



Vlaanderen
is erfgoed



Opheffingsdossier

Neotraditioneel burgerhuis met tuin,
tuinmuur en bijgebouw in Tongeren

Monument en stadsgezicht

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Opheffingsdossier: Neotraditioneel burgerhuis met tuin, tuinmuur en bijgebouw - monument en stadsgezicht (gehele en gedeeltelijke opheffing)

Opheffingsdossier:

Neotraditioneel burgerhuis met tuin, tuinmuur en bijgebouw, Piepelpoel 13- monument en stadsgezicht (gehele en gedeeltelijke opheffing)

Onderwerp

Benaming: Neotraditioneel burgerhuis met tuin, tuinmuur en bijgebouw

Adres of ligging: Piepelpoel 13, Tongeren

Dossier

Type dossier: opheffingsdossier, (gehele en gedeeltelijke opheffing)

Dossiernummer: 4.001/73083/108.1

Bescherming

Beschermd als: monument en stadsgezicht

Beschermingsbesluit: ministerieel besluit van 23 mei 2002

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed:

<https://besluiten.onroerenderfgoed.be/besluiten/3859>

Inventaris Onroerend Erfgoed

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3797>

en <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3800>

(‘neotraditioneel burgerhuis met tuinmuur en bijgebouw’)

Samenvatting

De bescherming van de tuin van het woonhuis (stadsgezicht) wordt opgeheven omdat de erfgoedwaarden onherstelbaar zijn aangetast. De bescherming van het bijgebouw (tuinberging) als monument wordt om dezelfde reden opgeheven.

Datum

Datum: 16/11/2023

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 | 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 |
| 3.1.1. | Bescherming van de tuin als stadsgezicht..... | 8 |
| 3.1.2. | Bescherming van het bijgebouw (tuinberging) als monument | 8 |
| 3.2. | Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan | 8 |
| 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 |

Opheffingsdossier: Neotraditioneel burgerhuis met tuin, tuinmuur en bijgebouw – monument en stadsgezicht (gehele en gedeeltelijke opheffing)

1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER

Dit is het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit van Neotraditioneel burgerhuis met tuin, tuinmuur en bijgebouw, gelegen in Tongeren, Piepelpoel 13.

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 het Neotraditioneel burgerhuis, Piepelpoel 13 en zijn 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 beschermde bestand gescreend.

Dit dossier betreft de volledige opheffing van de bescherming als stadsgezicht van de tuin van het Neotraditioneel burgerhuis en de gedeeltelijke opheffing van de bescherming als monument, voor wat het bijgebouw betreft.

2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

2.1. Ruimtelijke context

Het Neotraditioneel burgerhuis Piepelpoel 13 is gelegen in de historische binnenstad van Tongeren, op de hoek van de Piepelpoel en de Corversstraat. De tuin is gelegen achter het woonhuis en wordt van de Corversstraat gescheiden door een tuinmuur. Het woonhuis en de tuinmuur zijn beschermd als monument, evenals een voormalig bijgebouw (tuinberging), dat ondertussen grotendeels afgebroken is. De tuin is beschermd als stadsgezicht.

Aangezien het als monument beschermde bijgebouw grotendeels afgebroken is, wordt de bescherming ervan opgeheven. Het bijgebouw wordt niet vermeld in het beschermingsbesluit van 23 mei 2002 maar is wel aangegeven op het plan bij dit besluit. De bescherming van de tuin als stadsgezicht wordt volledig opgeheven, om de onder punt 2.4 vermelde redenen.

Het huis naast het Neotraditioneel burgerhuis Piepelpoel 13 is ook beschermd als monument: Piepelpoel 15, bekend ten kadaster Tongeren, 1 afd., sectie C, perceel 0213/00C000. Het gaat om een eclectisch handelsgebouw, gebouwd in 1887 als slagerij en later omgevormd tot bank: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/3479>

Ten zuiden van het woonhuis Piepelpoel 13 ligt een beschermd stadsgezicht: "samenhorende burgerhuizen: tuin met onder- en bovengrondse restanten": <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/3796>

Het beschermd onroerend erfgoed in de omgeving van het beschermd onroerend erfgoed wordt weergegeven op een omgevingsplan dat als bijlage bij dit opheffingsdossier is gevoegd.

