

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve bescherming als monument met overgangszone van het oorlogshospitaal, later sanatorium Sint-Idesbald in Veurne (Houtem)

Provincie: West-Vlaanderen

Gemeente: Veurne, 11de afdeling, sectie C

Objectnummer: 4.01/38025/1047.1

-

Dossiernummer: 4.001/38025/106.1

Omschrijving:

Oorlogshospitaal, later sanatorium Sint-Idesbald, Hondskootebaan 20

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden:

Brussel,

31 MAART 2017

De Vlaamse minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed,



Geert BOURGEOIS

1. Adviezen uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige bescherming

1.1. Adviezen uitgebracht door de departementen en agentschappen van de beleidsdomeinen RWO, LNE, MOW en LV

1.1.1. Beleidsdomein Ruimtelijke ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

Het advies werd gevraagd op 4 april 2016.

Het departement noch de agentschappen brachten advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

1.1.2. Beleidsdomein Leefmilieu, Natuur en Energie

Het advies werd gevraagd op 4 april 2016.

Het departement Leefmilieu, Natuur en Energie, Afdeling Land en Bodembescherming Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen bracht op 27 april 2016 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier. De overige agentschappen brachten geen advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

Uit het gecoördineerd advies wordt opgemaakt dat er geen opmerkingen zijn met betrekking tot de aspecten bodembescherming, ondergrond en natuurlijke rijkdommen.

Conclusie: het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

1.1.3. Beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken

Het advies werd gevraagd op 4 april 2016.

Het departement noch de agentschappen brachten advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

1.1.4. Beleidsdomein Landbouw en Visserij

Het advies werd gevraagd op 4 april 2016.

Het departement noch de agentschappen brachten advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

1.2. Advies uitgebracht door de betrokken gemeente Veurne

Het advies werd gevraagd op 4 april 2016.

Het college van Burgemeester en Schepenen bracht op 19 april 2016 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Conclusie: het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier of het beschermingsbesluit.

1.3. Advies uitgebracht door de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE)

Het advies werd gevraagd op 4 april 2016.

De VCOE bracht op 12 mei 2016 een gunstig advies uit over de bescherming van het onroerend goed, "op voorwaarde dat de beheersvisie verder wordt uitgewerkt en aangevuld op het vlak van:

- de mogelijkheden inzake functiewijziging en (her)bestemming in relatie tot de huidige situatie en context;
- de mogelijke gevolgen van de verschuiving naar een meer publieke functie en exploitatie van de gebouwen;
- draagvlakvorming voor de toekomstige ontwikkeling van de site."

Behandeling van het advies:

De commissie is overtuigd van de erfgoedwaarde van het oorlogshospitaal en latere sanatorium in Veurne (Houtem). Dit mag blijken uit hun algemene bemerking:

"De commissie erkent de erfgoedwaarde van het voormalige oorlogshospitaal en latere sanatorium in Houtem. Het betreft een ensemble van drie gebouwtypes, meer bepaald twee paviljoenen, een lighalle en een lijkenhuisje, gelegen vlak bij de grens met Frankrijk. De paviljoenen zijn een zeldzaam overblijfsel van een burgerlijk oorlogshospitaal uit WOI, dat later uitgroeide tot een sanatorium. De lighalle en het lijkenhuisje getuigen van de evolutie die de site doormaakte van een militair/burgerlijk hospitaal naar een sanatorium voor de behandeling van infectieziektes. De architectuur van de gebouwen is eenvoudig en representatief voor dit type infrastructuur daterend van tijdens en na de Eerste Wereldoorlog. In de grensstreek zijn reeds veel materiële getuigen van de oorlog verdwenen, aangezien het meestal ging om tijdelijke of niet duurzame constructies. De overlevering van dit type gebouwen is dan ook zeldzaam en waardevol, temeer wanneer ze zich op de oorspronkelijke historische ontstaansplaats bevinden. De historische waarde van de gebouwen wordt door de commissie dan ook ten volle erkend."

