



Vlaanderen  
is erfgoed

# Opheffingsdossier Stadswoning in Mechelen

Monument

Agentschap  
Onroerend  
Erfgoed

**Opheffingsdossier:**  
Stadswoning, Mechelen, Milsenstraat 6 – monument (opheffing)

**Onderwerp**

Benaming: Stadswoning

Adres of ligging: Milsenstraat 6, Mechelen

**Dossier**

Type dossier: opheffingsdossier (gehele opheffing)

Dossiernummer: 4.001/12025/111.1

**Bescherming**

Beschermd als: monument

Beschermingsbesluit: ministerieel besluit van 5 december 2005

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/bsluiten/4451>

**Inventaris Onroerend Erfgoed**

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/6429>

**Samenvatting**

De bescherming als monument van de stadswoning in Mechelen wordt opgeheven omwille van het algemeen belang. Bij de renovatie bleek dat de oude kern fragmentarischer bewaard was dan verwacht bij de bescherming, bovendien moesten nog oorspronkelijke elementen vervangen worden. De reconstructie tussen 2006-2007 van de gevel kon het 18de-eeuwse karakter van het pand niet herstellen. De resterende architecturale waarde van het monument is onvoldoende om een bescherming op Vlaams niveau te verantwoorden.

**Datum**

Datum: 18/01/2024

## 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 .....	6
2.4.	Fysieke toestand van het onroerend goed .....	9
2.5.	Juridische toestand.....	10
2.5.1.	Adres en kadaster .....	10
2.5.2.	Onroerend erfgoed .....	10
2.5.3.	Omgeving .....	10
3.	Evaluerend gedeelte .....	10
3.1.	Evaluatie van de opheffing van de bescherming .....	10
3.2.	Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan .....	14
3.3.	Motivering van de afbakening van de opheffing .....	14
4.	Bronnen .....	14
5.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier .....	14
5.1.	Omgevingsplan .....	14
5.2.	Fotobijlage .....	14
5.3.	Documentatie .....	14

## 1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER

Dit is het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit van bescherming van de stadswoning, Milsenstraat 6 in Mechelen. De opheffing van de bescherming kadert in de evaluatie van het beschermd erfgoedbestand, zoals ingeschreven in de Beleidsnota Onroerend Erfgoed (2019-2024) van minister Matthias Diependaele.

De bescherming van de stadswoning 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 volledige opheffing van de bescherming als monument van de stadswoning in de Milsenstraat in Mechelen.<sup>1</sup>

## 2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

### 2.1. Ruimtelijke context

De Milsenstraat is een smalle, gekasseide, gebogen straat aan de zuidrand van het historische hart van Mechelen, op ongeveer 120 meter in vogelvlucht van de Brusselpoort. Ze loopt van de Hoogstraat in de richting van de Onze-Lieve-Vrouw over de Dijkekerk. Het is een weinig opmerkelijke straat, met een bebouwing die ten tijde van de inventarisatie in 1984 als volgt werd omschreven: *'kleinschalige bebouwing met voornamelijk gewone 19de-eeuwse lijstgevels naast nieuwe bouw'*. Dit beeld klopt vandaag nog steeds, met weliswaar een toename aan nieuwbouw. Het huisnummer 6 bevindt zich op ongeveer 50 meter van de Hoogstraat. De omringende bebouwing is erg heterogeen. Naast de stadswoning Milsenstraat 6 zijn ook het hoekpand Den Gekroonden Leeuw en Den Spaarpot Hoogstraat 25-27 en het schoolgebouw Milsenhof opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.<sup>2</sup>

### 2.2. Historiek van het beschermd goed

Over de geschiedenis van het pand aan de Milsenstraat 6 in Mechelen is weinig geweten. Het beschermingsdossier geeft volgende historische gegevens en beschrijving:

*"(...) De historische plannen van de Mechelse binnenstad die respectievelijk in 1581, 1649 en 1745 werden opgesteld geven een straatbeeld weer dat hoofdzakelijk is opgebouwd uit een opeenvolging van naast elkaar gelegen diephuizen. (ter illustratie zijn enkele oude kaarten van Mechelen opgenomen als afbeeldingen 1 en 2 in de documentatiebijlage 5.3. van dit opheffingsdossier)<sup>3</sup>*

*De aanwezigheid van valse plafonds en voorzetwanden laat niet toe om uit te maken of er in het geval van het huidige Milsenstraat 6 sprake is van een oudere kern die in de 18de*

---

<sup>1</sup> Dit vergt de gedeeltelijke opheffing van het ministerieel besluit van 5 december 2005 'geografisch pakket Mechelen'.

<sup>2</sup> INVENTARIS ONROEREND

ERFGOED 2023: *Stadswoning* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/3884> (geraadpleegd op 4 december 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Burgerhuis Den Gekroonden Leeuw en Den Spaarpot* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/3404> (geraadpleegd op 4 december 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Schoolgebouw Milsenhof* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/50758> (geraadpleegd op 4 december 2023).

<sup>3</sup> Stadsplan van Joannes Blaeu uit 1649 en kaart Mechlinia vulgo Malines van Frederick De Wit uit 1698, beide raadpleegbaar via Cartesius.

