



Vlaanderen  
is erfgoed

# Opheffingsdossier Pannenhuis in Balen

Monument

Agentschap  
Onroerend  
Erfgoed

**Opheffingsdossier:**  
Pannenhuis, Balen, Schoor-Dorp 32 – monument (opheffing)

**Onderwerp**

Benaming: Pannenhuis

Adres of ligging: Balen, Schoor-Dorp 32

**Dossier**

Type dossier: opheffingsdossier (Gehele opheffing)

Dossiernummer: 4.001/13003/104.1

**Bescherming**

Beschermd als: monument

Beschermingsbesluit: ministerieel besluit van 22 november 1985

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/bsluiten/2111>

**Inventaris Onroerend Erfgoed**

URI Inventaris Onroerend Erfgoed:

<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/4843>

**Samenvatting**

De bescherming van het Pannenhuis als monument wordt opgeheven omwille van het algemeen belang. Door de materiële teloorgang zijn de erfgoedwaarden van het monument ontoereikend voor bescherming.

**Datum**

Datum: 29/09/2023

## 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.	Plaatselijke erfgoedinitiatieven .....	5
2.3.2.	Beschermingsprocedure .....	5
2.3.3.	Restauratievoorstel: historiserende restauratie (1986-1987) .....	6
2.3.4.	Verder verval en verkoop (1995-1998) .....	7
2.3.5.	Afbraak en reconstructie: ruwbouwfase (2000-2007).....	7
2.3.6.	Reconstructie: afwerking (2008-2009).....	7
2.4.	De fysieke toestand van het onroerend goed .....	8
2.5.	Juridische toestand.....	8
2.5.1.	Adres en kadaster .....	8
2.5.2.	Onroerend erfgoed .....	8
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 .....	12
3.3.	Motivering van de afbakening van de opheffing .....	12
4.	Bronnen .....	13
5.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier .....	13
5.1.	Omgevingsplan .....	13
5.2.	Fotobijlage .....	13
5.3.	Documentatie .....	13

## 1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER

Dit is het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit van het Pannenhuis in Balen. De opheffing van de bescherming kadert in de herziening van het beschermd erfgoedbestand, zoals ingeschreven in de Beleidsnota Onroerend Erfgoed (2019-2024) van minister Matthias Diependaele.

De bescherming van het Pannenhuis 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.

Op basis van dit onderzoek werd het beschermd monument Pannenhuis voor gehele opheffing weerhouden.

Dit dossier betreft de gehele opheffing van de bescherming als monument van het Pannenhuis.

## 2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

### 2.1. Ruimtelijke context

Het Pannenhuis is gelegen in het dorpscentrum Schoor-Dorp tussen de spoorlijn Mol-Hasselt (spoorlijn 15) Schoor-Dorp. Schoor is een landelijk gehucht ten zuidoosten van de dorpskern van Balen. De straat Schoor-Dorp heeft aan beide zijden een dense bebouwing, een gegeven dat reeds kan vastgesteld worden op de Ferrariskaart (1771-1778). Het al op de Ferrariskaart aangeduide weidegebied ten zuidwesten van het Pannenhuis bleef bewaard.

Het Pannenhuis is beschermd als monument.<sup>1</sup>

De deelgemeente Balen telt een tiental monumenten waaronder een aantal veldkapellen en grotere bedevaarstskapellen. Ook de parochiekerk, het gemeentehuis, een oorlogsgedenkteken en twee watermolens zijn beschermd monumenten. Rond beide watermolens is een dorpsgezicht afgebakend.

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

### 2.2. Historiek van het beschermd goed

De inventaristekst van 2002 geeft een goede samenvatting van de (bouw)geschiedenis van het Pannenhuis<sup>2</sup>:

*"Voormalige zetel van de "Laatbank van Scheps", in 1266-1267 door de abdij van Munsterbilzen overgedragen aan de abdij van Averbode. Tegelijkertijd fungeerde het Pannenhuis als lagere schepenbank voor lokale cijns geschillen. Sedert 1402 inzake rechtsspraak onderhorig aan de schepenbank van de Voogdij Mol-Balen-Dessel (...).*

---

<sup>1</sup> AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2023: *Pannenhuis* [online], <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/4843> (geraadpleegd op 2 oktober 2023).

<sup>2</sup> KENNES & STEYAERT 2002; INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Pannenhuis* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/52212> (geraadpleegd op 3 oktober 2023).