De commissie heeft evenwel een aantal bedenkingen bij het voorliggende beschermingsvoorstel. Deze bedenkingen worden één voor één behandeld.

- a) *"Slechte bouwfysische staat: Het inhoudelijke dossier beschrijft de bouwfysische staat van de gebouwen als volgt: 'Doorheen de jaren zijn deze bakstenen gebouwen gebruikt en aangepast in functie van nieuwe doelstellingen (landbouw, opslagruimte), maar niettemin is de originele structuur en architectuur op vele plaatsen bewaard. De bewaarde bakstenen paviljoenen en het lijkenhuisje worden waterdicht en winddicht gehouden. De gebouwen hebben te lijden onder achterstallig onderhoud.' De commissie merkt op dat het gaat om meer dan achterstallig onderhoud. De paviljoenen bewaarden hun rudimentaire basisstructuur bestaande uit langgerekte volumes met een lange gang en aansluitende kamers, maar zijn in zeer slechte bouwfysische staat. Bovendien zijn een heel aantal elementen verdwenen of blijkt uit het dossier (en de fotoregistratie) onvoldoende duidelijk in welke mate het behoud en herstel ervan mogelijk is. Bij het oostelijk paviljoen is het westelijke apsis verdwenen, zijn de oorspronkelijke muuropeningen en het schrijnwerk slechts 'deels bewaard' en is de indeling slechts ten dele bewaard. Ook de precieze staat van de lighalle is volgens het beschermingsbesluit onduidelijk: 'Het is onduidelijk in hoeverre de oorspronkelijke houten wand met openingen bewaard gebleven is aan zuidelijke zijde, maar het lijkt ernaar dat minimum een deel van de oorspronkelijke houten*

structuur bewaard is.' De fotoregistratie schept hier verder geen duidelijkheid in. Bovendien zijn slechts twee van de vier glassegmenten bewaard in de lighalle."

Bij de beschrijving van de bouwfysische toestand moet uitgegaan worden van het feit dat het heel eenvoudige baksteenarchitectuur van inmiddels een eeuw oud betreft, zoals aangegeven bij de fysische toestand. De originele structuur en architectuur blijkt op veel plaatsen bewaard. Het zijn deze bewaarde elementen die de basis vormen van de erfgoedkenmerken en erfgoedelementen.

Het is inderdaad zo dat een aantal structuren en elementen verdwenen zijn. Dit wordt ook duidelijk aangegeven bij de beschrijving van het goed in het inhoudelijke dossier, onder hoofdstuk 1.2. en in het ministerieel besluit, onder artikel 2. Door allerlei materialen en rommel, geplaatst in en tegen de gebouwen, is het niet mogelijk om overal de actuele toestand van het goed te fotograferen of in te schatten. Zo is het niet mogelijk om te zien in hoeverre de houten structuur van de lighalle intact bewaard is. Een grondiger onderzoek naar de bouwfysische toestand kan gebeuren naar aanleiding van een eventuele restauratie.

De westelijke apsisvormige uitsprong van het oostelijke paviljoen is inderdaad verdwenen, maar bij de beheersdoelstellingen wordt duidelijk aangegeven dat een reconstructie van deze uitsprong op basis van historisch beeldmateriaal kan overwogen worden. Omwille van de duidelijkheid kunnen de beheersdoelstellingen aangepast worden door ook het herstel van de oorspronkelijke afwerking toe te voegen als beheersdoelstelling.

b) "Contextwaarde en herkenbaarheid: De oorspronkelijke context van het oorlogshospitaal en sanatorium is vrijwel volledig verdwenen. Van de oorspronkelijke site met oorlogshospitaal en sanatorium blijft slechts een fractie over. Twee bakstenen paviljoenen, met de later aangebouwde lighalle en het lijkenhuisje zijn het enige wat rest van de 18 bakstenen gebouwen en 21 houten paviljoenen die in 1928 werden geregistreerd. Het merendeel van de gronden en gebouwen van het hospitaal en sanatorium werd openbaar verkocht. Eén barak en de toegangspoort tot het sanatorium verhuisden in 1930 samen met het eigenlijke sanatorium naar het domein De Lovie in Poperinge. De barakken en toegangspoort zijn twee belangrijke contextuele elementen die een essentiële bijdrage leverden aan de leesbaarheid van de site als hospitaalsite/sanatorium. Beide constructies, barak en toegangspoort, werden in 2009 beschermd als monument omwille van de historische waarde.

