Bijlage 3. Behandeling van de adviezen bij het ministerieel besluit tot voorlopige opheffing van de bescherming als monument van de fabrieksschoorsteen in Nieuwpoort (Ramskapelle)

Provincie: West-Vlaanderen

Gemeente: Nieuwpoort, 4de afdeling, sectie D

Objectnummer: 4.01/38016/758.1 - Dossiernummer: 4.001/38016/103.1

Omschrijving:

Fabrieksschoorsteen, Koolhofstraat zonder nummer

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

Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE

1. Adviezen uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige opheffing

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

Het advies werd gevraagd op 29 juni 2021.

De VCOE bracht op 8 juli 2021 een ongunstig advies uit over de opheffing van de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

Behandeling van het advies:

De commissie formuleert alvorens in te gaan op de ontoereikende rechtsgrond en motivering in het ontwerp van opheffingsbesluit een aantal algemene bedenkingen. De commissie merkt in eerste instantie op dat een breder (beleids)kader voor het actualiseren van beschermingen vooralsnog ontbreekt. De commissie is van oordeel dat net zoals bij nieuwe beschermingen de wijziging of opheffing van bescherming een zorgvuldige waardebepaling en kritische (thematische) toetsing in Vlaams perspectief vereist. De commissie merkt op dat dergelijke afweging ten opzichte van het ruimere beschermde bestand en het beschermingsbeleid in voorliggend dossier ontbreekt.

> Antwoord: Het opheffingsdossier kadert inderdaad niet in een breder beleidskader. Voorliggend dossier werd opgestart in navolging van een ad-hocaanvraag tot opheffing waarbij gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid tot opheffing voorzien in artikel 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet. Een breder beleidskader is hiervoor geen vereiste, noch een afweging van de erfgoedwaarden ten opzichte van het ruimere beschermde bestand.

De commissie onderschrijft de erfgoedwaarden die aanleiding gaven voor de bescherming als monument en wijst er op dat de opheffing louter ingegeven wordt door een patstelling inzake beheer.

Met betrekking tot de beheersproblematiek stelt de commissie te begrijpen dat de kosten voor de consolidatie van de fabrieksschoorsteen de financiële draagkracht van de eigenaars overschrijdt, maar dit niet wegneemt dat het actiefbehoudsbeginsel te allen tijde geldt.

De commissie betreurt het feit dat een oplossing voor de duurzame instandhouding van de fabrieksschoorsteen uitblijft en geeft aan dat het van weinig visie getuigt dat ondanks alle inspanningen de betrokken overheden nu terugkomen op hun eerdere voorstellen voor consolidatie en behoud. Nochtans blijft het vanuit erfgoedoogpunt waardevol om dit oorlogsrelict te waarderen en te ontsluiten.

In het vierde punt van haar advies gaat de commissie vervolgens in op de rechtsgrond. De commissie stelt in de eerste plaats vast dat de erfgoedwaarden van de fabrieksschoorsteen niet onherstelbaar aangetast of verloren zijn (cf. art. 6.2.1, 1°), zoals het opheffingsdossier ook uitdrukkelijk erkent. De commissie stelt dat voorgestelde opheffing teruggrijpt op artikel 6.2.1, 3° en vereist is omwille van het algemeen belang ingegeven door de gewijzigde context, waarbij het belang van de bescherming van de fabrieksschoorsteen als monument geëvolueerd is ten opzichte van het algemeen belang aanwezig op het ogenblik van de bescherming. De commissie merkt op dat:

"*Deze 'gewijzigde context' en de vermeende evolutie van het 'algemene belang van de bescherming' worden niet nader verklaard. Tevens laat het opheffingsvoorstel na te onderbouwen waarom dat algemene belang een opheffing van de bescherming noodzakelijk zou maken. Het ontwerp van opheffingsbesluit beperkt zich louter tot een verwijzing naar de*

argumentatie van de eigenaars en de historiek van het beschermings- en beheersdossier, zonder de mogelijkheid van een opheffing van bescherming kritisch te evalueren."

> Antwoord: De commissie stelt terecht dat de erfgoedwaarden van de fabrieksschoorsteen niet onherstelbaar aangetast of verloren zijn. De fabrieksschoorsteen is als oorlogsrelict vandaag nog steeds uniek. Van de zeven als monument beschermde observatieposten uit de Eerste Wereldoorlog in Vlaanderen is dit de enige beschermde fabrieksschoorsteen.
>
> Als representatief en herkenbaar voorbeeld van een bewaarde observatiepost vormt de schoorsteen een belangrijke materiële getuige van de oorlogsvoering tijdens de Eerste Wereldoorlog in het beschermd bestand. Een opheffing van de bescherming op basis van artikel 6.2.1,1° is hier dus niet aan de orde: de erfgoedwaarden van de fabrieksschoorsteen zijn nog steeds aanwezig.
>
> Toch is het belang van de bescherming van de fabrieksschoorsteen als monument door een gewijzigde context geëvolueerd ten opzichte van het algemeen belang aanwezig op het ogenblik van de bescherming. We interpreteren de gewijzigde context hier als volgt: het draagvlak voor het behoud van het monument dat op het ogenblik van bescherming bestond, is er vandaag veel minder, zoals aangegeven door de Stad Nieuwpoort, de provincie en de eigenaars.

