



Vlaanderen  
is erfgoed

# Opheffingsdossier

Burgerhuis Heusden: tuin met bijgebouwen  
in Hasselt

Stadsgezicht

Agentschap  
Onroerend  
Erfgoed

## **Opheffingsdossier:**

Burgerhuis Heusden: tuin met bijgebouwen, Hasselt, Aldestraat 44 –  
stadsgezicht (opheffing)

### **Onderwerp**

Benaming: Burgerhuis Heusden: tuin met bijgebouwen

Adres of ligging: Aldestraat 44, Hasselt

### **Dossier**

Type dossier: opheffingsdossier (Gehele opheffing)

Dossiernummer: 4.001/71022/104.1

### **Bescherming**

Beschermd als: stads- of dorpsgezicht

Beschermingsbesluit: ministerieel besluit van 4 november 2002

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/bsluiten/3949>

### **Inventaris Onroerend Erfgoed**

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3193>

### **Samenvatting**

De bescherming als stadsgezicht van de tuin en bijgebouwen van het Burgerhuis Heusden wordt opgeheven. De tuin werd gesloopt en heraangelegd met de nodige vergunningen. Door de heraanleg van de tuin zijn de erfgoedwaarden volledig verdwenen.

### **Datum**

Datum: 12/10/2023

## 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 .....	4
2.3.	Historiek van het beschermings- en beheerdossier .....	5
2.3.1.	Bescherming van de woning Heusden en omgeving .....	5
2.3.2.	Beheersgeschiedenis .....	5
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 .....	6
2.5.3.	Omgeving .....	6
3.	Evaluerend gedeelte .....	7
3.1.	Evaluatie van de opheffing van de bescherming .....	7
3.2.	Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan .....	7
3.3.	Motivering van de afbakening van de opheffing .....	8
4.	Bronnen .....	8
5.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier .....	8
5.1.	Omgevingsplan .....	8
5.2.	Fotobijlage .....	8
5.3.	Documentatie .....	8

## **1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER**

Dit is het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit van de bescherming als stadsgezicht van de tuin en bijgebouwen bij het Burgerhuis Heusden in Hasselt. De opheffing van de bescherming kadert in de evaluatie van het beschermd erfgoedbestand, zoals ingeschreven in de Beleidsnota Onroerend Erfgoed (2019-2024) van minister Matthias Diependaele.

De bescherming van de tuin en bijgebouwen van het Burgerhuis Heusden 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 beschermd bestand gescreend.

Dit dossier betreft de gehele opheffing van de bescherming als stadsgezicht van de tuin en bijgebouwen bij het Burgerhuis Heusden. De bescherming als monument van het Burgerhuis Heusden blijft behouden.

## **2. BESCHRIJVEND GEDEELTE**

### **2.1. Ruimtelijke context**

De tuin en bijgebouwen van het Burgerhuis Heusden lagen achterin het perceel. De woning ligt in de Aldestraat, in het historische stadscentrum van Hasselt.

### **2.2. Historiek van het beschermd goed**

De oudste vermelding van Hasselt dateert uit 1171. De Aldestraat is een van de twee straten die de oudste kern van Hasselt vormen. Deze kwam Hasselt binnen uit het westen (huidige Aldestraat) en liep verder naar het oosten richting Maastricht (Maastrichterstraat). De andere straat was noord-zuid gericht en kwam vanuit de Kempen (Demerstraat) en liep verder richting Haspengouw en Luik (Koning Albertstraat). Bij het kruispunt van deze wegen, werd in de 13de eeuw aan de rand van de kern een marktplaats gecreëerd. Rond 1400 breidde de stad verder uit en ontstonden parallel aan de Aldestraat een aantal straat- en pleinmarkten met elk een specifieke proviandfunctie. In de 17de en 18de eeuw evolueerde de Aldestraat tot één van de voornaamste straten van Hasselt, met de bouw van verschillende breedhuizen langs de straat.

De oudste vermelding van de woning Heusden dateert van de 18de eeuw, toen eigendom van schepen Pluymers gelegen tussen de schuren van huizen uit de Kapelstraat (later verbouwd tot woningen). Het huidige neoclassicistische breedhuis dateert uit de eerste helft van de 19de eeuw, maar bevat mogelijk nog een oudere kern. Het binnengebied tussen de huizen van de Kapelstraat en Aldestraat kende sinds de aanleg van woningen langs beide straten in de 17de eeuw wellicht een bestemming als tuin, al dan niet deels bebouwd.

In 1856 werd het hoofdgebouw uitgebreid met een langwerpige rechthoekige achterbouw. In de loop van de 20ste eeuw gebeurden hier nog enkele kleine aanpassingen aan, meer specifiek aan het tuinhuis.