*eeuw van een nieuwe voorgevel werd voorzien, dan wel dat het pand in de 18de eeuw integraal als enkelhuistype opgericht werd.*

*Een fotografische opname uit 1942 (ter verduidelijking opgenomen als afbeelding 3 in de documentatiebijlage 5.3. van dit opheffingsdossier) biedt een verhelderend beeld van de vrijwel originele 18de-eeuwse toestand van de voorgevel. Het betreft een (wit?)geschilderde gevel op donkergeschilderde (zwart?) plint met beluikte rechthoekige vensters op de gelijkvloerse verdieping; een rechthoekige deur met bovenlicht en (natuurstenen?) tussendorpel op consoortjes; drie getoogde vensteropeningen in een vlakke omlijsting van baksteen op de eerste verdieping; doorgetrokken pilasters met duidelijk geprononceerd basement en ovaal- en halfovaalvormige motieven op de gelijkvloerse en de eerste verdieping, de pilasters omlijstten de borstweringen aldaar; zandstenen onderdorpels, aanzetstenen en doorgetrokken druiplijst; tweeledige geveltop afgelijnd door zandstenen banden met voluten; getoogd zoldervenster onder een druiplijst, tussen doorgetrokken, zich verwijdende stijlen.*

*De ramen op de gelijkvloerse en de zolderverdieping zijn opgedeeld met dunne, waarschijnlijk ijzeren roeden; de twee vleugelramen met roedeverdeling en vast bovenlicht zijn eenvoudig geprofileerd. Volgens diezelfde foto uit 1942 was het dak bedekt met in de nok aangestroken Vlaamse, gegolfde pannen.*

*Een kadastrale mutatieschets uit 1845 maakt duidelijk dat het volume op perceel 973 sinds het optekenen van het Primitief Kadastraal Plan omstreeks 1824 in twee gesplitst was, respectievelijk percelen 973 en 973 bis. Mogelijk was deze ingreep een gevolg van het afsplitsen van een winkelruimte aan de straatzijde. In 1845 werden beide perceelsdelen opnieuw samengevoegd. Omstreeks 1879 werd een bestaande constructie achter het perceel afgebroken en gedeeltelijk als binnenplaats geïncorporeerd. Deze binnenplaats werd omstreeks 1976 volledig volgebouwd door de toevoeging van een balkvormig volume van drie bouwlagen.*

*In 1951 werd aan de toenmalige eigenaar Frans Maertens toestemming verleend om de gelijkvloerse verdieping open te werken en te voorzien van een moderne winkelpui. De plannen hiertoe werden opgesteld door architect Flor Janssens uit Mechelen, Blijkens deze ontwerpen werd de gevelopstand op het gelijkvloers, bestaande uit een deuropening en twee vensteropeningen, vervangen door een winkelpui met geïntegreerde deuropening bekleed met zwarte tegeltjes. <sup>4</sup>*

Frans Maertens en later zijn weduwe baatten in het pand een winkel uit van *visgerief*.<sup>5</sup> Deze activiteit is in het pand minstens geregistreerd van 1948 tot 1968.<sup>6</sup> Een foto uit de Regionale Beeldbank toont het pand, met ontleisterde voorgevel, na de verbouwing in 1951 (afbeelding 4 in documentatiebijlage 5.3).<sup>7</sup> Het beheersarchief van het agentschap Onroerend Erfgoed bevat een foto van het pand bij de verkoop in 2005, die een zeer vergelijkbare toestand weergeeft, met uitzondering van gewijzigd schrijnwerk op de eerste verdieping. (afbeelding 5 in documentatiebijlage 5.3).<sup>8</sup>

---

<sup>4</sup> Onroerend Erfgoed Antwerpen, Beschermingsdossier DA002394, Mechelen 12 monumenten (BRENDERS F., 2005).

Volgende niet gedateerde foto van het KIK maakt eveneens deel uit van het beschermingsdossier: KIK s.d.: cliché B037246 objectnummer 136539 [online], <https://balat.kikirpa.be/photo.php?objnr=136539> (geraadpleegd op 8 december 2023).

De plannen uit 1951 zijn nog steeds bewaard in het Mechelse stadsarchief. Ze geven jammer genoeg geen indicatie van het effect van de verbouwing op het interieur van het pand, alleen de gevel wordt getekend.

<sup>5</sup> Hengels e.d.

<sup>6</sup> Stadsarchief Mechelen, Verzameling Berlemont, Mechelen intra Muros Kaft 81: MEYS-MIND 81\_038 Milsenstraat, 84-85.

<sup>7</sup> Regionale beeldbank 1968: *Beeldnummer SME001000457, Milsenstraat 6* [online], <https://www.regionalebeeldbank.be/beeldbank/1079249> (geraadpleegd op 8 december 2023).

<sup>8</sup> Onroerend Erfgoed Antwerpen, Beheersarchief DA 1572/9, Brief van eigenaar aan ROHM Antwerpen van 19 maart 2006.

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

De stadswoning aan de Milsenstraat 6 in Mechelen werd als monument beschermd op 5 december 2005.<sup>9</sup> De bescherming maakt deel uit van een ministerieel besluit dat de bescherming van geografisch beschermingspakket met meerdere monumenten in Mechelen regelt. De aanleiding voor deze beschermingen is niet bekend.