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

Opheffingsdossier: Neotraditioneel burgerhuis met tuin, tuinmuur en bijgebouw – monument en stadsgezicht (gehele en gedeeltelijke opheffing)

2.2. Historiek van het beschermde goed

Het Neotraditioneel burgerhuis Piepelpoel 13 in Tongeren werd in 1990 opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De beschrijving was vrij summier, zoals in die tijd gebruikelijk was:

"Hoekhuis met de Corverstraat. Dubbelhuis in neo-traditionele stijl gebouwd eind 19^{de} eeuw, drie traveeën en drie bouwlagen, de twee rechtse traveeën bekrond met puntgevel (nok loodrecht op de straat), de linkse travee met kroonlijst (nok evenwijdig aan de straat), onder zadeldak. De bakstenen gevels zijn voorzien van een breukstenen plint, rondboogvensters in de vorm van kruis- en kloosterkozijnen, een balkon met ijzeren hek, en een rechthoekige deur met bolkozijn als bovenlicht. Gebruik van hardsteen voor de decoratieve elementen."

Over de oorspronkelijke, 19^{de}-eeuwse aanleg van de relatief kleine tuin is niets bekend. Het inhoudelijk dossier bevat geen oude foto's of beschrijvingen van de tuin. We weten alleen dat er een bijgebouw (tuinberging) in de zuidoostelijke hoek stond en dat de tuin van de straat was afgesloten door een muur. In de loop van de 20^{ste} eeuw is de tuin aangepast aan de mode en de noden van de tijd. Over deze aanpassingen is eveneens weinig bekend.

Voor meer informatie over het woonhuis Piepelpoel 13 verwijzen we naar de Inventaris Onroerend Erfgoed en het inhoudelijk dossier in het archief van OE Limburg.²

2.3. Historiek van het beschermings- en beheerdossier

Neotraditioneel burgerhuis met tuinmuur en bijgebouw

Het Neotraditioneel burgerhuis met tuinmuur werd definitief beschermd als monument bij Ministerieel Besluit van 23 mei 2002. Deze bescherming werd als volgt gemotiveerd (art. 2):

Historische waarde van het monument:

Laat 19^{de} eeuws woonhuis, opgetrokken in het kader van een bouwcampagne, waarbij de zone tussen de binnenstad en het begijnhof werd ontgonnen door de stedelijke burgerij.

Historische, in casu architectuurhistorische waarde van het monument:

Bakstenen dubbelhuis van drie traveeën en drie bouwlagen in neotraditionele stijl met een lagere achterbouw en ruime tuin.

De centrale travee omvat de rechthoekig omlijste voordeur met een bovenlicht in de vorm van twee gekoppelde rondboogramen, het geheel bekrond met een smeedijzeren balkon, gestut door twee grote kalkstenen consoles.

De twee rechtse traveeën zijn opgevat als een licht geaccentueerde risaliet, die een weinig hoger is dan de linkse travee en bekrond wordt door een tuitgevel met aanzetstukken en toppilaster, waarboven een smeedijzeren windijzer.

De zijgevels van hoofd- en achtergebouw zijn grotendeels blinde lijstgevels.

Intern heeft het pand een klassieke 19^{de}-eeuwse indeling, met een centrale vestibule met staatsietrap en aan weerszijden belendende ruimten, links een suite van twee à drie pronkvertrekken, rechts individuele kamers.

Het bijgebouw (tuinberging) in de zuidoostelijke hoek van de tuin werd in 2002 eveneens beschermd als monument. Het wordt niet vermeld in het beschermingsbesluit, maar staat wel aangegeven op het bijgevoegde plan.

² Archief Onroerend Erfgoed Limburg, dossiers OL1576 en OL1577

Opheffingsdossier: Neotraditioneel burgerhuis met tuin, tuinmuur en bijgebouw – monument en stadsgezicht (gehele en gedeeltelijke opheffing)

Tuin

De tuin werd definitief beschermd als stadsgezicht bij ministerieel besluit van 23 mei 2002. De historische waarde van het stadsgezicht werd als volgt gemotiveerd (art. 2):

- ***Historische waarde van het stadsgezicht:***
De tuin maakt integraal deel uit van het pand, als typisch 19^{de}-eeuws ensemble in een voorheen grotendeels onbebouwde zone van de stad.