### **2.3. Historiek van het beschermings- en beheerdossier**

#### 2.3.1. Bescherming van de woning Heusden en omgeving

In 2001 werden een tiental gebouwen uit Hasselt voorgedragen voor bescherming als monument, al dan niet met de directe omgeving als stadsgezicht. Het Burgerhuis Heusden was een van deze gebouwen. Het burgerhuis werd voorgedragen voor bescherming als monument. De bijhorende tuin met bijgebouwen werd voorgedragen voor bescherming als stadsgezicht, omdat deze een onderdeel vormde van de 19de-eeuwse burgerwoning en omwille van de historische samenhang met de naburige historische panden in de Kapelstraat.

Woning en tuin werden voorlopig beschermd op 16 juli 2001 waarna het openbaar onderzoek volgde en er advies ingewonnen werd bij de Stad Hasselt en provincie. Er waren geen bezwaren of opmerkingen op de bescherming en na het positief advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van 4 juli 2002, werd de woning definitief beschermd als monument en de tuin met bijgebouwen als stadsgezicht op 4 november 2002.

#### 2.3.2. Beheersgeschiedenis

In 2012 werd het pand verkocht en was er overleg tussen het agentschap Onroerend Erfgoed en de potentiële kopers met betrekking tot de mogelijkheden binnen de bescherming.

In oktober 2014 dienden de nieuwe eigenaars een aanvraag in voor de afbraak van een handelspand met bovenliggende studio (Aldestraat 40) en afbraak van een appartementsgebouw (Aldestraat 42) met vervangende nieuwbouw. De vergunningsaanvraag omvatte ook de restauratie van het Burgerhuis Heusden, Aldestraat 44 en de daarachter gelegen [Herberg De Groote Pellicaen](#)<sup>1</sup> Kapelstraat 43, (beide beschermd als monument), heraanleg van de tuinzones achterin en uitbreiding van de ondergrondse parkeergarage onder de Kapelstraat. Het agentschap gaf een gunstig advies met als voorwaarde dat er voorafgaand aan de werken een archeologische prospectie zou uitgevoerd worden in het binnengebied.

In mei 2015 dienden de eigenaars een bouwaanvraag in voor het aanpassen van de bestaande achterbouw. Ook dit werd gunstig geadviseerd door het agentschap Onroerend Erfgoed, waarbij in het advies nog eens herhaald werd dat de voorwaarde opgelegd in het advies van 25 november 2014 nog steeds van kracht was voor het totaalproject.

De prospectie werd uitgevoerd in 2014. Er werden twee noord-zuidgerichte proefsleuven met een breedte van 1 m gegraven in de tuin. Er werden slechts 3 sporen en circa 30 vondsten aangetroffen.

In 2016 werd het hele stadsgezicht heraangelegd, wat ook goed zichtbaar is op de orthofoto van dat jaar (zie bijlage 5.3 Documentatie, figuur 1). De bijgebouwen achter de woning werden gesloopt en vervangen door een langgerekte aanbouw over de volledige breedte van het perceel. Ook de tuin en werd volledig heraangelegd met nieuwe paden en grasmatten. Onder de tuin kwam er een parkeergarage.

---

<sup>1</sup> INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Herberg De Groote Pellicaen [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/21958> (geraadpleegd op 12 oktober 2023).

## 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 30 mei 2023. 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.

Aan de historische woning is een moderne glazen achterbouw toegevoegd. Een deel van de tuin, namelijk een terras en pad, is verhard. De rest is aangelegd met grasmatten.

## 2.5. Juridische toestand

### 2.5.1. Adres en kadaster

Het adres van het beschermde stadsgezicht is Aldestraat 44, 3500 Hasselt. Het staat bekend ten kadaster als Hasselt, 1ste afdeling, sectie H, perceelnummer 1475A (deel).

De kadastrale omschrijving is gewijzigd ten opzichte van het moment van bescherming. In het beschermingsbesluit wordt dit kadastraal omschreven als: Hasselt, 1ste afdeling, sectie H, perceelnummer 1109C (deel). Door toevoeging van verschillende tuinpercelen aan het voormalige perceelnummer 1109C is het huidige perceelnummer 1475A groter dan op het moment van bescherming.

### 2.5.2. Onroerend erfgoed

De tuin en bijgebouwen van de woning Heusden zijn beschermd als stadsgezicht (aanduidingsobject [3193](#)) en de woning als monument (aanduidingsobject [3189](#)) bij ministerieel besluit van 4 november 2002 (besluit [3949](#)).

Het geheel van woning en tuin 'Burgerhuis Heusden' is sinds 1 februari 2018 vastgesteld als bouwkundig erfgoed (aanduidingsobject [15981](#)) en opgenomen in de wetenschappelijke inventaris bouwkundig erfgoed (erfgoedobject [21844](#))

Het stadsgezicht ligt binnen het archeologisch geheel: Historische stadskern van Hasselt (erfgoedobject [140049](#)) dat sinds 19 februari 2016 vastgesteld is als archeologische zone (aanduidingsobject [11895](#)).