Het beschermingsbesluit geeft het pand een historische, in casu architectuurhistorische waarde:

*"Milsenstraat 6 is een schaars restant van de eerder bescheiden 18de-eeuwse bebouwing in de Mechelse binnenstad. De voorgevel legt getuigenis af van de toen geldende stilistische idiomen. Ondanks recentere aanpassingen en toevoegingen genereren structurele elementen zoals de (ingekapselde) plafondroosteringen en kapconstructie nog een vrij duidelijk beeld van de oorspronkelijke typologische opbouw."*

Het inhoudelijk dossier beschrijft de te beschermen bouwdelen:<sup>10</sup>

*"Exterieur:*

*de voorgevel:*

*Milsenstraat 6 dient zich aan als een diephuis van drie traveeën en twee bouwlagen onder een zadeldak bedekt met mechanische pannen. Sterk beeld bepalend is de eertijds gewitte, heden gedecapeerde 18de-eeuwse halsgevel: getoogde vensters op de eerste verdieping in een vlakke omlijsting van baksteen; voorheen doorgetrokken pilasters die de borstweringen omlijstten; zandstenen onderdorpels, aanzetstenen en doorgetrokken druiplijst; tweeledige geveltop afgelijnd door heden gecementeerde zandstenen banden met voluten; getoogd zoldervenster onder een druiplijst, tussen doorgetrokken, zich verwijdende stijlen. De begane grond werd in 1951 aangepast met de huidige winkelpui die de oorspronkelijke enkelhuisopstand met de beluikte ramen met ijzeren roeden vervangt. De roedeverdeling van de ramen (toestand 1942) op de eerste verdieping werd verwijderd en het glas vervangen door glas-in-lood; ook het zolderraam werd blijkbaar sinds 1942 (recuperatief) aangepast.*

*de achtergevel:*

*De opengewerkte (gelijkvloerse verdieping) en vermoedelijk in grote mate heropgemetste achterpuntgevel gaat vrijwel volledig schuil achter een recentere balkvormige toevoeging, die een uitbreiding voorzag van de bestaande leefruimten op de onderscheiden etages.*

*Interieur:*

*De historische structuur is nog aanwezig. De plafondroosteringen met moer- en kinderbalken op de gelijkvloerse verdieping en de dakconstructie zijn ingekapseld; zeker van de dakconstructie wordt verwacht dat ze nog vrij authentiek is. Op de eerste verdieping werd het plafond verlaagd. De spiltrap met ijzeren spil en houten treden tussen de gelijkvloerse en de zolderverdieping biedt een mogelijke referentie aan de situering van de oorspronkelijke spiltrap."*

De bouwfysische toestand van het pand wordt in het inhoudelijk dossier omschreven als degelijk.

In 2011 gingen de eigenaars van het pand mee naar de monumentenprijs. De documenten gevoegd bij deze deelname geven foto's weer van het pand zoals dit in november 2005 te

<sup>9</sup> S.N. 2005, *Geografisch pakket Mechelen, beschermingsbesluit* [online], <https://id.erfgoed.net/besluiten/4451> (geraadpleegd op 13 december 2023).

<sup>10</sup> Onroerend Erfgoed Antwerpen, Beschermingsdossier DA002394, Mechelen 12 monumenten (BRENDERS F., 2005).

koop werd aangeboden (afbeeldingen 6 tot en met 9 in documentatiebijlage 5.3). De foto's tonen een verwaarloosd pand, waar de oorspronkelijke structuur verborgen zit achter valse wanden en plafonds en waar sprake is van vochtinfiltratie.<sup>11</sup>

De eigenaars verwierven het pand in november 2005, dus kort voor de bescherming. In maart 2006 dienen zij een aanvraag voor een onderhoudspremie in. Het pand is dan onbewoonbaar verklaard.<sup>12</sup> Op dat ogenblik hebben zij de valse wanden en plafonds al door een aannemer laten verwijderen (afbeeldingen 10 tot en met 14 in documentatiebijlage 5.3). Bij deze werken kwamen volgende elementen aan het licht:

1. drie moederbalken (sic) tussen de gelijkvloerse en de 1<sup>ste</sup> verdieping
2. drie moederbalken (sic) tussen de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdieping en gedeeltelijk de kinderbalken
3. 3 dakspanten + gordingen

Op dat ogenblik werden ook verschillende bouwfysische problemen vastgesteld, o.m. de stabiliteit van de verdiepingen en van het dak, ten gevolge van de slechte kwaliteit van de gebruikte materialen. Verschillende kinderbalken, een tweetal moerbalken en een stuk gording ontbraken. Omwille van de problemen met de stabiliteit werd het pand op dat ogenblik onbewoonbaar verklaard. Een niveauverschil van 20 cm in de vloeren was waarneembaar. In latere correspondentie werd verder geduurd dat over de hele breedte van de winkelvitrine en in het voorste deel van de winkel de oude draagconstructie ontbrak.<sup>13</sup> De eigenaars stelden voor om de constructie te vervangen door een potten en balkenconstructie, met respect voor de te recupereren moerbalken en kinderbalken. Ook het buitenschrijnwerk bleek aan vervanging toe, waarbij de eigenaars de voorkeur gaven aan het model van de ramen van 1942, maar dan conform de toenmalige normen. Op dat ogenblik ging het over de ramen op de verdieping, de ramen beneden werden later aangepakt (zie verder). Ook het dak werd grondig hersteld gezien de kepers nog onvoldoende draagkracht hadden.