Op basis van de fotoregistratie stelt de commissie tevens vast dat de gebouwen vandaag niet zonder meer herkenbaar zijn als voormalige medische inrichting. Het interieur is ernstig aangetast en het exterieur is in de loop der jaren aangepast in functie van het landbouwbedrijf. Er werden tal van constructies rond en tegen het oostelijke paviljoen gebouwd. De gebouwen werden bovendien gebruikt als opslagruimte. De zuidelijke zijde van de lighalle is rudimentair dicht gemaakt met golfplaten en het dak is deels bedekt met plaatmateriaal. Door de aanbouw van de woning tegen het paviljoen aan de straatzijde en de verschillende constructies rond en tegen het oostelijke paviljoen zijn de gebouwen momenteel niet meer duidelijk herkenbaar als hospitaal of sanatorium."

Het is inderdaad zo dat de oorspronkelijke context uit de oorlogsperiode en na-oorlogse periode bijna volledig verdwenen is, maar dit is heel vaak het geval met erfgoed in het algemeen en kwetsbaar oorlogs- of naoorlogserfgoed in het bijzonder. Het is net daarom dat dit overgebleven erfgoed zo zeldzaam geworden is. Een gelijkaardig voorbeeld is de 'School van de Koningin' in Wulveringem (Veurne, beschermd bij MB 30/8/2010), waar alle barakken en andere infrastructuur uit de oorlog en eerste naoorlogse jaren eveneens verdwenen zijn. Het bewaarde hoofdvolume van deze schoolsite, dat inmiddels gerestaureerd is, blijft indrukwekkend en verwijst onmiskenbaar naar haar functie als 'pouponnière' kort na de oorlog.

Eén barak en de toegangspoort van de site in Houtem zijn na de oorlog overgebracht naar het kasteeldomein De Lovie in Poperinge (Proven), waar in 1930 een nieuw sanatorium werd ingericht. In 2009 werden beide elementen in Proven beschermd. Op dat moment was de voorganger van het agentschap Onroerend Erfgoed nog niet op de hoogte van het feit dat de paviljoenen in Houtem nog bewaard waren. Pas in december 2014 raakte een beheersconsulent toevallig op de hoogte van het bestaan van dit erfgoed in Houtem. Het opnieuw terugbrengen van de barak en toegangspoort van Proven naar de site in Houtem is niet wenselijk. De toegangspoort en barak maken ondertussen deel uit van een ander historisch verhaal, en vormen anderzijds een belangrijke historische link tussen beide sites.

De bewaarde elementen in Houtem vormden onder meer de hoofdgebouwen van de medische inrichting. Deze hoofdgebouwen werden meermaals fotografisch vastgelegd, onder meer op bewaarde postkaarten. Ze vormden duidelijk een baken op de site. Aan de hand van de bewaarde bakstenen paviljoenen kan, eventueel op creatieve wijze, gerefereerd worden naar de context van de site ten tijde van en kort na de Eerste Wereldoorlog. De oorspronkelijke planindeling van deze paviljoenen is voldoende bewaard.

Men moet doorheen de latere aanbouwen en aanpassingen heen durven kijken om de oorspronkelijke site te kunnen aflezen. In de beheersdoelstellingen staat duidelijk aangegeven dat de erfgoedwaarden van de paviljoenen met lighalle en het lijkenhuisje zouden versterkt kunnen worden door het verwijderen van de latere aanbouwen en het herstel van de oorspronkelijke baksteenarchitectuur en oorspronkelijke muuropeningen. Door het ontkleden van de site tot op de toestand ten tijde van het sanatorium en via een doordachte restauratie kunnen de paviljoenen opnieuw herkenbaar gemaakt worden als medische inrichtingen van tijdens en kort na de Eerste Wereldoorlog.

c) "Finaliteit van de bescherming: (...)