### 2.5.3. Omgeving

Het stadsgezicht ligt volgens het gewestplan Hasselt-Genk, goedgekeurd op 3 april 1979 in een woongebied met cultureel-historische en/of esthetische waarde.

Het stadsgezicht ligt binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk', goedgekeurd op 20 juni 2014.

In 2014 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van een ondergrondse parking en heraanleg van de tuinzone achter de Aldestraat 44.

In 2015 werd een vergunning afgeleverd voor het aanpassen van de achterbouw achter het huis Heusden, Aldestraat 44.

### **3. EVALUEREND GEDEELTE**

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

De tuin en bijgebouwen bij het Burgerhuis Heusden, Aldestraat 44 in Hasselt, werden beschermd als stadsgezicht bij ministerieel besluit van 4 november 2002 omwille van de historische, in casu architectuurhistorische waarde, die in het besluit als volgt wordt omschreven:

*"Tuin en bijgebouwen vormen een onderdeel van een comfortabele 19de-eeuwse burgerresidentie. Gezien de potentiële voorgeschiedenis van het huidige breedhuis en naburige panden is het bovendien niet ondenkbaar dat er linken kunnen worden gelegd met historische panden in de evenwijdige Kapelstraat."*

In 2014 gaf het agentschap Onroerend Erfgoed een gunstig advies voor het uitbreiden en aanpassen van de bestaande achterbouw en de aanleg van een ondergrondse parking onder het beschermde stadsgezicht, op voorwaarde dat een archeologische prospectie uitgevoerd werd. Het onderzoeksgebied betrof zowel enkele percelen langs de Aldestraat als de achterliggende Kapelstraat. Op basis van een vooronderzoek werd vastgesteld dat, door de aanwezigheid van een ondergrondse parking langs de Kapelstraat, een groot deel van de archeologische sporen vermoedelijk al verdwenen was. Enkel in de Aldestraat 44 was de tuin ongeschonden bewaard en werden proefsleuven gegraven. Uit dit bodemonderzoek bleek dat het gebied vanaf de late middeleeuwen werd aangewend als landbouwgrond en pas laat, in de loop van de 18de of 19de eeuw, bouwrijp werd gemaakt door systematische ophoging. Er waren een dertigtal vondsten, voornamelijk aardewerk en enkele runderfragmenten, waarbij het zwaartepunt lag in de 17de en 18de eeuw. De archeologische sporen konden niet onmiddellijk in verband gebracht worden met de historische bebouwing. Na dit onderzoek kon gestart worden met de werken.

Door de vervanging van de bijgebouwen door een nieuwe achterbouw en door de aanleg van de ondergrondse parking met heraanleg van de tuin in 2016, is de ensemblewaarde tussen woning en omgeving onherstelbaar aangetast. De recente tuin en achterbouw vormen geen onderdeel meer van de 19de-eeuwse burgerresidentie, maar zijn recente toevoegingen. Tijdens het archeologisch vooronderzoek konden er geen linken gelegd worden met de historische panden in de evenwijdige Kapelstraat. Door de aanleg van een ondergrondse parking zijn alle archeologische sporen verdwenen. De erfgoedwaarden van het monument Burgerhuis Heusden zelf bleven bewaard. De erfgoedkenmerken en -elementen van de tuin en bijgebouwen van het Burgerhuis Heusden zijn door de verbouwingen van 2016 onherstelbaar aangetast.

De bescherming als stadsgezicht van de tuin en bijgebouwen van het Burgerhuis Heusden als stadsgezicht wordt opgeheven omdat de erfgoedwaarden van het beschermde goed onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan.

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

Het inhoudelijk dossier bij de opheffing documenteert en registreert de erfgoedwaarden van het stadsgezicht in voldoende mate. Er zijn bijgevolg geen bijkomende maatregelen vereist voor de registratie van de erfgoedwaarden of het behoud van erfgoedelementen in een onroerenderfgoeddepot.

### 3.3. Motivering van de afbakening van de opheffing

De bescherming als stadsgezicht van de tuin met bijgebouwen bij woning Heusden, Aldestraat 44 in Hasselt, wordt geheel opgeheven. Het kadastraal perceel gevat door de opheffing is opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

## 4. BRONNEN

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Historische stadskern van Hasselt* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/140049> (geraadpleegd op 22 september 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Augustijnenklooster I* [online], <https://id.erfgoed.net/waarnemingen/982787> (geraadpleegd op 22 september 2023).

COENAERTS J. & PYPE P. 2016: *Van landbouwareaal tot stadsontwikkeling: archeologisch vooronderzoek langs de Aldestraat 44 te Hasselt*, Open archief van OE-publicaties [[online](#)]

Onroerend Erfgoed Limburg, lopend archief, Hasselt, Huis Heusden, DL2221

## 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, kadastermutaties, hoogtemodellen, e.d. dat het dossier verder onderbouwt of illustreert.