*Vermoedelijk verbouwd (versteend) in 1680, zie jaartal in de vrij hoge bakstenen sokkel van de woning, hier uitzonderlijk voorzien van een verdieping. Naderhand diverse malen verbouwd of aangepast aan diverse functies onder meer als accijnskantoor, brouwerij en boerderij. De oorspronkelijke schuren zijn heden verdwenen, enkel het sterk vervallen woonstalhuis restte tot 2000 toen machtiging werd verleend voor afbraak en heropbouw naar ontwerp van K. Raeymaekers; werken gestart januari 2001.*

*Pand in vakwerkbouw waarvan het stijl- en regelwerk werd opgevuld met gevarieerde, geometrische bakstenen patronen, voornamelijk in de strook boven de vensters; volgens sommigen zou dit verwijzen naar Spaanse stijlinvloeden, zie het toenmalige Spaanse bewind (1555-1713); C. Trefois opteert echter voor Nedersaksische invloeden. Het onderscheid met de Zuid-Limburgse vakwerkbouw uit zich onder meer in het ontbreken van de schuine stijlen."*

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

#### 2.3.1. Plaatselijke erfgoedinitiatieven

Vanaf eind jaren 1970 was er in Balen en omstreken heel wat interesse in het Pannenhuis. Hieruit vloeide de vraag voort om dit gebouw te beschermen als monument. In 1979 bracht een inspecteur van de Rijksdienst voor Monumenten- en Landschapszorg een bezoek aan gebouwen met erfgoedwaarde in Balen. Samen met de voorzitter van de heemkundige kring bezocht hij ook het Pannenhuis. Op 29 mei 1979 volgde er een voordracht voor de leden van de Heemkundige Kring Balen-Olmen.

Vanaf begin 1982 werd het Pannenhuis opgemeten door studenten van de academie in Mol, onder leiding van architect Frans Joos. Na de dood van de laatste bewoner erfde kunstschilder Jef Geboers dit gebouw. Deze vroeg in 1983 de bescherming aan om het Pannenhuis veilig te stellen voor de toekomst.<sup>3</sup> Hij wou daarbij een gemeenschapsfunctie aan het gebouw geven. In mei 1983 noemde Marc Laenen, conservator van het Openluchtmuseum van Bokrijk, het door hem bezochte Pannenhuis een uiterst merkwaardig en uniek gebouw.

#### 2.3.2. Beschermingsprocedure

Volgens het inspectieverslag van het Bestuur voor Monumenten- en Landschapszorg van 3 mei 1983 was het Pannenhuis reeds vóór 1931 gerangschikt. Deze bescherming werd echter niet bevestigd bij de inwerkingtreding van de wet op het behoud van monumenten en landschappen van 7 augustus 1931. Het gebouw was typologisch zeer interessant en had een hoge historische waarde. Wat betreft de bewaring van de constructie werd echter gesteld: *"door gebrek aan onderhoud, verbouwingen en enkele verzakkingen is de stabiliteit ernstig in het gedrang gekomen. De constructie met pen- en gatverbindingen van het vakwerk is echter zo opgevat dat ze gemakkelijk, zelfs gedeeltelijk, demonteerbaar is en kan heropgericht worden. Er is nog zeer veel historisch waardevol materiaal aanwezig en een aantal sporen laat toe een verantwoorde restauratie door te voeren."*

Op 25 augustus 1983 werd het voorontwerp van lijst ondertekend. Bij ministerieel besluit van 21 augustus 1984 werd het ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten vastgesteld. Op 5 september 1985 bracht de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen een gunstig advies uit. Ook het advies van de provinciale commissie was gunstig. Het gemeentebestuur adviseerde gunstig *"op voorwaarde dat de definitieve goedkeuring geen onkosten meebrengt voor de gemeente"*. Tijdens het openbaar onderzoek kwamen geen bezwaren binnen. Op 22 november 1985 werd het definitieve beschermingsbesluit door de bevoegde minister ondertekend.

---

<sup>3</sup> Inspectieverslag Bestuur voor Monumenten- en Landschapszorg, 3 mei 1983 (evaluatie van de beschermingsaanvraag).

Het beschermingsbesluit gaat uit van de historische waarde, zonder deze echter te motiveren. In het vooronderzoek omschreef het Bestuur voor Monumenten en Landschappen de historische waarde als volgt: *“vakwerkconstructie opgericht in 1680, zeldzaam voorbeeld van een landelijke woning met verdieping. Latere aanpassingen: vervangen van leemwerk door uniek baksteenfries met siermotieven”*.