De commissie stelt vast dat de beheersdoelstellingen zich beperken tot het behoud, onderhoud en herstel van de gebouwen. De commissie wijst echter op een aantal onduidelijkheden inzake de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de site. De percelen met de paviljoenen, de lighalle en het lijkenhuisje bevinden zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en maken deel uit van een landbouwbedrijf. De huidige bestemming en functie leggen beperkingen op aan de toekomstige instandhouding en eventuele ontwikkeling van de site. Anderzijds legt de bescherming beperking op aan het huidige landbouwbedrijf en is het niet duidelijk of de huidige bedrijfsvoering kan worden verdergezet. De vraag is dan ook of het behoud, laat staan een volwaardige herwaardering van de site, binnen de huidige context haalbaar en wenselijk is. De beheersvisie doet momenteel geen uitspraak over de mogelijkheden voor toekomstige (her)bestemming en functiewijziging van de gebouwen. De commissie dringt er aldus op aan om in de beheersvisie duidelijk aan te geven welke functies (wonen, bedrijvigheid, openbaar nut, ...) mogelijk en/of wenselijk zijn. Daarbij dient minstens rekening te worden gehouden met de ligging en ruimtelijke context van de site."

Het advies stelt dat de huidige bestemming en functie beperkingen opleggen aan de toekomstige instandhouding en eventuele ontwikkeling van de site.

Het agentschap beschermt de site in haar huidige toestand. Deze huidige toestand kan voortgezet worden. De gebouwen worden al tientallen jaren gebruikt in functie van het landbouwbedrijf, en dit kan ook met een bescherming probleemloos verdergezet worden. De bescherming van de site betekent met andere woorden geen belemmering van het huidige gebruik van de site als landbouwbedrijf. De site is privaat bezit en het is aan de eigenaar om te beslissen of deze huidige toestand bestendig wordt. Het initiatief tot een eventuele herbestemming van de site hoort de eigenaar toe.

Dankzij een bescherming kan, in overleg met stedenbouw, een eventuele functiewijziging van de site gemakkelijker worden toegestaan. Ook biedt het beschermd statuut van de site

toegang tot inhoudelijke en financiële ondersteuning van de eigenaar indien deze voor een herbestemming van een deel van de site zou opteren. De wetgeving laat echter niet toe dat Onroerend Erfgoed een voorafname zou doen wat die functiewijzigingen zouden moeten inhouden. Onroerend Erfgoed waakt er wel over dat bij een eventuele herbestemming voldoende rekening gehouden wordt met de draagkracht van het beschermde erfgoed.

Een beschermingsdossier kan alleen uitspraken doen over de erfgoedwaarden van een site op het moment van de bescherming en over de instandhouding van deze erfgoedwaarden. Het agentschap Onroerend Erfgoed stelt hierbij haar expertise ter beschikking. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen dient het agentschap erover te waken dat deze erfgoedwaarden in stand gehouden worden en suggereren hoe deze erfgoedwaarden beter tot hun recht kunnen komen. Het is echter niet aan het agentschap Onroerend Erfgoed om te bepalen wat die toekomstige ontwikkelingen moeten zijn.

"De bescherming als monument van de hospitaalsite impliceert de erkenning van een algemeen belang dat de intrinsieke waarde van de gebouwen overstijgt. Als relict van de Eerste Wereldoorlog hebben de gebouwen immers een betekenis en waarde voor een ruim publiek. De commissie benadrukt aldus dat de herwaardering van de erfgoedwaarden van deze site in een ruimer perspectief moet worden geplaatst en verder moet gaan dan het louter bouwtechnisch herwaarderen. Het is voor de commissie onduidelijk hoe met een potentiële verschuiving naar een meer publieke functie en/of exploitatie van de gebouwen zal worden omgegaan. De gevolgen van deze mogelijke verschuivingen worden onvoldoende opgevangen door de huidige beheersvisie."