Het hernieuwen van het dak en het vernieuwen van de ramen van de voorgevel werden op 24 maart 2006 gunstig geadviseerd en kunnen betoelaagd worden.<sup>14</sup> Uit briefwisseling met de eigenaar en de adviesverlener blijkt dat de werken aan het interieur niet of moeilijk voor premies in aanmerking kunnen komen. Er zijn onvoldoende elementen met erfgoedwaarde bewaard:

*"Zoals u kunt zien komen de dakwerken met uitzondering van isolatie en dakterrasramen maximaal in aanmerking. De werken in het interieur zijn mij een groter probleem (sic) aangezien hier nagenoeg niets bewaard is. (...) de draagvloeren heb ik met enige goede wil nog weerhouden, de rest is echter afwerking en volledig nieuw aan te brengen, wat tegen de geest van het onderhoudspremiebesluit indruist."*<sup>15</sup>

In april 2007 werd een gunstig advies gegeven voor het verbouwen van de woning.<sup>16</sup> Volgens de bijgevoegde beschrijvende nota ging het om het verbouwen van Milsenstraat 6 en het naastgelegen nummer 4. De gevel van nummer 6 zou in oorspronkelijke staat hersteld worden. De winkelfunctie op de gelijkvloerse verdieping bleef behouden. De eerste

<sup>11</sup> Onroerend Erfgoed Antwerpen, Beheersarchief DA 1572/9, Kandidatenfiche Vlaamse Monumentenprijs 2011, 18 maart 2011.

<sup>12</sup> Onroerend Erfgoed Antwerpen, Beheersarchief DA 1572/9, Brief van eigenaar aan ROHM Antwerpen van 19 maart 2006.

<sup>13</sup> Onroerend Erfgoed Antwerpen, Beheersarchief DA 1572/9, Mail van eigenaar aan Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed, van 31 maart 2008.

<sup>14</sup> Onroerend Erfgoed Antwerpen, Beheersarchief DA 1572/9, Gunstig advies nopens de aard der werken van 24 maart 2006.

<sup>15</sup> Onroerend Erfgoed Antwerpen, Beheersarchief DA 1572/9, Mail ROHM Antwerpen aan eigenaar van 24 maart 2006.

<sup>16</sup> Onroerend Erfgoed Antwerpen, Beheersarchief DA 1572/9, Brief van R-O Antwerpen Onroerend Erfgoed aan het college van burgemeester en schepenen van Mechelen, gunstig advies voor het verbouwen van een woning, 26 april 2007.

en tweede verdieping werden woongelegenheden. Er werd een nieuwe trap voorzien boven de keldertrap. Op de tweede verdieping werd een terras voorzien.

Zoals blijkt uit de in het beheersarchief bewaarde correspondentie werd de werf opgevolgd door de administratie Onroerend Erfgoed en door de Stad Mechelen.<sup>17</sup> Van deze vergaderingen zijn geen verslagen bekend, waardoor het verloop van de werken niet altijd goed te volgen is (afbeeldingen 15 tot en met 19 in documentatiebijlage 5.3 geven een impressie van de woning tijdens de werken). Verschillende malen werden instructies gegeven om bepaalde elementen te behouden of op een bepaalde manier te vervangen. Zo werd onder meer aangegeven dat drie moerbalken behouden moesten blijven, net als twee maziërgaten, die met een bepleistering moesten worden afgewerkt. Over het buitenschrijnwerk werd op de werfvergadering van 16 augustus 2007 een gedetailleerd advies gegeven. Een aantal werken werden uitgevoerd zonder advies, zoals het vervangen van de door vocht aangetaste bakstenen aan de binnenzijde van de gevel over de volledige tweede verdieping en ter hoogte van de geveltop. Op eigen initiatief behielden de eigenaars alle resterende moerbalken, niet alleen de drie die aangewezen werden door de administratie Onroerend Erfgoed. Met de resterende kinderbalken werd weinig rekening gehouden, maar hier was het advies slechts om deze te herplaatsen op het gelijkvloers in de mate van het mogelijke.

Aan de eigenaars werd de keuze gelaten om de in 1951 ingebrachte pui te behouden of om de gevel te herstellen in zijn oorspronkelijke staat. Hierbij werd vermoedelijk gedacht aan de foto uit 1942, aangezien die in het beschermingsdossier omschreven werd als '*de vrijwel originele 18de-eeuwse toestand van de voorgevel*'. De eigenaars kozen voor de laatste optie. Vermits achter de winkelpui een betonnen draagbalk schuilgaat, vergde het herstel ingrijpende werken. De gevel werd op de benedenverdieping opnieuw opgemetst in nieuwe baksteen (afbeelding 20 in documentatiebijlage 5.3). Op de eerste verdieping werd het muurvlak in baksteen onder het linkervenster eveneens vervangen, net als de witstenen dorpel onder het middelste venster op deze verdieping. Ook op andere plaatsen werden beschadigde bakstenen vervangen.<sup>18</sup>

