



Vlaanderen  
is erfgoed

# Opheffingsdossier

Burgerhuis De Engelkes: tuin in Hasselt

Stadsgezicht

Agentschap  
Onroerend  
Erfgoed

## **Opheffingsdossier:**

Burgerhuis De Engelkes: tuin, Hasselt, Guffenslaan 34 –stadsgezicht  
(opheffing)

### **Onderwerp**

Benaming: Burgerhuis De Engelkes: tuin

Adres of ligging: Guffenslaan 34, Hasselt

### **Dossier**

Type dossier: opheffingsdossier (Gehele opheffing)

Dossiernummer: 4.001/71022/103.1

### **Bescherming**

Beschermd als: stadsgezicht

Beschermingsbesluit: Ministerieel besluit van 4 november 2002

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/bsluiten/3951>

### **Inventaris Onroerend Erfgoed**

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3202>

### **Samenvatting**

De bescherming als stadsgezicht van de tuin bij burgerhuis De Engelkes wordt opgeheven omwille van het algemeen belang. Al op het ogenblik van bescherming in 2002 was de tuin volledig verhard en deels bebouwd met een recente achterbouw en berging. In 2021 werd de tuin volledig opnieuw aangelegd. De nieuwe tuin heeft geen erfgoedwaarde. De erfgoedwaarden zijn bijgevolg ontoereikend voor een bescherming als stadsgezicht.

### **Datum**

Datum: 20/09/2023

## 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 Burgerhuis De Engelkes en tuin .....	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 .....	9
3.3.	Motivering van de afbakening van de opheffing .....	9
4.	Bronnen .....	9
5.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier .....	9
5.1.	Omgevingsplan .....	9
5.2.	Fotobijlage .....	9
5.3.	Documentatie .....	9

## 1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER

Dit is het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit van de bescherming als stadsgezicht van de tuin bij burgerhuis De Engelkes 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 'Burgerhuis De Engelkes: tuin' 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 bij burgerhuis De Engelkes. De bescherming als monument van burgerhuis De Engelkes wordt niet in vraag gesteld en blijft behouden.

## 2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

### 2.1. Ruimtelijke context

De als stadsgezicht beschermde tuin bij het burgerhuis De Engelkes, is gelegen in de Guffenslaan 34, in het zuiden van het centrum van Hasselt, langs de binnenring. Het huis bevindt zich in een gesloten straatwand, in een relatief gaaf bewaarde gevelrij gelegen tussen de neoclassicistische [Rijkswachtkazerne van 1879](#) en het [Koninklijk Atheneum](#)<sup>1</sup>. Op enkele appartementsgebouwen na, bestaat de woningrij uit vroeg-20ste-eeuwse burgerhuizen en interbellumwoningen. Achter de woningen liggen bescheiden ommuurde stadstuinjes. Het burgerhuis De Engelkes is het enige beschermde pand in deze huizenrij. De woning is beschermd als monument, de tuin als stadsgezicht.

Aan de overzijde van de laan liggen het als monument beschermde neogotische [Sint-Jozefcollege](#) en de eclectische [Provinciale School voor Vroedvrouwen](#)<sup>2</sup> uit 1912.

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

### 2.2. Historiek van het beschermd goed

Vanaf de 13de eeuw was de kern van Hasselt omgeven door een stadswal- en muur met vier poorten. In de loop van de middeleeuwen werd deze verschillende keren gesloopt en herbouwd. In het begin van de 18de eeuw werden de muren gesloopt en vervangen door een aarden omwalling. Na 1820 werden de wallen en poorten verkocht, wat resulteerde in

---

<sup>1</sup> INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Rijkswachtkazerne van 1879* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/22054> (geraadpleegd op 2 oktober 2023); INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Koninklijk Atheneum van 1865* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/22061> (geraadpleegd op 2 oktober 2023).

