langerenmolen met omgeving is aangeduid als beschermd dorpsgezicht: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3922>.

De watermolen Langerenmolen is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/20867>.

De watermolen Langerenmolen met omgeving maakt deel uit van het landschappelijk geheel De Tösh, Langeren en Wurfeld, dat nog niet is vastgesteld: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/135339>. Meer stroomafwaarts van de watermolen Langerenmolen ligt het omvangrijke cultuurhistorisch landschap 'Natuurgebied rond de Bosbeek' (MB 28 maart 1985): <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/3144>.

2.5.3. Omgeving

De gewestplanbestemming van het beschermde monument en dorpsgezicht is agrarisch gebied. Er zijn verder geen plannen van aanleg of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht.

2.5.4. Natuur en Bos:

Stroomopwaarts en stroomafwaarts van het beschermde monument en binnen het dorpsgezicht bevinden zich volgens de Biologische Waarderingskaart geen vermeldenswaardige karteringseenheden met biologische waarde.

De betrokken percelen behoren niet tot een habitat- of vogelrichtlijngebied. Stroomafwaarts, maar buiten het beschermde dorpsgezicht, bevinden zich wel het habitatrichtlijngebied van de Itterbeek met Brand, Jagersborg en Schootsheide en Bergerven (BE2200034) en het vogelrichtlijngebied Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof (BE2221314). Nog verder stroomafwaarts is de middenloop van de Bosbeek gelegen binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk en is als dusdanig deel van een GEN. De percelen behoren niet tot een Vlaams natuurreserveat of een erkend natuurreserveat.

2.5.5. Landbouw en Visserij:

De watermolenomgeving is niet gelegen in een voormalig of actueel ruilverkavelingsgebied. In het gebied is in 2013 wel het landinrichtingsplan Langeren De Tösch gerealiseerd en voor het gebied en haar ruime omgeving is sinds 2019 ook het landinrichtingsproject Water-Land-Schap in uitvoering.

2.5.6. Water:

De Bosbeek is ter hoogte van de watermolensite geklasseerd als waterloop van eerste categorie, beheerd door Vlaamse Milieumaatschappij. Volgens de recentste watertoets is

Opheffingsdossier: Watermolen Langerenmolen met omgeving, monument en dorpsgezicht

de ganse Bosbeekvallei nabij de watermolen een overstromingsgevoelig gebied met kleine tot middelgrote kansen op overstromingen.

In het gebied van de watermolensite en haar ruimere omgeving is geen watering actief. Er zijn ook geen grondwaterwingebieden en bijhorende beschermingszones vastgelegd.

3. EVALUEREND GEDEELTE

3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming

3.1.1. Monument

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. Deze evaluatie 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 cultuurgooderen die er integrerend deel van uitmaken hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontleen. Daarnaast zijn de vijf selectiecriteria gebruikt 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.

Anno 2023 is de evaluatie van de erfgoedwaarden van de watermolen Langerenmolen in Maaseik (Neeroeteren) op basis van de erfgoedwaarden en huidige criteria voor bescherming als volgt:

1°-2° zeldzaamheid en representativiteit: Vlaanderen telt vandaag 176 monumentenbeschermingen van watermolensites.⁴ 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

⁴ Dit vertegenwoordigt waarschijnlijk iets minder dan 176 watermolensites omdat op een aantal watermolensites meerdere monumentenbeschermingen rusten. Anderzijds zijn er vermoedelijk ook watermolens die niet als monument maar louter als dorpsgezicht of cultuurhistorisch landschap zijn beschermd. De beschermingsaantallen zijn gebaseerd op <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/>, de overige cijfers op <https://www.molenechos.org/>.

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 beschermd bestand.

73 van de 150 watermolens in Limburg zijn van hetzelfde type 'onderslagmolen' als de Langerenmolen in Maaseik (Neeroeteren) én hebben dezelfde historische functie als korenmolens.⁵ De inventaris van het onroerend erfgoed telt naast de Langerenmolen nog negen als monument beschermd watermolens op de Bosbeek, over een afstand van circa 15 kilometer: de Leverenmolen, Kleeskensmolen, Neermolen, Wurfelder molen, 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 (zie bijlage 5.3., foto 11).

De Langerenmolen in Maaseik (Neeroeteren) is met andere woorden 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 niet langer op omdat deze buitenconstructie al decennialang verdwenen is. Bovendien vormt de opheffing van de Langerenmolen geen hiaat in het beschermd bestand: in 1993 werd de Volmolen in Maaseik, een andere watermolen in de omgeving met eenzelfde buitenconstructie beschermd en in 2019 maalvaardig gerestaureerd

3° ensemble: de verschillende onderdelen van een watermolensite zijn bij de Langerenmolen 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 beschermd 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° context: de Langerenmolen in Maaseik (Neeroeteren) bevindt zich op een eeuwenoude watermolensite. Orthofoto's tonen echter dat de omgeving de voorbije halve eeuw (1971-2021) ingrijpend veranderd is door lintbebouwing, bebossing en ontbossing (zie bijlage 5.3., foto 12-15). Ook de niet-beschermd bebouwing ten noorden van de watermolen die

⁵ <https://www.molenechos.org/> (geraadpleegd op 15 juni 2023).

