

**Bijlage 3. Behandeling van de adviezen bij het ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de dorpskom van Lembeke in Kaprijke, meer bepaald van het huis van Bouchaute**

Provincie: Oost-Vlaanderen

Gemeente: Kaprijke, 2de afdeling, sectie C

Objectnummer: 4.02/43007/105.1

-

Dossiernummer: 4.001/43007/101.1

Omschrijving:

Dorpskom van Lembeke, huis van Bouchaute, Lembeke-Dorp 39

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. Advies uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige gedeeltelijke opheffing

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

Het advies werd gevraagd op 16 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 volgende algemene bedenkingen:

*"Allereerst dient opgemerkt te worden dat het dossier van huis van Bouchaute ad hoc voor advies wordt voorgelegd, terwijl een breder (beleids)kader voor het actualiseren van beschermingen vooralsnog ontbreekt. Zoals eerder aangegeven vereist een wijziging of opheffing van bescherming een zorgvuldige waardebeoordeling en kritische thematisch toetsing in een Vlaams perspectief.(...)*

*De commissie stelt evenwel vast dat het voorstel tot gedeeltelijke opheffing van de bescherming als dorpsgezicht niet voortvloeit uit een grondige evaluatie van de bescherming en de daarin vertegenwoordigde erfgoedwaarden.(...)*

*De commissie betreurt de jarenlange verwaarlozing van huis van Bouchaute. In het geval van de aanpalende panden nrs. 37 en 38 zou een gelijkaardige verwaarlozing zelfs hebben geleid tot een gedwongen sloop op bevel van de brandweer. (...)*

*Het is de commissie onduidelijk in hoeverre de gemeente werd aangemaand hier haar verantwoordelijkheid te nemen. (...)*

*Dat de verwaarloosde staat van het pand en het verdwijnen van de aanpalende bebouwing nu wordt ingeroepen als argument om de erfgoedwaarde van het pand in vraag te stellen kan de commissie niet onderschrijven. (...)*

*De nu voorgestelde wijze van gedeeltelijke opheffing, waarbij een enkel perceel uit de afbakening wordt gesneden, acht de commissie daarom onvoldoende beredeneerd. (...) Zoals gesteld ontbreekt in het dossier een systematische evaluatie van het volledige dorpsgezicht. (...)*

*De commissie benadrukt dat een bescherming steeds een coherente afbakening veronderstelt. Volgens de commissie is het louter de bedoeling van de gemeente om via het doorbreken van de bescherming de sloop van het pand alsnog te kunnen doorzetten. (...)*

*De commissie kan niet akkoord gaan met deze aanpak, die voorbij gaat aan de essentie van het beschermingsstatuut als stads- of dorpsgezicht. De selectieve doorbreking van de bescherming zou immers niet langer toelaten om de inpasbaarheid van eventueel toekomstige ingrepen op het perceel vanuit erfgoed te beoordelen. (...)"*

Antwoord: Het klopt dat het opheffingsdossier niet kadert in een breder beleidskader. Het gaat hier om een ad-hocaanvraag tot opheffing waarbij gebruik gemaakt wordt van de opheffingsmogelijkheid van art 6.2.1. 3° van het Onroerenderfgoeddecreet. Een breder beleidskader is hiervoor geen vereiste.

De commissie betreurt de jarenlange verwaarlozing van het pand en stelt de vraag in hoeverre de gemeente werd aangemaand hier haar verantwoordelijkheid te nemen. Dat de verwaarloosde staat van het pand en het verdwijnen van de aanpalende bebouwing nu wordt ingeroepen als argument om de erfgoedwaarde van het pand in vraag te stellen kan de commissie niet onderschrijven.

De verwaarloosde staat van het pand is niet het determinerende motief voor de opheffing van de bescherming. De opheffing wordt gemotiveerd vanuit het algemeen belang, meer bepaald de gewijzigde context. De directe omgeving van het pand wijzigde sterk tegenover het ogenblik van bescherming. Dat de aanpalende panden vandaag niet meer behouden zijn, speelt daarin wel een rol. Door de sloop van deze panden raakte het huis van Bouchaute geïsoleerd binnen de dorpskom, hetgeen leidde tot een globaal verlies van het draagvlak voor het behoud van dit pand binnen het beschermde dorpsgezicht. Het college van burgemeester en schepenen van Kaprijke gaf in zijn brief van 25 april 2019 aan minister-president Geert Bourgeois evenwel aan geen voorstander te zijn van een volledige opheffing van de bescherming van het dorpsgezicht, waardoor er wel nog draagvlak is voor het behoud van de bescherming van de rest van het dorpsgezicht.

De commissie veronderstelt dat het de bedoeling is van de gemeente om via het doorbreken van de bescherming de sloop van het pand alsnog te kunnen doorzetten. Volgens de commissie veronderstelt een bescherming steeds een coherente afbakening. De gedeeltelijke opheffing van de bescherming van het dorpsgezicht zou voorbij gaan aan de essentie van het beschermingsstatuut als stads- of dorpsgezicht en het niet langer toelaten om de inpasbaarheid van eventueel toekomstige ingrepen op het perceel vanuit erfgoed te beoordelen.

De achterliggende redenen van de gemeente om de gedeeltelijke opheffing van de bescherming aan te vragen zijn niet gekend en vormen geen motief voor de opheffing. Na de opheffing van de bescherming behoudt het huis van Bouchaute nog steeds het statuut van vastgesteld inventarisitem, met bijbehorende rechtsgevolgen. Aangezien de provincie Oost-Vlaanderen nog niet met een openbaar onderzoek werd vastgesteld, geldt voor het pand geen zorg- en motiveringsplicht voor administratieve overheden. Wel geldt de motiveringsplicht bij sloop of functiewijziging. Algemeen kan de vergunningverlenende overheid ook de erfgoedwaarde van de omgeving in rekening brengen bij de beoordeling van vergunningsaanvragen als toetssteen voor de goede ruimtelijke ordening.

