



Vlaanderen
is erfgoed

Opheffingsdossier

Restanten van een stadshoeve en
burgerhuizen in Maaseik
Monument

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Opheffingsdossier:

Restanten van een stadshoeve en burgerhuizen, Maaseik, Pelsersstraat-Bosstraat – monument (opheffing)

Onderwerp

Benaming: (restanten van) een stadshoeve en burgerhuizen

Adres of ligging: Pelsersstraat 56-58 en Bosstraat 71-73-75, Maaseik

Dossier

Type dossier: opheffingsdossier (Gehele opheffing)

Dossiernummer: 4.001/72021/103.1

Bescherming

Beschermd als: monument

Beschermingsbesluit: ministerieel besluit van 16 december 1991

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed:

<https://id.erfgoed.net/bsluiten/2417>

Inventaris Onroerend Erfgoed

URI Inventaris Onroerend Erfgoed:

<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3581>

<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3583>

Samenvatting

De bescherming als monument van Pelsersstraat 56-58 en Bosstraat 71-73-75 wordt opgeheven omwille van het algemeen belang. De bescherming legt de nadruk op de gebouwen in de Pelsersstraat. Door gebrekkig onderhoud en ingrijpende afbraak-, heropbouw- en nieuwbouwwerken aan de restanten van de stadshoeve, meer bepaald aan het gedeelte ter hoogte van Pelsersstraat 56, zijn de erfgoedwaarden van het oorspronkelijk geheel, gevormd door Pelsersstraat 56-58, aangetast en niet langer toereikend voor bescherming op Vlaams niveau.

Datum

3/10/2023

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	5
2.3.	Historiek van het beschermings- en beheerdossier	6
2.4.	Fysieke toestand van het onroerend goed	7
2.5.	Juridische toestand.....	7
2.5.1.	Adres en kadaster	7
2.5.2.	Onroerend erfgoed	7
2.5.3.	Omgeving	8
3.	Evaluerend gedeelte	8
3.1.	Evaluatie van de opheffing van de bescherming	8
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 panden in de Pelsersstraat in Maaseik die mogelijk teruggaan op een 17de-eeuwse stadshoeve en drie burgerwoningen in de Bosstraat. De opheffing van de bescherming 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 gebouwen 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 volledige opheffing van de bescherming als monument van de panden Pelsersstraat 56-58 en Bosstraat 71-73-75 in Maaseik (5.3. Documentatie bijlage bij dit inhoudelijk dossier, figuur 1-2).

- De gebouwen in de Pelsersstraat 56-58 zouden oorspronkelijk één geheel gevormd hebben. Ze waren het voorwerp van de waardering op het moment van de bescherming in 1991. De omschreven erfgoedwaarden stoken enkel met de panden in de Pelsersstraat. Voorliggend dossier beschrijft en evalueert voornamelijk deze panden.
- Voortgaande op het ministerieel besluit van 1991 en het bijhorende plan liggen de gebouwen aan de zijde van de Bosstraat (nummers 71-73-75) ook binnen de perimeter van de monumentbescherming.¹ Deze panden worden in het beschermingsdossier van 1991 niet beschreven, noch gemotiveerd.²

De bescherming van het als stadsgezicht beschermde stadscentrum van Maaseik, waarbinnen alle voornoemde panden gelegen zijn, blijft behouden.

2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

2.1. Ruimtelijke context

Het huidige stratenpatroon van Maaseik weerspiegelt nog de middeleeuwse stadsstructuur. Het bouwkundig patrimonium, voor het merendeel bestaande uit burgerhuizen en stadswoningen, vertegenwoordigt nagenoeg alle periodes uit de bouwgeschiedenis vanaf de houtbouwfase tot en met de tweede helft van de 19de eeuw.

Dat ensemble werd voor een groot deel gevat door de bescherming van de stadskern van Maaseik als stadsgezicht in 1991. Een groot deel van de zuidzijde van de Pelsersstraat (de even straatnummers) vormt de noordelijke grens van dit stadsgezicht.³

De gebouwen Pelsersstraat 56-58, mogelijk teruggaand op een 17de-eeuwse stadshoeve, zijn gelegen in de oude binnenstad van Maaseik. De Pelsersstraat is een secundaire straat die ongeveer parallel loopt met de Bosstraat, één van de vier oude hoofdassen die vanuit

¹ In de oplistings van de monumenten onder artikel 1 in het ministerieel besluit, staat onder nummer 33: 'Pelsersstraat 56 (= Bosstraat 75)' en onder nummer 34: 'Pelsersstraat 58 (= Bosstraat 71/73)', zie <https://id.erfgoed.net/besluiten/2417>.