De wetgeving definieert een (beschermd) monument als "een onroerend goed, werk van de mens of van de natuur of van beide samen, dat van algemeen belang is omwille van zijn artistieke, wetenschappelijke, historische, volkskundige, industrieelarcheologische of andere sociaal-culturele waarde, met inbegrip van de cultuurgoederen die er integrerend deel van uitmaken, inzonderheid de bijhorende uitrusting en de decoratieve elementen". Dit betekent dat alle monumenten een algemeen belang bezitten dat de intrinsieke waarde van de gebouwen overstijgt.

Dit impliceert echter niet dat alle monumenten een publieke functie dienen te bezitten of publiek dienen geëxploiteerd te worden. Er zijn ten eerste diverse vormen van ontsluiting en toegankelijkheid mogelijk, gaande van een informatiebord aan de straatzijde tot een onbeperkte publieke ontsluiting van de gehele site. Onroerend Erfgoed kan echter geen verplichting tot ontsluiting en toegankelijkheid opleggen aan eigenaars van beschermde monumenten. Ook bij de talrijke beschermde privéwoningen en kastelen gebeurt dit niet.

Wat geldt voor het beschermd erfgoed in het algemeen, geldt specifiek voor beschermd oorlogserfgoed. Beschermde oorlogssites als de 'School van de Koningin' in Veurne (Wulveringem) of de Duitse watertoren in Kortemark (Zarren) zijn ondertussen gerestaureerd, maar nog steeds in private eigendom.

"Tot slot vraagt de commissie bij de verdere ontwikkeling van een visie op de bestemming en functie van de gebouwen voldoende aandacht te hebben voor draagvlakvorming. De commissie dringt er dan ook op aan dat het agentschap zo snel mogelijk in dialoog treedt met de betrokken partijen (eigenaar, lokaal bestuur, ...) en zodoende tot een duidelijke beheersvisie kan komen."

Zoals hoger gesteld, is het aan de eigenaar om desgewenst initiatief te nemen met betrekking tot een eventuele ontwikkeling van de site. Onroerend Erfgoed kan hierbij geen initiatief nemen, maar kan en zal steeds haar expertise ter beschikking stellen. In dit verband kan er op gewezen worden dat het advies van de gemeente Veurne gunstig was ten aanzien van deze bescherming. Wij zien het als een positief signaal dat ook het lokale bestuursniveau zijn schouders mee onder een bescherming van dit erfgoed wil zetten. Potentieel vindt de

eigenaar hierin een bijkomende partner (naast het agentschap) voor het behoud en het nadenken over de toekomst van deze site.

Conclusie: het advies van de VCOE heeft een invloed op het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit. De beheersdoelstellingen worden deels aangepast.

1.4. Conclusie

De uitgebrachte adviezen hebben invloed op het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit. Het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit werden als volgt aangepast:

3.1. laatste paragraaf in het inhoudelijk dossier en artikel 3., 3° in het ministerieel besluit:

"De erfgoedwaarden van de paviljoenen met lighalle en het lijkenhuisje zouden versterkt kunnen worden door het verwijderen van latere aanbouwen en het herstel van de oorspronkelijke baksteenarchitectuur en de oorspronkelijke muuropeningen."

Wordt vervangen in:

"De erfgoedwaarden van de paviljoenen met lighalle en het lijkenhuisje zouden versterkt kunnen worden door het verwijderen van latere aanbouwen en het herstel van de oorspronkelijke baksteenarchitectuur, de oorspronkelijke muuropeningen en de oorspronkelijke afwerking."

Omwille van een fout tijdens de administratieve verwerking van het dossier, werd een verkeerde titel van de bescherming gehanteerd tijdens de adviesronde. Deze titel, met name "Oorlogshospitaal met overgangszone, later sanatorium Sint-Idesbald"

Wordt overal vervangen in:

"Oorlogshospitaal, later sanatorium Sint-Idesbald in Veurne (Houtem), monument met overgangszone".

