

Architectuur Depot cvba
Langstraat 76
3630 Maasmechelen
T +32 89 48 05 50
F +32 89 48 05 59
info@architectuurdepot.be
www.architectuurdepot.be

BTW BE 0823.254.242
RPR TONGEREN
IBAN BE26 3630 6881 0729
BE43 0689 0089 4601

OPMAAK VAN EEN BEHEERSPLAN BEHEERSPLAN STADSCENTRUM MAASEIK



Naam van het onroerend erfgoed: Stadscentrum Maaseik

Ligging: Centrum Maaseik

Beschermingsbesluit: 'Stadscentrum Maaseik' beschermd als stadsgezicht bij ministerieel besluit, dd. 16-12-1991.

Beheersplan opgemaakt door: Architectuur Depot cvba, Langstraat 76, 3630 Maasmechelen

Opdrachtgever: Stad Maaseik, Lekkerstraat 10, 3680 Maaseik

Datum ter goedkeuring ingediend: 16-03-2020

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Dit document omvat het beheersplan voor het stadscentrum van Maaseik zoals bedoeld in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 in verband met het beheer van onroerend erfgoed.

Aanvrager : Stad Maaseik, Lekkerstraat 10, 3680 Maaseik

Ontwerper : Architectuur Depot cvba, Langstraat 76, 3630 Maasmechelen

INHOUD

1.	IDENTIFICATIE VAN HET ONROEREND ERFGOED	3
1.01.	Aanleiding voor het beheersplan	3
1.02.	Identificatie en afbakening	3
2.	HISTORISCHE NOTA	7
2.01.	Beknopte (bouw)geschiedenis van de stad Maaseik	7
2.02.	De verschillende bouwfases in Maaseik	17
2.03.	Andere erfgoedelementen in het stadsgezicht van Maaseik	23
3.	INVENTARISATIE VAN DE ERFGOEDELEMENTEN	27
3.01.	Het stadsweeftel	27
3.02.	De relictiches	31
3.03.	Diagnosenota	32
4.	BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN	33
4.03.	Historische waarde	33
4.04.	Sociaal-culturele, in casu stedenbouwkundige, waarde	33
4.05.	Artistieke, in casu esthetische, waarde	33
5.	VISIE OP TOEKOMSTIG BEHEER	35
6.	BEHEERSMAATREGELEN	38
6.03.	Beheersmaatregelen architectuur	38
6.04.	Beheersmaatregelen openbare ruimte	44
7.	OPVOLGING EN EVALUATIE	47
7.03.	Restauratiewerken	47
7.04.	Onderhoudswerken	47
8.	BIJLAGEN	48

1. IDENTIFICATIE VAN HET ONROEREND ERFGOED

1.01. Aanleiding voor het beheersplan

De opmaak van het beheersplan betreft de oude stadskern van Maaseik, beschermd als stadsgezicht. De oude kern kent een rijke geschiedenis, zowel op historisch als op bouwhistorisch vlak. De ruimtelijke structuur, de aanleg en de aanwezige bebouwing verwijzen vandaag nog naar een rijke geschiedenis. De aanleiding voor de opmaak van het beheersplan betreft in eerste instantie het ontwikkelen van een globale visie betreffende het toekomstig beheer van de historische stadskern. De mogelijke imperfecties worden aangekaart en de perspectieven tot opwaardering worden verkend. In tweede instantie tracht het beheersplan een leidraad te zijn, zowel voor de stad Maaseik als voor de private eigenaars binnen het beschermingsgebied. Er wordt een overzicht gevormd van de beheersmaatregelen die de erfgoedwaarde op lange termijn vrijwaren.

1.02. Identificatie en afbakening

Het beschermd stadsgezicht 'stadscentrum Maaseik' strekt zich uit over een aanzienlijk gedeelte van de historische kern van de stad Maaseik. De historische kern is beschermd als stadsgezicht bij het besluit OL000390 dd. 16-12-1991, genaamd 'Geografisch pakket Maaseik'. Het afbakeningsplan in bijlage duidt de grenzen van de beschermingszone aan en vermeldt tevens andere beschermingen, meer bepaald monumenten, stadsgezichten en landschappen binnen het geheel. Voor enkele beschermingen werden reeds individuele beheersplannen opgesteld. De verschillende kadastrale percelen en bijhorende adresgegevens binnen deze grenzen worden opgelijst. Het beschermd stadsgezicht is op het gewestplan 'Limburgs Maasland' hoofdzakelijk aangeduid als woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Aan de zuidzijde is een beperkt gedeelte louter aangeduid als woongebied.

Het stadsgezicht strekt zich uit over een groot aantal gebouwen, zowel in eigendom van de stad Maaseik als in privaat eigendom. De verschillende eigenaren worden op de hoogte gehouden van de opmaak van het beheersplan via het gemeentelijke tijdschrift en de gemeentelijke online infokanalen.

Zie bijlage 8.01 - Kadastrale afbakening

Zie bijlage 8.02 - Beschermingsbesluit

Planologie

Binnen de afbakening van het beheersplan zijn verschillende (provinciale) ruimtelijke uitvoeringsplannen en een beeldkwaliteitsplan van kracht. De diverse visies van deze plannen worden beknopt besproken en grafisch aangeduid op het overzichtsplan in bijlage, voor zover deze van toepassing zijn binnen het beheersplan. De verschillende deelplannen en de bijhorende voorschriften zijn raadpleegbaar via de stad. Bij iedere ingreep binnen het betreffende gebied, dienen de adviezen geïmplementeerd te worden.

PRUP Klein Stedelijk gebied

Het stadsgezicht bevindt zich volledig binnen het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik' (dd. 14-02-2012). De afbakening van de kleinstedelijke gebieden heeft tot doel aan te duiden in welke gebieden een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is. In de kleinstedelijke gebieden dient immers een bijkomende ruimtebehoefte voor woningbouw, economische activiteiten en andere kleinstedelijke activiteiten te worden opgevangen.

RUP Binnenstad

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Binnenstad' (dd. 06-2012) betreft het binnengebied begrenst door de Bosstraat, de Markt, de Boomgaardstraat en de Prinsenhoflaan. Binnen de afbakening van dit

beheersplan betreft dit het volledige 'bouwblok' gelegen aan de markt, vervolgens betreft het de bebouwing gesitueerd aan de Bosstraat. De voornaamste krachtlijnen uit het RUP doelen op het verdichten van de binnengebieden, met versterking van de eigenheden van de plek en het stedelijk karakter.

RUP Kloosterbempden

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kloosterbempden' (dd. 03-2011) richt zich op het gebied ten zuiden van de historische kern, afgebakend door de Koning Boudewijnlaan, de Heppersteenweg en de omwalling. In het kader van dit beheersplan is enkel het gebied van de omwalling van belang. De visie binnen het RUP richt zich op de stadswandeling op de oude stadsomwandeling, waarin deze zone als het 'verpozingspunt' wordt aangeduid. De historische structuur van de stadsomwalling dient steeds zichtbaar te blijven, eventueel versterkt te worden, en de inrichting dient beperkt te worden tot ondersteunende inrichting van de recreatieve functie.

RUP Vesting

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Vesting' (dd. 03-12-2010) focust op de omwalling gelegen aan de zuidwestelijke rand van het centrum (tussen Bos- en Hepperpoort). Binnen de afbakening van dit beheersplan betreft dit de omwalling vanaf de Rozenboomgaardstraat tot de Hepperpoort en een gedeelte van de Rueelstraat. Het RUP focust opnieuw op de groene stadswandeling over de omwalling met als kernwoorden circulatie en verblijven. Binnen het gebied worden verschillende deelzones aangeduid: parkeerzone, parkzone, speel- en sportzone en wonen in het groen. Er wordt bijzondere aandacht gecreëerd aan de 'wanden' van het gebied die plaatselijk versterkt, maar ook plaatselijk opengetrokken dienen te worden om een doorwaadbaar gebied te verwezenlijken.

Beeldkwaliteitsplan

In 2007 werd in opdracht van de stad Maaseik het beeldkwaliteitsplan 'Maaseyk, beeldgroene stad aan de Maas' opgesteld. Binnen dit plan worden enkele ambities voor de stadskern uitgesproken: een coherent groenbeeld, een heldere organisatie van de mobiliteit en een leesbaar centrum voor zowel bewoners als bezoekers.

Zie bijlage 8.03 - Planologie

Beschermde monumenten

In de historische stadskern van Maaseik bevinden zich diverse monumenten, hoofdzakelijk burgerhuizen en stadswoningen. In het kader van dit beheersplan wordt enkel de exterieurzijde van de monumenten besproken. In bijlage wordt een overzicht gegeven van de betreffende monumenten binnen het stadsgezicht, deze zijn tevens aangeduid op het afbakeningsplan in bijlage.

Zie bijlage 8.01 - Kadastrale afbakening

Zie bijlage 8.04 - Overzicht vaststellingen en beschermingen

Beschermde stadsgezichten & landschappen

Binnen de afbakening van het stadsgezicht 'Stadscentrum Maaseik' bevinden zich een aantal individuele beschermde stadsgezichten en landschappen. Deze worden informatief vermeld, doch niet verder in detail besproken. De betreffende zones zijn aangeduid op het afbakeningsplan in bijlage.

Burgerhuizen, apotheek en stadhuis met omgeving

De bescherming betreft de reeds als monument beschermde burgerhuizen, de apotheek en het stadhuis met de onmiddellijke omgeving, meer bepaald de achterliggende tuinen. Het stadsgezicht is beschermd sinds 25-07-1986 omwille van de historische erfgoedwaarde (besluit 2181).

Burgerhuis De Zwarte Adelaar met tuin en omgeving van herenhuis Drossaart

De bescherming als stadsgezicht bevat het huis De Zwarte Adelaar, de achterliggende tuin en de aansluitende percelen, die integrerend deel uitmaken van dit pand en van het ernaast gelegen Dossaardhuis. De zone is beschermd vanwege de algemene erfgoedwaarde sinds 15-07-1986 (besluit 2172).

Burgerhuizen In den Prince van Luyck en De Stad Amsterdam

De bescherming betreft het burgerhuis In den Prince van Luyck en de onmiddellijke omgeving, bestaande uit het naastliggende burgerhuis De Stad Amsterdam. De zone is beschermd vanwege de artistieke, in casu architectuurhistorische, erfgoedwaarde sinds 25-11-1985 (besluit 2117).

Marktplaats met dubbele rij lindebomen

De bescherming als landschap omvat het marktplaats van Maaseik met een dubbele rij Hollandse linden (*Tilia x europaea*). Het geheel is beschermd als cultuurhistorisch landschap omwille van de esthetische en wetenschappelijke erfgoedwaarde sinds 08-03-1940 (besluit 37).

Zie bijlage 8.01 - Kadastrale afbakening

Archeologische zone 'Historische stadskern van Maaseik'

De historische stadskern van Maaseik is vastgesteld als archeologische zone volgens besluit 5903 dd. 19-02-2016. De vaststelling is enerzijds gebaseerd op de typologie van de stadskern als erfgoedelement. De oude kern geeft de structuur van een nieuwstad nog duidelijk weer: een rechthoekige vorm met een rastervorming stratenpatroon. Daarnaast zijn de stedelijke grenzen in de vorm van een omwalling vandaag nog herkenbaar. Anderzijds wordt de datering van de stadskern als erfgoedkenmerk aangeduid. In de 13^{de} eeuw werd de eerste nederzetting op het huidige grondgebied reeds opgetrokken. De historische stadskern is het resultaat van een eeuwenlange intense bewoning, waarbinnen verschillende bouwfases zich afspelen. De afbakening van de archeologische zone is gebaseerd op de 19^{de}-eeuwse gereduceerde kadasterkaart, aangezien deze het grondgebied weergeeft voor de industrialisering.

Zie bijlage 8.05 - Vaststellingsbesluit Archeologische zone

ZEN-erfgoed

Binnen het stadsgezicht zijn verschillende elementen erkend als ZEN-erfgoed ('zonder economisch nut'). Het betreft de volgende elementen:

Bouwkundig erfgoed:

- Standbeeld van de gebroeders van Eyck
- 4 Publieke stadspompen
- Gesculpteerde steen van het perron

Landschappelijk erfgoed:

- Dubbele rij lindebomen op de Markt
- Lindebomen in de omgeving van de Sint-Catharinakerk.
- Restant van de stadswal tussen Prinsenhoflaan en Walstraat, met bomenrijen en aanpalende resten van de gracht.
- Restant van de stadswal in het verlengde van de Everstraat.

In bijlage worden de elementen op plan aangeduid.

Zie bijlage 8.10 – ZEN-erfgoed

2. HISTORISCHE NOTA

Het beschermd stadsgezicht van Maaseik betreft een uitgestrekt gebied binnen de oude stadskern. Om een inzicht te bieden in de geschiedenis van dit gebied, wordt de historie in drie onderdelen onderzocht en besproken. In het eerste deel wordt een korte geschiedenis van Maaseik behandeld, gaande tot en met de 20ste eeuw, waarbij de nadruk wordt gelegd op de stadsontwikkeling en de evoluerende bebouwing. Het tweede deel richt zich in detail op de verschillende bouwperiodes en hun kenmerken. Er wordt verwezen naar de gebouwen, voornamelijk particuliere woningen, binnen de grenzen van het stadsgezicht. Het derde deel richt zich op enkele bijzondere gebouwen of monumenten die zich tevens binnen het beschermingsgebied bevinden.

2.01. Beknopte (bouw)geschiedenis van de stad Maaseik

Opgesteld in samenwerking met Dépôt d'Histoires

Maaseik betreft een vroeg bewoonde plaats. Er werden heel wat voorwerpen uit de prehistorie teruggevonden, net als overblijfselen uit de Romeinse en Merovingische periode (respectievelijk 1^e eeuw v.C.-5^e eeuw en 5^e-8^e eeuw). Het oud wegnnet, met de hoofdassen op Aldeneik en Geistingen gericht (waar de meeste archeologische vondsten werden gedaan), doet vermoeden dat de Franken verder bouwden aan de eerdere Romeinse nederzetting. In de Karolingische periode (8^e-10^e eeuw) behoorde Maaseik tot het graafschap Maasland en sinds het einde van de 9^{de} eeuw tot het graafschap Opper-Maasgouw van de linker Maasoever, waarvan het vermoedelijk het centrum was. In geschreven bronnen wordt Maaseik voor het eerst vermeld in 1139 als 'Eche' en in 1155 als 'Eike'.¹

De oorsprong van Maaseik is gelinkt aan het nabijgelegen Aldeneik, waar in de 8^e eeuw een klooster werd gesticht. Door de aanwezigheid van enkele belangrijke relieken in het klooster groeide Aldeneik in de eeuwen daarop uit tot een groot religieus centrum. Geleidelijk aan nam de belangstelling echter af en werd het (economische) centrum verlegd naar Maaseik, dat ook wel 'Nieuw Eyck' werd genoemd.

Rond 1240-1243 schonk Arnold IV, graaf van Loon, het Luikse stadsrecht aan Maaseik, dat verder bouwde op een kleine vroeg-dertiende-eeuwse handelsnederzetting aan de Maas.² De vroegste stadskern bevond zich tussen de Hepper- en de Bleumerpoort, de Wal, de Grote Kerkstraat en de Sioenstraat. Dat deel van de stad omvatte het grafelijk domein, waar ook de burcht stond die in 1470 werd afgebroken.³

Van de jongste bebouwing van Maaseik zijn vrijwel geen tastbare overblijfselen overgebleven, maar op basis van de ontwikkeling van vergelijkbare steden kunnen er wel enkele voorzichtige uitspraken over gedaan worden. In de beginperiode van de stad ging men over van het landelijk bouwen naar de latere stadshuizen. Het gebruik van de huizen was in deze periode – naast de woonfunctie – grotendeels agrarisch. De stadsbebouwing kan best vergeleken worden met dicht op elkaar staande hoeven. Deze gebouwen hadden zelden meerdere verdiepingen en waren zeker niet altijd onderkelderd. De huizen waren volledig in hout opgetrokken, met stro bedekt en stonden los van elkaar.⁴ Het feit dat de woning 'Het Panhuys' genoemd werd naar zijn dakbedekking, wijst op de uitzonderlijkheid daarvan.⁵ Een opmerkelijk verschil in vergelijking tot andere Vlaamse en Nederlandse steden betreft de veel voorkomende breedhuizen in Maaseik, waarbij de nok van het dak evenwijdig aan de straat wordt

¹ Gerits, J., *Historische steden in Limburg*, Gent, 1989, p. 151.