Beheer

In 2015 vroeg de eigenaar een vergunning aan de Stad Tongeren om het pand te renoveren en om te vormen tot een advocatenpraktijk. Het agentschap Onroerend Erfgoed bracht een gunstig advies uit (Archief OE Hasselt, 4.002/73083/147.1)

Begin 2017 vroeg de eigenaar een vergunning aan de Stad Tongeren voor het bouwen van een archiefruimte in de tuin van het neotraditioneel burgerhuis Piepelpoel 13, het inrichten van de tuin als stadstuin en het maken van een toegangspoort in de tuinmuur aan de zijde van de Corversstraat. Het agentschap OE bracht op 7 maart 2017 een gunstig advies uit, zoals blijkt uit het onderstaande citaat:

2. Beoordeling

De aanvraag omvat:

- *Het creëren van een archiefruimte in de tuin, onder de vorm van een houten constructie. De archiefruimte wordt "tegen" de tuinmuur ingeplant, maar de constructie zelf staat los van muur. Het geheel is opgebouwd op een betonnen sokkel, waarop een skeletbouw wordt geplaatst met een houten bekleding. De vloerpas bevindt zich onder het maaiveldniveau zodat de dakranden van het gebouw lager liggen dan het niveau van de tuinmuur en de constructie niet zichtbaar is van op de straat. Het totale volume is beperkt in omvang.*
- *Het inrichten van de tuin als stadstuin, met groenaanplanting en verharding van de paden in klinkers;*
- *Het maken van een toegangspoort in de tuinmuur aan de zijde van de Corversstraat. De muurdoorbreking wordt gemaakt ter hoogte van de aansluiting van de tuinmuur met het beschermde pand, is beperkt in breedte, en wordt afgesloten met een sobere, houten, gesloten deur.*

Het ontwerp werd ons voorafgaand aan deze bouwaanvraag voorgelegd voor advies.

Gezien:

- *de constructie van de archiefruimte ondergeschikt blijft aan het als monument beschermde pand en niet zichtbaar is van op de straat;*
- *de tuin wordt gerevaloriseerd door de inrichting als stadstuin;*
- *de nieuwe muuropening beperkt is van omvang en wordt afgesloten met een gesloten deur zodat de geslotenheid van de stadstuin behouden blijft;*

doet het ontwerp geen afbreuk aan de kwaliteiten van het beschermde stadsgezicht." (archief OE Hasselt, 4.002/73083/147.3)

Een deel van de archiefruimte werd gebouwd op de plaats van de voormalige tuinberging, die al vóór 2015 grotendeels afgebroken was. De bestaande terrasverharding achteraan het pand werd opgebroken en vervangen door een nieuwe verharding (klinkers en steenslag). Afgezien van een nieuw aangeplante sierstruik in het midden van de tuin werden er geen beplantingen voorzien: de tuin werd volledig verhard.

Opheffingsdossier: Neotraditioneel burgerhuis met tuin, tuinmuur en bijgebouw – monument en stadsgezicht (gehele en gedeeltelijke opheffing)

Er werd eveneens een toegangspoort gemaakt in de tuinmuur aan de zijde van de Corversstraat. De muurdoorbreking werd gemaakt ter hoogte van de aansluiting van de tuinmuur met het beschermde pand, is beperkt in breedte, en afgesloten met een sobere, houten, gesloten deur. De toegangspoort heeft dezelfde hoogte als de bestaande tuinmuur. Daar de Corversstraat sterk afhelt en het maaiveld van de tuin gemiddeld 0,50 m hoger ligt dan de straat, werden drie treden aangebracht.

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 11 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.

Afgezien van een recent aangeplante sierstruik in het midden van de tuin zijn er geen beplantingen: de tuin is volledig verhard. Van de tuinberging resten heden nog twee muren die op de perceelsgrenzen staan. Op deze muren zijn nog enkele restanten van bepleistering aanwezig.

2.5. Juridische toestand

2.5.1. Adres en kadaster

Op het ogenblik van de bescherming luidde het adres van het woonhuis 'Piepelpoel 13'. Dit huisnummer is ongewijzigd gebleven.

In het beschermingsbesluit worden als kadastragegevens opgegeven: Tongeren, 1^e afdeling, sectie C, perceelnummer(s) 215CDEEL. Dit perceelnummer is niet gewijzigd.

2.5.2. Onroerend erfgoed

Bestaande beschermingen:

Het neotraditionele burgerhuis met tuinmuur en bijgebouw is beschermd als monument bij ministerieel besluit van 23 mei 2002:

<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3797>

<https://besluiten.onroenderfgoed.be/besluiten/3859>

De tuin van het huis is beschermd als stadsgezicht bij ministerieel besluit van 23 mei 2002:

<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3800>

<https://besluiten.onroenderfgoed.be/besluiten/3859>

Vastgestelde inventarissen:

Het neotraditionele burgerhuis en de tuin liggen in de vastgestelde archeologische zone 'Historische stadskern van Tongeren':