De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen motiveerde daarentegen wel de (cultuur)historische waarde van de *“in 1680 opgerichte vakwerkarchitectuur”*. Deze architectuur *“vertegenwoordigt een voor het beschouwde gebied zeldzaam voorbeeld van [een] landelijk vakwerkhuis met verdieping, dat overigens duidelijk volgens het typische ‘Nederfrankische’ schema is opgevat. Zeldzaam is hier bovendien het voorkomen van een horizontale strook van vakvullingen uit baksteenmetselwerk, dat verscheidene ‘weefsel’-motieven vertoont (zoals eerder gebruikelijk is in het zogenaamde Saksische vakwerkgebied): deze ‘weefsel’-motieven zijn een sprekend voorbeeld van het ‘zeil’-karakter, dat de niet-dragende onderdelen (wanden en dakschilden) van een vakwerkconstructie kenmerkt als consequente uiting van het regerende ‘tent’-archetype”*.<sup>4</sup>

De bescherming als monument omvat niet de volledige site van het Pannenhuis. Het woonstalhuis met geïntegreerde potstal en de voortuin werden beschermd. De haaks op het woonstalhuis opgestelde, 19de-eeuwse schuur en de achtertuintuin kregen geen beschermd statuut.

### 2.3.3. Restauratievoorstel: historiserende restauratie (1986-1987)

Foto's van 1983 uit het fotoarchief van agentschap Onroerend Erfgoed laten reeds leegstand en een beginnend verval vermoeden. Zo had de zijpuntgevel van de stal een ingestorte top. In de rechterbovenhoek van de vakwerkconstructie (voorgevel woongedeelte) ontbrak ook de invulling van één vak in bakstenen siermotief. Enkele foto's van 1986 in de Fototheek van het Koninklijk Instituut voor het Kunstpatrimonium tonen al een veel groter verval. De in het woonstalhuis geïntegreerde potstal was intussen volledig ingestort.

In 1986-1987 maakte architect Frans Joos (Mol) restauratieplannen op in opdracht van eigenaar Jef Geboers. De diagnosenota van de architect ging uit van een erg slechte bouwfysische toestand. Na de instorting van het stalgedeelte verviel ook het woongedeelte erg snel. Voor het lekkende dak zou plaatselijk herstel telkens door de wind tenietgedaan worden. Een volledige heropbouw was dan ook aan de orde. *“De voormuur [van het woongedeelte] die voor het grootste gedeelte oorspronkelijk is, is zeer erg verweerd (een paneel van het siermetselwerk is reeds ingestort). De toestand van het houten skelet is op dit moment nog in redelijk goede staat, niettegenstaande het gebouw zeer erg overhelt. Ongeveer de helft van het bestaande skelet kan m.i. herbruikt worden. Het stalgedeelte moet volledig vernieuwd worden.”* In lijn met de toenmalige restauratievisie koos men voor een historiserende restauratie. Zo werden de 19de-eeuwse vensters van het vakwerkgedeelte vervangen door kruisvensters en de puntgevel van de potstal (linker zijgevel) vervangen door een dakschild. De reconstructie van de kruisvensters was plausibel, uitgaande van de hiaten in de vakwerkconstructie. Op het restauratieplan worden de bouwmaterialen aangegeven: *“voor- en achtergevel: handvormsteen – zijgevels: machinesteen – dak: rode pannen – skelet: eikenhout”*.

De eigenaar wou van het oude Pannenhuis een publieke ruimte voor tentoonstellingen en concerten maken, waarbij het behoud van de ruimtewerking van de potstal als meerwaarde gold (de gebinten bleven volledig zichtbaar). Het sanitair en de keuken zouden in een achteruitgeschoven bijgebouw gerealiseerd worden. Een gang verbond hierbij het te restaureren Pannenhuis aan de straatzijde met het nutsgebouw achterin. Deze plannen gingen nog uit van het behoud van een deel van het gebouw, met name de schouw binnen,

---

<sup>4</sup> Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, advies 5 september 1985.