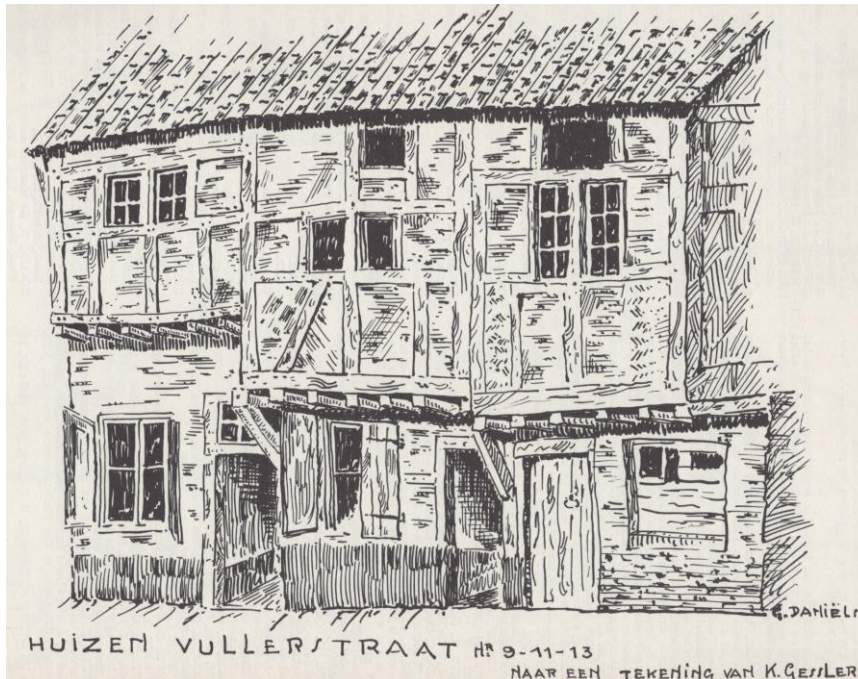
² Glaudemans, R., *Verborgten vakwerk. 59 bouwhistorische verkenningen in de binnenstad van Maaseik*, Maaseik, 2001, p. 13; Gerits, J., *Historische steden in Limburg*, Gent, 1989, p. 152.

³ Gerits, J., *Historische steden in Limburg*, Gent, 1989, p. 153.

⁴ Glaudemans, R., *Verborgten vakwerk. 59 bouwhistorische verkenningen in de binnenstad van Maaseik*, Maaseik, 2001, p. 18.

⁵ Boonen, M., *Huisnamen te Maaseik. Een historisch-naamkundige studie*, Maaseik, 1980, p. 16.

geplaatst.⁶ Tevens typisch voor deze huizen was de overkraging, het naar voor uitspringen van één of meerdere verdiepingen.⁷



Figuur 1: illustratie van typische vakwerkhuisen met overkraging (Vullerstraat, vandaag verdwenen).⁸

Als grensstad van het graafschap Loon werd Maaseik waarschijnlijk al in de 13^{de} eeuw omweld en van muren voorzien.⁹ Aan het einde van de 14^{de} eeuw wordt Maaseik omschreven als 'Ecke oppidum forte et bene muratum' (een sterke en goed ommuurde stad).¹⁰ Vermoedelijk werd ook vrij vroeg een rastervormig stratenplan aangelegd rond enkele oudere straten.¹¹

Aangenomen wordt dat de meeste stadshuizen tot in de 15^{de}-16^{de} eeuw opgetrokken waren in vakwerkstructuur, opgevuld met vlechtwerk en met leem bepleisterd. Stilaan kwam er een versteningsproces op gang. Die verstening verliep in verschillende fasen:

1. Aanbrengen van stenen zijgevels als brandmuren;
2. Vervangen van het strooien dak door een dakbedekking in tichelen;
3. Vervangen van leem door bakstenen tussen het houtskelet;
4. Volledig of gedeeltelijk verstenen van de benedenverdieping, als maatregel tegen opstijgend vocht.¹²

De verstening werd versneld door de vele stadsbranden die Maaseik troffen. Door de veelvuldige toepassing van hout als bouw materiaal en de dicht op elkaar gebouwde huizen, verspreidde het vuur zich snel. In 1635 en 1651 werden respectievelijk de wijk rond de Bospoort en de omgeving van de Bosstraat getroffen door grote branden. De ergste stadsbrand vond plaats in 1684, waarbij 172 huizen en vele schuren vernield werden. Dit betrof destijds ongeveer een derde van het aantal gebouwen in de stad!¹³

⁶ Hasselt, Onroerend Erfgoed Limburg, *Restauratiedossier Burgerhuis 45*.

⁷ Maaseik, Documentatiecentrum, doos gebouwen, infobrochure 'Maaseik beschermt zijn monumenten' (+-1980), z.p.

⁸ Daniëls, G. en Sangers, W., *Maaseik. Architectuur en historie*, Maaseik, 1974, z.p.

⁹ Gerits, J., *Historische steden in Limburg*, Gent, 1989, p. 153.

¹⁰ Hasselt, Onroerend Erfgoed Limburg, *Restauratiedossier Burgerhuis 45*.

¹¹ Glaudemans, R., *Verborgene vakwerk. 59 bouwhistorische verkenningen in de binnenstad van Maaseik*, Maaseik, 2001, p. 13.

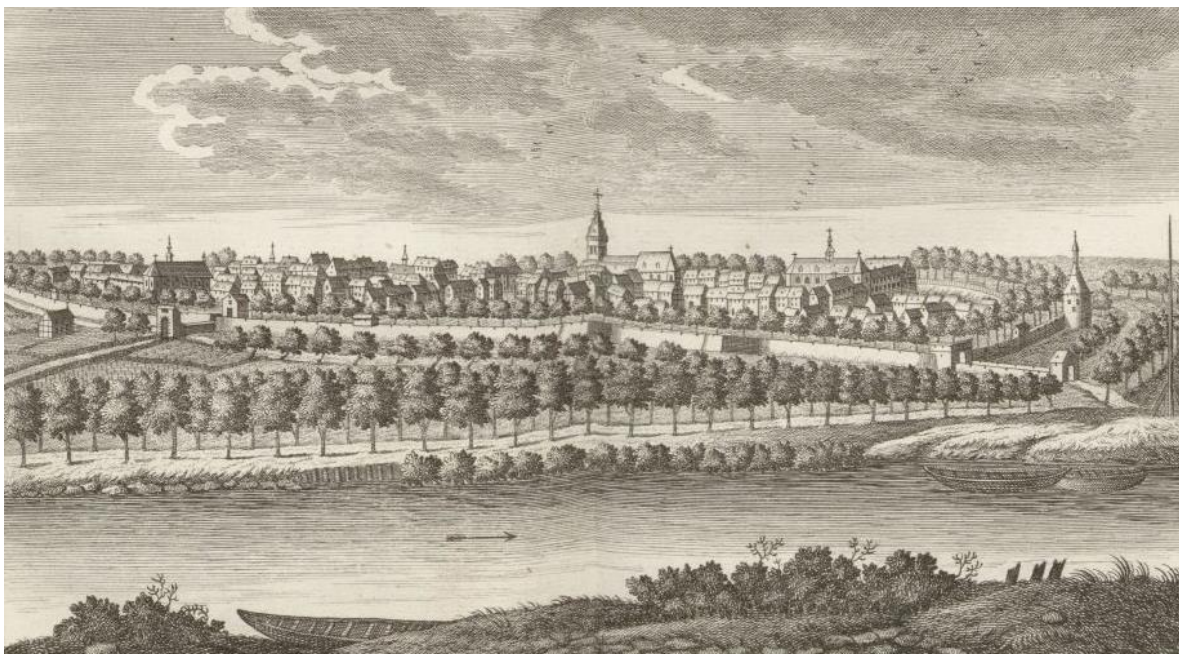
¹² Maaseik, Documentatiecentrum, doos gebouwen, infobrochure 'Maaseik beschermt zijn monumenten' (+-1980), z.p.

¹³ Gerits, J., *Historische steden in Limburg*, Gent, 1989, p. 165.



Figuur 3: plattegrond van de versterkingswerken in Maaseik, aangelegd door de Fransen in 1672.¹⁹

In 1744 wordt Maaseik als volgt omschreven: "Een groot aantal bomen met hoge kruinen bedekken de stadsversterkingen en de omgeving ervan, waardoor de stad vanop afstand het uitzicht van een bos krijgt. Als men dichterbij komt zie je vele mooie huizen, beschermd door een versteende omwalling. De grachten zijn ondiep, maar kunnen in een snel tempo gevuld worden. Vier stadspoorten beschermen de stad, met een groot prachtig marktplein met zes grote, rechte en uitgelijnde straten, gekruist door kleinere straatje, allemaal piekfijn in orde. Maaseik is een bloeiende handelsstad, met mooie en stevige huizen."²⁰



Figuur 4: gravure van Maaseik van R. Le Loup (+-1730-1740).²¹

¹⁹ Vincennes (Frankrijk), Service Historique de la Défense, *Archives du 'Dépôt des Fortifications'*, nr. 1 VM 189: Mémoires, reconnaissances, projets de travaux de défense concernant Maaseik.

²⁰ Eigen vertaling uit Saumery, *Les délices du Pais de Liège, ou Description géographique, topographique et chorographique des monumens sacrés et profanes de cet Evêché-principauté et de ses limites*, deel 4, Luik, 1744, p. 131-138.

²¹ Saumery, *Les délices du Pais de Liège, ou Description géographique, topographique et chorographique des monumens sacrés et profanes de cet Evêché-principauté et de ses limites*, deel 4, Luik, 1744, extra blad tussen p. 130 en 131.

Door financiële tussenkomst van de stad, maar voornamelijk door de toenemende welvaart, was men in de 18^{de} eeuw in staat mooie stenen panden te bouwen. De Maaslandse stenen gevels werden op verschillende vlakken beïnvloed door de vakwerkbouw uit de eeuwen daarvoor. Men gebruikte hoofdzakelijk materialen uit het Maasland: de typische veldovensteen (een roodbruine baksteen), bleekgrijze kalksteen uit de omgeving van Namen en grijs-gele mergel uit de Maastrichter Krijtlagen.²²

De Naamse kalksteen werd voornamelijk toegepast voor de hoge plint aan de straatzijde, de omlijsting van deuren en vensters, de kruisen in de vensters en de horizontale en verticale balken (die eerder in hout werden geconstrueerd). De ruimten tussen deze balken werden opgevuld met de veldovensteen (voorheen werden deze ruimten opgevuld met leem bepleisterd vlechtwerk). In de vakwerkhuisen rustten de verdiepingen op een uitstekende houten console. De oudste stenen Maaslandse gevels vertonen een gelijkaardige bouwvorm.²³



Figuur 5: Maaseik op de kaart van Ferraris (1777).

In 1796, de eerste echte officiële volkstelling in wat nu België is, telde Maaseik 1.967 inwoners in 652 huizen. Maar liefst 142 huizen, ruim één op vijf, stonden leeg.²⁴

De 19^{de} eeuw luidde het einde van de wallen en de stadspoorten in. Hun beschermende functie was niet meer van toepassing, ze bevonden zich in bouwvallige toestand en verkeerstechnisch werden de poorten als hinderlijk ervaren in deze beginperiode van de open markteconomie. In 1813 werd, bij de aanleg van de Venlosesteenweg, de Eikerpoort afgebroken en de wal werd er aan beide kanten gedeeltelijk

²² Daniëls, G. en Sangers, W., *De Markt van Maaseik*, Beek, 1972, z.p.

²³ Daniëls, G. en Sangers, W., *De Markt van Maaseik*, Beek, 1972, z.p.

²⁴ Gerits, J., *Historische steden in Limburg*, Gent, 1989, p. 166.

weggegraven. In 1819 werd de Bospoort afgebroken. In 1846 en 1847 werden respectievelijk de Hepper- en de Bleumerpoort afgebroken. Grote delen van de wallen werden in deze periode versmald en verlaagd. De resten van de wallen, die nog goed zichtbaar waren, werden omschreven als 'De Stadswandelingen' of 'La Promenade'. Rond de eeuwwisseling bevond zich een dubbele bomenrij op de wallen, die in 1926 gekapt werden.²⁵



Figuur 6: luchtfoto van Maaseik, met de dubbele bomenrij op de restanten van de wallen (+-1920).²⁶

In 1844 (de start van het kadaster in Belgisch Limburg) werd het centrum van Maaseik gevormd door 594 gebouwen. De gebouwen waren voornamelijk ingericht als woonhuizen (al dan niet met winkelruimtes op het gelijkvloers). Daarnaast waren er verschillende gebouwen voor het algemeen belang of voor de erediensten te herkennen: het stadhuis, een school, een weeshuis, een vleeshuis, een 'oudemannenhuis', een gasthuis, een kazerne, een 'brandspuithuis', een waag, drie kerken, een pastorij en een klooster. Tot slot getuigden een zeepziederij, een zoutziederij, vijf ververijen, negen looierijen, twee pijpenfabrieken, drie branderijen en zeven brouwerijen van de handelsactiviteiten die in de stad plaatsvonden. Ongeveer een vierde van de oppervlakte van het centrum van Maaseik was bebouwd.²⁷

²⁵ Boonen, M., *Maaseiker straten en wegen. Een toponymisch-historische studie*, Maaseik, 2007, p. 26-27.

²⁶ Maaseik, Documentatiecentrum, *Foto's en prentkaarten*, via <https://sites.google.com/site/dcmaaseik/>, laatst geraadpleegd op 31 augustus 2018.

²⁷ Hasselt, Gewestelijke Directie van het Kadaster, *Oorspronkelijk Aanwijzende Tafels*, Maaseik.



Figuur 7: plattegrond van het centrum van Maaseik in 1844.²⁸

De kwaliteit van de huizen omstreeks 1844 varieerde aanzienlijk: de huizen werden ingedeeld in zestien klassen. Hieronder volgt een beschrijving van een 'gemiddeld' huis uit die klassen:

- Eerste klasse: schoon, groot bijzonder huis met een mooie, regelmatige voorgevel, brede gang met verschillende mooie kamers, achterplaats met aanhorige gebouwen, koetshuis, stal en een zeer mooie tuin;
- Tweede en derde klasse: idem als eerste klasse, maar minder indrukwekkende gevel en andere ligging;
- Vierde klasse: ouderwets maar stevig gebouwd, arduinstenen gevel;
- Vijfde en zesde klasse, idem als vierde, maar minder indrukwekkende gevel, gelijkvloers dient als handelspand, verschil in grootte en ligging;
- Zevende klasse: stenen huis, herberg;
- Achtste klasse: huis van middelmatige kwaliteit, dienende als brouwerij
- Negende klasse: klein bakstenen koophandelshuis of boerderij, met pannen gedekt;
- Tiende klasse: oud stenen huis, winkel of boerderij, in een afgelegener straat
- Elfde klasse: klein bakstenen winkeliershuis, met pannen bedekt;
- Twaalfde klasse: idem als elfde klasse, maar kleiner en met stro bedekt;
- Dertiende en veertiende klasse: afgelegen daglonerswoning, deels in steen en deels in leem gebouwd, verschil in oppervlakte en aantal kamers;
- Vijftiende klasse: eenkamerswoning voor dagloners, in slechte staat;
- Zestiende klasse: lemen hutje "die de behoeftigen tot schuilplaats verstrekken".²⁹

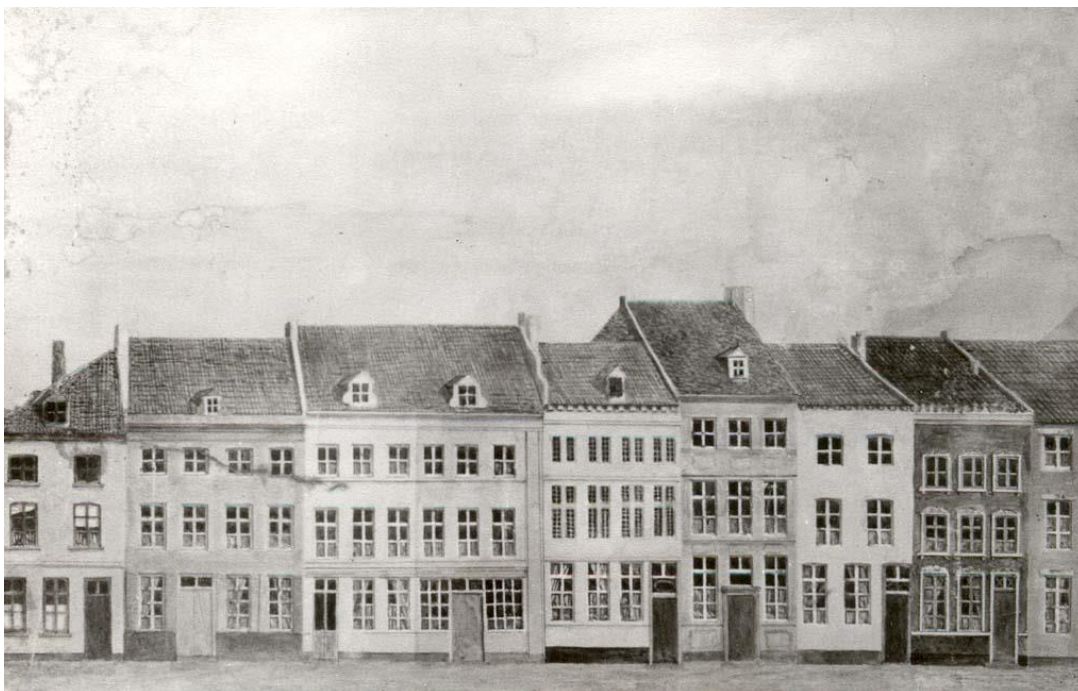
²⁸ Hasselt, Gewestelijke Directie van het Kadaster, *Primitieve kadasterplannen*, Maaseik, sectie E.