² Zo is pand Bosstraat 75 meegenomen binnen de afbakening van het monument wegens zijn ligging op het perceel van het vroegere burgerhuis 'Den Roosencrans' (1625), zoals aangegeven bij de omschrijving van het aanduidingsobject, zie <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3581>.

³ ONROEREND ERFGOED 2023: *Stadscentrum Maaseik* [online], <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3597> (geraadpleegd op 12 juni 2023).

Opheffingsdossier: restanten van een stadshoeve en burgerhuizen, monument (opheffing)

het centrale marktplein naar de vroegere gordel van wallen en grachten leidde waar toegangspoorten de oude kern ontsloten.

Eeuwenlang was het aantal stadshoeves, te verstaan als boerderijen gelegen binnen de stadswallen van Maaseik, talrijk. Binnen de heterogene, eerder banale bebouwing van de Pelsersstraat bleven sporadisch nog stadshoeven of restanten van stadshoeven bewaard (de nummers 12-14-16, 45 en 56-58). Deze zijn alle beschermd als monument.⁴ In de nabije omgeving zijn nog enkele rijhuizen (nummers 26-30) en schoolvleugels die teruggaan op 19de-eeuwse kloostervleugels (nummer 33) opgenomen als vastgesteld bouwkundig erfgoed.⁵

Het beschermd onroerend erfgoed in de omgeving van de restanten van de stadshoeve Pelsersstraat 56-58 wordt weergegeven op een omgevingsplan in bijlage bij dit opheffingsdossier.

2.2. Historiek van het beschermde goed

Eeuwenlang waren landbouwbedrijven binnen de wallen van Maaseik opvallend aanwezig. Anno 2023 bleven er binnen de historische stadskern een negental (restanten van) zogenaamde 'stadshoeves' bewaard, te dateren tussen de 17de en 19de eeuw. Ook aan de panden ter hoogte van de **Pelsersstraat 56-58** wordt de functie van een stadshoeve toegeschreven. Beide panden zouden oorspronkelijk één geheel gevormd hebben, een bakstenen langgerekt volume van anderhalve bouwlaag onder een overkragend pannen zadeldak, opklimmend tot de 17de eeuw, met aanpassingen en verbouwingen in de daaropvolgende eeuwen. Bestaande beschrijvingen en archieffoto's beperken zich slechts tot de voorgevel, zie 5.3. Documentatie bijlage bij dit inhoudelijk dossier, figuur 3.⁶

Voortgaande op een archieffoto van 1974 werd de verankerde bakstenen straatgevel op deels gepikte, deels gecementeerde plint geopend door oorspronkelijk drie poorten: twee korfboogpoorten met een bakstenen ontlastingsboog -waarvan één gedicht- en een rondboogpoort in een hardstenen omlijsting met ontlastingsboog. Ter hoogte van nummer 56 vertoonde het metselwerk naast de poortdoorgang sporen van een beluikt kloosterkozijn met een hardstenen omlijsting van negblokken. De vensteropeningen onder de overkraging van het zadeldak waren uitgewerkt met een gelijkaardige omlijsting. Over de achtergevel en het interieur zijn weinig of geen gegevens bekend uit de periode vóór of tijdens de bescherming. Uit de huidige, bewaarde achtergevel van Pelsersstraat 58 kan wel opgemaakt worden dat deze in de loop van de tijd werd uitgebreid met een aanbouw onder plat dak. Het hoofdvolume onder pannen zadeldak herbergt vandaag nog een stal- of schuurruimte met een verankerde binnenmuur en deels bewaarde historische moer- en kinderbalken, zie bijlage 2 van het ministerieel besluit met de fotoregistratie.

In de jaren 1970-1980 bleef het uitwendig voorkomen van het complex in de Pelsersstraat nagenoeg ongewijzigd, maar ging de bouwfysische toestand van voornamelijk het gedeelte ter hoogte van nummer 56 achteruit. Tijdens de beschermingsprocedure, in het begin van de jaren 1990, onderging het complex opeenvolgende afbraak-, heropbouw- en nieuwbouwwerken met een grote impact op het exterieur en interieur van voornamelijk nummer 56.