In augustus 2007 werd een gunstig advies gegeven voor de reconstructie van de gevel op het gelijkvloers en het herstel van het bovendeel van de gevel.<sup>19</sup> Bij dit laatste bleek ook de witte steen aangetast.<sup>20</sup>

Toch leken bepaalde zaken niet helemaal volgens de gemaakte afspraken te worden uitgevoerd, hoewel dit bij gebrek aan werfverslagen moeilijk te duiden is. In december 2007 worden er opmerkingen gegeven vanuit de Stad Mechelen:

*Het verder laten uitspringen van de dorpels (met druiprand) is pas vanaf de 19de eeuw gebruikelijk. In het geval van uw 18de-eeuwse gevel moet de witstenen dorpel gelijk liggen met het metselwerk van de raamomlijsting (die zelf lichtjes uit het gevelvlak steekt)*

*Ik ben naar de beitsstalen van de houten ramen gaan kijken. Ik heb er foto's van genomen en uw vraag (om de ramen te beitsen ipv te schilderen) besproken met mijn collega's. De stalen konden ons niet overtuigen (te bruin; houtstructuur blijft sterk zichtbaar). Bijgevolg*

---

<sup>17</sup> Onroerend Erfgoed Antwerpen, Beheersarchief DA 1572/9, Mail van eigenaar aan Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed, van 31 maart 2008. Tijdens de werken gaat de begeleidende inspecteur van onroerend erfgoed met pensioen. Daarom geeft de eigenaar in 2008 een overzicht per brief aan de erfgoedconsulent die de werken voortaan zal opvolgen. Onroerend Erfgoed Antwerpen, Beheersarchief DA 1572/9, Brief van eigenaar aan Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed, van 11 maart 2008.

<sup>18</sup> Onroerend Erfgoed Antwerpen, Beheersarchief DA 1572/9, Kandidatenfiche Vlaamse Monumentenprijs 2011, 18 maart 2011. Onroerend Erfgoed Antwerpen, Beheersarchief DA 1572/9, Mail van eigenaar aan Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed, van 31 maart 2008.

<sup>19</sup> Onroerend Erfgoed Antwerpen, Beheersarchief DA 1572/9, Gunstig advies nopens de aard der werken van 16 augustus 2007.

<sup>20</sup> Erfgoed Antwerpen, Beheersarchief DA 1572/9, Brief van eigenaar aan Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed, van 11 maart 2008.



*blijven we erbij dat een traditionele geschilderde afwerking van de ramen beter is voor uw gevel. (...)*

*Tijdens mijn plaatsbezoek van deze week, stelde ik vast dat er dragende voorzetwanden langs de scheimuren werden gemetseld. Dit zorgt voor de zeer eigenaardige situatie dat op de verdieping de linker scheimuur nu samenvalt met de dagkant van het linkerraam. Ik kan mij niet voorstellen dat dit zo werd aangevraagd (bouwaanvraag) en vergund.<sup>21</sup>*

Het vernieuwde schrijnwerk op de benedenverdieping week visueel sterk af van wat te zien is op de foto uit 1942. Het leek te gaan om hedendaagse houten kozijnen. Ook de voordeur met bovenlicht werd niet hersteld naar het model van de foto uit 1942. Ter hoogte van de deur werden geen tussendorpel en bovenlicht voorzien. Op de foto uit 1942 leek de gevel deels geschilderd en deels gepleisterd. Deze afwerkingslagen waren al weg op het moment van bescherming. Ze werden niet hernomen bij de reconstructie, waardoor de gevel tegenover de als 18de-eeuwse beschreven toestand nog aan detaillering inboet. Hoewel het doel van de reconstructie en het herstel van de gevel was om oorspronkelijke, 18<sup>de</sup> - eeuwse staat te herstellen, werd dit doel niet bereikt.

In 2010 werd nog een onderhoudspremie voor injectie van de muren tegen opstijgend vocht aangevraagd en toegekend.<sup>22</sup>

In 2011 dongen de eigenaars van de woning mee naar de Vlaamse Monumentenprijs. De foto's bij de kandidatuur tonen een pand met een nieuw, hedendaags interieur, waarin nog enkele oude spanten, balken en twee maziërgaten zichtbaar zijn.<sup>23</sup> De voorgevel met het bruin gebeitste schrijnwerk en uiteindelijk toch grotendeels (ver)nieuw(d) metselwerk maakt een sterk gerenoveerde indruk (afbeeldingen 21-25 in documentatiebijlage 5.3). De kandidatuur geeft ook informatie over de indeling van de woning na de werken:

*"Zoals eertijds het geval was, hebben we de woning terug ingedeeld in een winkelruimte en een kleine eengezinswoning.(...)*

*De winkelruimte is opgevat als een gezellige onthaalruimte, met achterin een open naai atelier en een aparte pasruimte met de look van een klein theehuisje.*

*De woning heeft een open leef- met keukenruimte op het verdiep. De dwarsbalken zijn zichtbaar gemaakt (...).*

*Onder het dak is er een slaapkamer, een badkamer en een overloop.*

*De vloer is gedeeltelijk in glas om lichtinval op de leefruimte te krijgen, waardoor men daar meer ruimtegevoel heeft. (...)"*

De kandidatuur werd negatief beoordeeld. De beoordelingsfiche gaf aan dat alleen het voortraject van de verbouwingswerken werd begeleid en dat er geen kennis is van overtredingen. De conclusie luidde dat de uitvoering van de werken niet strookte met de toenmalige beleidsvisie inzake restauratie.<sup>24</sup>

#### **2.4. Fysieke toestand van het onroerend goed**

De fysieke toestand van het onroerend goed waarvoor dit opheffingsdossier wordt opgemaakt is vastgesteld tijdens plaatsbezoeken op 15 juni 2022 en 15 december 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.