<sup>2</sup> INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Sint-Jozefcollege* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/22055> (geraadpleegd op 11 oktober 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Provinciale School voor Vroedvrouwen ontworpen door Léon Jaminé* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/22059> (geraadpleegd op 11 oktober 2023).

volledige ontmanteling tussen 1846 en 1850. Vanaf 1849 werd op de vrijgekomen gronden een boulevard aangelegd. Tussen 1850 en 1914 werden langs deze nieuwe boulevard verschillende burgerhuizen opgetrokken, waaronder burgerhuis De Engelkes dat dateert uit het laatste kwart van de 19de eeuw.

Over de historiek van tuin en huis is weinig informatie beschikbaar. We weten niet of er ooit van enige tuinaanleg sprake is geweest. Gezien de kleine oppervlakte, is de tuin niet waarneembaar op historische kaarten. De tuin is ook amper zichtbaar op orthofoto's .

In de tuin bevond zich een achterbouw en een koer met een kleine berging achterin het perceel<sup>3</sup>. De constructies zijn naar verluidt in de jaren 1980 opgetrokken. Vanaf dat ogenblik was het oppervlakte dus al volledig verhard en was er geen sprake meer van een tuin.

De achterbouw, koer en berging werden in 2021 gesloopt of onthard en vervangen door een nieuwe achterbouw, tuintje en berging.

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

### **2.3.1. Bescherming van Burgerhuis De Engelkes en tuin**

In 2001 werden een tiental gebouwen uit Hasselt voorgedragen voor bescherming als monument, al dan niet met de directe omgeving als stadsgezicht. Het Burgerhuis De Engelkes in de Guffenslaan 34 was een van deze gebouwen. Het burgerhuis werd voorgedragen voor bescherming als monument, de bijhorende tuin voor bescherming als stadsgezicht.

Uit de motiveringsnota, opgemaakt op 10 april 2001, blijkt dat enkel de buitenkant van de woning bezocht werd. *'Het huis bleek ontoegankelijk wegens onbewoond en leegstand.'* De tuin, gelegen achter de rijwoning, werd dus eveneens niet bezocht, maar werd wel mee voorgedragen voor bescherming als stadsgezicht omwille van de historische en socio-culturele waarde omdat *'de tuinen als vanzelfsprekend horen bij het totaalconcept van elk individueel huis.'* De motiveringsnota stelt dat de stadswoningen langs de Guffenslaan omwille van het gesloten karakter met kleine tuinen atypisch waren voor Hasseltse ringlaanhuizen. Typische ringlaanhuizen waren immers doorgaans vrijstaande villa's met grote tuinpercelen

Vermoedelijk was de tuin op het ogenblik van bescherming al verhard. Foto's van 2016 tonen achterin het perceel een achterbouw en bergplaats die in de jaren 1980 opgetrokken werden.

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

### **2.3.2. Beheersgeschiedenis**

In 2016 werd een aanvraag ingediend voor het slopen en vervangen van de achterbouw en bergplaats uit de jaren 1980 en de bouw van een tuinhuis. Deze aanvraag bevat foto's en plannen die de toenmalige toestand documenteren. In de aanvraag wordt aangegeven

---

<sup>3</sup> Foto's gevoegd bij de adviesvraag voor een stedenbouwkundige vergunningen voor het slopen van een bestaande achterbouw en bergplaats + uitbreiden van bestaande woning en tuinhuis dd. 7 april 2016 (Lopend archief Onroerend Erfgoed, Limburg)

dat de sloop van de achterbouw leidt tot de creatie van meer tuinruimte. Het agentschap Onroerend Erfgoed gaf een gunstig advies op deze aanvraag.

In 2021-2022 werden achterbouw, koer en berging gesloopt en vervangen door een nieuwe achterbouw en tuinhuis. De open ruimte bleef bij de heraanleg deels onverhard en werd ingericht als tuin.

## **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 15 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 het onroerend goed op het moment van de opheffing.

De tuin is een heel kleine ommuurde stadstuin met recente groenaanleg en tuinhuis. De oude perceelsstructuur is bewaard.