²⁹ Hasselt, Rijksarchief, *Archief van het kadaster. Processen-verbaal van afaplning*, nr. 96 : Maaseik.



Figuur 8: daglonershuisjes aan de rand van de stad, langs de stadswallen (1906).³⁰

In het midden en de tweede helft van de 19^{de} eeuw werden veel Maaseiker gevels 'afgewerkt' met een cementbezetting, soms voorzien van imitatievoegen die een gevelbeeld in natuur- of baksteen moesten nabootsen.³¹



Figuur 9: tekening van enkele huizen op de Markt van Maaseik (Jean Nicolas Otjens, 1868).³²

In de 20^{ste} eeuw veranderde het uitzicht van het historische stadje enorm. De bomen op de wallen verdwenen zo goed als allemaal in 1926. In 1937 en 1956 verdwijnen de wallen tussen de Eiker- en Bospoort, tussen de Hepper- en Bleumerpoort en tussen de Bleumer- en Eikerpoort volledig. De meest

³⁰ Gerits, J., *Historische steden in Limburg*, Gent, 1989, p. 166.

³¹ Daniëls, G. en Sangers, W., *De Markt van Maaseik*, Beek, 1972, z.p.

³² Boonen, M., 'De Markttekeningen van meester Otjens', in *De Maaseikenaar*, 31 (2000) 3, p. 111.

ingrijpende verandering in het uitzicht van de stad vond plaats in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw. Om de Maasbrug, geplaatst in 1899, beter toegankelijk te maken werd de ringlaan aangelegd (officieel geopend in 1981). Ten gevolge werd de omgeving van de Bleumerpoort volledig heringericht en werden talrijke oude huizen gesloopt.³³ Na deze wijziging werden er geen grote ingrepen meer uitgevoerd in het oude stadsweefsel, dat nog deels te herkennen is op de plattegrond van de stad (Figuur 12). Slechts een fragment van de omwalling bleef bewaard, namelijk het gedeelte tussen de Prinsenhoflaan en de Hepperpoort in het zuidwesten van de stad. Van de oude stadsmuur zijn nog grotere delen bewaard gebleven. De structuur van de 'nieuwstad', met de centrale markt en vier hoofdassen is nog duidelijk te herkennen. Ook de naamgeving van de straten en poorten wordt vandaag nog toegepast.

In de stadsrekeningen wordt vanaf de 17^{de} eeuw geregeld melding gemaakt van het 'steynigen der straeten', waarmee vermoedelijk de hoofdstraten bedoeld worden. De bestrating van kleinere wegen volgde volgens diezelfde rekeningen enkele decennia later. De bestrating bestond vrijwel altijd uit kasseien. Het zou nog tot eind 19^{de}-begin 20^{ste} eeuw duren eer alle straten in Maaseik verhard werden. Ook dan bestond de verharding nog hoofdzakelijk uit kasseien, soms voorzien van natuurstenen boordstenen en trottoirs. In deze periode werd ook gewerkt aan een betere afwatering en afvoer van vuil, dat vaak gewoon op de straten werd gestort.³⁴

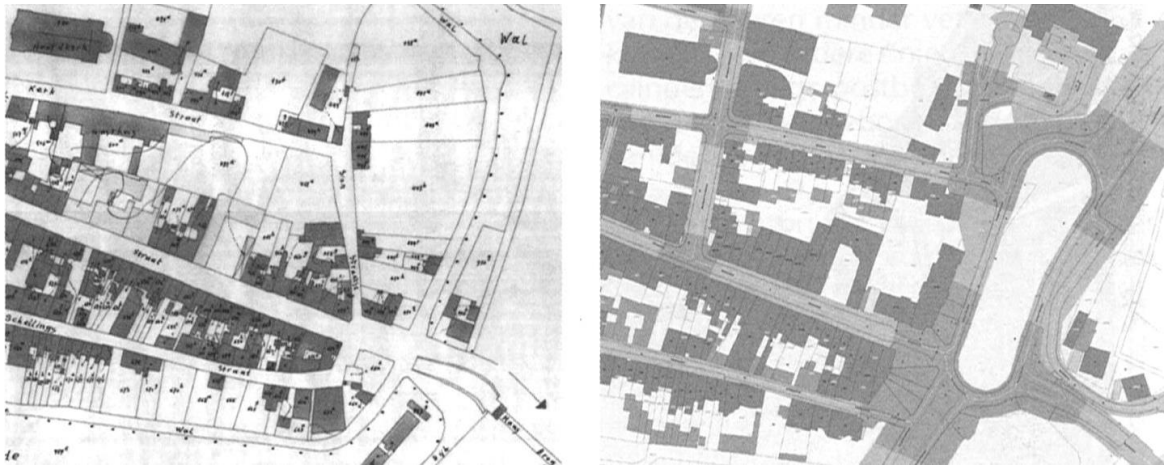


Figuur 10: zicht op de Bleumerpoort vanaf de Maasbrug (1907).³⁵

³³ Hendrickx, S., 'De Bleumerpoort tijdens het einde van de 19de en het begin van de 20ste eeuw', in *De Maaseikenaar*, 49 (2018) 1, p. 15.

³⁴ Boonen, M., *Maaseiker straten en wegen. Een toponymisch-historische studie*, Maaseik, 2007, p. 13-17.

³⁵ Hendrickx, S., 'De Bleumerpoort tijdens het einde van de 19de en het begin van de 20ste eeuw', in *De Maaseikenaar*, 49 (2018) 1, p. 18.



Figuur 11: plattegrond van de Bleumerpoort (met rechtsonder de Maasbrug) omstreeks 1940 en in 2016.³⁶



Figuur 12: luchtfoto van Maaseik (2015).³⁷

³⁶ Hendrickx, S., 'De Bleumerpoort tijdens het einde van de 19de en het begin van de 20ste eeuw', in *De Maaseikenaar*, 49 (2018) 1, p. 15.

³⁷ Via www.geopunt.be, laatst geraadpleegd op 8 september 2018.

2.02. De verschillende bouwfases in Maaseik

Dit onderdeel biedt een beknopt overzicht van de opeenvolgende bouwperiodes en hun kenmerken zoals ze vandaag nog te herkennen zijn in Maaseik.

I. Vakwerkbouw (tot +/- 1600/1625)

Zoals reeds in het vorig onderdeel vermeld, legden enkele verwoestende stadsbranden in de 17^{de} eeuw grote delen van Maaseik in as. Het merendeel van de houten huizen geconstrueerd als een vakwerkbouw overleefde deze branden niet, bovendien werd het nadien zelfs verboden om nog houten huizen te bouwen in de stad.

Huizen in vakwerkbouw werden vermoedelijk al eeuwen op dezelfde manier uitgevoerd. In de aanloop van de winter werden de bomen naar de bouwplaats gebracht om er tijdens de vrije winterdagen kepers, planken en stijlen van te maken. Als het hout bewerkt was, begon men aan het uitgraven van de kelder. De forse gewelven en wanden werden in mergelblokken uitgevoerd en waren doorgaans voorzien van een verbinding met de straat. Een deel van de klei die men hier uitdelfde werd toegepast bij het metselen van schoorstenen en het bepleisteren van wanden. Het gebouw werd geconstrueerd op een fundering van grote rolstenen of mergelblokken. Vervolgens werd de skeletbouw, vervaardigd uit aan elkaar gepinde balken, geplaatst en ten slotte het dakgebinte. Een strooien dak stak ver over de wanden uit om deze te beschermen tegen de regen. Met datzelfde doel werd de verdieping uitkragend uitgevoerd. Het dichten van de wanden met een vlechtwerk van tenen en leem, gemengd met gehakt stro, werd verwezenlijkt door vakmannen.³⁸

Het best bewaard gebleven vakwerkhuis betreft (de zijgevel van) het burgerhuis 'Den Moelesteyn' (op de Bosstraat 17), dat rond 1575-1580 gebouwd zou zijn.³⁹ Er zijn nog tientallen sporen te vinden van vakwerkbouw in Maaseik, maar deze zijn dikwijls verborgen door recentere ingrepen. Een mooi voorbeeld hiervan is het huis op Grote Kerkstraat 2. Achter een 19^{de}-eeuwse voorgevel bezit dit huis nog vrijwel het complete vakwerk van zijgevels en achtergevel, dat mogelijks dateert uit de 15^{de} eeuw.⁴⁰



Figuur 13: burgerhuis Den Moelesteyn, Bosstraat 17, vakwerkgevel

³⁸ Daniëls, G. en Sangers, W., *Maaseik. Architectuur en historie*, Maaseik, 1974, z.p.

³⁹ Glaudemans, R., *Verborgen vakwerk. 59 bouwhistorische verkenningen in de binnenstad van Maaseik*, Maaseik, 2001, p. 20.

⁴⁰ Glaudemans, R., *Verborgen vakwerk. 59 bouwhistorische verkenningen in de binnenstad van Maaseik*, Maaseik, 2001, p. 21.

II. De eerste stenen huizen (+/- eind 16^{de} eeuw tot +/-1620/25)

Nog voordat stedelijke ordonnaties van de 2^{de} helft van de 17^{de} eeuw de verstening van Maaseik bevorderden of verplichtten, werden er al huizen volledig in steen gebouwd. Enkele exemplaren hiervan bleven bewaard. Uit eind 16^{de} eeuw stamt het burgerhuis op de Bosstraat 46.⁴¹ In diezelfde straat vinden we op nummer 19 het burgerhuis 'De Zwarte Adelaar' terug, waarvan de muurankers en een gevelsteen het bouwjaar 1620 aangeven.⁴²



Figuur 14: Burgerhuis, Bosstraat 46, een van de oudste stenen huizen in Maaseik.

III. De Maaslandse renaissancestijl (begin 17^{de} eeuw tot midden 18^{de} eeuw)

In het begin van de 17^{de} eeuw herkennen we in Maaseik een lokale variant van de algemeen geldende bouwstijl uit die tijd, waarbij vensters, hoekblokken en banden van natuursteen gecombineerd werden met bakstenen muurvlakken.⁴³ Deze bouwstijl wordt vandaag aangeduid als de 'Maaslandse renaissance' of de 'Maasstijl'.⁴⁴

De belangrijkste algemene kenmerken van de Maasstijl zijn:

- het gebruik van streekeigen materiaal;
- de breedhuisopstelling, waarbij de daknok parallel aan de straat loopt, in tegenstelling tot de bouwstijl in onder andere Brabant en Vlaanderen;
- het kruiskozijn: het raam met stenen onderverdeling;
- het horizontalisme van de gevels, door aaneenschakeling van vensters en door het gebruik van muurbanden en waterlijsten (vooral in de beginperiode);
- de vlakke gevels, met beperkt gebruik van sterk uitspringende profileringen of reliëf;
- de hoge en steile daken, gedragen door rijkgeornamenteerde houten consoles;
- de rondboogvormige deuren, waarvan de kleine hoogte vaak gecompenseerd wordt door een groot bovenlicht;
- de gesmeden ijzeren gekrulde muurankers.⁴⁵

De Maasstijl betrof een evoluerende bouwstijl die in verschillende periodes ingedeeld kan worden. De volgende paragrafen gaan dieper in op de kenmerken van elke tijdperiode.

A. De Maasstijl in de eerste helft van de 17^{de} eeuw

De gevels uit de eerste helft van de 17^{de} eeuw vertonen een sterk horizontalisme dat zich voornamelijk uit in dicht bij elkaar geplaatste muurbanden (speklagen). Mergelsteen wordt veelvuldig gebruikt in deze

⁴¹ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/86151>, laatst geraadpleegd op 8 september 2018.

⁴² <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/86134>, laatst geraadpleegd op 8 september 2018.

⁴³ Maaseik, Documentatiecentrum, doos gebouwen, infobrochure 'Maaseik beschermt zijn monumenten' (+-1980), z.p.

⁴⁴ Daniëls, G. en Sangers, W., *Maaseik. Architectuur en historie*, Maaseik, 1974, z.p.

⁴⁵ Maaseik, Documentatiecentrum, doos gebouwen, infobrochure 'Maaseik beschermt zijn monumenten' (+-1980), z.p.

periode. Negblokken worden talrijk toegepast om de vensteromlijstingen voldoende te verankeren in het omliggende metselwerk. De zijgevels werden dikwijls afgewerkt als trapgevels. In het Maasgebied ontstaat, vreemd aan de Luiks-Maaslandse traditie, in deze periode ook de krulgevel.⁴⁶ De vorm van de gesmede muurankers evolueerde van sterk gedecoreerde soorten naar een standaardtype met rechte sleutel die zich aan één kant splitste in twee omgebogen kruisen.⁴⁷

Een mooi voorbeeld van een gebouw uit deze periode is burgerhuis 'De Gapers', op de Bleumerstraat 47. Het gebouw dateert uit het eerste kwart van de 17^{de} eeuw.⁴⁸ Andere voorbeelden zijn hoeve 'De Drie Marien' (Bleumerstraat 77, gebouwd in 1631) en de zijgevel van stadswoning 'Het Vosken' (Markt 30, gebouwd midden 17^{de} eeuw).⁴⁹ Enkel het laatst aangehaalde voorbeeld valt binnen het beschermde stadsgezicht. Binnen de beschermingszone bevinden zich nog enkele andere gebouwen die in kern uit deze periode stammen, maar waarvan het uitzicht grondig veranderd is sindsdien, zoals bijvoorbeeld het in 1629 gebouwde burgerhuis op Grote Kerkstraat 31, waarvan het uitzicht in de eerste helft van de 18^{de} eeuw veranderd werd naar het huidige uitzicht.⁵⁰



Figuur 15: burgerhuis 'De Gapers', Bleumerstraat 47

B. De Maasstijl van de tweede helft van de 17^{de} eeuw tot +/-1690

In de tweede helft van de 17^{de} eeuw begon het uitgesproken horizontalisme te tonen door het verminderen van de speklagen. Mergelsteen wordt meer en meer vervangen door maaskalksteen. In plaats van de in- en uitspringende negblokken werden zwaardere blokken maaskalksteen gebruikt voor de omlijstingen van de vensters. Met de mergelsteen verdwenen tevens de decoraties uit de gevel. Enkel de ogiefvormige consoles op de kroonlijsten werden nog in mergelsteen uitgevoerd. Op het einde van de 17^{de} eeuw werd de eenvoud en soberheid van de Maaslandse gevels stilaan verlaten en komen meer invloeden van buitenaf.⁵¹

Enkele voorbeelden uit deze periode betreffen het 'Achterhuis Den Groenen Schildt' (Eikerstraat 1-3, gebouwd in 1671) en 'Herenhuis Drossaard' (Bosstraat 21-23, gebouwd in 1677).⁵²



Figuur 16: 'Achterhuis Den Groenen Schildt' (Eikerstraat 3, gebouwd in 1671).

⁴⁶ Maaseik, Documentatiecentrum, doos gebouwen, infobrochure 'Maaseik beschermt zijn monumenten' (+-1980), z.p.

⁴⁷ Hasselt, Onroerend Erfgoed Limburg, *Restauratiedossier Burgerhuis 45*.

⁴⁸ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/86116>, laatst geraadpleegd op 8 september 2018.

⁴⁹ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/86114> en <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/73417>, laatst geraadpleegd op 8 september 2018.

⁵⁰ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/73351>, laatst geraadpleegd op 5 oktober 2018.

⁵¹ Hasselt, Onroerend Erfgoed Limburg, *Restauratiedossier Burgerhuis 45*, p. 7.

⁵² <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/88658> en <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/86136>, laatst geraadpleegd op 8 september 2018.