Opheffingsdossier: Watermolen Langerenmolen met omgeving, monument en dorpsgezicht

deel uitmaakte van de watermolensite (onder andere de molenaarswoning) is onherkenbaar verbouwd (zie bijlage 5.3., foto 2 en 9-10).

Conclusie: 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 huidige 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.

3.1.2. Dorpsgezicht

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 (zie 3.1.1., onder de bespreking van de contextwaarde). 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 is onvoldoende voor een bescherming als dorpsgezicht of cultuurhistorisch landschap. De Bosbeek met haar open, plaatselijk meanderende bedding is **herkenbaar** en heeft nog wat begeleidende oeverbegroeiing. De herkenbaarheid van het watermolenlandschap is sinds de bescherming echter aangetast door enkele ingrepen. Zo is een private ontsluitingsweg tussen de molen en Grotlaan deels verlegd en ingesnoerd door oprukkende lintbebouwing. Een boomgaardperceel, ten noordoosten aansluitend bij de molen, is verdwenen en van het oorspronkelijke beemdenkarakter blijft weinig of niets over.

De **context** van het dorpsgezicht is eveneens ingrijpend aangetast. De recentere lintbebouwing langs de Langerenstraat en de Grotlaan met sterk vertuinde percelen snoeren het valleigebied in. Van het kenmerkend historisch grondgebruik (oorspronkelijk beemdenlandschap) blijft behalve enkele graslanden dus niet veel meer over. Enkele percelen zijn recent tot jong bos geëvolueerd maar zijn niet bepaald ondersteunend voor het watermolenlandschap. Het dorpsgezicht sluit ruimtelijk niet meer aan bij het stroomafwaartse deel van de Bosbeekvallei met het gebied Langeren De Tösch (deels van nature overstroombaar) dat wel nog steeds herkenbaar is als homogeen graslandgebied, afgewisseld met houtkanten.

Wat **representativiteit en zeldzaamheid** betreft dient opgemerkt dat er verschillende vergelijkbare watermolenlandschappen (in een vlakker beekdal of lager gelegen benedenstrooms gedeelte) beschermd zijn met een hogere erfgoedwaarde. Eén voorbeeld is het watermolenlandschap van de Wurfeldermolen op de Bosbeek in Maaseik (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/4033>), een drietal kilometer ten oosten van de Langerenmolen. Deze opheffing creëert dus geen hiaat in het beschermd bestand van watermolenlandschappen.

Conclusie: aangezien het dorpsgezicht enkel erfgoedwaarde toegekend werd in relatie tot het monument en aangezien het dorpsgezicht onvoldoende erfgoedwaarde heeft als landschap voor een bescherming, wordt ook dit opgeheven.

3.2. Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan

De Langerenmolen met omgeving in Maaseik (Neeroeteren) heeft nog enige historische en industrieel-archeologische waarde als oude watermolensite en een beperkte

Opheffingsdossier: Watermolen Langerenmolen met omgeving, monument en dorpsgezicht

erfgoedwaarde als watermolenlandschap. Deze erfgoedwaarden zijn in voldoende mate gedocumenteerd en geregistreerd in dit inhoudelijk dossier bij de opheffing en in de fotoregistratie bij het ministerieel besluit. De molen blijft aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/20867>). Daarnaast is het wenselijk dat de landschappelijke erfgoedwaarde, zoals omschreven in 3.1.2., gevrijwaard wordt.

Het belang van de nog aanwezige afzonderlijke erfgoedkenmerken en -elementen is gering. Er is bijgevolg geen verplichting tot behoud of opslag van deze elementen in een onroerenderfgoeddepot. Mogelijk zijn er ook niet zichtbare sporen die nog niet gedocumenteerd zijn en die bijdragen aan deze erfgoedwaarden. Het is wenselijk bouwhistorisch en archeologisch onderzoek uit te voeren om deze te documenteren, in het bijzonder bij een eventuele sloop of ingrijpende verbouwing van dit goed. Voor dergelijk onderzoek kan volgende handleiding gebruikt worden: [Uniforme procedure voor het documenteren van erfgoedwaarden bij sloop en verplaatsing | Onroerend Erfgoed](#).⁶

3.3. Motivering van de afbakening van de opheffing

De bescherming als monument en als dorpsgezicht van watermolen Langerenmolen met omgeving, Grotlaan 33A Maaseik (Neeroeteren), wordt geheel opgeheven. De kadastrale percelen gevat door de opheffing zijn opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

4. BRONNEN

Agentschap Onroerend Erfgoed, Bescherming- en beheerdossier – Maaseik (Neeroeteren) – Watermolen Langerenmolen.

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Watermolen Langerenmolen* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/86189> (geraadpleegd op 21 juni 2023).

<https://www.molenechos.org/> (geraadpleegd op 15 juni 2023).

5. BIJLAGEN BIJ HET INHOUDELIJK DOSSIER

5.1. Omgevingsplan

5.2. Fotobijlage

De fotoregistratie van de fysieke toestand, gevoegd als bijlage bij het ministerieel besluit, bevat alle relevante foto's voor dit dossier. Er is geen afzonderlijke fotobijlage bij het dossier gevoegd.

5.3. Documentatie

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

⁶ <https://oar.onroerenderfgoed.be/item/6394> (laatste geraadpleegd op 17 maart 2023).