In het vijfde punt van haar advies gaat de commissie vervolgens over tot een toetsing van de argumentatie van de eigenaars. De commissie acht dat voorgestelde opheffing op basis van artikel 6.2.1., 3° niet mogelijk, gezien de historiek van het dossier en de huidige context van de bescherming:

"Gelet op de historiek van het dossier en de huidige context van de bescherming acht de commissie het artikel 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet als rechtsgrond in dit geval niet toepasbaar."

De commissie spreekt zich vervolgens uit over de argumenten die door de eigenaars aangehaald worden om de opheffing van de bescherming aan te vragen en gaat hierbij zowel in op de financiële draagkracht en investeringskost voor de consolidatie, het verlies van de erfgoedwaarden als de veiligheidsrisico's verbonden aan het verval.

> Antwoord: er dient opgemerkt te worden dat de argumenten die de eigenaars aanhalen in hun aanvraag voor opheffing niet de determinerende motieven zijn voor de opheffing van de bescherming. De bescherming van de fabrieksschoorsteen als monument wordt in voorliggend geval uitsluitend opgeheven omwille van het gewijzigd algemeen belang: door de gewijzigde context is het belang van de bescherming van de fabrieksschoorsteen als monument geëvolueerd ten opzichte van het algemeen belang aanwezig op het ogenblik van de bescherming.

De commissie werpt op dat het feit dat de eigenaars niet over de structurele financiële middelen beschikt om de nodige consolidatiewerken uit te voeren en het uitblijven van een gepast beheer, niet zonder meer kan leiden tot een opheffing van de bescherming. De commissie meent dat alternatieve oplossingen voor het financieren en verzekeren van het duurzaam behoud van de schoorsteen niet uitgesloten zijn, zoals volgens haar ook blijkt uit voorgaande beheersinitiatieven. De commissie geeft aan dat het onduidelijk is in hoeverre beheers- en behoudsopties systematisch onderzocht werden.

De commissie treed de eigenaars niet bij in hun standpunt dat de erfgoedwaarden van de schoorsteen onherstelbaar aangetast en zelfs geheel verdwenen zouden zijn. De commissie wijst er op dat het betreffende monument immers niet louter beschermd werd omwille van zijn

industriële verleden, maar in hoofdzaak omwille van de herinrichting tot observatiepost tijdens de Eerste Wereldoorlog en de wijzigingen ten gevolge van de oorlogsschade. De commissie treed het standpunt van het agentschap uit 2019 bij dat er ondanks de verslechterde bouwfysische toestand van de schoorsteen, geen sprake is van een onherroepelijke aantasting of verlies van erfgoedwaarden. De commissie haalt aan dat het beheersplan van 2017 de consolidatie van het monument als ruïne technisch en bouwfysisch haalbaar achtte. Voor de commissie is het onduidelijk:

"op basis van welke gegevens de eigenaars stellen dat het verval van de schoorsteen dermate groot is dat duurzame instandhoudings- en herstellingswerken geen optie meer zouden zijn.
[…] De recente studie waarnaar de eigenaars in hun aanvraag tot opheffing verwijzen maakt – indien verschillend van het beheersplan – geen deel uit van het opheffingsdossier."

> Antwoord: er dient opgemerkt te worden dat de financiële onhaalbaarheid van de consolidatie voor de eigenaars, een onherstelbare aantasting van de erfgoedwaarden of het verlies ervan, noch de slechte bouwfysische toestand van de fabrieksschoorsteen determinerende motieven zijn voor de gehele opheffing van de bescherming als monument. Het inhoudelijk dossier stelt ook niet dat de erfgoedwaarden die aan de grondslag liggen van de bescherming als monument van de fabrieksschoorsteen niet langer aanwezig zouden zijn. Het dossier beschrijft de erfgoedwaarden en de fysieke toestand van het onroerend goed louter volledigheidshalve en verwijst hierbij naar de resultaten van het stabiliteitsonderzoek van 2017 en de gebreken die tijdens meerdere plaatsbezoeken tussen 2017 en 2021 ter plaatse vastgesteld werden. De slechte bouwfysische toestand en de verregaande staat van verval van de schoorsteen zijn feitelijke vaststellingen. Het is onduidelijk op basis van welke onderzoeksresultaten de eigenaars stellen dat duurzame instandhoudings- en herstellingswerken niet langer mogelijk zijn. Het stabiliteitsonderzoek en het vooronderzoek naar het beton die in 2017 uitgevoerd werden voor de opmaak van het beheersplan, wezen uit dat de consolidatie van het monument als ruïne ondanks de desastreuze toestand technisch en bouwfysisch haalbaar was. De resultaten van dit onderzoek werden opgenomen in het beheersplan. De opheffing van de bescherming als monument wordt dan ook niet vanuit deze motieven gemotiveerd, maar wel omwille van het algemeen belang. Door de gewijzigde context is het belang van de bescherming van de fabrieksschoorsteen als monument geëvolueerd ten opzichte van het algemeen belang aanwezig op het ogenblik van de bescherming. Zowel de Stad Nieuwpoort, de provincie als de eigenaars gaven aan niet langer achter het behoud van de bescherming als monument te staan, waaruit afgeleid wordt dat het draagvlak voor het behoud dat op het ogenblik van bescherming bestond, er vandaag veel minder is.