C. De Maasstijl rond de eeuwwisseling (+/-1690-1710)

In het einde van de 17^{de} en het begin van de 18^{de} eeuw worden nieuwe elementen in de gevels verwerkt, vermoedelijk onder invloed van de Lodewijk XIV-stijl. De gevel werd als een geheel beschouwd en frequent ontworpen als een symmetrisch totaalbeeld. De decoratie bleef sober en werd beperkt tot het accentueren van het bossagewerk, de geprofileerde waterlijsten en de kalkstenen panelen op de borstweringen. De vensters werden duidelijk gegroepeerd en in afgelijnde horizontale stroken geplaatst. Het verticalisme begint een bepaalde invloed uit te oefenen.⁵³

In Maaseik zijn heel wat voorbeelden uit deze periode te vinden. Ze kende haar hoogtepunt immers net na de grote stadsbrand van 1684. Veel huizen werden heropgebouwd in deze stijl. Enkele voorbeelden zijn het herenhuis 'Den Verkeerde Werelt' (Bosstraat 5-7, gebouwd in 1686), Apotheek Van Venckenray (Markt 46, gebouwd rond 1695) en burgerhuis 'De Vrede' (Markt 14, gebouwd rond 1690-1700).⁵⁴



Figuur 17: Apotheek van Venckenray (Markt 46, rechtse gebouw).

D. De Maasstijl in de eerste helft van de 18^{de} eeuw tot ca. 1740

Deze versobering van de gevels zet zich verder in het begin van de 18^{de} eeuw. De geveldecoratie verdwijnt vrijwel volledig. Door het onderling verbinden van de vensterstijlen en door de hoge steile dakvorm werd een toenemende tendens tot verticalisering gevormd. De vensteropeningen werden groter en hoger en werden geplaatst in vlakke rechte stukken kalksteen. De dakrand rustte dikwijls op onversierde houten balken.

Twee voorbeelden uit deze periode zijn het burgerhuis 'De bisschop van Munster' (Markt 33, gebouwd in 1715) en het achterhuis op Munnikenstraat 9 (gebouwd in het eerste kwart van de 18^{de} eeuw).⁵⁵



Figuur 18: burgerhuis 'De bisschop van Munster'.

⁵³ Hasselt, Onroerend Erfgoed Limburg, *Restauratiedossier Burgerhuis 45*; Maaseik, Documentatiecentrum, doos gebouwen, infobrochure 'Maaseik beschermt zijn monumenten' (+-1980), z.p.

⁵⁴<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/86127>, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/73429>, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/73408>, laatst geraadpleegd op 18 september 2018.

⁵⁵<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/73420>, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/73439>, laatst geraadpleegd op 18 september 2018.

E. De Maasstijl rond 1740-1750

In de jaren '40 en '50 van de 18^{de} eeuw herkennen we een overgangperiode van de Maasstijl naar de classicistische stijlen. De vensters werden aaneengeschakeld en de gevel werd herleid tot een natuurstenen skelet, waarbij vrijwel alle bakstenen vlakken vermeden werden. Dit wordt beschouwd als het typevoorbeeld van een Luiks burgerhuis. In Maaseik zijn geen zuivere voorbeelden bewaard. Sporen ervan zouden nog te vinden zijn in burgerhuis 'In de Dry Cronen' (Bosstraat 16) en de zijgevel van burgerhuis 'Den Swaen' (Markt 38-39).⁵⁶

IV. Classicistische stijl (+/-1750-1790)

Rond het midden van de 18^{de} eeuw trad een volledig nieuw huis op de voorgrond, ontleend aan de toen heersende Lodewijk XV-stijl. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

- de vermindering van natuursteen: enkel de deur- en vensteromlijstingen en de plint blijven in natuursteen;
- de doorgedreven eenvormigheid van de ordonnantie (men kan bijna spreken van een gestandaardiseerd huizentype): strikte indeling in traveeën, met één venster per travee, de deur in de uiterst rechtse of linkse travee voor de kleinere woningen, in het midden voor de ruimere woningen;
- de sobere geveldecoratie.⁵⁷

Voorbeelden van deze 'nieuwe' stijl zijn postkantoor 'De Posthoorn' (Markt 40) en de burgerhuizen 'In den Engel' (Bosstraat 8) en 'Het Gulden Cruys' (Bosstraat 44).⁵⁸



Figuur 19: burgerhuis 'Het Gulden Cruys'.

⁵⁶<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/86132>, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/86122>, laatste geraadpleegd op 8 september 2018; Hasselt, Onroerend Erfgoed Limburg, *Restauratiedossier Burgerhuis 45*; Maaseik, Documentatiecentrum, doos gebouwen, infobrochure 'Maaseik beschermt zijn monumenten' (+-1980), z.p.

⁵⁷ Maaseik, Documentatiecentrum, doos gebouwen, infobrochure 'Maaseik beschermt zijn monumenten' (+-1980), z.p.

⁵⁸<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/73425>, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/86128>, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/86149>, laatst geraadpleegd op 8 september 2018.

V. Laat-Classicisme (+/-1790-1820)

Het Maaslandse burgerhuis evolueert in het einde van de 18^{de} en het begin van de 19^{de} eeuw naar een grote soberheid. De voorkeur voor eenvoudige, rechte lijnen en rechthoekige vormen uit zich in de terugkeer naar de rechthoekige muuropeningen, gevat in een vlakke kalkstenen omlijsting. Het gebruik van natuursteen wordt beperkt tot een minimum. Enkele voorbeelden zijn de achterhuizen op Munnikenstraat 3, het burgerhuis op Eikerstraat 6 en de stadswoning op Markt 32.⁵⁹



Figuur 20: achterhuizen op Munnikenstraat 3 en 7.

VI. Gebouwen uit de eerste helft van de 19^{de} eeuw

De 19^{de} eeuw kenmerkt zich door de herleving van allerlei stijlen. De neogotiek, het neogrieks, de neorenaissance, het neoromaans... vinden hun weg naar de huisgevels. In Maaseik gebeurt dat maar mondjesmaat. Hier is deze periode eerder een verderzetting van het laat-classicisme, zij het met iets meer decoratieve elementen.⁶⁰

VII. Gebouwen uit de tweede helft van de 19^{de} eeuw

In de tweede helft van de 19^{de} eeuw vindt de bouwkunst meer en meer aansluiting bij de internationale stijlstromingen. De grote favoriet in de burgerlijke bouwkunst in Maaseik is het neoclassicisme. Het is in deze periode dat vele gevels werden bepleisterd.⁶¹

Het bekendste voorbeeld uit deze bouwperiode is het stadhuis van Maaseik (Markt 1), dat in 1870 haar huidige uitzicht kreeg. Andere voorbeelden zijn de stadswoning met winkelpui (Bleumerstraat 29), het achterhuis van Markt 24-25 en het burgerhuis op Markt 48-49.⁶²



Figuur 21: het stadhuis van Maaseik.

⁵⁹<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/73437>,
<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/73419>, laatst geraadpleegd op 8 september 2018.

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/88659>,

⁶⁰ Maaseik, Documentatiecentrum, doos gebouwen, infobrochure 'Maaseik beschermt zijn monumenten' (+-1980), z.p.

⁶¹ Maaseik, Documentatiecentrum, doos gebouwen, infobrochure 'Maaseik beschermt zijn monumenten' (+-1980), z.p.

⁶²<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/73404>,

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/86109>,

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/73436>,
laatst geraadpleegd op 8 september 2018.

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/73431>,

2.03. Andere erfgoedelementen in het stadsgezicht van Maaseik

In de vorige paragrafen werden een aantal monumenten gesitueerd in de bouwfases waarin ze gebouwd zijn. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om particuliere huizen en gebouwen. In dit onderdeel behandelen we kort nog enkele bijzondere gebouwen en monumenten die in het beschermde stadsgezicht zijn opgenomen.

In zijn beschrijving van Maaseik in 1744 schrijft Saumery dat in het midden van het marktplein het stadhuis staat: "het armste gebouw van de stad. Enkel door haar ouderdom laat men het er staan."⁶³ Het gebouw dateerde uit de eerste helft van de 14^{de} eeuw, was eigendom van de graven van Loon en later van de bisschop van Luik (die het aan de stad verhuurden) en deed dienst als lakenhal, overdekte marktplaats, raadhuis voor de stadsmagistraat en als vergaderplaats van ambachten en schuttersgilden.⁶⁴ Het was midden 18^{de} eeuw zo bouwvallig geworden, dat de prins-bisschop besloot het te laten afbreken. Vanaf 1754 werd het huis Den Halven Maen op de markt gehuurd als stadhuis. In 1768 wordt het huis Den Groenen Schildt op de markt aangekocht, deels op de plaats van het huidige stadhuis, dat in de 19^e eeuw haar huidige uitzicht kreeg.

Het voormalige stadhuis of 'gewantenhuis' was vermoedelijk niet het enige gebouw dat ooit op de markt heeft gestaan. Keldergewelven zouden aantonen dat er nog andere panden gevestigd waren. De contouren van het oude stadhuis zijn aangeduid in de huidige bestrating.⁶⁵

Aan dat stadhuis (tegenover de Hepperstraat) werd in 1397 een perron geïnstalleerd, een typisch verschijnsel uit het oude prinsbisdom Luik. Oorspronkelijk was het een gerechtelijk instrument. Op de trappen van het perron werd het vonnis geveld, terwijl de zuil als schandpaal fungeerde, waaraan men de veroordeelden vastbond. Later werd het perron het overheidsteken van Luik en het vrijheidsteken van haar onderhorige steden. Vanaf de 15^{de} eeuw zag de ontvoogde burgerij het perron als teken van haar bevochten vrijheden. Tijdens de 17^{de} en 18^{de} eeuw werd het perron het symbool van het gezag in het algemeen. Iedere gezagsdrager liet hier zijn besluiten bekend maken.⁶⁶ Gaandeweg werd het perron minder en minder gebruikt en is ze – letterlijk en figuurlijk – uit het straatbeeld verdwenen. In 1958 werd een reconstructie, naar een ontwerp van architect G. Daniëls van Maaseik, van het perron ingehuldigd op het marktplein, tegenover het huidige stadhuis.⁶⁷ De link tussen het (oorspronkelijke) perron en het gelijknamige burgerhuis 'Den Peroun', als die er al zou zijn, is niet gekend.



Figuur 22: prentkaart met de reconstructie van het perron van 1397 (ca. midden jaren'70).⁶⁸

⁶³ Eigen vertaling uit Saumery, *Les délices du Pays de Liège, ou Description géographique, topographique et chorographique des monumens sacrés et profanes de cet Evêché-principauté et de ses limites*, deel 4, Luik, 1744, p. 131-138.

⁶⁴ Gerits, J., *Historische steden in Limburg*, Gent, 1989, p. 155.

⁶⁵ Beheersplan Markt Maaseik (2018).

⁶⁶ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/200345>, laatst geraadpleegd op 9 september 2018.

⁶⁷ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/200345>, laatst geraadpleegd op 9 september 2018.

⁶⁸ Maaseik, Documentatiecentrum, *Foto's en prentkaarten*, via <https://sites.google.com/site/dcmaaseik/>, laatst geraadpleegd op 9 september 2018.

Bij het aanleggen van een siertuin langs de parochiekerk van Sint-Catharina (zie verder in dit onderdeel) werd eind jaren 1970 een zware, vierkante, massieve steen gevonden. Op advies van architect G. Daniëls werd de steen opgegraven en als versierend element midden in de tuin geplaatst. Het bleek te gaan om een onderdeel van het oude perron van Maaseik. Bij de restauratie van het perron in 1986 werd de gesculpteerde steen in de reconstructie van het perron geplaatst.⁶⁹

In het midden van de markt, waar voorheen het stadhuis stond, werd in 1750 de stadseik geplant. Deze eik verdween definitief uit het stadsbeeld voor de plaatsing van het door de Brusselse beeldhouwer Leopold Wiener vervaardigde standbeeld van de gebroeders van Eyck, dat op 5 september 1864 ingehuldigd werd door Koning Leopold I. Het standbeeld toont Jan Van Eyck op het moment dat hij een paneel met zijn nieuwe olieverfprocedé toont aan broer Hubert. Jan legt zijn hand op de schouders van Hubert om zijn trots te tonen, maar ook om Hubert te betrekken in zijn succes.⁷⁰

In de 18^{de} eeuw werd het Marktplaatsplein omgevormd tot een vierkant plein van 100 meter lang en 100 meter breed. Omwille van wijzigingen van de rooilijnen, bevinden sommige kelders van vroegere woningen zich gedeeltelijk onder het huidige openbaar domein.⁷¹ In 1742 werden op de vier hoeken van het Marktplaatsplein vier dubbele waterpompen geïnstalleerd. Ze vervingen de eeuwenoude waterputten en werden uitgevoerd in Naamse steen door de Maastrichtse kunstenaar Jaspar de Liège. Tot de jaren '60 van de twintigste eeuw bleven ze functioneel. De stadspompen werden in 1986 gerestaureerd.⁷²



Figuur 23: ingekleurde prentkaart van het Marktplaatsplein uit ca. 1900, met rechts vooraan een van de waterpompen uit 1742, in het midden het standbeeld van de gebroeders Van Eyck (1863-1864) en omgeven door lindebomen.

De Markt wordt vandaag nog steeds omringd door een dubbele bomenrij. In een dagregister lezen we: "Anno 1760 hebben de Magestraet Heere van Masyck rontom den Marckt de boomen doon aef kappen en oock de groote stadseickeboom en doon hebbe de heere van de stadt lindeboomen in het vierkant geplant". Op de kaart van Ferraris (1778) wordt de markt voorgesteld als een vierkante, onbebouwde ruimte in het centrum van Maaseik waarbij langs de randen van het plein bomen zijn aangeplant. In 1862 werden nieuwe lindebomen aangeplant. De oudste bomen op het Marktplaatsplein dateren van deze tijd.⁷³

⁶⁹ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/200345>, laatst geraadpleegd op 9 september 2018.

⁷⁰ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/73402>, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/302746>, laatst geraadpleegd op 9 september 2018.

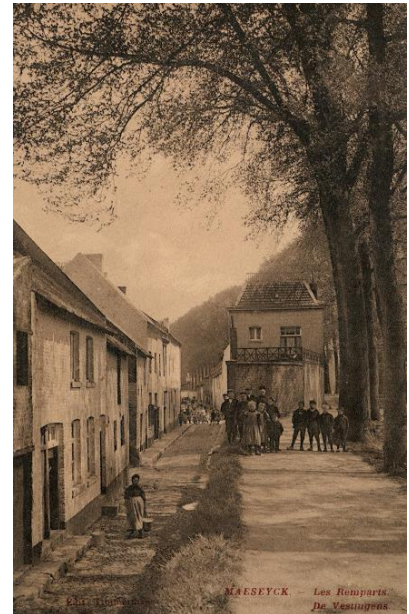
⁷¹ Beheersplan Markt Maaseik (2018).

⁷² Gerits, J., *Historische steden in Limburg*, Gent, 1989, p. 162; <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/73401>, laatst geraadpleegd op 9 september 2018.

⁷³ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/302746>, laatst geraadpleegd op 9 september 2018.

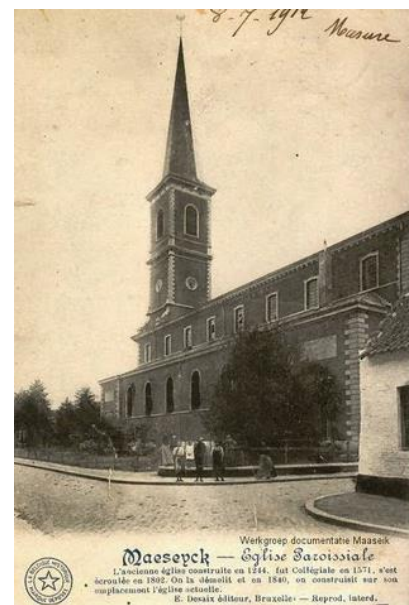
De nog onverharde zuidelijkwestelijke oude stadswal van het historisch centrum van Maaseik is beplant met een 30-tal bomen. In het westen buigt de wal af naar het noorden, richting Prinsenhoflaan. Dit stuk is aan weerszijden beplant met een 10-tal bomen. In de hoek bevindt zich een kapel. Op de oude gravure uit 1730-1740 (figuur 4) blijkt dat de wallen toen reeds met bomen beplant waren. In de 19^{de} eeuw werden de vestingwerken gesloopt en de stadswal werd verlaagd. In het begin van de 20^{ste} eeuw werden de wallen gebruikt als boulevard, omzoomd door knotlindes. Deze bomen werden omgehakt in 1926. De huidige bomen – voornamelijk Amerikaanse eik (omtrek tussen de 200 en 275 cm) maar ook enkele lindes (ca 200 cm omtrek) – werden vermoedelijk kort nadien geplant. De huidige bomenrij is nog het enige gedeelte van de oude boulevard dat bewaard gebleven is. Dit is ook de enige plaats in Maaseik waar nog een stuk van de wal met aanpalende brede gracht herkenbaar bewaard gebleven is. Op andere plaatsen zijn de grachten gedempt of opgehoogd. In het zuidoosten van de stad, in het verlengde van de Everstraat, is een klein stukje van de wal bewaard (mits vernieuwde inkleding), waar op gewandeld kan worden.

