



Vlaanderen
is erfgoed



Opheffingsdossier

Laatclassicistisch burgerhuis: omgeving in
Tongeren

stadsgezicht

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Opheffingsdossier:
Laatclassicistisch burgerhuis: omgeving – stadsgezicht (opheffing)

Onderwerp

Benaming: Laatclassicistisch burgerhuis met omgeving

Adres of ligging: Maastrichterstraat 94-96, 3700 Tongeren

Dossier

Type dossier: opheffingsdossier (Gehele opheffing)

Dossiernummer: 4.001/73083/106

Bescherming

Beschermd als: stads- of dorpsgezicht

Beschermingsbesluit: Ministerieel Besluit van 23 mei 2002

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: : <https://id.erfgoed.net/besluiten/3864>

Inventaris Onroerend Erfgoed

URI Inventaris Onroerend Erfgoed:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/3889>

Samenvatting

De bescherming als stadsgezicht van de omgeving bij het laatclassicistisch burgerhuis Maastrichterstraat 94-96 in Tongeren wordt opgeheven in het algemeen belang. De hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarde hebben geleid tot een gewijzigde context waarin de erfgoedwaarden onvoldoende zijn voor een bescherming.

Datum

Datum: 14/11/2023

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	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

1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER

Dit is het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit van de onmiddellijke omgeving bij het laatclassicistisch burgerhuis, Maastrichterstraat 94-96 in Tongeren, die beschermd is als stadsgezicht. 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.¹

De bescherming van de onmiddellijke omgeving van het pand Maastrichterstraat 94-96 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 stadsgezicht van de onmiddellijke omgeving van het laatclassicistisch burgerhuis Maastrichterstraat 94-96 in Tongeren.

De bescherming als monument van het laatclassicistisch burgerhuis blijft behouden.

2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

2.1. Ruimtelijke context

Het stadsgezicht hoort bij het beschermde monument 'pand Maastrichterstraat 94-96, gelegen te Tongeren':

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/3811>
<https://besluiten.onroerenderfgoed.be/besluiten/3864>

In de Inventaris Onroerend Erfgoed wordt het beschermde monument 'Laatclassicistisch burgerhuis' genoemd. Het stadsgezicht heet 'Laatclassicistisch burgerhuis, omgeving'.

Ten noorden van het stadsgezicht ligt de middeleeuwse stadsomwalling, die beschermd is als monument (Middeleeuwse stadsomwalling: muurstuk A):
<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/2969> .

De middeleeuwse stadsomwalling is ook vastgesteld als bouwkundig erfgoed:

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/15135>
<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/19121>

Ongeveer 50 m ten oosten van het pand 'Maastrichterstraat 94-96' ligt een classicistische stadswoning, Maastrichterstraat 112, die is vastgesteld als bouwkundig erfgoed:

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/16137>

Ongeveer 40 m ten westen van het pand 'Maastrichterstraat 94-96' ligt het burgerhuis Maastrichterstraat 80, dat is vastgesteld als bouwkundig erfgoed:

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/15782>

Ten zuiden van pand 'Maastrichterstraat 94-96' ligt het vastgesteld bouwkundig erfgoed 'Sint-Jacobsgodshuis':

¹ Voor meer informatie over de evaluatie van het beschermde bestand, zie DEBONNE V., VANMAELE N., m.m.v. DE HAAN 2021

<https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/20081>

De kapel van het Sint-Jacobsgasthuis (Via Julianus 2) is beschermd als monument:

<https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/3731>

Het beschermd onroerend erfgoed in de omgeving van het beschermd stadsgezicht 'onmiddellijke omgeving pand Maastrichterstraat 94-96' wordt weergegeven op een omgevingsplan dat als bijlage bij dit opheffingsdossier gevoegd is.

2.2. Historiek van het beschermde goed

Het stadsgezicht omvat de onmiddellijke omgeving van het als monument beschermde laatclassicistische burgerhuis, Maastrichterstraat 94-96 in Tongeren. Dit pand bestaat uit zeven traveeën en drie bouwlagen onder een zadeldak. De huidige laatclassicistische voorgevel dateert uit de eerste helft van de 19de eeuw, maar het huis heeft een oudere kern. De bakstenen achterbouw dateert uit de tweede helft van de 17de eeuw (SCHLUSMANS m.m.v. VANTHILLO 1990). In 1998 werd het pand nr. 94 verbouwd en werd de bestaande winkelruimte uitgebreid. Tegenwoordig is het pand nog steeds als winkelruimte in gebruik. Maastrichterstraat 94 en Maastrichterstraat 96 worden van elkaar gescheiden door een inrijpoort, die toegang geeft tot het achterliggende terrein. Voor meer informatie over de geschiedenis van het pand verwijzen we naar de Inventaris Onroerend Erfgoed.