“het oude siermetselwerk in de voorgevel”, “het skelet van het rechtergedeelte” en “de kelder en de binnenmuur tussen de opkamer en kamer 2 indien mogelijk”. Alle afbraakmaterialen en ook binnen- en buitendeuren moesten zoveel mogelijk opgeslagen worden voor later hergebruik. Op de goedkeuring van de restauratieplannen door het Bestuur voor Monumenten en Landschappen (29 september 1987) volgde echter de afwijzing, door hetzelfde bestuur, van de plannen voor het nutsgebouw en de verbindingsgang (4 november 1987). Niet het principe van nutsfuncties in een bijgebouw stond ter discussie maar wel de architecturale uitwerking ervan.

#### 2.3.4. Verder verval en verkoop (1995-1998)

De restauratieplannen uit 1987 werden niet uitgevoerd. Daarna ging het verval jarenlang ongehinderd verder. Een foto van 1995 uit het fotoarchief van Onroerend Erfgoed toont dat rond die periode ook het woongedeelte half was ingestort. De voorgevel in vakwerkbouw stond nog overeind, maar was zwaar aangetast. Enkel het rechter gedeelte was nog onder dak, waarin ook reeds gaten zaten.

De aankoop van het Pannenhuis door een immobiliënbedrijf in 1995 bracht geen soelaas. Op 13 mei 1997 verklaarde het gemeentebestuur het Pannenhuis onbewoonbaar. Daarop maande de administratie Ruimtelijke Ordening Huisvesting en Monumenten & Landschappen (AROHM Provincie Antwerpen) op 19 juni 1997 de eigenaar aan “om dit monument te vrijwaren en te restaureren”. Mogelijk als gevolg daarvan werd het Pannenhuis opnieuw te koop gesteld. Een foto van 1998 toont de ruïne van het Pannenhuis met daarvoor het verkoopbord: “Te koop. Geklasseerd monument te restaureren (...). Subsidiëring mogelijk”.<sup>5</sup> De voorgevel was op de twee rechter traveeën na verdwenen en van een dak was er geen sprake meer.

#### 2.3.5. Afbraak en reconstructie: ruwbouwfase (2000-2007)

In 2000 kreeg de eigenaar een machtiging voor afbraak en heropbouw. Het ontwerp van architect Karel Raeymaekers (Oud-Turnhout) werd vanaf januari 2001 uitgevoerd. De restauratieplannen nemen grotendeels de eerdere plannen van Frans Joos over. Enig verschil is de afwerking van de rechter zijgevel (puntgevel) zonder dakoverstek. Daarbij werd de in 2000 nog grotendeels bewaarde plint van de vakwerkbouw afgebroken. In deze plint was een nog deel van de datering in metselverband in gesmoorde baksteen bewaard: “(0)16”. Op 29 januari 2001 waren de ondergrondse werken uitgevoerd.<sup>6</sup> Daarna vorderden de werken echter erg traag.

Op 8 augustus 2003 gaf Monumenten en Landschappen een gunstig advies voor vrijstaande garages achteraan op het perceel (dit deel van de tuin is niet mee beschermd). Hierbij werd ook gewezen op het belang van het onverhard laten van de omliggende tuin. Uit het mailverkeer tussen Monumenten en Landschappen en de eigenaar blijkt dat er begin 2004 plannen bestonden om het Pannenhuis als restaurant-brasserie in te richten. Deze plannen werden echter niet gerealiseerd en de renovatie/restauratie bleef in de ruwbouwfase steken. In 2007 werd leegstandsbelasting geheven op het Pannenhuis.

#### 2.3.6. Reconstructie: afwerking (2008-2009)

Vanaf 2008 werkte architectenbureau Creabo (Boom) voor een nieuwe eigenaar de ruwbouw af. De nieuwe eigenaar had een tweevoudig programma voor nieuwe volumes achter het beschermde Pannenhuis.<sup>7</sup> Ten eerste zou er een aansluitend volume (buiten de beschermde perimeter) tegen de achtergevel aangebouwd worden. Ten tweede zouden de reeds eerder gunstig geadviseerde, vrijstaande garages achteraan op het tuinperceel (niet

<sup>5</sup> [Balén - Pannenhuis \(Te koop\) - kempenserfgoed.be](#)

<sup>6</sup> Faxbericht aan Monumenten en Landschappen.