<sup>21</sup> Onroerend erfgoed Antwerpen, Beheersarchief DA 1572/9, mail van stad Mechelen aan Onroerend Erfgoed Antwerpen en aan eigenaar van 6 december 2006.

<sup>22</sup> Onroerend erfgoed Antwerpen, Beheersarchief DA 1572/9, brief van eigenaar aan Ruimte en Erfgoed afdeling Antwerpen van 21 juni 2010.

<sup>23</sup> Onroerend Erfgoed Antwerpen, Beheersarchief DA 1572/9, Kandidatenfiche Vlaamse Monumentenprijs 2011, 18 maart 2011.

<sup>24</sup> Onroerend Erfgoed Antwerpen, Beheersarchief DA 1572/9, Beoordelingsfiche Vlaamse Monumentenprijs 2011, s.d.

## **2.5. Juridische toestand**

### 2.5.1. Adres en kadaster

De stadswoning is gelegen aan de Milsenstraat 6 in 2800 Mechelen. Dit was eveneens het adres op het moment van de bescherming. De huidige kadastrale gegevens zijn Mechelen, 1ste afdeling, sectie D, perceelnummers 973C (deel) en 976G (deel). Ten tijde van de bescherming was het goed kadastraal gekend als: Mechelen, 1e afdeling, sectie D, perceelnummer 973B.

### 2.5.2. Onroerend erfgoed

Het omgevingsplan toont de beschermingen in de omgeving van de stadswoning.

### 2.5.3. Omgeving

De stadswoning Milsenstraat 6 is volgens het gewestplan gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde

## **3. EVALUEREND GEDEELTE**

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

De stadswoning aan de Milsenstraat 6 in Mechelen werd als monument beschermd op 5 december 2005 omwille van de historische, in casu architectuurhistorische waarde, als schaars restant van de eerder bescheiden 18de-eeuwse bebouwing in de Mechelse binnenstad, dat ondanks recente ingrepen nog een vrij duidelijk beeld gaf van de oorspronkelijke typologische opbouw. Met name de beeldbepalende halsgevel werd gewaardeerd.

Op het ogenblik van de bescherming was het pand al sterk verstoord door verbouwingen. Op de benedenverdieping was in 1951 een winkelpui ingebracht, de achtergevel was volledig heropgemetsd, de oorspronkelijke trap ontbrak. Toch werd aangenomen dat achter valse wanden en plafonds nog een groot deel van de oorspronkelijke constructie (uit de 18de eeuw of ouder) bewaard zou zijn.

Het pand werd onbewoonbaar verklaard in 2006. Gezien de algeheel slechte bouwfysische staat werd het pand gerenoveerd in de periode 2006-2008. De inschatting op het moment van bescherming dat het pand een groot deel van de oorspronkelijke constructie bewaarde, bleek toen foutief. Bij de renovatie ging veel van het oorspronkelijke materiaal verloren. Het interieur werd nagenoeg volledig gerenoveerd met hedendaagse materialen gezien het gebrek aan oorspronkelijke erfgoedelementen en -kenmerken, dat bleek bij de aanvraag voor de onderhoudswerken. Bij de renovatie werd geopteerd voor een hedendaagse, vrij open planindeling, werd door middel van een gedeeltelijk glazen vloer de ruimtelijkheid versterkt en werd met een terras op de tweede verdieping ook buitenruimte voorzien.

Bij reconstructie van de onderste geleding van de gevel naar de 18de-eeuwse toestand werd het schrijnwerk vernieuwd, echter niet naar historisch model, en werd het metselwerk grotendeels vervangen. Veel van de detaillering ging hierbij verloren. Bij deelname aan de Vlaamse Monumentenprijs in 2011 werd geoordeeld dat de uitvoering van de werken niet strookte met de toenmalige beleidsvisie inzake restauratie.

Artikel 6.2.1, 3<sup>o</sup> 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 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 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 cultuurgoederen 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, 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.