⁴ Pelsersstraat 12-16, zie <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3579>; Pelsersstraat 45, zie <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/2474>.

⁵ INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Pelsersstraat [online], <https://id.erfgoed.net/themas/8222> (geraadpleegd op 12 juni 2023).

⁶ Onroerend Erfgoed Limburg, Inventarisarchief, Maaseik, Pelsersstraat (AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED, 1981); Onroerend Erfgoed Limburg, Beschermingsdossier DL000343, Geografisch pakket Maaseik. Stadscentrum met 36 monumenten (GYSELINCK J, 1991).

Opheffingsdossier: restanten van een stadshoeve en burgerhuizen, monument (opheffing)

Over de drie burgerhuizen in de **Bosstraat (nummers 71-73-75)** zijn in het archief Onroerend Erfgoed weinig gegevens bekend over de periode vóór de bescherming. De panden hebben een 19de-eeuws - begin 20ste-eeuws voorkomen, al dan niet met een oudere kern. De bakstenen lijstgevels zijn twee tot vier traveeën breed en drie bouwlagen hoog onder zadeldaken. De bovenverdiepingen hebben nog een originele gevelopstand, de begane grond is omgebouwd tot of aangepast als handelszaak. Bij nummer 71 toont de gevelopstand met verkleinende ordonnantie alsook de vensteromlijstingen een neoclassicistische inslag.

2.3. Historiek van het beschermings- en beheerdossier ⁷

De bescherming van Pelsersstraat 56-58 en Bosstraat 71-73-75 maakt deel uit van een geografisch pakket van 37 beschermingen in Maaseik waaronder 36 monumenten en één stadsgezicht. Het ministerieel besluit tot bescherming dateert van 16 december 1991. De lijst aan beschermde monumenten in dit pakket behelst voornamelijk panden in de historische stadskern van Maaseik. Het beschermde stadsgezicht beslaat een groot deel van het historische stadscentrum.

Het beschermingsdossier motiveert de bescherming van Pelsersstraat 56-58 als volgt:

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

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

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

Hoewel de op hetzelfde perceel gelegen burgerhuizen in de Bosstraat binnen de afbakening van de bescherming vallen, lag de erfgoedwaarde van de bescherming in 1991 duidelijk niet bij deze panden. Elke beschrijving alsook motivatie voor de bescherming van deze panden ontbreekt in het beschermingsdossier van 1991. De evaluatie van deze panden is dan ook beperkt.

Reeds tijdens de beschermingsprocedure verkeerde het gedeelte ter hoogte van Pelsersstraat 56 na jarenlange verwaarlozing in een slechte bouwfysische toestand. In een brief van mei 1990 aan het stadsbestuur van Maaseik waarin het Bestuur Monumenten en Landschappen de toestand aankaartte, is er sprake van een 'ingestort dak' en een 'deels uitgestulpte voorgevel'. Kort nadien, werd een deel van het pand nummer 56 gesloopt zonder vergunning. De toestand werd op 26 juni 1990 vastgesteld in een proces-verbaal. Intussen liep de beschermingsprocedure verder. Het Bestuur Monumenten en Landschappen vermeldde in de behandeling van de bezwaren van de toenmalige eigenaar tegen de bescherming dat 'de waardevolle en te behouden elementen zich voornamelijk bevonden in de voorgevel, het bouwvolume en de dakstructuur en dat men bij elke renovatie met deze elementen diende rekening te houden'.

Na de definitieve bescherming, tussen 1993 en 1997, liep een moeizaam traject van advisering door het bestuur Monumenten en Landschappen op verschillende bouwaanvragen voor nummer 56. Uiteindelijk resulteerde dit in een gunstig advies op een bouwdoos voor winkelruimte, inkomhal en garage op de begane grond, twee appartementen op de bovenverdiepingen, en een kleine open ruimte (tuin) achteraan. Alle functies werden voorzien in een nieuwbouw achter de bestaande voorgevel van nummer 56.