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/11924>

Het neotraditionele burgerhuis en de tuin zijn vastgesteld als bouwkundig erfgoed op 01-02-2018: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/19227>

Wetenschappelijke inventarissen:

Het woonhuis en de tuin zijn opgenomen als bouwkundig element in de Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/37314>

Opheffingsdossier: Neotraditioneel burgerhuis met tuin, tuinmuur en bijgebouw – monument en stadsgezicht (gehele en gedeeltelijke opheffing)

Het woonhuis en de tuin zijn gelegen in het archeologisch geheel 'Historische stadskern van Tongeren':

<https://inventaris.onroerendergoed.be/erfgoedobjecten/140056>

Werelderfgoed

Het woonhuis en de tuin liggen in de bufferzone van het Unesco Werelderfgoed 'Basiliek Onze-Lieve-Vrouw met stadstoren':

<https://inventaris.onroerendergoed.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).

Het beschermde goed is gelegen in het plangebied van een provinciaal RUP: <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/a5a5205b-ffc2-41c9-bbd1-0f16d6875bbf>

Voor het gebied bestaat er een ruimtelijk uitvoeringsplan ('Centrum').

3. EVALUEREND GEDEELTE

3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming

3.1.1. Bescherming van de tuin als stadsgezicht

In het beschermingsbesluit werd de historische waarde van het stadsgezicht (de tuin) als volgt gemotiveerd: "*De tuin maakt integraal deel uit van het pand, als typisch 19^{de}-eeuws ensemble in een voorheen grotendeels onbebouwde zone van de stad*". Uit deze motivatie blijkt dat de tuin vooral beschermd werd omdat hij een ensemble vormde met het 19de-eeuwse Neotraditionele burgerhuis. Door de in 2017 uitgevoerde werken is dit ensemble grotendeels verloren gegaan. Er werd een nieuwe archiefruimte gebouwd die een grote visuele impact op de relatief kleine tuin heeft. De tuin zelf is volledig verhard. Er zijn geen beplantingen, afgezien van een recent aangeplante sierstruik. Door dit alles kunnen huis en tuin niet meer beschouwd worden als 'typisch 19^{de}-eeuws ensemble'. De tuin is nu veeleer een eigentijdse stadstuin, aangepast aan de noden en de mode van onze tijd. Er zijn geen relicten van de oorspronkelijke tuinaanleg bewaard gebleven.

De bescherming van de tuin als stadsgezicht wordt opgeheven omdat de erfgoedwaarden van de tuin onherstelbaar zijn aangetast.

3.1.2. Bescherming van het bijgebouw (tuinberging) als monument

Het voormalige bijgebouw (tuinberging) wordt niet vermeld in het ministerieel besluit van 23 mei 2002 maar is wel als monument aangeduid op het bijgevoegde plan. Het bijgebouw was al vóór 2015 grotendeels afgebroken. Van deze tuinberging resten heden nog twee muren die op de perceelsgrenzen staan. De bescherming als monument van het bijgebouw wordt opgeheven omdat de erfgoedwaarden onherstelbaar aangetast of verloren zijn gegaan.

3.2. Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan

De erfgoedwaarden van de als stadsgezicht beschermde tuin zijn reeds volledig verloren gegaan. Het inhoudelijk verslag bij de bescherming registreert de erfgoedwaarden die verloren zijn gegaan voldoende. Er zijn bijgevolg geen bijkomende maatregelen vereist

Opheffingsdossier: Neotraditioneel burgerhuis met tuin, tuinmuur en bijgebouw – monument en stadsgezicht (gehele en gedeeltelijke opheffing)

voor de registratie van de erfgoedwaarden of het behoud van de erfgoedelementen in een onroerenderfgoeddepot.

De erfgoedwaarden van de als monument beschermde tuinberging zijn onherstelbaar verloren gegaan. Het inhoudelijk dossier bij de bescherming documenteert en registreert de erfgoedwaarden van de tuinberging in voldoende mate.

3.3. Motivering van de afbakening van de opheffing

De bescherming als stadsgezicht van de tuin van het woonhuis gelegen te Tongeren, Piepelpoel 13, wordt geheel opgeheven. Het kadastraal perceel gevat door de opheffing is opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

De bescherming als monument van het woonhuis + tuinmuur, gelegen te Tongeren, Piepelpoel 13, wordt gedeeltelijk opgeheven. Het als monument beschermde bijgebouw (tuinberging) wordt verwijderd uit het bij het beschermingsbesluit gevoegde plan.

4. BRONNEN

Archief Onroerend Erfgoed Limburg, dossiers OL1576 en OL1577

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

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.