2. Adviezen en bezwaren uitgebracht na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming

Openbaar onderzoek en hoorrecht

Het stadsbestuur van Veurne organiseerde het openbaar onderzoek van 28 juli 2016 tot 26 augustus 2016. Het proces-verbaal dat de gemeente opstelde over het openbaar onderzoek en de bezwaren maken integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Tijdens het openbaar onderzoek werden vier bezwaarschriften ingediend. Deze worden achtereenvolgens behandeld.

De zakelijkrechthouders hebben geen beroep gedaan op het hoorrecht.

Omwille van privacy-redenen zijn de bezwaren anoniem opgenomen in dit document. Het beschermingsdossier bevat een overzicht van alle bezwaren en de gegevens van de bezwaarindieners.

Bezwaarschrift 1 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Het bezwaarschrift van zakelijkrechthouder 1 wordt hieronder integraal weergegeven:

Als mede-eigenaar kan ik onmogelijk akkoord gaan met het voorstel tot bescherming van die gebouwen. Ze waren zeker niet gezet om 100 jaar mee te gaan. Ze hebben maar 13 jaar in gebruik geweest, en dank zij mijn vader staat het er nog. Ik heb goed geweten dat we ijzeren versterking in het dak van de schuur staken, 50 jaar of meer geleden, of het stond er al lang niet meer. Alle gebouwen zijn nog in gebruik en de gronden rondom zijn verhuurd voor 27 jaar aan mijn dochter. Hoewel hier geld aangehangen is het in een bodemloze put smijten. Ik heb zeker geen geld voor herstel te helpen betalen met mijn pover pensioen van 1069 €, vakantiegeld krijg ik niet eens. Verder wil ik mijn broer vrij en ongestoord laten wonen.

Behandeling van het bezwaarschrift:

In dit bezwaarschrift wordt de erfgoedwaarde van de bakstenen gebouwen niet expliciet in vraag gesteld.

Het gaat inderdaad om eenvoudige bakstenen gebouwen, die bedoeld waren om te voldoen aan een tijdelijke grote nood, met name als hospitaalgebouw en sanatorium. Dat de bakstenen gebouwen uiteindelijk maar een beperkt aantal jaren zijn gebruikt voor het doel waartoe ze zijn opgericht, betekent niet dat ze geen erfgoedwaarde zouden hebben. Het komt nogal vaak voor dat erfgoed, en zeker oorlogserfgoed, niet bedoeld was om honderd jaar mee te gaan. Een groot deel van de infrastructuur die in de frontstreek en meer bepaald in de omgeving van de Franse grens was opgericht, is inmiddels verdwenen. Het feit dat de bakstenen hospitaalgebouwen behouden zijn, maakt ze net unieke getuigen van de moeilijke leefomstandigheden tijdens de Eerste Wereldoorlog en de eerste na-oorlogse jaren in de frontstreek. Het is dankzij de goede zorg van de eigenaars/bewoners dat deze gebouwen standgehouden hebben.

Dat de gebouwen en omliggende gronden nog in gebruik zijn of worden verhuurd, hoeft geen belemmering te vormen voor een bescherming. Het is niet omdat een gebouw beschermd is, dat het huidige gebruik ten behoeve van de landbouw niet bestendig kan worden.

Een bescherming betekent dat de gebouwen minimum in hun huidige toestand behouden dienen te worden. Hiervoor zijn geen grote geldbedragen nodig. Daarenboven zijn er dankzij de bescherming financiële stimuli van kracht voor de instandhouding van de erfgoedwaarden.

Een bescherming betekent niet dat de site opengesteld moet worden. Het betreft hier privaat eigendom, geen enkele instantie kan een publieke ontsluiting opleggen. De eigenaars zijn vrij zelf te beslissen of en in welke mate de site opengesteld kan worden. De huidige bewoner kan er dus verder vrij en ongestoord blijven wonen.