Ondanks een akkoord om de voorgevel te bewaren en in stand te houden, werd de gevel in 1998 gedeeltelijk wederrechtelijk gesloopt en werd de bouw van een nieuwe gevel voor de bestaande gevel opgestart. Een proces-verbaal van 3 maart 1998 legde de feiten vast.

⁷ Mits anders vermeld komen de gegevens onder 2.3. uit: Onroerend Erfgoed Limburg, Beheerdossier DL/343, Pelsersstraat 56-Bosstraat 75.

Opheffingsdossier: restanten van een stadshoeve en burgerhuizen, monument (opheffing)

Archiefphoto's tonen een quasi volledige afbraak van het midden- en rechterdeel van de voorgevel van nummer 56. De werken werden stilgelegd en herstel naar de oorspronkelijke staat werd gevorderd.

Het huidig voorkomen van dit gedeelte toont aan dat dit neerkwam op een quasi volledige reconstructie van de voorgevel met aanpassingen volgens de geadviseerde bouwaanvraag van 1997: terwijl bepaalde onderdelen (eertijds gedichte poort, het kloosterkozijn en de drie vensteropeningen rechts boven) in hun oorspronkelijke vorm werden hersteld of herbouwd, werden ook nieuwe elementen toegevoegd aan de gevel in functie van de herbestemming tot winkel en appartementen zoals de overdekte inkomzone met schuin ingebrachte sectionaalpoort (winkelruimte) en zij-inkom (appartementen), de tweede poortdoorgang met sectionaalpoort en de vier bijgemaakte vensters op de verdieping.

De gevel en het volume van het gedeelte ter hoogte van nummer 58 onderging na de bescherming weinig constructieve ingrepen. In de stal- of schuurruimte blijken de kinderbalken deels recenter en werd er een betonnen vloer gegoten.

Er zijn geen relevante gegevens bekend in het archief Onroerend Erfgoed omtrent het beheer van de panden in de Bosstraat na de bescherming in 1991.

2.4. Fysieke toestand van het onroerend goed

De fysieke toestand van de onroerende goederen waarvoor dit opheffingsdossier wordt opgemaakt is vastgesteld tijdens een plaatsbezoek op 28 juli 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 de onroerende goederen op het moment van de opheffing.

De panden bevinden zich in een goede bouwfysische toestand, behoudens verborgen gebreken.

2.5. Juridische toestand

2.5.1. Adres en kadaster

De beschermde panden hebben als adres Pelsersstraat 56-58 en Bosstraat 71-73-75 in Maaseik.

De kadastrale toestand is deels gewijzigd ten opzichte van het ogenblik van bescherming.

De huidige kadastrale gegevens van de monumenten zijn: Maaseik, 1ste afdeling, sectie E, perceelnummers 38P, 38R, 38S, 38V (deel) en 38W (deel) voor Pelsersstraat 56 - Bosstraat 71-73 en perceelnummer 36G (deel) voor Pelsersstraat 58 - Bosstraat 75. Op het plan bij het beschermingsbesluit van 16 december 1991 en in het beschermingsdossier wordt dit kadastraal omschreven als: Maaseik, 1ste afdeling, sectie E, perceelnummers 36G en 38G.

2.5.2. Onroerend erfgoed

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

- De panden Pelsersstraat 56-58 en Bosstraat 71-73-75 in Maaseik zijn beschermd als monument bij ministerieel besluit van 16 december 1991, zie <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3583> en <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3581>

Opheffingsdossier: restanten van een stadshoeve en burgerhuizen, monument (opheffing)

- De panden Pelsersstraat 56-58 en Bosstraat 71-73-75 in Maaseik maken deel uit van het stadsgezicht Stadscentrum Maaseik, beschermd bij ministerieel besluit van 16 december 1991, zie <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3597>
- De panden Pelsersstraat 56-58 en Bosstraat 71-73-75 in Maaseik zijn aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed sinds 1 februari 2018, zie <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/19877> en <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/19876>
- De panden Pelsersstraat 56-58 en Bosstraat 71-73-75 in Maaseik zijn gelegen in de historische stadskern van Maaseik, aangeduid als vastgestelde archeologische zone sinds 19 februari 2016, zie <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11874>
- De panden Pelsersstraat 56-58 en Bosstraat 71-73-75 maken deel uit van het beheersplan Stadscentrum Maaseik [online], [Maaseik - stadscentrum | Plannen | Onroerend Erfgoed](#) (geraadpleegd op 8 juni 2023).