<sup>7</sup> Creabo, Wijzigende bouwaanvraag voor hoeve, 10 juli 2009.

beschermd) worden gerealiseerd. Op 23 januari 2008 vond er een overleg plaats tussen de eigenaar, Onroerend Erfgoed, Ruimtelijke Ordening en het gemeentebestuur. Voorafgaand benadrukte Onroerend Erfgoed dat een grondig overleg nodig was over *“het bestaande en toekomstige materiaalgebruik, gaande van bestaande metselwerk en pannen tot de geplande vloeren, binnendeuren, buitenschrijnwerk en dergelijke.”* Ook werd verduidelijkt dat voor werken waar geen stedenbouwkundige vergunning voor nodig was, er wel toelating diende gevraagd te worden aan Onroerend Erfgoed. Op 10 juli 2008 bracht Ruimtelijke Ordening Vlaanderen – Onroerend Erfgoed een gunstig advies uit voor de verbouwing van de als monument beschermde hoeve.

Op 16 oktober 2009 leverde Ruimtelijke Ordening Vlaanderen – Onroerend Erfgoed een gunstig advies met voorwaarden af voor het voorzien van een bijkomende kelder in het nieuwbouwgedeelte omdat dit niet conflicteerde met de erfgoedwaarden (wijziging van de eerder onder voorbehoud goedgekeurde bouwaanvraag). Als voorwaarde gold: *“de aanvrager dient zo snel mogelijk een dossier in met een aanvraag tot machtiging voor de afwerking van het interieur van het monument, zoals ook afgesproken bij het plaatsbezoek van de erfgoedconsulent op 14 januari 2009.”* In het archief van Onroerend Erfgoed zijn er echter geen toelatingen teruggevonden voor interieurwerken. Evenmin werd een vergunning of toelating voor de verharding van de voortuin tot een oprit in kasseien met siermotieven teruggevonden.

## **2.4. De fysieke toestand van het onroerend goed**

De fysieke toestand van het onroerend goed waarvoor dit opheffingsdossier wordt opgemaakt is vastgesteld tijdens het plaatsbezoek op 8 september 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.

## **2.5. Juridische toestand**

### 2.5.1. Adres en kadaster

In het ministerieel besluit (22.11.1985) wordt het Pannenhuis (monument) aangeduid als Schoor 69, Balen 1ste afdeling, sectie D, perceel 539 C. Vandaag zijn straatnaam en perceelnummer gewijzigd:

- adres: Schoor-Dorp 32;
- kadastraal maakt het op te heffen monument deel uit van perceel kadastraal gekend als: Balen, 1ste afdeling, sectie D, perceelnummer 539E

### 2.5.2. Onroerend erfgoed

#### *Onroerend erfgoed*

- het Pannenhuis is beschermd als monument (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/4843>)
- het Pannenhuis is opgenomen in de wetenschappelijke en de vastgestelde inventaris (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/105462>)

### 2.5.3. Omgeving

Het Pannenhuis is volgens het gewestplan gelegen in woongebied.

## **3. EVALUEREND GEDEELTE**

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



Het Pannenhuis, Schoor-Dorp 32, werd bij ministerieel besluit van 22 november 1985 definitief beschermd als monument.

Het Pannenhuis bevond zich op het ogenblik van bescherming reeds in een onderkomen toestand. In 1986-1987 werden door de toenmalige eigenaar plannen opgemaakt voor herstel die uitgingen van een historiserende restauratie. Aan het restauratievoorstel werd echter geen gevolg gegeven, waarna het goed opnieuw te koop werd gesteld en verder verval optrad. Gezien de vergevorderde staat van verval werd in 2000 machtiging gegeven voor afbraak en integrale reconstructie. De werken strandden omstreeks 2004 echter in de ruwbouwfase. Vanaf 2008 werd de reconstructie voortgezet door een nieuwe eigenaar.

In de restauratieplannen van 1986-1987 ging men nog uit van het behoud van vooral de vakwerkgevel van de woning aan de straatzijde. In 2000-2009 daarentegen behoorde zelfs een verregaande restauratie met behoud van muurdelen niet meer tot de mogelijkheden. Het weinige wat nog overeind stond van het historische Pannenhuis werd toen afgebroken. Ook werden er nauwelijks gedemonteerde oude elementen hergebruikt bij de reconstructie. De reconstructie vormt dan ook, vanaf de fundamente tot het dak, een volledige nieuwbouw.

De hierboven geschetste reconstructie werd - voor wat betreft de ruwbouw - goedgekeurd door de rechtsvoorgangers van het agentschap Onroerend Erfgoed. Voor de verdere (interieur)inrichting werd echter vermoedelijk geen toelating werken gevraagd en/of gegeven.