De evaluatie van de erfgoedwaarden van de stadswoning in Mechelen op basis van de erfgoedwaarden en huidige criteria voor bescherming is als volgt:

#### 1° zeldzaamheid

Op het moment van bescherming in 2005 werd het pand omschreven als een schaarse restant van de eerder bescheiden 18de-eeuwse bebouwing in de Mechelse binnenstad. Hoe ouder de architectuur, hoe schaarser de getuigen in het beschermde bestand. Toch telt dit bestand niet minder dan 535 beschermde burgerhuizen of stadswoningen waaraan het erfgoedkenmerk '18de eeuw' is toegekend. Uiteraard zijn niet al deze panden vergelijkbaar met de stadswoning Milsenstraat 6. 83 panden binnen deze groep hebben een hals-of klokgevel, vergelijkbaar met deze van de stadswoning Milsenstraat 6. Een 25-tal hiervan is gelegen in Mechelen, zoals:

- Winkel-woonhuis Den Bonten Os uit 1774, Adegemstraat 117 Mechelen  
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/5909>
- Burgerhuis, Jodenstraat 35 Mechelen  
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/4771>
- Burgerhuis Kluis uit 1734, Guldenstraat 22 Mechelen  
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/109649>
- Hoekhuis gedateerd 1737, Grote Markt 7 Mechelen  
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/7520>
- Burgerhuis van 1745, Dijle 11 Mechelen  
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/7517>

Maar ook in andere steden in Vlaanderen (Antwerpen, Brugge, Gent, Diest, Oudenaarde, Halle, Lokeren, Leuven,...) komen voorbeelden van 18<sup>de</sup>-eeuwse burgerhuizen of stadswoningen met klok-of halsgevel voor. De beschermde panden tonen een heel scala aan 18de-eeuwse architectuur van rijk uitgewerkte tot meer bescheiden voorbeelden in stijlen die variëren van classicerende barok tot rococo. Ook het geïnventariseerde bestand bevat vergelijkbare niet-beschermde panden die minstens qua exterieur gaver bewaard zijn dan de stadswoning Milsenstraat 6, zoals:

- Stadswoning Oude Houtlei 10, Gent  
<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/20825>
- Stadswoning Oude Houtlei 12, Gent  
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/135778>
- Burgerhuis, Kwaadham 101, Gent  
<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/25264>
- Burgerhuis van 1746, Kwaadham 105, Gent  
<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/25265>

Als getuige van bescheiden 18de-eeuwse bouwkunst is de stadswoning Milsenstraat 6 niet zeldzaam. De architecturale waarde is hierdoor niet uitgesproken. De opheffing van de bescherming creëert geen hiaat in het beschermde bestand. Ook in het geïnventariseerde bestand komen voorbeelden voor van (bescheiden) stadswoningen die de burgerlijke architectuur uit de 18de eeuw in stedelijke context beter kunnen vertegenwoordigen.

## 2° Herkenbaarheid

Op het moment van bescherming was de stadswoning Milsenstraat 6 al verstoord door verbouwingen. Gezien de bewaarde 18de-eeuwse geveltop werd aangenomen dat de oorspronkelijke structuur, in het bijzonder de dakconstructie, nog bewaard zou zijn. De stadswoning werd beoordeeld als een typologisch vrij goed herkenbaar voorbeeld.

Tijdens de ingrijpende renovatie in 2006 bleek dat er minder van de oude kern bewaard was dan ingeschat op het moment van de bescherming. Slechts zes moerbalken, drie dakspanten, gordingen en enkele kinderbalken, alsook twee maziergaten bleken bewaard. De slechte bouwfysische toestand van het pand en de instabiliteit noopten tot grondige ingrepen, waardoor ook de gordingen en de meeste resterende kinderbalken niet behouden bleven. Hierdoor ging nog meer van de oorspronkelijke bouwmaterie verloren. Problemen met vochtinfiltratie zorgden ervoor dat grote delen van het baksteenmetselwerk vervangen werden, zowel in het exterieur als in het interieur.

De reconstructie van de onderste geleding van de halsgevel werd niet conform de 18<sup>de</sup>-eeuwse toestand uitgevoerd. Dit deel van de gevel werd opnieuw opgebouwd in baksteen. Ter hoogte van de deur werden echter geen tussendorpel en bovenlicht voorzien. Er werd gekozen voor gebeitst schrijnwerk naar hedendaags model in plaats van in de 18de-eeuw gangbare ramen. De onderste twee geledingen van de gevel zijn bijgevolg slechts weinig herkenbaar als onderdeel van de 18de-eeuwse halsgevel. Globaal boette de gevel ook aan detaillering in.

Het interieur werd nagenoeg volledig gerenoveerd met hedendaagse materialen en is niet meer herkenbaar als dit van een 18de-eeuwse stadswoning. Ook het plaatsen van dragende voorzetwanden strookt niet met deze typologie.

Bij deelname aan de Vlaamse Monumentenprijs in 2011 werd dan ook geoordeeld dat de uitvoering van de werken niet strookte met de toenmalige beleidsvisie inzake restauratie. Hoewel al verminderd herkenbaar op het moment van bescherming ging door de ingrijpende renovatie nog meer van de 18de-eeuwse bouwmaterie verloren, waardoor de stadswoning Milsenstraat 6 nog minder herkenbaar is geworden als bescheiden voorbeeld van 18de-eeuwse architectuur. De reconstructie van de benedenverdieping droeg niet bij tot het verhogen van de herkenbaarheid. (architecturale waarde) De halsgevel behield wel zijn oorspronkelijke proporties, maar op zich is dit onvoldoende om een bescherming te verantwoorden.