## **2.5. Juridische toestand**

### 2.5.1. Adres en kadaster

Het adres van het beschermde stadsgezicht is Guffenslaan 34, 3500 Hasselt. Het staat bekend ten kadaster als: Hasselt, 1ste afdeling, sectie H, perceelnummer 596 S 9 (deel). De kadastrale toestand is ongewijzigd ten opzichte van het ogenblik van bescherming.

### 2.5.2. Onroerend erfgoed

De tuin van burgerhuis De Engelkes is beschermd als stadsgezicht (aanduidingsobject [3202](#)) en de woning als monument (aanduidingsobject [3200](#)) bij ministerieel besluit van 4 november 2002 (besluit [3951](#)).

Het geheel van woning en tuin 'Burgerhuis De Engelkes' is sinds 1 februari 2018 vastgesteld als bouwkundig erfgoed (aanduidingsobject [15921](#)) en opgenomen in de wetenschappelijke inventaris bouwkundig erfgoed (erfgoedobject [200366](#)).

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](#)).

Het stadsgezicht is ook opgenomen in de centrale archeologische inventaris als onderdeel van het archeologisch element 'middeleeuwse stadsomwalling' (waarneming [207116](#)).

### 2.5.3. Omgeving

De tuin van burgerhuis De Engelkes kent een bestemming als woongebied in het gewestplan.

De tuin ligt ook binnen het Ruimtelijk Uitvoeringsplan TT-wijk, goedgekeurd op 19 december 2017. De bestemming in dit RUP is eveneens woongebied, met een overdruk 'beschermde stadsgezicht'. Voor de panden binnen deze overdruk is de sectorale wetgeving met betrekking tot beschermd stadsgezicht van toepassing.

In 2016 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen en vervangen van de achterbouw en bergplaats uit de jaren 1980 en de bouw van een tuinhuis.

### 3. EVALUEREND GEDEELTE

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

De tuin bij burgerhuis De Engelkes werd in 2002 beschermd als stadsgezicht omwille van de historische en socio-culturele waarde die verantwoord worden door de onderlinge samenhang van de erfgoedwaarden van monument en stadsgezicht:

- *de historische waarde:*

*huis De Engelkes, gelegen Guffenslaan 34.*

*Art Nouveau getint herenhuis, stilistisch te situeren in de late 19de tot vroeg 20ste eeuw, opgetrokken op terreinen die vrijkwamen na de afbraak van de stadswallen en die in samenhang met de aanleg van ringlanen, werden geëxploiteerd.*

- *de sociaal-culturele waarde:*

*omgeving (tuin) van huis De Engelkes, gelegen Guffenslaan 34*

*Typisch laat-19de - tot vroeg 20ste-eeuws ringlaanhuis in betrekkelijke gaaf bewaarde context; vrijwel ononderbroken straatwand van gelijkaardige, in verschillende neostijlen uitgewerkte huizen. Samen met de nabije openbare gebouwen vertegenwoordigen ze een belangrijke stedenbouwkundige fase, waarvan de beeldbepalende waarde niet mag worden onderschat.*

In de onderzoeksfase voorafgaand aan de bescherming werd de achterliggende tuin bij het burgerhuis De Engelkes niet onderzocht. Deze bleek op het ogenblik van bescherming reeds volledig verhard en ingenomen door een aanbouw en berging uit de jaren 1980.

In 2016 werd de sloop van de achterbouw en bergplaats uit de jaren 1980 en de bouw van een tuinhuis vergund. In 2021-2022 werden achterbouw, koer en berging gesloopt en vervangen door een nieuwe achterbouw en tuinhuis. De open ruimte bleef bij de heraanleg deels onverhard en werd ingericht als tuin.

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 opzicht 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-structurende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen en de cultuurgooderen die er integrerend deel van uitmaken hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontlenuen. 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.