Figuur 24: de 'boulevard' op de Walstraat (begin 20ste eeuw).⁷⁴



Op de plaats van de huidige Sint-Catharinakerk stond vermoedelijk het eerste kerkgebouw van Maaseik: een éénbeukig gotisch gebouw van mergelsteen onder een zadeldak. Later, het is niet juist geweten wanneer, werd daar een nieuwe kerk gebouwd. In 1570 werd die kerk vergroot met een beuk. Vervolgens werd in 1670 het koor herbouwd en kreeg de kerk een nieuwe ingang. De toren, die zwaar beschadigd was door een storm, werd in 1596 herbouwd. In 1800 werd een deel van het kerkdak vernield door een storm. Later, in 1802, stortte een muur van de doopkapel en een gedeelte van de toren in. De brokstukken en de grote klok vielen op het schip, zodat de kerk onbruikbaar werd. In 1804 stortte de rest van de toren in. In 1806 werd de ruïne van de oude parochiekerk openbaar verkocht. In 1837 werd beslist de huidige kerk te bouwen, naar ontwerp van architect Leemans. In 1840 begon men met de bouw, die voltooid werd in 1845. Op de toren na: deze werd gebouwd in 1859 naar ontwerp van provinciaal architect Jaminé.⁷⁵

Figuur 25: prentkaart van de Sint-Catharinakerk (beschreven in 1912).⁷⁶



⁷⁴ Maaseik, Documentatiecentrum, *Foto's en prentkaarten*, via <https://sites.google.com/site/dcmaaseik/>, laatst geraadpleegd op 5 oktober 2018.

⁷⁵ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/73343>, laatst geraadpleegd op 9 september 2018.

⁷⁶ Maaseik, Documentatiecentrum, *Foto's en prentkaarten*, via <https://sites.google.com/site/dcmaaseik/>, laatst geraadpleegd op 9 september 2018.

Na de instorting van de parochiekerk van Maaseik wordt de minderbroederskerk van 1802 tot 1840 gebruikt als parochiekerk. In 1627 kochten de minderbroeders een huis met hof op de hoek van de Boomgaardstraat met het Walstraatje, waar zij een voorlopige kapel inrichten. Na de aankoop van de omliggende panden in 1637 wordt begonnen met de bouw van de kerk, die in 1644 ingewijd werd. In 1797 wordt het klooster geconfisqueerd en openbaar verkocht. In 1837 wordt het goed gekocht door de ursulinen, die er een pensionaat en lagere school beginnen. Vóór de Tweede Wereldoorlog beginnen ze er ook een middelbare beroepsschool, het latere Technisch Instituut Sint-Ursula, waarnaast een vrije humaniora voor meisjes ontstaat. Het ursulinenklooster werd opgeheven in 1988. Tijdens het einde van de 20^{ste} en het begin van de 21^{ste} eeuw werden het klooster en de schoolgebouwen gerestaureerd onder leiding van architect E. Martens uit Maaseik.⁷⁷



Figuur 26: postkaart van het voormalige minderbroedersklooster (begin 20ste eeuw).⁷⁸

In 2004 restaureerde diezelfde Martens ook de kloosterkerk van de kruisheren, een zeldzaam voorbeeld van een religieus gebouw in Lodewijk XV-stijl. De huidige kerk werd gebouwd in 1767 ter vervanging van de vergrote Sint-Jacobskapel. Deze nieuwe kerk wordt toegeschreven aan J. Couven (Aken), of aan een leerling van hem. Na de confiscatie en de afbraak van het klooster tijdens de Franse periode (1797), kwam de kerk in het bezit van de parochiale kerkfabriek, die er in 1809 herstellingen aan uitvoerde en ze in 1856 verkocht aan de teruggekeerde kruisheren. In 1905 wordt de kerk een eerste keer grondig gerestaureerd.⁷⁹



Figuur 27: postkaart van de Bosstraat, met de kruisherenkerk (begin 20ste eeuw).⁸⁰

⁷⁷ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/86118>, laatst geraadpleegd op 9 september 2018.

⁷⁸ Maaseik, Documentatiecentrum, *Foto's en prentkaarten*, via <https://sites.google.com/site/dcmaaseik/>, laatst geraadpleegd op 5 oktober 2018.

⁷⁹ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/86121>, laatst geraadpleegd op 9 september 2018.

⁸⁰ Maaseik, Documentatiecentrum, *Foto's en prentkaarten*, via <https://sites.google.com/site/dcmaaseik/>, laatst geraadpleegd op 5 oktober 2018.

3. INVENTARISATIE VAN DE ERFGOEDELEMENTEN

De inventarisatie van de oude stadskern vertrekt vanuit een analyse van het stadsweefsel, waarbij de ruimtelijke structuur wordt geïnterpreteerd. Vervolgens worden de elementen die de stadskern vormen in detail besproken aan de hand van de relictiefiches in bijlage. Er wordt vertrokken vanuit de openbare ruimte: de straten en de pleinen met hun aanleg, de aanwezige beplanting en de inrichting worden geïnterpreteerd, telkens met een nadruk op de beeldbepalende en waardevolle erfgoedelementen. Vervolgens wordt er per straat of plein dieper ingegaan op de aanwezige architectuur: de gevels, en beperkt de daken, eventuele tuinmuren en andere elementen die zichtbaar zijn vanuit het stadsgezicht worden geïnterpreteerd. De lijst van beschermde monumenten en deze van vastgesteld erfgoed worden daarbij als leidraad toegepast en zijn niet bindend. Elementen waarvan de bijdrage tot de erfgoedwaarde van het stadsgezicht slechts zeer beperkt of onbestaande is, maken geen deel uit van het beheersplan en worden niet opgenomen in de relictiefiches in bijlage.

Zie bijlage 8.01 - Kadastrale afbakening

3.01. Het stadsweefsel

Het stadsweefsel van de oude stadskern van Maaseik vertoont tegenwoordig nog steeds de structuur van de nieuwstad 'Nieuw-Eyck', zoals deze in de 13^{de} eeuw werd ontwikkeld, en de structuur van de vestigingswerken, gecreëerd onder leiding van de Vauban in de 17^{de} eeuw. De structuur wordt gevormd door een radiaal concentrisch patroon: de hoofdassen vertrekken vanuit het centrale marktplaats naar de vroegere gordel van wallen en grachten waar toegangspoorten de oude kern ontsloten. Een luchtfoto van de huidige toestand toont de historische structuur van de stad.



Figuur 28: Luchtfoto, 2015 (Geopunt)

De kern van de oude stad wordt gevormd door het marktplaats, een nagenoeg perfect vierkant van 100 op 100 meter. De markt vervulde sinds het begin van de nieuwstad een belangrijke publieke rol als marktplaats, maar tevens als locatie van het vroegere 'gewantenhuis', dat onder andere dienst deed als raadhuis. De huidige grenzen van de markt dateren van de 18^{de} eeuw, toen het stadsbestuur besloot om de gebouwen aan de markt op één rooilijn te plaatsen. De oorspronkelijke bebouwing aan de markt bestond voornamelijk uit smalle rijhuizen, die tijdens de stadsbranden in 1650 en 1684 grotendeels

verwoest werden. Gedurende de 17^{de} en de 18^{de} eeuw werden er ten gevolge van de economische welvaart koetshuizen en artistieke burgerhuizen opgetrokken, die tot op heden bewaard zijn gebleven. De markt wordt gekenmerkt door een dubbele rij lindebomen, aangeplant in 1862. Deze vormen een groene rand aan het plein en dragen bij tot het karakter van de markt. De verhardingen van de markt dateren van 1980, toen het geheel volledig heraangelegd werd (deels met gebruik van gerecupereerde materialen). We herkennen mozaïekkeien in waaivorm, veldbrandstenen en maaskeien. Centraal op de markt, rondom het standbeeld van de gebroeders van Eyck, werd een verkeersring aangelegd met aansluitende parkeerplaatsen. Aan de buitenzijde van de markt, tussen de bomen en de bebouwing, werd rondom een zone voorzien voor deels terrassen, deels voor autoverbinding naar aansluitende straten. De autoverbinding werd aangelegd in kasseien, voorzien van een voetpad in arduintegels.

Voor een gedetailleerde inventarisatie van de markt verwijzen we naar de bijhorende relictische en het betreffende beheersplan⁸¹.



Figuur 29: Markt, 2018 (foto door auteur)

Vanuit de markt vertrekken de vier hoofdassen: de Eikerstraat (N), de Bleumerstraat (O), de Hepperstraat (Z) en de Bosstraat (W), die de oude kern verdelen in vier kwadranten. De hoofdassen zijn sinds de creatie van de nieuwstad in hun opzet bewaard gebleven. Het waren de vier toegangswegen naar het centrum die vertrokken vanuit de gelijknamige poorten (Eikerpoort, Bleumerpoort, Hepperpoort en Bospoort). De voormalige toegangspoorten naar de stad zijn verdwenen, doch zijn nog te herkennen in de straatnamen. Ze vormen nog steeds de belangrijkste verbindingen naar de rand van het centrum. Door de jaren heen is de Bosstraat geëvolueerd tot een winkelstraat, de overige straten zijn hoofdzakelijk woonstraten met kleinschalige horeca of winkelgelegenheden. De straten worden gevormd door een aaneengesloten

⁸¹ Beheersplan Markt Maaseik, opgesteld door Architectuur Depot in opdracht van de stad Maaseik, dd. 23-05-2018

bebouwing van voornamelijk historische rijwoningen, met enkele monumentale gebouwen (bijvoorbeeld de Kruisherenkerk in de Bosstraat).



Figuur 30-33: Hoofdassen: Eikerstraat, Bleumerstraat, Bosstraat & Hepperstraat, 2018 (foto door auteur)

Naast deze hoofdassen herkennen we verschillende secundaire straten, die het rasterpatroon van de nieuwstad mee bepalen. De straten variëren in breedte en in gebruik, waardoor verkeersassen en smalle wandelpaadjes elkaar afwisselen. Door het rasterpatroon, dat voornamelijk orthogonaal is opgebouwd, ontstaan er rechthoekige bouwblokken. De bouwblokken kennen een eerder gesloten karakter, gevormd door een aaneengesloten bebouwing van hoofdzakelijk historische rijwoningen van twee à drie bouwlagen hoog. In Maaseik herkennen we veelvuldig de typologie van het voor- en het achterhuis⁸². Het betreffen langgerekte percelen, meestal gaande van een hoofdas tot een secundaire straat, waarbij twee volumes te herkennen zijn. Het voorhuis, gelegen aan de hoofdas, uit zich meestal in een rijke architectuur met meerdere bouwlagen. Het achterhuis is eenvoudiger vormgegeven, vaak beperkter in hoogte en kent mogelijks een eerder industrieel karakter (onder andere voormalige werkhuizen en ambachtszaken). Er zijn verschillende categorieën te onderscheiden: het los of vast achterhuis, het zomerhuis, het koetshuis en de schuur, vaak verschillend in afstand tot het hoofdgebouw en al dan niet met een rechtstreekse ontsluiting via een secundaire straat. De open ruimte tussen het voor- en het achterhuis (op kleinere percelen in de vorm van binnenkoeren) werd door de jaren heen vaak (deels) dicht gebouwd. Toch blijft het een typerende en herkenbare typologie voor de kern van Maaseik.



Figuur 34-37: Voorhuis op Bosstraat 56 met achterhuis op Rueelstraat 8; Voorhuis op Bosstraat 5-7 met achterhuis op Halstraat 3 (foto door auteur)

⁸² Het Achterhuis, Thesis door L. Weytjens, 2007

Daarnaast is er eveneens een andere typologie duidelijk te herkennen in de gebouwen in de stadskern: de oude stenen kruisvensters (eerste verdieping) en de bolkozijnen (tweede verdieping). In bepaalde gevallen is dit historisch schrijnwerk behouden, doch zijn er eveneens veel reconstructies en vervangingen uitgevoerd doorheen de tijd. Bij het vervangen zijn er verschillende opties te herkennen in het straatbeeld: volledig houten schrijnwerk met zes- of achtruiters of hedendaagse interpretaties van de typologie, bijvoorbeeld in staal of hout. Dit typisch fenomeen van de Maaslandse architectuur is in de stadskern sterk aanwezig en draagt bij tot de historische en artistieke erfgoedwaarde.

Naast de eerder kleinschalige bebouwing, herkennen we op de luchtfoto ook enkele grotere volumes in de kern, onder andere het Minderbroederklooster, de Sint-Catharinakerk en de Kruisherkerk. De grens van de bouwblokken wordt plaatselijk gevormd door tuinmuren, waardoor doorzichten ontstaan doorheen de bouwblokken en het groen van de binnengebieden het straatbeeld mee bepaalt. Voorbeelden herkennen we in de Munnikenstraat en de Vossenbergsstraat. De luchtfoto toont eveneens andere groenere binnengebieden, doch zijn deze grotendeels omsloten door bebouwing en niet voelbaar vanuit het straatbeeld. Ten gevolge maken ze geen deel uit van het beschermde stadsgezicht.



Figuur 38-39: Grotere volumes in de kern, Sint-Catharinakerk & Minderbroederklooster, 2018 (foto door auteur)

Figuur 40-41: Groene binnengebieden in het straatbeeld: Munnikenstraat & Vossenbergsstraat, 2018 (foto door auteur)

Binnen deze dicht bebouwde kern zijn er tevens enkele open ruimtes op te merken. In eerst instantie vormt de markt, reeds eerder besproken, de centrale open ruimte in de oude stad. Daarnaast herkennen we een tweede open ruimte rondom de Sint-Catharinakerk, afgebakend door de omliggende bebouwing. De open ruimte is hoofdzakelijk in gebruik als parkeerzone en deels als park. Ze vormt niet enkel een open ruimte in de stad, maar tevens een groene oase door de aanwezigheid van de lindebomen en de overige beplanting. De oude stad was voorheen voorzien van een dubbele gordel van wallen en grachten, die sinds 1847 langzaam verdween. De wallen werden afgegraven en de grachten gedempt. In 1935 verdween de wal aan de zuidwestzijde en in 1960-1965 deze aan de zuidoost- en noordoostzijde. Doch is de historische afbakening van de oude stadskern vandaag nog duidelijk voelbaar en afleesbaar in het stadswefsel. Aan de noordzijde wordt deze afgebakend door de Burgemeester Philipslaan, aan de oostzijde door de Koning Boudewijnlaan, beide belangrijke verkeersassen (geen onderdeel van de afbakening van het beschermde stadsgezicht). Aan de zuidzijde is een gedeelte van de vroegere omwalling en de gracht bewaard gebleven, namelijk de zone tussen de Prinsenhoflaan en de Hepperpoort en een klein gedeelte aan de recentere ontwikkeling 'Kloosterbempden' (verlengde van de Everstraat). De wal vormt vandaag een verhoogde groene wandelboulevard, geflankeerd door lindebomen en Amerikaanse eiken. Deze wordt ontsloten via trappenpartijen aan de Prinsenhoflaan, de Rueelstraat, de Walstraat en Kloosterbempden. Ten zuiden van de wal herkennen we een depressie, gevormd door de vroegere stadsgracht.



Figuur 42-43: Open ruimte rond de Sint-Catharinakerk, 2018 (foto door auteur)

Figuur 44-45: Restanten van de stadswal, 2018 (foto door auteur)

Er kan grote erfgoedwaarde toegekend worden aan de structuur van het oude stadsweefsel. De opbouw en de morfologie van de nieuwstad is door de jaren heen gaaf bewaard gebleven. De historische afbakening wordt aangeduid door restanten van de stadswal en sporen van de grachten en is tevens voelbaar in het hedendaagse stratenpatroon. De dicht historische bebouwing vormt het historische straatbeeld en wordt versterkt door de aanwezigheid van beeldbepalende open ruimtes zoals de markt en het plein rond de Sint-Catharinakerk. Deze erfgoedwaarde is eveneens toe te kennen op archeologisch vlak: door de goede bewaring van het oude stadsweefsel zullen oude bouwsporen in de ondergrond eveneens goed bewaard zijn.

3.02. De relictfiles

Om zowel de openbare ruimte als de aanwezige architectuur op een gestructureerde en gedetailleerde wijze te inventariseren, werd er gebruik gemaakt van relictfiles, die als bijlage aan dit beheersplan zijn toegevoegd. De structuur is opgebouwd als volgt:

Relictfiles van de openbare ruimte (straten en pleinen) in alfabetische volgorde met aanduiding van de volgende kenmerken:

- Aanleg: profilering en verharding van de openbare ruimte.
- Groenaanleg: waardevolle bomen of andere beplanting.
- Inrichting: waardevolle objecten of ander waardevol straatmeubilair.
- Diagnose: korte beschrijving van de huidige toestand.
- Waardering: evaluatie van de erfgoedwaarde binnen het stadsgezicht.
- Beheersdoelstellingen: indicatie van de vereiste restauratie- en onderhoudswerken en een mogelijke aanzet tot herwaardering.