Bezwaarschrift 2 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

De bezwaren van zakelijkrechthouder 2 worden puntsgewijs behandeld:

- *Zware waardevermindering van het woonhuis door het versleten aanhangsel. Ze schrijven zelf dat het een primitieve bouwstructuur is. Niemand zal nog koper zijn met geklasseerde (oude) gebouwen erbij.*

Het woonhuis zelf is niet als monument ter bescherming voorgesteld, maar ligt wel in de voorgestelde overgangszone. Dat het woonhuis door de bescherming van de bakstenen gebouwen plots in waarde zou verminderen, is niet bewezen. Evenmin betekent dit dat de

bescherming van de bakstenen gebouwen zou verhinderen dat er ooit een koper voor de hoevesite zou kunnen gevonden worden.

Door een bescherming van de waardevolle bakstenen gebouwen en indien wenselijk, kan er gemakkelijker een functiewijziging onderzocht en toegekend worden door het college van burgemeester en schepenen, waardoor de site interessanter kan worden. Een nieuwe functie moet uiteraard ook voldoen aan de sectorale wetgeving.

- *Erfdienstbaarheid van het grasland achter de gebouwen en de dreef.*

Een bescherming heft geen erfdienstbaarheden op.

- *Brandverzekering wil niet meer tussenkomen voor het herstel van de daken. Ze beslisten dat ik het maar moest vervangen met "IDE" platen (1992 zware storm met veel afgewaaide schalies).*
- *De dakbedekking is van Eterniet (Amiante) platen van 60 op 60. Als er een verwijderingsbesluit komt op ASBEST, waarschijnlijk binnen afzienbare tijd, wie zal dan instaan voor de kosten van verwijdering en vervanging met een andere dakbedekking.*

In het Ministerieel Besluit en in het inhoudelijk dossier zal de beschrijving van de dakbedekking aangepast worden. In het inhoudelijk dossier wordt onder 1.3. Fysische toestand van het onroerend goed, bijkomend aangegeven dat de daken bedekt zijn met ruitvormige leien uit asbest.

De schalies uit asbest kunnen – in overleg met Onroerend Erfgoed – vervangen worden door een dakbedekking met dezelfde vormelijke kenmerken, met name ruitvormige leien. Dakleien uit asbest kunnen normaliter eenvoudig afgenomen worden. Zolang de asbestleien met de nodige voorzorgsmaatregelen verwijderd worden, hoeft er geen gevaar voor de gezondheid te bestaan.

De asbestleien zullen ooit verwijderd moeten worden, of de gebouwen nu beschermd zijn of niet. Dankzij de bescherming kunnen de kosten voor het aanbrengen van een nieuwe, gelijkvormige dakbedekking in belangrijke mate financieel ondersteund worden.

- *Ik ben slechts mede eigenaar met een pensioen van een grote 1000 € waardoor ik niet kan instaan voor alle herstellingen.*

Een onroerend goed wordt steeds beschermd in de toestand op het moment van de bescherming. Een bescherming betekent dat de gebouwen minimum in hun huidige toestand behouden dienen te worden. Voor deze instandhouding zijn geen grote geldbedragen nodig. Daarenboven zijn er dankzij de bescherming financiële stimuli van kracht voor de instandhouding van de erfgoedwaarden.

Bezwaarschriften 3 en 4 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Zakelijkrechthouders 3 en 4 dienden een identiek bezwaarschrift in. De bezwaren worden puntsgewijs behandeld:

- *Wij zijn van oordeel dat de bescherming van deze gebouwen een waardevermindering is voor het woonhuis en de loodsen. De bescherming van de gebouwen en de overgangszone zijn immers een beperking indien men een wijziging aan het woonhuis wenst uit te voeren.*

Het woonhuis en de loodsen worden niet als monument ter bescherming voorgesteld, maar liggen in de overgangszone. De bescherming van de bakstenen gebouwen en de

overgangszone leggen inderdaad een aantal voorwaarden op. Deze bescherming betekent niet dat er geen wijzigingen zouden kunnen worden aangebracht aan het woonhuis. Het is niet bewezen dat de beheersdoelstellingen, bijzondere voorschriften en toelatingsplichtige handelingen leiden tot een waardevermindering voor het woonhuis en de loodsen.