Foto's in bijlage 5.3. bij het inhoudelijk opheffingsdossier illustreren het ingrijpende karakter van de reconstructie van het Pannenhuis.

Voor het **exterieur**:

- de vakwerkgevel van de woning aan de straatzijde werd volledig gereconstrueerd zonder dat er één oude balk werd hergebruikt. Zoals voorzien op het oorspronkelijke restauratieplan van 1986-1987 zijn de 19de-eeuwse vensters historiserend vervangen door kruisvensters die voortbouwen op de vakwerkconstructie. Anders dan op de goedgekeurde restauratieplannen werden de kruisvensters niet voorzien van luiken voor de benedenvakken;
- de invulling van de vakwerkvakken met gevarieerde, geometrische sierpatronen in baksteenmetselwerk (visgraatverband, dambordpatroon, meanderend motief...) is niet getrouw gebeurd. Door het gebruik van een bredere voeg met cementmortel en wellicht ook een ander type baksteen (in kleur en vorm verschillend) komt het aantal baksteenlagen niet volledig overeen met de oorspronkelijke toestand. De (Romeinse) cijfers en letters met vermoedelijke datering 1680 zijn (ter hoogte van de bovenlichten en in de plint) in gesmoorde bakstenen gereconstrueerd. Deze plint was in 2000 grotendeels bewaard (met deel van de datering) en had als oud element kunnen geïntegreerd worden in de reconstructie. Deze plint werd echter ook afgebroken in aanloop naar de reconstructie;
- waarschijnlijk zijn er voor de buitengevels van het Pannenhuis geen oorspronkelijke bakstenen gerecupereerd. Ook natuurstenen elementen kwamen niet terug. Weliswaar kwamen deze enkel voor als afzaten bovenop de steunberen van de hoge bakstenen plint van de vakwerkgevel;
- de volledig herbouwde achtergevel vormt, in tegenstelling tot de voorgevel, geen historische reconstructie. Het oorspronkelijke restauratieplan ging uit van een lage achtergevel in combinatie met het laag overstekende manke (zadel)dak, zoals uitvoerig gedocumenteerd in opmetingsplannen en foto's. De heropgebouwde achtergevel komt daarentegen – met uitzondering van de uiterste traveeën - veel hoger in functie van een aansluitende nieuwbouw onder plat dak en het verschaffen van licht in het historische volume via een schuine beglazing tussen Pannenhuis en achterbouw;

## Opheffingsdossier: Pannenhuis – monument

- een wijziging van de gedocumenteerde dakstructuur, die al voorzien was op het oorspronkelijke restauratieplan, is dat de linker zijgevel (ter hoogte van de vroegere potstal) niet langer eindigt in een puntgevel maar in een schuin dakschild. Een motivatie voor deze wijziging werd niet teruggevonden in de archiefstukken;
- in tegenstelling tot de op oude foto's gedocumenteerde situatie en restauratieplannen van 1986-1987 is de rechter zijgevel (puntgevel) afgewerkt zonder dakoverstek;
- in tegenstelling tot de op oude foto's gedocumenteerde situatie is gekozen voor een buiten proportie grote schouw op de daknok.

### Voor het **interieur**:

- de ruwbouw toont aan de binnenzijde van het vroegere woongedeelte geen vakwerkwanden of bakstenen muren, maar ruimtes in snelbouwbaksteen met betonnen plafonds. De houten ankerbalkconstructies met korbelen ter hoogte van de kruisvensters en de er tegenover gelegen muur zijn weliswaar gereconstrueerd, maar deze louter decoratieve balken hebben geen dragende functie meer. Hetzelfde geldt voor de kinderbalken;
- de houten onderdelen, ook de gebinten ter hoogte van de vroegere potstal, vormen een quasi volledig nieuwe constructie die weinig of geen gerecupereerde onderdelen bevat;
- de rug aan rug gelegen brede schouwen in het vroegere woongedeelte zijn gereconstrueerd. Foto's van de ruwbouw tonen dat er ook hier geen enkel oud muurrestant geïntegreerd werd in de reconstructie. De schouwen zijn duidelijk volledig herbouwd, op een basis in snelbouwsteen. Zeker één van deze schouwen was in de 19de eeuw vervangen door een eenvoudige schouwmantel. Wel zijn de houten haardbalken en consoles deels gerecupereerd;
- de natuurstenen bevloering is volledig nieuw en zonder enige historische verwijzing in materiaal of patroon. Hiervoor is geen toelating werken bekend;
- de in het woongedeelte geïntegreerde bakoven en de kelder met tongewelf werden niet gereconstrueerd.