Per straat of plein de aanwezige bebouwing volgens huisnummer met aanduiding van de volgende kenmerken:

- Adres
- Juridische info: de bescherming met bijhorende erfgoedwaarde, de archeologische zone en de geldende planologische instrumenten.
- Algemene beschrijving
- Typologie & materialisatie: opsomming van de typologie en de aanwezige materialisatie opgesplitst in (indien van toepassing) de verschillende gevels en het dak.
- Diagnose: korte beschrijving van de huidige toestand van de gevel(s) en eventuele dakvlakken.

- Waardering: evaluatie van de erfgoedwaarde binnen het stadsgezicht.
- Beheersdoelstellingen: indicatie van de vereiste restauratie- en onderhoudswerken en een mogelijke aanzet tot herwaardering.

De benadering gebeurt steeds vanuit het beschermd stadsgezicht: enkel elementen die zichtbaar zijn vanuit het stadsgezicht worden opgenomen in de relictfiles. Zowel de aanwezige erfgoedelementen als de elementen zonder erfgoedwaarde worden opgelijst om een volledige inventarisatie te bekomen en mogelijke herwaarderingsmaatregelen aan te duiden. De elementen zonder erfgoedwaarde worden in het grijs weergegeven.

Zie bijlage 8.06 - Relictfiles

3.03. Diagnosenota

Het stadswefsel is doorheen de jaren goed bewaard gebleven en vertoont de kenmerken van de historische structuur van de nieuwstad: een radiaal concentrische structuur vanuit het marktplein. Deze structuur zorgt voor een beeldbepalende historische kern, die voorkomt als een leesbaar en homogeen geheel. De restanten van de stadswallen en -grachten zijn gaaf bewaard gebleven. De wal vormt tegenwoordig een belangrijke groene wandelboulevard. De depressie ten gevolge van de vroegere stadsgracht is voelbaar, doch niet in gebruik.

In het algemeen kunnen we besluiten dat de architectuur binnen het stadsgezicht zich in een goede toestand bevindt. De onvolkomenheden beperken zich voornamelijk tot kleinere beschadigingen in de gevelmaterialisatie of een (beperkte) vervuiling van de gevelelementen. Plaatselijk vertoont het houten schrijnwerk sporen van verwerking of beperkte beschadigingen. Er zijn slecht enkele gebouwen die om een (volledige) restauratie van de gevel vragen. In de relictfiles worden gebouwen individueel gediagnosticeerd. Beperkte onvolkomenheden die kunnen worden verholpen met een degelijk onderhoud (lichte verwerking of vervuiling, licht afbladderende verflagen, ...) worden niet specifiek vermeld.

De openbare ruimte binnen het beschermde stadsgezicht bevindt zich in het algemeen eveneens in een goede staat. De onvolkomenheden beperken zich hier tot (licht) beschadigde elementen in de bestrating of de waardevolle inrichting. In de relictfiles worden de verschillende straten en pleinen individueel gediagnosticeerd. Beperkte onvolkomenheden die kunnen worden verholpen met een degelijk onderhoud (mosvorming, groenaanslag, groei van onkruid, ...) worden opnieuw niet specifiek vermeld.

Zie bijlage 8.06 - Relictfiles

4. BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN

Het stadscentrum van Maaseik werd beschermd als stadsgezicht op 16-12-1991 omwille van haar historische, sociaal-culturele en artistieke erfgoedwaarde. Binnen dit beschermingsbesluit werden tevens talrijke individuele gebouwen beschermd als monument, deze erfgoedwaarden worden niet behandeld binnen het kader van dit beheersplan.

4.03. Historische waarde

De oude kern van Maaseik kent een grote historische erfgoedwaarde als getuigenis van de ontwikkelingen die de stad onderging. De oorsprong van de stad is terug te brengen naar het nabijgelegen Aldeneik dat een invloedrijk religieus centrum vormde in de 8^{ste} eeuw door het voorkomen van enkele relieken van groot belang. Het centrum werd geleidelijk verlegd naar 'Nieuw-Eyck' dat rond 1240-1243 het Luikse stadsrecht ontving. De stad werd in deze periode omwalsd en van stadsmuren voorzien. In de 17^{de} eeuw vernielden enkele schadelijke branden een aanzienlijk gedeelte van de stad, waardoor er van de vroegste bebouwing tegenwoordig nog weinig sporen terug te vinden zijn. Onder leiding van de Vauban werden tussen 1672 en 1675 de fortificatie gestart volgens het Franse stelsel: een laag en breed systeem met een dubbele gordel van wallen en grachten, voorzien van bastions en lunettes. Bij het vertrek van de Fransen in 1675 werd de structuur grotendeels terug afgebroken. De 19^{de} eeuw luidde het einde van de stadswallen en bijhorende stadspoorten. De poorten werden allen afgebroken, de wallen worden afgebroken, versmald of verlaagd. De restanten van de wallen werden ingericht als promenades, voorzien van een dubbele bommenrij, tot ze in de 20^{ste} eeuw grotendeels gesloopt werden. De structuur van het stadweefsel, maar ook de aanwezige bouwwerken vertellen vandaag nog de geschiedenis van de oude stad. Deze rijke geschiedenis is daarnaast eveneens in een rijk archeologisch bodemarchief terug te vinden.

4.04. Sociaal-culturele, in casu stedenbouwkundige, waarde

De oude stadskern van Maaseik vertoont vandaag nog steeds de middeleeuwse stadsstructuur, meer bepaald de typologie van de nieuwstad of 'nova villa'. De stad vertoont een langgerekt, zeshoekig grondplan met een radiaal concentrische structuur. Centraal herkennen we het marktplein, opgebouwd als een volmaakt vierkant van 100 op 100 meter. Vanuit de markt vertrekken de vier hoofdassen, die vandaag nog steeds de belangrijkste invalswegen vormen: de Eikerstraat (N); de Bleumerstraat (O), de Hepperstraat (Z) en de Bosstraat (W). In de helft van de 13^{de} eeuw werd de stad ommuurd om later eveneens omwalsd te worden. De hoofdassen werden ontsloten door stadspoorten, vernoemd naar de desbetreffende straten. De poorten dienden hoofdzakelijk als bescherming tegen belegering, maar werden ook gebruikt om het 'weggeld' te innen. De 19^{de} eeuw luidde het einde van de stadspoorten en de wallen. Vandaag zijn er van de stadspoorten nagenoeg geen sporen meer te herkennen, al wordt de naamgeving wel nog gehanteerd. De stadswal werd grotendeels afgebroken, doch bleven het gedeelte tussen de Prinsenhoflaan en de Hepperpoort en een beperkt gedeelte in het verlengde van de Everstraat bewaard.

4.05. Artistieke, in casu esthetische, waarde

De oude stadskern bezit een grote artistieke erfgoedwaarde, die zich vooral op esthetisch gebied uit. De historische kern vormt een homogeen geheel waarin de oude structuur gaaf bewaard is gebleven. De markt met haar lindebomen vormt stedenbouwkundig maar ook visueel het centrum en biedt esthetische vergezichten doorheen de vier hoofdassen. De structuur van het stadweefsel wordt gevormd door een typische en beeldbepalende architectuur die de verschillende periodes uit de bouwgeschiedenis van Maaseik vertelt, gaande van de vakwerkbouw uit de 17^{de} eeuw tot de neoclassicistische stijl in de 19^{de} eeuw. Het betreft een vereniging van profane en religieuze architectuur, een combinatie van rijwoningen

en monumentale gebouwen die het historische karakter van de stad naar voren brengen. De oude kern wordt ervaren als een duidelijk afgebakende entiteit, waarin de restanten van de oude stadswal een belangrijke rol vervullen.

4.06. Waardering relictiches

In de relictiches worden de gebouwen en de straten individueel gewaardeerd. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen drie categorieën: grote erfgoedwaarde, matige erfgoedwaarde en geen erfgoedwaarde.

- **Grote erfgoedwaarde**
De gebouwen zijn historisch correct, bevatten een originele gevelgeleding en oorspronkelijke materialisatie of materialisatie naar origineel model. De raamverdeling is passend. Afwijkingen in kleur zijn mogelijk of te onderzoeken.
De straten hebben historische waarde en bevatten erfgoedelementen zoals originele kasseien, hardstenen tegels of vervanging hiervan naar origineel model of materiaal. Bepaalde straten bevatten beeldbepalende bomen.
- **Matige erfgoedwaarde**
De gevelgeleding is origineel, alsook mogelijks materialen en ornamenten. Toch zijn er aanpassingen doorgevoerd waardoor het gevelbeeld niet historisch correct is. Bepaalde gebouwen bevatten een gewijzigde benedenverdieping die geen erfgoedwaarde bezit.
De straten hebben historische waarde maar zijn heraangelegd waardoor de materialisatie en verdere inrichting geen erfgoedwaarde bevat.
- **Geen erfgoedwaarde**
Hedendaagse toevoegingen aan gebouwen of verbouwingen van gebouwen die niet naar origineel model of zonder respect voor de eerdere erfgoedwaarden werden uitgevoerd.
Bepaalde straten en pleinen maken deel uit van het stadsgezicht maar bevatten geen erfgoedwaarde wegens recente aanleg. De straten bevatten geen historische waarde.

Verdere individuele verduidelijking van de toegekende waarde is terug te vinden op de relictiches.

Zie bijlage 8.02 - Beschermingsbesluit

5. VISIE OP TOEKOMSTIG BEHEER

In het toekomstig beheer van het historische stadscentrum is de instandhouding van de erfgoedelementen fundamenteel. De volgende algemene uitgangspunten zijn hierbij van belang:

- Respect voor de oude stadskern als duidelijk afgebakende entiteit met grote gaafheid en homogeniteit.
- Respect voor de historische structuur van de nieuwstad uit de 13^{de} eeuw, die vandaag nog voel- en leesbaar is in de stadskern.
- Respect voor de sporen en restanten van de 17^{de}-eeuwse vestigingswerken.
- Respect voor de originele geleding van het volledig ensemble, zowel in grondplan als in opstand. De verhoudingen tussen de verschillende elementen en de erfgoedwaarde die ontstaat door de opzet van het geheel dienen gerespecteerd te worden.
- Respect voor het historische straatbeeld, meer bepaald de weerspiegeling van de bouwgeschiedenis van Maaseik, met bouwstijlen gaande van de vakwerkbouw uit de 17^{de} eeuw tot de neoclassicistische stijl in de 19^{de} eeuw, die zich uit in de vorm, de geleding en de materialisatie van de architectuur.
- Respect voor de historische aanleg van de openbare ruimte, met haar waardevolle inrichting en beeldbepalende bomen en bomenrijen.
- Respect voor de archeologische erfgoedwaarde, waarbij waardevolle bouwsporen in de ondergrond verwijzen naar de typologie van de oude stadskern.

Bij het beheer van het historisch stadscentrum is in eerste instantie het behoud van de historische stadsstructuur van essentieel belang. De oude kern van Maaseik vormt vandaag een zeer leesbare en gave historische kern, waarin de radiale concentrische structuur van de nieuwstad duidelijk te herkennen is. Het rasterpatroon gevormd door de hoofdassen en de secundaire wegen en stegen is doorheen de jaren gaaf bewaard gebleven, evenals de straatbeelden gevormd door de historische gebouwen in de vorm van hoofdzakelijk rijhuizen en enkele beeldbepalende omvangrijke gebouwen. Vandaag is er een duidelijk onderscheid te herkennen tussen de architectuur en de volumewerking in de hoofdassen en deze in de secundaire wegen. De opbouw, structuur, onderlinge verhoudingen en morfologie dienen ten alle tijden behouden te worden en dienen leesbaar te blijven. Dit behoud vertaalt zich verder naar een behoud van de waardevolle panden en verhardingen, maar ook een behoud van de waardevolle open ruimtes en groene inrichtingen. Bij toekomstige ontwikkelingen dient een integrale aanpak naar voren geschoven te worden waarbij de impact niet enkel op het niveau van het perceel of het gebouw, maar tevens op de schaal van het historisch straatbeeld en het stadsweefsel onderzocht dient te worden. Ingrepen kunnen geenszins de leesbaarheid, het historisch karakter of de onderlinge verhoudingen binnen de oude kern aantasten.

Het behoud van het historisch straatbeeld vertaalt zich in eerste instantie naar een instandhouding van de waardevolle architectuur, meer bepaald naar een behoud van de in de fiches opgenomen panden en behoud van de geduide erfgoedelementen. De beheersmaatregelen focussen zich dan ook hoofdzakelijk op een regelmatig en duurzaam onderhoud, waarbij de oorspronkelijke materialen en de oorspronkelijke technieken worden gevolgd. In bepaalde gevallen zal een onderhoud niet voldoen en dient een restauratie of herstelling uitgevoerd te worden. Er wordt steeds voor een zachte restauratie geopteerd, zodat de aantasting van de authenticiteit tot een minimum herleid kan worden. Voor deze restauratiewerken is vanzelfsprekend een goede voorkennis en een degelijk vakmanschap vereist. Een restauratie krijgt steeds de voorkeur op het vervangen of vernieuwen van originele elementen. Wanneer de beschadiging dermate ernstig is, dat het restaureren geen oplossing biedt, kan er overgegaan worden op een reconstructie of vervanging van bepaalde elementen. De reconstructie dient steeds ontworpen te

worden naar origineel model, met de originele vervaardigingsmethode en in de originele kleursetting. Een gedetailleerd vooronderzoek van het bestaande element is dan ook vereist. Naast de instandhouding van deze architecturale elementen, kan er tevens een herwaardering plaatsvinden. Storende elementen, die geen authenticiteit bezitten en niet bijdragen tot de erfgoedwaarde, kunnen verwijderd worden. Eerdere ingrepen die niet conform de originele opzet werden uitgevoerd kunnen opnieuw worden uitgevoerd, ditmaal volgens het historisch passende model. Zo kan men een gebouw herwaarderen door bij het vervangen van het buitenschrijnwerk, de dakbedekking of de hemelwaterafvoer te opteren voor de historisch passende materialisatie en uitvoering, die mogelijks niet overeenstemt met het aanwezige materiaal. Daarnaast kan eveneens de historisch kenmerkende kleursetting hersteld worden. In bepaalde gevallen zal een herwaardering ingrijpende maatregelen vereisen. Een veel voorkomend verschijnsel betreft de hedendaagse winkelpuien, die vaak het historische straatbeeld negatief beïnvloeden. Het terug brengen van de gevelritmiek, weliswaar in een hedendaagse interpretatie, creëert zowel een herwaardering van het individuele pand, als van het straatbeeld.

Nieuwe ontwikkelingen dienen steeds mogelijk te zijn binnen de stadskern, zolang het historische straatbeeld niet negatief wordt beïnvloedt. Een voornaam aspect betreft de toegepaste typologie: deze dient steeds rekening te houden met de reeds aanwezige (historische) bebouwing. De opzet en organisatie van de bebouwing, de open ruimtes, de kroonlijsthoogtes, de dakvormen enzovoorts dienen onderzocht te worden. We verwijzen daarbij naar de kenmerkende stadsstructuur, opgebouwd rondom de hoofdassen met de rijkere, vaak gedetailleerde en hogere gevels, en de secundaire straten, met de lagere, vaak eenvoudiger uitgewerkte gevels, soms met een industrieel karakter. Deze structuur is historisch gegroeid en mag door nieuwe ontwikkelingen niet verstoord worden. Daarnaast is eveneens de vormgeving en materialisatie van belang. Men mag in geen geval historiserend te werk gaan, hedendaagse interpretaties zijn mogelijk, zolang deze het straatbeeld niet overheersen. De visie richt zich uiteindelijk op nieuwe ontwikkelingen waarbij ontwerpen aansluiten op de bestaande bebouwing, doch herkenbaar hedendaags zijn.