Voor evaluatie van de tuin bij burgerhuis De Engelkes te Hasselt zijn volgens de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarden de historische en stedenbouwkundige waarde relevant. De evaluatie van deze erfgoedwaarden op basis van de huidige criteria voor bescherming is als volgt:

1° zeldzaamheid: De aanleg van de tuin is niet gedocumenteerd waardoor niet kan uitgemaakt worden hoe zeldzaam deze was op op het ogenblik van de bescherming. De stadstuin als erfgoedtype is echter niet zeldzaam en de tuin was op het ogenblik van bescherming reeds volledig verhard. De huidige tuin van burgerhuis De Engelkes is dus niet zeldzaam in zijn soort, het is een doorsnee stadstuin voor de Vlaamse context;

2° herkenbaarheid: burgerhuis De Engelkes dateert uit het laatste kwart van de 19de eeuw. Enkel de perceelsstructuur van de tuin is sindsdien wellicht onveranderd gebleven. De tuinaanleg is in haar huidig voorkomen niet herkenbaar als een stadstuin uit het laatste kwart van de 19de eeuw. Het uitzicht en de vormgeving van de tuin is recent en bevat geen elementen of aspecten die verwijzen naar de historische tuinaanleg. Er zijn geen erfgoedkenmerken en -elementen aanwezig die de erfgoedwaarde van de tuin onderbouwen;

3° representativiteit: de tuin van burgerhuis De Engelkes is een doorsnee stadstuin die niet representatief is voor een welbepaalde typologie of oeuvre of die typerend is voor de geografische of historische context. De tuin bij het burgerhuis de Engelkes was op het ogenblik van bescherming reeds volledig verhard. De tuin is bijgevolg geen representatief voorbeeld van een stadstuin uit het vierde kwart van de 19de eeuw. Bovendien blijkt uit de motiveringsnota dat de stadswoningen langs de Guffenslaan omwille van het gesloten karakter met kleine tuinen net atypisch waren voor Hasseltse ringlaanhuizen. Typische ringlaanhuizen waren immers doorgaans vrijstaande villa's met grote tuinpercelen;

4° ensemble: de erfgoedwaarde van de tuin als 'vanzelfsprekend horende bij het totaalconcept van elk individueel huis' sluit aan bij het criterium 'ensemble'. De tuin vormt nog steeds een samenhang met de woning omwille zijn functie, maar dit is sterk verstoord door de moderne vormgeving. Deze staat immers volledig los van de historische bouwstijl van de woning. Er is geen sprake van een historisch ensemble van burgerhuis en stadstuin uit het vierde kwart van de 19de eeuw. De tuin heeft in haar huidig voorkomen geen erfgoedkenmerken en -elementen die aansluiten bij het burgerhuis;

5° context: de tuin van burgerhuis De Engelkes ligt achter de woning en is niet zichtbaar vanaf de straat. Stedenbouwkundig vormt het een kleine open ruimte achter de woning, zoals ook andere stadswoningen in Hasselt hebben.

De hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarde hebben geleid tot een gewijzigde context waarin de erfgoedwaarden onvoldoende zijn voor een bescherming van de tuin bij burgerhuis De Engelkes in Hasselt als stadsgezicht. Met uitzondering van de bewaarde historische perceelsstructuur van de tuin als horende bij het burgerhuis De Engelkes, is deze tuin niet herkenbaar als of representatief voor een stadstuin uit het vierde kwart van de 19de eeuw. De tuin heeft geen erfgoedkenmerken en -elementen die refereren aan de historische tuinaanleg. De vrijwaring van de erfgoedwaarden middels een bescherming als stadsgezicht is niet langer vereist omwille van het algemeen belang.



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

Het inhoudelijk dossier bij de opheffing documenteert en registreert de erfgoedwaarden van het dorpsgezicht 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 bij burgerhuis De Engelkes, Guffenslaan 34 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 september 2023) op 7

Onroerend Erfgoed Limburg, lopend archief, Hasselt, Huis De Engelkes, DL2225

Informatie verkregen van het stadsarchief Hasselt (20 september 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, kadastermutaties, hoogtemodellen, e.d. dat het dossier verder onderbouwt of illustreert.