De mee beschermde **voortuin** werd zonder toelating verhard. In de plaats van een landelijke voortuin werden er parkeerplaatsen in kasseien met siermotieven aangelegd.

Artikel 6.2.1, 3° van het Onroerendergoeddecreet 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.

De evaluatie van het beschermde bestand in Vlaanderen is gebaseerd op:

- de erfgoedwaarde zoals vermeld in het Onroerendergoeddecreet 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 hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontleen;
- de vijf selectiecriteria die 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, het type of het oeuvre;

2° herkenbaarheid: geeft aan in hoeverre het onroerend goed een goed leesbare 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 type 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 visuele of inhoudelijke relatie is.

De evaluatie van de erfgoedwaarden van het Pannenhuis in Balen op basis van de erfgoedwaarden en huidige criteria voor bescherming is als volgt:

1° zeldzaamheid (lage score):

in zijn oorspronkelijke toestand vormde de in de 17de eeuw versteende vakwerkconstructie met sierpatronen in de bakstenen invullingen een schaars gegeven binnen het beschermde bestand (1). Deze invulling bestond uit gevarieerde, geometrische sierpatronen. De vermoedelijke datering '1680' was in gesmoorde baksteen ter hoogte van de bovenlichten en in de plint aangebracht. Anders dan een afboording van de vakken met stroomlagen is een volledige invulling ervan met sierpatronen uitzonderlijk bij versteende vakwerkbouw. Een gaaf bewaard voorbeeld hiervan vormt de beschermde Hofstede Inghels in Leisele (Alveringem).<sup>8</sup>

Daarnaast vormde het Pannenhuis ook een "*zeldzaam voorbeeld van een landelijk vakwerkhuis met verdieping*"<sup>9</sup> (2). Dit hield verband met de functie van het Pannenhuis als schepenbank vanaf de late middeleeuwen. Enigszins vergelijkbaar binnen het beschermde bestand is het in Bokrijk heropgebouwde Hooghuis uit Tessenderlo.<sup>10</sup> Dit imposante pand van twee bouwlagen heeft sporen van vakwerkbouw in de verdieping. Metselaarstekens doen enigszins denken aan de datering van het Pannenhuis.

Het Pannenhuis was op het ogenblik van bescherming een uiterst zeldzame, in de 17de eeuw versteende vakwerkconstructie omwille van de sierpatronen in de vakwerkinvullingen, de constructie over twee bouwlagen en het historisch gebruik als schepenbank. Het gereconstrueerde Pannenhuis is in haar huidig voorkomen niet langer zeldzaam;

2° herkenbaarheid (lage score):

de reconstructie in 2000-2009 heeft de herkenbaarheid en materiële authenticiteit van het Pannenhuis in belangrijke mate aangetast. Er zijn nauwelijks oorspronkelijke materialen hergebruikt. Bij de volledige reconstructie vanaf 2000 werd zelfs de toen nog bewaarde plint van de vakwerkwand niet geïntegreerd. Een modern gebouw met muren in snelbouwbaksteen en betonnen gewelven werd voorzien van een bakstenen buitenschil die in uitzicht verwijst naar het historische Pannenhuis. Door het uitvoeren van het metselwerk met een te brede voeg in cementmortel hebben de geometrische sierpatronen een ander uitzicht dan oorspronkelijk. In het interieur werden ankerbalken en gebinten gereconstrueerd zonder een dragende functie. Terwijl de brede schouwen deels historiserend werden gereconstrueerd, kwamen de minstens even kenmerkende en gedocumenteerde bakoven (in het woongedeelte geïntegreerd) en de kelder met tongewelf niet terug in de reconstructie. Het gereconstrueerde Pannenhuis is in haar huidig voorkomen niet langer herkenbaar als een in de 17de eeuw versteende vakwerkconstructie;

3° representativiteit (lage tot gemiddelde score):

---

<sup>8</sup> INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Hoeve Hofstede Inghels* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/16456> (geraadpleegd op 5 oktober 2023).

<sup>9</sup> Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, advies 5 september 1985.