Naast de waardevolle architectuur, wordt de historische stadskern tevens gevormd door de openbare ruimte. De principes van de architectuur zijn eveneens van toepassing voor de aanleg van de openbare ruimte: bij voorkeur onderhouden, vervolgens restaureren en bij noodzaak vervangen. Een eerste aspect van de openbare ruimte betreft de aanleg van de wegenis, meer bepaald de aanwezige verhardingen. De historisch kenmerkende verhardingen worden bij voorkeur steeds behouden, zodat de authentieke sfeer van de straten en pleinen behouden wordt. Aanpassingen zijn mogelijk in functie van toegankelijkheid, doch dienen steeds overlegd te worden. Een tweede aspect betreft de groenaanleg van het stadsgezicht. Zoals aangetoond in de relictfiles zijn er enkele waardevolle en beeldbepalende bomen. Bovendien vormt de oude stadswal een voorname groene zone in het stadsweefsel. Het opzet is om dit karakteriserend groen op lange termijn te garanderen. Daarnaast is een groene invulling steeds mogelijk, zolang deze het authentieke karakter niet verstoort en de waarde van overige erfgoedelementen niet aantast. Een derde aspect in de aanleg van de openbare ruimte betreft de inrichting. De waardevolle inrichting, bijvoorbeeld de standbeelden, werd reeds gemarkeerd in de relictfiles. Een duurzaam onderhoud is hier opnieuw van belang, daarnaast dient er aandacht besteed te worden aan de historische inplanting van deze elementen.

Bij de nieuwe aanleg van het openbaar domein dient er gestreefd te worden naar een uniforme materialisatie, zodat er een homogeen beeld wordt gecreëerd waarbij de historische elementen ten volle tot hun recht kunnen komen. Er dient steeds een herkenbaar onderscheid te zijn tussen de historische en de hedendaagse verhardingen. Nieuwe inrichting wordt bij voorkeur beperkt, zodat het sobere, gave

karakter in de aanleg wordt behouden. Een overdaad aan verkeerswijzers, reclamepanelen en straatmeubilair dient vermeden te worden. Uniformiteit krijgt steeds de voorkeur.

Ten slotte dient bij het toekomstig beheer de archeologische erfgoedwaarde van de oude stadskern steeds in overweging genomen te worden. De restanten van vroegere bouwperiodes dienen intact bewaard te blijven. Het principe behoud in situ is dan ook van toepassing, bodemingrepen tracht men best zo veel mogelijk te vermijden. Er wordt bij voorkeur op zoek gegaan naar alternatieve uitvoeringswijzen, zodat werken die de ondergrond op eender welke wijze aanpassen of beïnvloeden vermeden kunnen worden. Er dient steeds met Onroerend Erfgoed overlegd te worden of een archeologisch (voor)onderzoek vereist is. We verwijzen hierbij tevens naar het passief en actief behoudsbeginsel.

Bij het beheer van de oude stadskern zal men stuiten op verschillende uitdagingen, zowel vandaag, als in de toekomst, om de leefbaarheid op lange termijn te vrijwaren. Hedendaagse thema's zoals parkeerbeleid, toegankelijkheid en ecologisch beleid, dienen aangepakt te worden binnen het karakter van de stadskern, op een effectieve en duurzame wijze die de historische erfgoedwaarde en de homogeniteit niet verstoort. De afwegingskaders van het agentschap Onroerend Erfgoed voorzien in een advies in zake verschillende ingrepen aan of rondom onroerend erfgoed (kasseiwegen, publiciteit, zonne-energie, historisch schrijnwerk, ...) en kunnen als leidraad dienen bij het vormen van nieuwe stedelijke visies of richtlijnen.

De visie richt zich uiteindelijk op een vrijwaring van het geheel voor de toekomst. De concrete richtlijnen voor dit toekomstig beheer worden als beheersmaatregelen opgenomen in het volgend hoofdstuk. Deze richtlijnen worden later opgenomen en uitgewerkt in restauratiedossiers, op te maken voor het geheel aan werken, die desgevallend gefaseerd worden uitgevoerd.

6. BEHEERSMAATREGELEN

In de volgende paragraaf wordt er een globaal beeld geschetst van de voorziene maatregelen en werkzaamheden, zowel voor de architectuur als voor de openbare ruimte. De beheersmaatregelen zijn van toepassing op de aanwezige erfgoedelementen, zoals eerder geïventariseerd, en vloeien voort uit de visie voor het toekomstig beheer. De relictfiles geven reeds per gebouw en per straat of plein aan in welke mate een instandhouding, een restauratie of een herwaardering van toepassing is. Daarnaast wordt er verwezen naar onderstaande artikels, waarin de beheersmaatregelen per element of materiaal verder worden uitgeschreven. De eenmalige werken worden gedetailleerd beschreven, voor de onderhoudswerken verwijzen we naar de tabel in bijlage. De tabel geeft een volledig overzicht van de beheersmaatregelen met aanduiding of deze eenmalig of periodiek zijn en of een vrijstelling van toelating van toepassing is.

Zie bijlage 8.09 - Tabel beheersmaatregelen

6.03. Beheersmaatregelen architectuur

Er dienen eerstens enkele algemene principes aangehaald te worden, die van toepassing zijn voor alle beheersmaatregelen inzake architectuur. De beheersmaatregelen hebben enkel betrekking op de waardevolle erfgoedelementen, dit wil zeggen dat door het uitvoeren van de werkzaamheden de erfgoedwaarde van het gebouw (of een onderdeel van het gebouw) wordt versterkt of gevrijwaard. Ten gevolge mogen deze werkzaamheden nooit afbreuk doen aan de erfgoedwaarde. De beheersmaatregelen zijn enkel van toepassing op het exterieur van de gebouwen, meer bepaald op de gevels en dakvlakken die deel uitmaken van het stadsgezicht. Interieurs en gevels of dakvlakken die niet zichtbaar zijn vanuit de beschermde openbare ruimte maken geen deel uit van dit beheersplan. De beheersmaatregelen zijn allen gebaseerd op de eerder geformuleerde visie: bij voorkeur onderhouden, vervolgens restaureren en bij noodzaak reconstrueren of vervangen.

A. GEVELS

I. Metselwerk in baksteen

Beschadigde stenen worden plaatselijk hersteld of (indien nodig) vervangen door een recuperatiesteen met dezelfde vorm en kleur. Loszittende stenen kunnen mogelijks opnieuw worden ingemetseld. Voegen en barsten worden hersteld met nieten of ankers die in de voegen worden ingewerkt. Bij ernstige scheuren wordt een voorafgaand stabiliteitsonderzoek uitgevoerd.

In bepaalde gevallen, wanneer er ernstige vervuiling optreedt, kan het metselwerk worden gereinigd. De specificaties van de ondergrond en de verontreiniging dienen steeds onderzocht te worden, zodat de juiste reinigingstechniek wordt toegepast. De historische materialisatie dient altijd behouden te worden. Een zachte reiniging heeft steeds de voorkeur.

Horizontale delen in metselwerk, bijvoorbeeld de bovenzijden van brandgevels of schouwen, dienen steeds nauw opgevolgd te worden aangezien deze een grote waterbelasting ondervinden. Er kunnen ingrepen plaatsvinden die de waterbelasting beperken.

Licht verweerd, uitgevallen of beschadigd voegwerk wordt lokaal hersteld. Een plaatselijke herstelling geniet steeds de voorkeur. Wanneer de leg- of voegmortel volledig is weggespoeld dient het geheel opnieuw gevoegd te worden. De nieuwe mortelsamenstelling dient verenigbaar te zijn met andere materialen in dezelfde zone (bestaande legmortel, baksteen, natuursteen,

...). Er worden steeds minimaal drie proefvlakken geplaatst en overlegd met het agentschap Onroerend Erfgoed. Mogelijks is een analyse van de bestaande leg- en voegmortel nodig. Het herstellen of opnieuw voegen dient met de nodige vakkundigheid en volgens het historisch kenmerkende voegtype uitgevoerd te worden.

II. Geschilderd / gekaleid metselwerk

Bijkomend aan de beheersmaatregelen voor metselwerk in baksteen (A-I) wordt in dit geval de afwerkingslaag in schilder- of kaleiwerk gerestaureerd. Wanneer er meerdere afwerkingslagen aanwezig zijn, kan een materiaal- en/of kleuronderzoek de diverse lagen aanduiden. In overleg met het agentschap Onroerend Erfgoed kan vervolgens de gewenste afwerkingslaag aangeduid worden. Deze wordt blootgelegd en hersteld, tenzij het onderliggende metselwerk zich in dergelijke staat bevindt dat dit niet mogelijk is zonder verdere beschadiging.

Daarnaast is tevens het aanbrengen van een nieuwe schilder- of kaleilaag mogelijks, indien historisch onderzoek aantoont dat dit de originele afwerkingslaag betreft. Alvorens het aanbrengen dient de gevel steeds eerst hersteld en/of gereinigd te worden.

Onderhoud:

Schilderen gevels in metselwerk (1/10 jaar)

Schilderen gevels in metselwerk in kaleiverf (1/5 jaar)

III. Natuursteen (hardsteen, (maas)kalksteen (mergel), zandsteen, ...)

In de gevels zijn verschillende elementen in natuursteen verwerkt. Het betreffen enerzijds functionele of constructieve elementen zoals trappen, plinten en dorpels en anderzijds decoratieve elementen zoals datumstenen, plinten, waterlijsten, raamnissen, omlijstingen, cartouches, sluitstenen, enzovoorts. De beheersmaatregelen voor deze natuursteen zijn sterk afhankelijk van het soort natuursteen. Indien dit niet bekend is, wordt best een materiaaltechnisch onderzoek uitgevoerd. Vervuilde of verweerde natuursteen wordt op een zachte wijze gereinigd. Kleinere scheuren of barsten kunnen ter plekke hersteld worden door middel van een steenherstel. Bij grotere, onherstelbare beschadigingen dient de natuursteen plaatselijk vervangen te worden door eenzelfde soort natuursteen. Enkel indien deze niet meer op de markt beschikbaar is kan er geopteerd worden voor een alternatief. De juiste natuursteen wordt geselecteerd en het nieuwe element wordt conform het gedemonteerde model ingepast. De profilering en detaillering van het bestaand element worden gevolgd.

IV. Cementering

Cementeringen die plaatselijk gescheurd zijn of afgesprongen vlakken tonen kunnen plaatselijk hersteld worden. Rondom grotere scheuren wordt de cementering best weggenomen en eventueel voorzien van een bijkomend wapeningsnet. Wanneer de beschadiging en/of vervuiling dermate is dat een plaatselijke aanpak niet voldoet, wordt er bij voorkeur een nieuwe laag aangebracht. Daarbij dienen eerst de toestand van het onderliggende metselwerk en de hechting onderzocht te worden, zodat een beschadiging van het metselwerk vermeden wordt. De samenstelling van de bestaande cementering dient onderzocht te worden, zodat de nieuwe cementering deze (zo goed mogelijk) benaderd. Vervuilde cementering kan eveneens gereinigd worden, een zachte reiniging heeft hier steeds de voorkeur.

V. Smeed- en ijzerwerk

De smeedijzeren elementen worden bij voorkeur ter plekke hersteld, wanneer het kleinere beschadigingen betreft. Bij omvangrijke werkzaamheden of wanneer de achterliggende structuur beschadigd is door roestige verankeringen worden de elementen met de nodige voorzichtigheid gedemonteerd. Er dient steeds vooraf gecontroleerd te worden of er geen stabiliteitsproblemen kunnen optreden ten gevolge van de demontage. Het geheel wordt ontdaan van oude verfresten, ontroest, roestwerend behandeld en geschilderd in de originele kleursetting. Een kleuronderzoek van de verschillende afwerkingslagen kan informatie bieden over de originele kleursetting. Bij het monteren dient steeds de originele wijze van verankering gevolgd te worden. Ernstig beschadigde of ontbrekende elementen worden vervaardigd naar origineel model en volgens de originele vervaardigingsmethode. Het vervangende materiaal moet in principe het oorspronkelijke zo dicht mogelijk benaderen.

Onderhoud:

Ontroesten, roestwerend behandelen en schilderen (1/10 jaar)

VI. Keramische tegels

Enkele gebouwen zijn voorzien van een beperkte decoratieve afwerking in keramische tegels. Wanneer deze tegels beperkte beschadigingen vertonen kunnen deze plaatselijk hersteld worden. Bij ernstige beschadigingen worden de tegels vervangen, naar origineel model. De originele lijmsamenstelling wordt onderzocht en gevolgd, evenals de kleur van het voegwerk.

VII. Historische schilderijen

Enkele gebouwen zijn voorzien van historische schilderijen, meestal in de vorm van tekstuele opschriften, aangebracht op natuurstenen of houten elementen. Deze schilderijen vertellen meer over de geschiedenis van het gebouw en dienen ten alle tijden bewaard te blijven. Ze dienen tijdig bijgewerkt te worden, zodat hun opzet en uitzicht niet verloren gaat. De originele techniek en kleursetting wordt bij een restauratie steeds gevolgd.

VIII. Gevelindeling

Sommige gevels vertonen bouwsporen van vroegere verbouwingen en restauraties. In bepaalde gevallen kan een (deelse) reconstructie van de vroegere gevelindeling waardevol zijn, wanneer het beeldbepalende gevels betreft. De reconstructie dient als specifieke maatregel op de relictische opgenomen te worden of wordt gestaafd door bijkomend historisch onderzoek. Een correcte historische reconstructie is hierbij van groot belang, bij voorkeur aan de hand van bouwsporen, eventueel aan de hand van historische documentatie. Deze ingrepen dienen steeds met het agentschap Onroerend Erfgoed overlegd te worden. De opzet van het beheersplan richt zich niet op het terugbrengen van alle gevels naar de originele gevelindeling.

Daarnaast beschikken verschillende gebouwen over verdiepingen die volledig vervangen werden (vaak in de vorm van winkelpuizen op het gelijkvloers). Een mogelijke herwaardering kan gecreëerd worden door deze winkelpuizen te herzien in functie van het historische straatbeeld.

IX. Storende elementen

Elementen die sterk afbreuk doen aan het algemene gevelbeeld of aan bepaalde erfgoedelementen worden bij voorkeur verwijderd. Het betreffen onder andere (overvloedige) reclamepanelen, opzichtige rolluiken, storende bekabeling, opvallende luifels enzovoorts. De

elementen worden steeds met de nodige voorzichtigheid van de ondergrond gedemonteerd. Eventuele kleine beschadigingen ten gevolge worden hersteld.

B. BUITENSCHRIJNWERK

I. Algemeen

Het behoud van het historisch passende buitenschrijnwerk krijgt steeds de voorkeur. Indien een vervanging van het buitenschrijnwerk zich voordoet dienen er steeds enkele principes gevolgd te worden. Er dient een passende raamverdeling, profilering, materialisatie en kleursetting gevolgd te worden, gebaseerd op belangrijke bouwfasen van het pand. Wanneer het originele schrijnwerk niet meer aanwezig is, baseert men zich op de beschikbare oude tekeningen en plannen of op eerdere correcte reconstructies volgens passend model. In bepaalde gevallen zijn de oorspronkelijke stenen kruisvensters of bolkozijnen doorheen de tijd vervangen door volledig houten schrijnwerk met zes- of achtruiters of door hedendaagse interpretaties van deze typologie. Bij het vervangen van dergelijk schrijnwerk zijn verschillende opties mogelijk: een reconstructie van de oorspronkelijke situatie is mogelijk, doch niet vereist, er kan eveneens verwezen worden naar andere belangrijke bouwfasen van het gebouw. In dit geval is steeds een historisch onderzoek en een overleg met de erfgoedconsulent aangewezen. Bij iedere vervanging van het schrijnwerk dient, indien mogelijk, een herwaardering teweeg gebracht te worden. Concreet betekent dit dat er steeds gestreefd wordt naar een historisch correcte verdeling, profilering, materialisatie (hout) en kleursetting (wit of blank hout), ongeacht of deze nog aanwezig was.

II. Houten schrijnwerk (poorten, deuren, vensters, luiken, ...)

Het buitenschrijnwerk wordt regelmatig geïnspecteerd op beschadigingen en aangetast hout. Het aangetaste houtwerk wordt verwijderd en plaatselijk hersteld, of indien nodig plaatselijk vervangen naar het passende model. Wanneer het buitenschrijnwerk zich in een dermate slechte toestand bevindt dat plaatselijk herstel geen optie is of wanneer het buitenschrijnwerk niet overeenstemt met de plaatsing van dubbele beglazing, kan het buitenschrijnwerk volledig vervangen worden.

Wanneer de glasvlakken beschadigingen vertonen of ontbreken, worden deze vervangen. De typologie en de kleur van het originele glas worden gevolgd. Voor glas-in-loodramen zijn er specifieke beheersmaatregelen (zie verder).

Het hang- en sluitwerk wordt plaatselijk hersteld en bijgewerkt. Bij ernstige slijtage wordt het geheel vervangen naar origineel model en originele materialisatie. Bestaande detailleringen worden steeds overgenomen. Dit kitnaden tussen het schrijnwerk en andere gevelelementen worden tijdig nagekeken en indien nodig bijgewerkt of opnieuw uitgevoerd.