- *Deze gebouwen zijn door mijn oom en grootouders steeds onderhouden en gebruikt voor de uitbating van hun landbouwbedrijf, maar zijn op heden maar beperkt gebruikt. Ze hebben momenteel geen economische waarde voor ons. Wij zijn dan ook niet van plan om in deze gebouwen te investeren.*
- *Zoals ook beschreven in jullie dossier zijn deze gebouwen van een zeer eenvoudige baksteenarchitectuur, en hebben deze na een eeuw hun beste tijd gehad. Wij vinden dan ook niet dat wij verplicht kunnen worden om deze in stand te houden.*

Dat de gebouwen en omliggende gronden nog in gebruik zijn of worden verhuurd, hoeft geen belemmering te vormen voor een bescherming. Maar ook het omgekeerde geldt: het is niet omdat de site als monument of als overgangszone beschermd wordt, dat het huidige gebruik ten behoeve van de landbouw niet bestendig kan worden.

Het betreft inderdaad eenvoudige baksteenarchitectuur, die evenwel van algemeen belang is wegens de historische waarde en de architecturale waarde, zoals gemotiveerd in het beschermingsdossier.

Een bescherming beoogt het behoud en de instandhouding van de erfgoedwaarden. Voor de instandhouding van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken is er dankzij de bescherming financiële tussenkomst mogelijk. De gebouwen zijn beschermd in hun huidige toestand. Eigenaars kunnen niet verplicht worden om hun goed te restaureren.

- *Ook de ruime overgangszone legt heel wat beperkingen op wat betreft erfverharding en eventueel herstel of vervanging hiervan. Deze verharding is voor ons belangrijk voor de toegang tot de loodsen.*

De beheersdoelstellingen voor de overgangszone luiden als volgt: De overgangszone beoogt de relatie tussen de naar het zuiden georiënteerde voormalige lighalle en de Houtgracht te vrijwaren, evenals het tracé van de nog bestaande toegangsweg. De overgangszone beoogt eveneens het zicht op de paviljoenen en de relatie tussen de verschillende waardevolle gebouwen te bewaken.

Deze beheersdoelstellingen betekenen niet dat de erfverharding niet hersteld of vervangen zou mogen worden, wel dat deze werken toelatingsplichtig zijn. De beheersdoelstellingen verhinderen het huidige gebruik van de toegangsweg als toegang tot de loodsen niet.

- *Doordat de gebouwen moeilijk zichtbaar zijn vanop openbaar domein is het ons onduidelijk wat de waarde hiervan is.*

Het is niet omdat de gebouwen moeilijk zichtbaar zijn vanop het openbaar domein, dat ze geen erfgoedwaarden zouden hebben. Integendeel, in het beschermingsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de gebouwen historische en architecturale waarde hebben.

- *Geen enkele van de eigenaars heeft momenteel de bedoeling om te investeren in deze gebouwen. Deze bescherming heeft voor ons geen enkel voordeel, enkel lasten.*

Dat de bescherming enkel tot lasten zou leiden voor de eigenaars, is niet bewezen. Enerzijds kan het huidige gebruik ten behoeve van de landbouw in de toekomst perfect bestendig worden. Anderzijds kunnen de aanwezige erfgoedwaarden, en de eventuele opwaardering/restauratie ervan met de hulp van financiële middelen van de Vlaamse overheid, tot een meerwaarde van de site leiden. Zoals hoger reeds gesteld, kan het college van burgemeester en schepenen dankzij de bescherming gemakkelijker een functiewijziging toestaan, waardoor de site net interessanter kan worden.

3. Conclusie

De bezwaren **uitgebracht na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming** hebben invloed op het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit. Het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit werden als volgt aangepast:

In het beschermingsbesluit en in het inhoudelijk dossier wordt 'bitumen leien' vervangen door 'leien' of 'ruitvormige leien'.

In het inhoudelijk dossier wordt onder 1.3. Fysische toestand van het onroerend goed, volgende zin toegevoegd:

De originele dakbedekking op de paviljoenen en het lijkenhuisje bestaat uit ruitvormige leien uit asbest.