De als stadsgezicht beschermde onmiddellijke omgeving van het pand reikt tot aan de voormalige middeleeuwse stadsomwalling. Volgens het primitief kadaster (1829-1845) hadden de gebouwen aan de Maastrichterstraat een U-vormige plattegrond, bestaande uit een voorhuis aan de straatzijde en twee noordwaartse vleugels langs een binnenhof. Er was ook een tuin, die zich uitstrekte tot aan de stadsomwalling. De opdeling die tegenwoordig nog steeds bestaat, kwam tot stand in 1904, toen de achtervleugels werden verbreed en uitgebreid. Het binnenhof werd bovendien aan de noordzijde afgesloten met enkele achtergebouwen, die verder werden verbouwd in 1927 en 1938, en ondertussen weer zijn afgebroken (archieff OE Limburg, DL 2191).

Sinds de jaren 1960 is het terrein grotendeels verhard. De garages aan de achterzijde van het pand werden volgens het kadaster al in 1968 opgetrokken, dus lang vóór de bescherming (archieff OE Limburg, DL 2191). De verharding dateert allicht uit dezelfde periode. Op de recentste orthofoto's is goed te zien dat de garages en de verharding bijna de volledige oppervlakte van het stadsgezicht innemen. Op een orthofoto uit 2000-2003 is te zien dat de toestand op het ogenblik van de bescherming in 2001 nauwelijks verschilde van de huidige toestand. De garages en verhardingen waren er dus al lang voordat de onmiddellijke omgeving van het pand beschermd werd. Op het terrein, dat volledig bebouwd of verhard is, zijn geen sporen van een vroegere tuinaanleg herkenbaar. Er zijn geen historische foto's van de voormalige tuin voorhanden.

2.3. Historiek van het beschermings- en beheerdossier

Het laatclassicistisch burgerhuis, Maastrichterstraat 94-96 in Tongeren, werd in de jaren 1970 opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (*Bouwen door de eeuwen heen*).

In 1997 stond het op de lijst voor toekomstig te beschermen gebouwen in Tongeren (archieff OE Limburg, DL002191). De beschermingsprocedure werd opgestart in 2001. Op 23 mei 2002 werd het pand beschermd als monument omwille van zijn historische en architectuurhistorische waarde. De onmiddellijke omgeving van het pand werd beschermd als stadsgezicht omwille van zijn historische waarde. In het beschermingsbesluit wordt deze waarde als volgt gemotiveerd: "*De tuin die reikte tot aan de Middeleeuwse stadsomwalling, maakt integrerend deel uit van het pand.*"

Het archief van het agentschap OE in het VAC-Hasselt bevat geen informatie (adviezen enz.) over het beheer van het stadsgezicht.

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 25 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.

De voormalige tuin achter het laatclassicistisch burgerhuis is nagenoeg volledig verhard en aan de westelijke zijde voorzien van garageboxen.

2.5. Juridische toestand

2.5.1. Adres en kadaster

Het stadsgezicht wordt in het beschermingsbesluit van 23 mei 2002 omschreven als "onmiddellijke omgeving van het pand Maastrichterstraat 94-96, gelegen te Tongeren (Tongeren), Maastrichterstraat;

Bekend ten kadaster:

Tongeren, 1^e afdeling, sectie C, perceelnummer(s) 55N, 55PDEEL, 55RDEEL".

2.5.2. Onroerend erfgoed

Beschermd stadsgezicht (4.02/73083/123.1):

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/3889>

besluiten: <https://besluiten.onroenderfgoed.be/besluiten/3864/bestanden/9845>

Het stadsgezicht wordt gevormd door de onmiddellijke omgeving ('tuin') van het pand Maastrichterstraat 94-96, dat op 23/05/2002 beschermd is als monument:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/18550>

besluiten: <https://besluiten.onroenderfgoed.be/besluiten/3864/bestanden/9845>

Vastgestelde archeologische zone:

Het stadsgezicht is gelegen in de vastgestelde archeologische zone 'Historische stadskern van Tongeren'

<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11924>

besluiten: <https://id.erfgoed.net/besluiten/5920>

Vastgesteld bouwkundig erfgoed:

Het stadsgezicht is samen met het monument vastgesteld als bouwkundig erfgoed:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/18550>

besluiten: <https://besluiten.onroenderfgoed.be/besluiten/14564>

UNESCO Werelderfgoed:

Het stadsgezicht is gelegen in de bufferzone van het UNESCO Werelderfgoed 'Basiliek Onze-Lieve-Vrouw met stadstoren' :

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/15043>

2.5.3. Omgeving

Het beschermde goed ligt volgens het gewestplan in een zone met een rode arcering (woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde).

3. EVALUEREND GEDEELTE

3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming

De onmiddellijke omgeving van het laatclassicistisch burgerhuis, Maastrichterstraat 94-96, werd op 23 mei 2002 beschermd als stadsgezicht bij ministerieel besluit, omwille van de historische waarde. Dit besluit werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 20 september 2002.

Het algemeen belang gevormd door de erfgoedwaarden wordt in het beschermingsbesluit als volgt omschreven:

- de historische waarde:

"De tuin die reikte tot aan de Middeleeuwse stadsomwalling, maakt integrerend deel uit van het pand".