Het schilderwerk van het houten buitenschrijnwerk vraagt voornamelijk om een degelijk onderhoud (zie verder). Indien het schilderwerk dermate afgebladderd of verweerd is, kan het gehele schilderwerk vervangen worden. Wanneer het originele schilderwerk nog aanwezig is of via ander houten schrijnwerk in de gevel achterhaald kan worden, wordt dezelfde type en kleur van verf toegepast. Wanneer er verschillende afwerkingslagen aanwezig zijn, kan een kleuronderzoek de passende kleursetting uitwijzen. Het schrijnwerk kan eveneens herschilderd worden wanneer een incorrecte historische kleursetting werd toegepast, zodat het geheel geherwaardeerd wordt.

Onderhoud:

Onderhoud buitenschrijnwerk (1/5 jaar)

III. Glas-in-lood

Wanneer de glas-in-loodpanelen kleine beschadigingen vertonen kunnen deze ter plaatse hersteld worden. Kleinere breuken kunnen hersteld worden door middel van kleeftlood. Kleine lacunes zoals versplinterde stukken kunnen worden ingegoten met een voorgeschreven lijm. Waar nodig kunnen elementen geretoucheerd worden door een koudverfschildering. Bij een lichte vervuiling beperkt men zich tot het reinigen. Men tracht steeds de originele elementen te behouden. Wanneer er glasvlakken vervangen dienen te worden ten gevolge van glasbreuk of ernstige beschadiging of wanneer de algemene stevigheid van het paneel verzwakt is, dient het geheel ontlood en herlood te worden. Werken aan glas-in-loodramen dienen steeds door erkende restaurateurs uitgevoerd te worden. Voorzet- of achterzetramen kunnen in overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed geplaatst worden.

IV. Loodbedekking

De dorpels van een aantal gebouwen zijn voorzien van een bedekking in lood. Aanwezige loodbedekking worden plaatselijk hersteld of aangepast, zodat een efficiënte afwatering gegarandeerd wordt. Overige dorpels kunnen, na overleg met het agentschap Onroerend Erfgoed, bijkomend voorzien worden van een loket in lood, om de vochtbelasting op de dorpels te beperken.

C. DAKEN

I. Natuurleien

De beschadigde leien worden plaatselijk hersteld of vervangen, steeds naar origineel model. Afgezakke leien worden terug geplaatst en indien nodig bijkomend verankerd. De leihaken of nagels worden regelmatig gecontroleerd op roestvorming. Aangetaste haken of nagels worden vervangen. Wanneer de aanwezige mosgroei een storend visueel element betreft, kunnen de natuurleien ontmost worden. Bij ernstige vervuiling kunnen de natuurleien gereinigd worden.

Wanneer een dakbedekking in leien doorheen de tijd vervangen is door een andere dakbedekking, kan de historisch correcte bedekking in leien opnieuw geplaatst worden.

Onderhoud:

Dakbedekking reinigen (variabele termijn)

II. Keramische pannen

Beschadigde pannen worden ter plaatse vervangen, waarbij een zelfde type en kleursetting van pan gevolgd wordt. De aanwezige bevestigingstechniek en type van dekking worden gevolgd. Recuperatiepannen genieten steeds de voorkeur. Pannen die losliggen worden bijkomend bevestigd. Wanneer de aanwezige mosgroei een storend visueel element betreft, kunnen de pannen ontmost worden. Bij ernstige vervuiling kunnen de pannen gereinigd worden.

Daken die voorzien zijn van een bedekking in mechanische pannen of andere materialen kunnen opnieuw voorzien worden van een bedekking in Vlaamse pannen, conform de historisch correcte dakbedekking.

Onderhoud:

III. Houten schrijnwerk (kroonlijsten, consoles, gootconstructies, dakvensters, dakkapellen, ...)

Het houtwerk wordt regelmatig gecontroleerd op aantasting. Sterk verweerd of aangetast houtwerk wordt verwijderd en plaatselijk hersteld. Mogelijks is een houtbehandeling noodzakelijk. Bij ernstige beschadigingen kunnen bepaalde delen vervangen worden. De historisch correcte houtsoort, profilering en bevestigingstechniek worden gevolgd. Dit kitnaden tussen het houten schrijnwerk en andere gevelelementen worden tijdig nagekeken en indien nodig bijgewerkt of opnieuw uitgevoerd. Wanneer bepaald houten schrijnwerk doorheen de tijd vervangen werd, kunnen het historisch correcte uitzicht en materialisatie terug gebracht worden.

Het schilderwerk van het houten schrijnwerk vraagt voornamelijk om een degelijk onderhoud (zie verder). Indien het schilderwerk dermate afgebladderd of verweerd is, kan het gehele schilderwerk vervangen worden. Wanneer het originele schilderwerk nog aanwezig is of via ander houten schrijnwerk in de gevel achterhaald kan worden, wordt dezelfde type en kleur van verf toegepast. Wanneer er verschillende afwerkingslagen aanwezig zijn, kan een kleuronderzoek de originele kleursetting uitwijzen.

Onderhoud:

Onderhoud houtwerk exterieur (1/8 jaar)

IV. Aansluitingen

De aansluitingen tussen het dak en opgaande delen in metselwerk worden tijdig geïnspecteerd. De aansluitingen worden vervangen of bijgewerkt waar nodig, loden of zinken slabben worden degelijk ingewerkt in het muurwerk.

V. Ladder- en klimhaken

De aanwezige ladder- of klimhaken worden onderhouden, beschadigingen worden hersteld. Ladder- of klimhaken kunnen bijkomend geplaatst worden conform de geldende normering zodat de daken en goten veilig geïnspecteerd en onderhouden kunnen worden.

VI. Vogelwering

Wanneer er last is van vervuiling door de uitwerpselen van vogels, kan een vogelwering geplaatst worden. Deze wordt steeds op een subtiele, doch effectieve, manier geplaatst. Aanwezige vogelwering die beschadigd is wordt hersteld of bijkomend bevestigd.

VII. Waterdichting

De waterdichting van het dak dient steeds gegarandeerd te worden, om verdere beschadiging van het gebouw te voorkomen. Alle werken in functie van de instandhouding of de herstelling van de waterdichting van het dak worden opgenomen.

D. HEMELWATERAFVOER

I. Algemeen

Goten en regenafvoeren vragen voornamelijk om een degelijk onderhoud. Beschadigde elementen worden tijdig hersteld of indien nodig vervangen. Goten kunnen aangepast worden in functie van een bijkomend afschot of ten gevolge van dakwerken, doch dient er steeds getracht te worden het originele uitzicht te volgen.

Elementen van de hemelwaterafvoer die doorheen de tijd vervangen werden kunnen vervangen worden door elementen in de correcte historische materialisatie.

Onderhoud:

Onderhoud goten en regenafvoeren (2/jaar)

II. Koper en zink

Gescheurde soldeernaden en perforaties worden ter plekke duurzaam hersteld. Bij het solderen van nieuw zink of koper op bestaand materiaal wordt het oude metaal eerst schoongemaakt tot op het blanke metaal om een goede hechting te verzekeren.

III. Gietijzer

Kleine beschadigingen worden ter plekke hersteld. De tapbouten (indien aanwezig) worden geïnspecteerd en bijgesteld of vervangen. Onherstelbare onderdelen worden bijgegoten. Het gietijzer dient regelmatig ontroest, roestwerend behandelend en geschilderd te worden.

Onderhoud:

Ontroesten, roestwerend behandelen en schilderen (1/10 jaar)

IV. Lood

Beschadigde of aangetaste stukken worden vervangen door inzetstukken die aan het oude lood worden gesmolten. Bij ernstige beschadiging of corrosie kan het lood volledig vervangen worden.

6.04. Beheersmaatregelen openbare ruimte

A. AANLEG

I. Verhardingen

De historische kenmerkende verhardingen worden bij voorkeur steeds bewaard. Binnen het stadsgezicht betreft het voornamelijk de verharding in kasseien. Verzakte of losgekomen kasseien worden uitgehaald en herlegd. In functie van de toegankelijkheid kan het geheel eveneens herlegd worden. Ernstig beschadigde elementen kunnen vervangen worden naar origineel model. Het afwegingskader 'kasseien' van het agentschap Onroerend Erfgoed kan een leidraad vormen. In functie van de verbetering van de kwaliteit van de standplaats van waardevolle bomen kan de verharding, na overleg, plaatselijk aangepast worden.

Het onderhoud van deze verhardingen richt zich voornamelijk op het bestrijden van mos- en onkruidgroei. De bestrijdingsmethode mag in geen geval de aanwezige bestrating aantasten en dient te voldoen aan de geldende regelgeving in zake onkruidbestrijding.

Verhardingen die het karakter van de openbare ruimte verstoren, kunnen verwijderd worden indien ze geen historische erfgoedwaarde bezitten. In overleg met het agentschap Onroerend Erfgoed dient er onderzocht te worden of de historische kenmerkende verharding terug gebracht kan worden of er een hedendaagse materialisatie wordt toegepast.

Onderhoud:

Onderhoud bestrating (2/jaar)

B. GROENAANLEG

I. Waardevolle groenaanleg

Karakteriserend, historisch groen dient steeds degelijk onderhouden te worden, zodat het bestaan op lange termijn gegarandeerd kan worden. In dit geval betreffen het voornamelijk de waardevolle bomen, zoals aangeduid in de inventarisatie. De standplaats van deze bomen kan onderzocht, mogelijks dient de kwaliteit van de standplaats verbeterd te worden. Op termijn is het aangeraden om een boomdeskundige in te schakelen om de toestand van de bomen en hun standplaats te analyseren (in principe ETT-certificaat of gelijkwaardig). De beheersmaatregelen resulterend uit dit onderzoek dienen toegepast te worden. Mogelijks aangeduide risicovolle bomen dienen daarna opgevolgd te worden.

Wanneer er dode of sterk beschadigde bomen worden aangetroffen, dienen deze gekapt te worden. Er worden jonge bomen gepland, in identieke soort en bij voorkeur in identieke variëteit. Er dient steeds overlegd te worden met Onroerend Erfgoed alvorens te besluiten tot het kappen van bomen; het kappen blijft toelatingsplichtig. De nieuwe bomen worden door begeleidingssnoei tot de juiste kroonvorm en grootte gebracht, met een takvrije stam. Bij de jaarlijkse begeleidingssnoei worden de stammen takvrij gemaakt en mogelijk stamscheuten gesnoeid, zodat er één doorgaande stam ontstaat. De nieuwe bomen dienen tijdig gesnoeid te worden, zodat ze geen concurrentie vormen voor de naastgelegen oudere bomen en opgaan in de compositie van het geheel.

Er wordt op regelmatige basis een vorm- en onderhoudssnoei voorzien. Stamscheuten en opslag aan de stamvoet worden verwijderd. Mogelijke aantasting door ongedierte wordt bestreden op een ecologische en duurzame wijze. Tijdens droge periodes worden de bomen voorzien van extra water, mogelijks via een druppelsysteem. Indien aanwezig, dient het druppelsysteem jaarlijks onderhouden te worden. Afhankelijk van de soort en de toestand van de boom, kan er regelmatig bijkomende voeding worden toegediend. Aanwezige (en mogelijks) nieuwe wonden dienen steeds nauw opgevolgd te worden, zodat tijdig maatregelen genomen kunnen worden.

De boomkrans en de boomwortels dienen steeds beschermd te worden, mogelijks door het voorzien van een boomrooster of boomkorf. Op plaatsen waar gemiddeld veel schade door aanrijding voorkomt of zou kunnen voorkomen, kan extra bescherming hiertegen overwogen worden. Zowel eigenlijke, fysieke boombescherming als een gerichte plaatsing van het straatmeubilair kunnen helpen om het aanrijden van stamvoet en/of stam te verhinderen.

Een bijkomend aandachtspunt is het plaatsen van technische voorzieningen (bijvoorbeeld in functie van geluid of verlichting) in de bomen. Deze voorzieningen dienen bij voorkeur beperkt te blijven en mogen geenszins de groei van de boom beïnvloeden. Er wordt steeds gebruik gemaakt van een elastisch bindmateriaal, dat tijdig wordt bijgesteld in functie van de groei van de boom.

Onderhoud:

Onderhoud beplanting (2/jaar)

Ongediertebestrijding (1/jaar)

Begeleidings- en onderhoudssnoei (1/jaar)
Kandelaberen van lindebomen (1/7j)
Onderhoud druppelsysteem (1/j)
Toedienen bijkomende voeding (afhankelijk van type en toestand bomen)

Zie bijlage 8.08 – Waardevolle bomen

C. INRICHTING

I. Standbeelden

De aanwezige standbeelden dienen degelijk onderhouden te worden, zodat hun voorkomen op lange termijn gegarandeerd wordt. De beheersmaatregelen zijn specifiek per standbeeld en dienen door een erkend restaurateur bepaald te worden.

Onderhoud:
Ontroesten, roestwerend behandelen en schilderen (1/10 jaar)
Onderhoud bladgoud (1/15 jaar)
Onderhoud houtwerk exterieur (1/8 jaar)

II. Straatmeubilair, reclamepanelen & wegwijzers

In de historische straten wordt de hoeveelheid straatmeubilair, reclamepanelen en wegwijzers bij voorkeur beperkt, zodat het authentieke karakter blijft bespreken. Elementen die de erfgoedwaarde sterk benadelen kunnen verwijderd worden. Nieuwe elementen kunnen toegevoegd worden in functie van de veiligheid of toegankelijkheid of in functie van het creëren van nieuwe verblijfsplekken in de stad. De keuze van inplanting en type is hierbij bepalend voor de invloed op de erfgoedwaarde. Nieuwe publiciteitsinrichting zijn enkel toegestaan voor zaakgebonden publiciteit en dienen steeds afgetoetst te worden aan het afwegingskader 'publiciteit in en aan beschermd erfgoed' (juli 2018). De geldende wetgeving dient steeds gevolgd te worden bij het aanvragen van nieuwe publiciteitsinrichting.

7. OPVOLGING EN EVALUATIE

7.03. Restauratiewerken

Na de goedkeuring van het beheersplan kunnen de restauratiedossiers worden opgemaakt. Voor de meeste gebouwen zijn de restauratiewerken eerder beperkt en vaak gericht op een degelijk onderhoud. Deze werken kunnen worden aangevraagd via een dossier volgens de standaardprocedure. Wanneer een grondige restauratie van toepassing is, dient een dossier volgens de bijzondere procedure opgesteld te worden. Na goedkeuring van de respectievelijke premies worden werken uitgevoerd binnen de vastgelegde termijnen.

De richtlijnen van het agentschap Onroerend Erfgoed worden steeds verwerkt in het restauratiedossier. Tijdens de werken wordt de erfgoedconsulent wekelijks uitgenodigd op de werfvergadering. Voorafgaand zal het dossier tevens uitvoerig overlegd worden.

Na het beëindigen van de werken, tijdens de voorlopige oplevering, wordt het as-built dossier en het restauratieverslag overhandigd aan het agentschap Onroerend Erfgoed. Alle daartoe benodigde stukken worden hierin opgenomen.

7.04. Onderhoudswerken

Een degelijk onderhoud is essentieel om de erfgoedelementen te vrijwaren op lange termijn. De reeds aangehaalde onderhoudswerken dienen op terugkerende basis uitgevoerd worden. Voor de gebouwen is een overeenkomst met Monumentenwacht aangewezen. Er dient een onderhoudslogboek bijgehouden te worden, waarin iedere zes jaar de toestand van het monument besproken wordt. Dit logboek bevat een toestandsrapport van de huidige toestand en de toestand van zes jaar geleden. De inspectieverslagen van Monumentenwacht kunnen hiertoe dienen. Daarnaast worden de (preventieve) maatregelen en onderhoudswerken opgelijst die gedurende de voorbije zes jaar werden uitgevoerd. Dit onderhoudslogboek is van belang voor de aanvraag van een aanvullende erfgoedpremie voor goed onderhoud.

8. BIJLAGEN

Bijlagen	Niet van toepassing	Bijgevoegd
Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)		Bijlage 8.01 Kadastrale afbakening
Lijst van geplande werkzaamheden		Bijlage 8.09 Tabel beheersmaatregelen
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating		Bijlage 8.09 Tabel beheersmaatregelen
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart		Bijlage 8.10 ZEN-erfgoed
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	X	
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed	X	
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is		Bijlage 8.08 Waardevolle bomen
Lijst van cultuurgoederen	X	
Lijst van geplande werkzaamheden aan een orgel dat dateert van na de Eerste Wereldoorlog	X	
Bibliografie (overzicht referenties)		Bijlage 8.07 Bibliografie
Extra bijlage		Bijlage 8.02 Beschermingsbesluit Bijlage 8.03 Planologie Bijlage 8.04 Overzicht vaststellingen & beschermingen Bijlage 8.05 Vaststellingsbesluit archeologische zone Bijlage 8.06 Relictfiches