<sup>10</sup> <https://bokrijk.be/nl/gebouwen-openluchtmuseum/hooghuis-tessenderlo/hooghuis-tessenderlo>; INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Hoeve Hooghuis* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/23194> (geraadpleegd op 5 oktober 2023).

het oorspronkelijke Pannenhuis beantwoordde ook aan de typologie van het Kempische woonstalhuis. Deze typologie is nog afleesbaar in de volumewerking van de straatgevel: het hogere woongedeelte met vakwerkwand en het meer gesloten en lagere stalgedeelte op vooruitspringend grondplan. Deze functionele tweedeling is ook nog afleesbaar in de plattegrond en de interieurinrichting. Kenmerkend voor woonstalhuizen is dikwijls ook het laag overstekende dak ter hoogte van de naar het noorden of het westen gerichte, meer gesloten achtergevel. Dit aspect is niet hernomen in het gereconstrueerde Pannenhuis. Samen met de volledige reconstructie met nauwelijks hergebruik van oorspronkelijke materialen zorgt dit ervoor dat de representativiteit van het Pannenhuis is aangetast. Beter bewaarde voorbeelden van woonstalhuizen in de Antwerpse Kempen zijn de Hoeve Groote Hoef<sup>11</sup> in Merksplas en de Schranshoeve<sup>12</sup> in Vorselaar;

4° ensemble (lage score):

bij de reconstructie is men er niet in geslaagd om het vroeger zo kenmerkende landelijke karakter van het Pannenhuis te behouden. Oude prentkaarten en foto's tonen ter hoogte van het vakwerkgedeelte van de woning een voortuin afgezoomd met een haag, voorzien van een eenvoudige toegang. Deze voortuin werd verhard tot een oprit in kasseien met siermotieven. Ook de ensemblewerking tussen exterieur en interieur ging gedeeltelijk verloren. Zo is de achterbouw van het Pannenhuis niet langer gevat onder een laag dak, maar opengewerkt in functie van de aansluitende nieuwbouw. Evenmin werden in deze achterbouw de bakoven en de kelder met tongewelf hernomen;

5° context (hoge score):

de straat van het Pannenhuis heeft aan beide zijden een dichte bebouwing, een gegeven dat reeds te zien is op de Ferrariskaart (1771-1778). De haaks op het Pannenhuis opgestelde schuur (buiten de beschermde perimeter) werd in de jaren 2000 afgebroken. Het al op de Ferrariskaart aangeduide weidegebied ten zuidwesten van het Pannenhuis bleef bewaard.

Het verlies aan zeldzaamheid, herkenbaarheid, representativiteit en ensemble heeft de historische waarde van het Pannenhuis sterk aangetast, in die mate dat de bescherming als monument niet meer voldoende kan worden gemotiveerd. De vrijwaring van de erfgoedwaarden middels een bescherming als monument is niet langer vereist omwille van het algemeen belang.

Omdat de historische waarde van het Pannenhuis niet totaal verloren ging, blijft dit gebouw wel nog opgenomen in de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed.

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

Er zijn 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 monument van het Pannenhuis, Schoor-Dorp 32 in Balen, wordt geheel opgeheven. Het kadastraal perceel gevat door de opheffing is opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

---

<sup>11</sup> INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Hoeve Groote Hoef* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/46895> (geraadpleegd op 5 oktober 2023).

<sup>12</sup> INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Schranshoeve* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/47566> (geraadpleegd op 5 oktober 2023).

#### **4. BRONNEN**

Onroerend Erfgoed Antwerpen, beschermingsdossier Schoor 69, Pannenhuis, 4.01/13003/109.1.

Onroerend Erfgoed Antwerpen, lopend archief, Pannenhuis.

AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2023: *Pannenhuis* [online], <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/4843> (geraadpleegd op 2 oktober 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Pannenhuis* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/52212> (geraadpleegd op 3 oktober 2023).

WOUTERS V. 1973: *Balen in oude prentkaarten*, Zaltbommel, nr. 49.

JOOS F & VERMEULEN R. 1984: Het "Pannenhuis", in tijdschrift Heemkundige Kring Balen-Olmen, 1984/4.

KENNES H. & STEYAERT R. 2002: *Inventaris van het cultuurbezit in België, Architectuur, Provincie Antwerpen, Arrondissement Turnhout, Kanton Mol*, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen 16N5, Brussel - Turnhout.

TREFOIS C., Drie merkwaardige hoeven te Balen-aan-de-Nete (Toerisme, orgaan van de Vlaamschen Toeristenbond, X, 1 januari 1931):

#### **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, archieffoto's, bouwplannen, e.d. dat het dossier verder onderbouwt of illustreert.