2.5.3. Omgeving

De percelen kadastraal gekend als Maaseik, 1ste afdeling, sectie E, perceelnummers 36G (deel), 38P, 38R, 38S, 38V(deel), 38W(deel), zijn op het gewestplan aangeduid als woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en zijn gelegen in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik' (februari 2012).⁸

3. EVALUEREND GEDEELTE

3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming

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 Pelsersstraatnummer 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 geheel (gevelbeeld en interieur) waardoor dit ontoereikend is geworden voor bescherming als monument. Beide panden blijven behouden in het beschermd stadsgezicht.

Hoewel de burgerhuizen in de Bosstraat binnen de afbakening van de bescherming vallen, lag de erfgoedwaarde van de bescherming in 1991 duidelijk niet bij deze panden. Elke motivatie voor de bescherming van deze panden ontbreekt in het beschermingsdossier van 1991. De evaluatie van deze panden is dan ook beperkt. Ook deze panden blijven behouden in het beschermd stadsgezicht.

Artikel 6.2.1, 3^o, 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

⁸ Het beschermd stadsgezicht beslaat een groot deel van de historische stadskern die op het gewestplan "Limburgs Maasland" hoofdzakelijk aangeduid is als woongebied met culturele, historische en /of esthetische waarde. Aan de zuidzijde is een beperkt gedeelte louter aangeduid als woongebied.

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-structurende, 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. 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° ensemblewaarde: geeft aan in hoeverre het onroerend goed een sterke samenhang vertoont tussen de verschillende elementen;

5° contextwaarde: 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.

Volgens de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarden zijn de historische en architecturale waarde relevant voor de restanten van een stadshoeve en de burgerwoningen.

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 hoevetype 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 beschermd bestand (historische, architecturale waarde).

2° Herkenbaarheid:

- De jaren van verwaarlozing, de bouw misdrijven 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 op de bovenverdiepingen herkenbaar zijn als 19de of 20ste-eeuws pand (architecturale waarde).

3° Representativiteit:

- Gezien de ingrijpende afbraakwerken ter hoogte van nummer 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 representatief 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 nummer 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 (zie 2.1. Ruimtelijke context) die de architecturale erfgoedwaarde niet versterkt, noch ondersteunt. 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 ensemblewaarde is de erfgoedwaarde (historische en architecturale waarde) van de panden, Pelsersstraat 56-58 en Bosstraat 71-73-75, ontoereikend voor bescherming op Vlaams niveau. Daarom wordt de bescherming van de panden als monument opgeheven omwille van het algemeen belang.

3.2. Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan

De erfgoedwaarden zijn niet verloren gegaan, maar zijn ontoereikend voor een bescherming als monument op Vlaams niveau. Deze erfgoedwaarden zijn in voldoende mate gedocumenteerd en geregistreerd in dit inhoudelijk opheffingsdossier en in de fotoregistratie bij het ministerieel besluit.

De ligging van Pelsersstraat 56-58 en Bosstraat 71-73-75 binnen het beschermde stadsgezicht, binnen de CHE-zone 'historische stadskern Maaseik' (gebied

Opheffingsdossier: restanten van een stadshoeve en burgerhuizen, monument (opheffing)

met culturele, historische en esthetische waarde) en de opname in de vastgestelde inventaris bieden voldoende garanties voor behoud.

3.3. Motivering van de afbakening van de opheffing

De bescherming als monument van de panden, Pelsersstraat 56-58 en Bosstraat 71-73-75 in Maaseik, wordt geheel opgeheven. De kadastrale percelen gevat door de opheffing zijn opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

4. BRONNEN

ARCHITECTUUR DEPOT 2020: Stadscentrum Maaseik [online], [Maaseik - stadscentrum | Plannen | Onroerend Erfgoed](#) (geraadpleegd op 8 juni 2023).

Onroerend Erfgoed Limburg, Inventarisarchief, Maaseik, Pelsersstraat (AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED, 1981).

Onroerend Erfgoed Limburg, Beschermingsdossier DL000343, Geografisch pakket Maaseik. Stadscentrum met 36 monumenten (GYSELINCK J, 1991).

Onroerend Erfgoed Limburg, Beheerdossier DL/343, Pelsersstraat 56-Bosstraat 75.

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.