### 3° Representativiteit

Op het ogenblik van bescherming werd de stadswoning Milsenstraat 6 beschouwd als een voorbeeld van een eerder bescheiden 18de-eeuwse stadswoning, vooral op basis van de voorgevel, die getuigenis aflegde van de toen geldende stilistische idiomen en omwille van de structurele elementen die nog een vrij duidelijk beeld zouden geven van de oorspronkelijke typologische opbouw.

De stadswoning was door aanpassingen aan de halsgevel (onder meer de toevoeging winkelpui in 1951) op dat moment al niet uitgesproken representatief meer voor bescheiden 18de-eeuwse architectuur in stedelijke context. De reconstructie van de onderste geleding van de halsgevel in 2007-2008 heeft niet bijgedragen tot een verhoogde representativiteit: het resultaat van de renovatie werd negatief beoordeeld als niet-strokend met de beleidsvisie inzake restauratie.

Tijdens de renovatie bleek dat van de oorspronkelijke structurele elementen nog weinig bewaard was. Ook de typologische opbouw was al aangetast, onder meer door het inbrengen van een winkelruimte op de benedenverdieping en het verwijderen van de oorspronkelijke trap. Bij de renovatie werd geopteerd voor een hedendaagse open ruimtelijkheid en werd buitenruimte toegevoegd in de vorm van een dakterras op de tweede verdieping.

Ondanks de bewaarde geveltop wordt de stadswoning Millenstraat 6 door verschillende verbouwingen en ingrijpende renovatie van 2006-2008 niet langer beschouwd als een representatief voorbeeld van een bescheiden 18de-eeuwse stadswoning in stedelijke context in Vlaanderen. (architecturale waarde).

### 4° Ensemble

Op het moment van bescherming werd vermoed dat de stadswoning nog meerdere elementen van een oude kern zou bevatten. Na ontmanteling voorafgaand aan de renovatie bleek de oude kern slechts fragmentair bewaard. Een aantal van de resterende elementen was te sterk aangetast en moest bij de renovatie verwijderd worden. Het interieur werd nagenoeg volledig gerenoveerd met hedendaagse materialen, wat de ensemblewaarde verder deed afnemen.

De ensemblewaarde van de stadswoning Milsenstraat 6 was op het moment van bescherming gering en nam door de renovatie nog verder af. (architecturale waarde)

### 5° Context

De onmiddellijke omgeving van de stadswoning Milsenstraat 6 werd in 1984 omschreven als *'kleinschalige bebouwing met voornamelijk gewone 19de-eeuwse lijstgevels naast nieuwe bouw'*. Het aandeel nieuwbouw is sinds 1984 uiteraard nog toegenomen, de kleinschaligheid van de bebouwing bleef *grosso modo* bewaard. Noch op het moment van bescherming, noch vandaag is de onmiddellijke omgeving van de stadswoning echter een ruimtelijke context die bijzonder positief bijdraagt tot de erfgoedwaarde.

De hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarden hebben geleid tot een gewijzigde context waarin de erfgoedwaarden onvoldoende zijn voor een bescherming van de stadswoning Milsenstraat 6 in Mechelen als monument. De architecturale waarde werd aangetast door de ingrijpende renovatie van 2006-2008, die leidde tot bijkomend verlies oorspronkelijk bouw materiaal en door de reconstructie van de onderste geleding van de halsgevel die afweek van de 18<sup>de</sup>-eeuwse toestand. De vrijwaring van de erfgoedwaarden van het beschermde monument is niet langer vereist omwille van het algemeen belang.

De bescherming van de stadswoning in Mechelen als monument wordt 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 monument in voldoende mate.

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

De bescherming als monument van een stadswoning, Milsenstraat 6 In Mechelen, wordt geheel opgeheven. De kadastrale percelen gevat door de opheffing zijn opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

## 4. BRONNEN

Onroerend Erfgoed Antwerpen, Beheersarchief DA 1572/9.

Onroerend Erfgoed Antwerpen, Beschermingsdossier DA002394, Mechelen 12 monumenten (BRENDERS F., 2005).

Stadsarchief Mechelen, Verzameling Berlemont, Mechelen intra Muros Kaft 81: MEYS-MIND 81\_038 Milsenstraat.

INVENTARIS ONROERENDERFGOED

2023: *Stadswoning* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/3884> (geraadpleegd op 4 december 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Burgerhuis Den Gekroonden Leeuw en Den Spaarpot* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/3404> (geraadpleegd op 4 december 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Schoolgebouw Milsenhof* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/50758> (geraadpleegd op 4 december 2023).

KIK s.d.: *cliché B037246 objectnummer 136539* [online], <https://balat.kikirpa.be/photo.php?objnr=136539> (geraadpleegd op 8 december 2023).

Regionale beeldbank 1968: *Beeldnummer SME001000457, Milsenstraat 6* [online], <https://www.regionalebeeldbank.be/beeldbank/1079249> (geraadpleegd op 8 december 2023).

S.N. 2005, *Geografisch pakket Mechelen, beschermingsbesluit* [online], <https://id.erfgoed.net/besluiten/4451> (geraadpleegd op 13 december 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, archieffoto's, bouwplannen, kadastermutaties, hoogtemodellen, e.d. dat het dossier verder onderbouwt of illustreert.