Toen de onmiddellijke omgeving van het pand beschermd werd, was het terrein al grotendeels bebouwd of verhard. De garages waren reeds in 1968 opgetrokken. Restanten van een vroegere tuinaanleg waren op het ogenblik van bescherming niet meer aanwezig.

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-structurerende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen [en de cultuurgooderen die er integrerend deel van uitmaken] hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontleen;

- 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 de onmiddellijke omgeving van het pand Maastrichterstraat 94-96 in Tongeren op basis van de erfgoedwaarden en huidige criteria voor bescherming is als volgt:

1° zeldzaamheid: het laatclassicistisch burgerhuis met omgeving, Maastrichterstraat 94-96 behoort niet tot een zeldzaam erfgoedtype op Vlaams niveau. In Vlaanderen zijn ongeveer 176 burgerhuizen en herenhuizen uit de eerste helft van de 19de eeuw in (neo)classicistische stijl beschermd als monument. In dit beschermde bestand zijn er ongeveer een vijftigtal beschermde burgerhuizen of herenhuizen waarvan de tuin aangeduid of beschreven wordt. Het laatclassicistisch burgerhuis, Maastrichterstraat 94-96 in Tongeren is bijgevolg niet zeldzaam;

2° herkenbaarheid: door de bebouwing en verharding is de voormalige tuinaanleg niet meer herkenbaar. De historische waarde is mede daardoor niet toereikend voor een bescherming. In het beschermde bestand zijn beter bewaarde voorbeelden gekend van (neo)classicistische burgerhuizen uit de eerste helft van de 19de eeuw met bewaarde stadstuin;

3° representativiteit: de voormalige tuin is niet representatief voor een historische stadstuin, aangezien hij volledig verdwenen is en er geen sporen van bewaard gebleven zijn. De historische waarde is mede daardoor niet toereikend voor een bescherming;

4° ensemble: het laatclassicistisch burgerhuis, Maastrichterstraat 94-96 in Tongeren vormt niet langer een historisch ensemble met de achterliggende omgeving. De voormalige tuin werd in de late jaren 1960 uitgerust met garages en werd hierbij nagenoeg volledig verhard. De historische waarde is mede daardoor niet toereikend voor een bescherming;

5° context: het laatclassicistisch burgerhuis bevindt zich in de Maastrichterstraat, een belangrijke invalsweg in Tongeren. De omgeving achter het burgerhuis reikt tot aan de middeleeuwse stadsomwalling. Hoewel verschillende historische stadswoningen in de Maastrichterstraat bewaard zijn en opgenomen in de vastgestelde inventaris, zijn deze veelal ter hoogte van de benedenverdieping aangepast in functie van de commerciële bestemming in deze winkelstraat. Behoudens de als monument beschermde kapel van het Sint-Jacobsgasthuis aan de overzijde, bevinden zich geen beschermde panden in de onmiddellijke omgeving van het laatclassicistische burgerhuis. De tuinen achter de stadswoningen aan noordelijke zijde komen uit op de middeleeuwse stadsomwalling met het als monument beschermde bewaarde deel van de stadsmuur (muurstuk A). De tuinen grenzend aan de omgeving van het laatclassicistisch burgerhuis kennen evenmin een historische aanleg en hebben weinig tot geen intrinsieke erfgoedwaarde. De context van het beschermde goed is relatief waardevol en zeker niet uitgesproken waardevol op Vlaams niveau.

De hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarde hebben geleid tot een gewijzigde context waarin de erfgoedwaarden onvoldoende zijn voor een bescherming van de

onmiddellijke omgeving van het laatclassicistisch burgerhuis, Maastrichterstraat 94-96 in Tongeren als stadsgezicht.

De bescherming van de onmiddellijke omgeving van het laatclassicistisch burgerhuis, Maastrichterstraat 94-96 wordt dan ook opgeheven 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 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 onmiddellijke omgeving van het pand Maastrichterstraat 94-96, gelegen te Tongeren, wordt geheel opgeheven. De kadastrale percelen waarvan de bescherming wordt opgeheven, worden vermeld in artikel 2 van het ministerieel besluit.

4. BRONNEN

Archief OE Limburg, DL 2191

DEBONNE V. & VANMAELE N., M.M.V. A. DE HAAN 2021: Beschermd, beschadigd, verdwenen. Onderzoek en evaluatie van ernstig aangetast en verdwenen beschermd erfgoed. Onderzoeksrapporten agentschap Onroerend Erfgoed nr. 202, Brussel

SCHLUSMANS F. met medewerking van VANTHILLO C. 1990: Inventaris van het cultuurbezit in België, Architectuur, Provincie Limburg, Arrondissement Tongeren, Kantons Riemst – Tongeren, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen, 14n1, Brussel-Turnhout

5. BIJLAGEN BIJ HET INHOUDELIJK DOSSIER

5.1. Omgevingsplan

5.2. Fotobijlage