De commissie sluit zich aan bij de eerdere vaststelling van het agentschap dat de mogelijke veiligheidsrisico's verbonden aan het verval niet van die aard zijn dat deze een opheffing van de bescherming omwille van het algemeen belang zouden verantwoorden:

"Hoewel de fragiele toestand van het goed zorgwekkend is, staat de schoorsteen in een open weiland op een uitgestrekt privédomein. Deze context bleef ongewijzigd ten opzichte van het moment van bescherming, toen de toenmalige KCML al aandrong op een consolidatie en bewaking van de stabiliteit van de schoorsteen."

> Antwoord: Na een beoordeling van de actuele toestand werd inderdaad vastgesteld dat de veiligheidsrisico's verbonden aan het verval door de geïsoleerde ligging van het monument niet van die aard zijn dat deze het behoud onmogelijk maken. Het algemeen belang die de opheffing noodzaakt wordt niet ingegeven door de veiligheidsrisico's verbonden aan de ruïneuze toestand van het monument, noch door een gewijzigde ruimtelijke context. Het algemeen belang wordt uitsluitend ingegeven door het verminderde draagvlak voor behoud, zoals aangegeven door de Stad Nieuwpoort, de provincie en de eigenaars.

Samenvattend oordeelt de commissie dat het belang van de bescherming van de fabrieksschoorsteen en de context ervan niet in die mate is gewijzigd ten opzichte van het algemeen belang ten tijde van bescherming dat een opheffing verantwoord is:

"[…] de context van de bescherming bleef ongewijzigd. Hoewel de commissie erkent dat de schoorsteen in een slechte bouwfysische staat verkeert en de consolidatie ervan de nodige investering vergt kan dit geen reden zijn om op basis van het algemeen belang over te gaan tot opheffing van de bescherming. Bovendien is het gevaar reëel dat dergelijk precedent een stimulans betekent om aan de onderhoudsplicht voor beschermde goederen te verzaken met oog op een mogelijke opheffing van bescherming."

De commissie pleit er niettemin voor om in overleg met alle betrokken partijen alsnog een gezamenlijke en structurele oplossing te zoeken voor het behoud van de fabrieksschoorsteen. Zo zou, in lijn met eerdere initiatieven, gekeken kunnen worden naar een overdracht van eigendom of erfpachtovereenkomst. Op die manier zouden ook eerdere inspanningen en investeringen gevaloriseerd worden.

> Antwoord: Van 2000 tot 2018 werd een intensief beheerstraject gelopen, waarbij in overleg met alle betrokken partijen gezocht werd naar een structurele oplossing voor het behoud van de fabrieksschoorsteen. De overdracht via erfpachtovereenkomst of symbolische aankoop werden hierbij op meerdere tijdstippen als mogelijke pistes onderzocht. Gezien de inspanningen en investeringen niet tot een oplossing geleid hebben voor de consolidatie van het monument, dient vastgesteld te worden dat het draagvlak dat op het ogenblik van bescherming bestond voor het behoud van het monument er vandaag, volgens het college van burgemeester en schepenen van de Stad Nieuwpoort, de provincie en de eigenaars, veel minder is.

Tot slot geeft de commissie volledigheidshalve in het zesde punt van haar advies over het ontwerp van het besluit aan dat het beschermde ateliergebouw van de voormalige vlasroterij buiten het in bijlage toegevoegde omgevingsplan en het afbakeningsplan valt.

> Antwoord: Het omgevingsplan en het afbakeningsplan bij het opheffingsbesluit worden aangepast, waarbij het ateliergebouw van de voormalige steenbakkerij beschermd als monument bij ministerieel besluit van 28 maart 1996 binnen de afbakening valt.

1.2. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige opheffing

Het uitgebrachte advies heeft invloed op het opheffingsdossier en het opheffingsbesluit.

In het opheffingsdossier wordt punt 2.1. Evaluatie van opheffing van de bescherming aangevuld met volgende paragraaf: "Gelet op het feit dat voorgaande inspanningen en investeringen niet tot een oplossing geleid hebben voor de consolidatie van het monument en gelet op de verklaringen van de Stad Nieuwpoort, de provincie en de eigenaars, dient vastgesteld te worden dat het draagvlak dat op het ogenblik van bescherming bestond voor het behoud van het monument er vandaag veel minder is."

De bijlage met het omgevingsplan bij het opheffingsdossier en de bijlage met afbakeningsplan bij het opheffingsbesluit worden aangepast, zodat het ateliergebouw van de voormalige steenbakkerij, beschermd als monument bij ministerieel besluit van 28 maart 1996 binnen de afbakening valt.