In punt vier van haar advies gaat de commissie over tot de toetsing van de rechtsgrond voor het opheffingsbesluit:

*De commissie meent echter dat het opheffingsvoorstel de toepasselijkheid van dit artikel 6.2.1, 3° als rechtsgrond niet aantoot. De 'motivering' in het opheffingsbesluit beperkt zich tot de aanname: 'Door de gewijzigde context is het algemeen belang van het pand Lembeke-Dorp 39, ook bekend als het huis van Bouchaute, geëvolueerd ten opzichte van het algemeen belang ten tijde van de bescherming'. Wat dit 'algemeen belang van het pand' en de 'gewijzigde context' precies inhouden wordt niet nader verklaard. (...)*

*Er ontbreekt aldus een grondige analyse van het actuele dorpsgezicht, waarbij de waarde van het pand Lembeke Dorp 39 wordt getoetst ten opzichte van het algemene belang van dit beschermde geheel. Bovendien geeft het dossier geen zicht op de aangehaalde herinrichtingsplannen van de gemeente voor het omringende dorpsplein. Hierdoor is er geen garantie dat na gedeeltelijke opheffing de aanwezige erfgoedwaarden in de directe omgeving maximaal zullen worden gevrijwaard.*

Antwoord: Zoals hoger al uiteengezet, wordt de opheffing gemotiveerd vanuit het algemeen belang, meer bepaald de gewijzigde context. De directe omgeving van het pand wijzigde sterk tegenover het ogenblik van bescherming. Dat de aanpalende panden vandaag niet meer behouden zijn, speelt daarin een rol. Door de sloop van deze panden raakte het huis van Bouchaute geïsoleerd binnen de dorpskom, hetgeen leidde tot een globaal verlies van het draagvlak voor het behoud van dit pand binnen het beschermde gebied. Dit zal in het

inhoudelijk dossier en in het ministerieel besluit kort verduidelijkt worden. Zoals eerder aangehaald is het college van burgemeester en schepenen van Kaprijke geen voorstander van een volledige opheffing van de bescherming van het dorpsgezicht waardoor er wel nog draagvlak is voor het behoud ervan.

Het opheffingsdossier geeft op bladzijde 7 volgende toelichting bij de plannen van de gemeente voor het omringende dorpsplein:

*"Ondertussen heeft de gemeente in de laatste decennia verschillende investeringen gedaan om van de dorpskern van Lembeke een meer aantrekkelijke en open ruimte te maken. De woning op Lembeke-Dorp 39 verhinderde steeds de complete omschakeling naar een open pleinruimte in het dorp. Het gemeentebestuur overweegt nu of het toch mogelijk is om van de dorpskern van Lembeke een 'pleindorp' te maken."*

Zoals hoger aangehaald zullen nieuwe ontwikkelingen op de plaats van het huis van Bouchaute ook na opheffing van de bescherming moeten worden afgetoetst aan een goede ruimtelijke ordening, die ook rekening houdt met de cultuurhistorische aspecten en de erfgoedwaarden van de omringende beschermde omgeving.

De VCOE gaat in het vijfde punt van haar advies over tot een toetsing van de argumentatie van het schepencollege:

*De stelling van het schepencollege dat de erfgoedwaarde van huis van Bouchaute beperkt is en het pand op moment van bescherming ook geen autonome erfgoedwaarde kreeg toegeschreven kan de commissie niet bijtreden. In dat opzicht toont het opheffingsvoorstel ook niet aan dat art. 6.4.7 van het Onroerenderfgoeddecreet alsnog van toepassing zou zijn.*

*Zoals reeds beargumenteerd in haar eerder advies meent de commissie dat het pand wel degelijk mee bepalend is voor de historische waarde van het dorpsgezicht. (...)*

*Aldus vormt het pand volgens de commissie een belangrijke en unieke getuige van een dorpseigen karakteristiek. Bij opheffing zal dit aspect van het dorpsgezicht verloren gaan (...)*

*Daarnaast herhaalt de commissie dat het uitzicht en de inplanting van het pand wezenlijk bijdragen tot de historische geslotenheid van de beschermde dorpskom. (...)*

*Het creëren van een volledig open ruimte rondom de kerk zou immers voorbij gaan aan de historische configuratie van het plein en bijgevolg het dorpsgezicht fundamenteel wijzigen. (...)*

*Zoals hierboven benadrukt kan ook de vervallen staat van het verwaarloosde pand geen reden zijn tot gedeeltelijke opheffing van de bescherming. Wat het schadebeeld betreft beperkt het inhoudelijk dossier zich tot een verwijzing naar het beheersplan uit 2017. Verder blijkt uit het dossier niet dat de bouwfysische toestand in detail werd onderzocht en gerapporteerd, al dan niet door een bouwkundig ingenieur. (...)*

*Overigens hoeft ook het behoud van de erfgoedwaarden en karakteristieken van het dorpsgezicht – met inbegrip van huis van Bouchaute – een aangepaste herinrichting van het dorpsplein niet in de weg te staan. (...)*

*Samenvattend oordeelt de commissie dat het algemene belang van het pand Lembeke-Dorp 39 en de context binnen het beschermde dorpsgezicht niet in die mate gewijzigd zijn dat een gedeeltelijke opheffing van de bescherming verantwoord is. Het uit de bescherming halen van het betreffende perceel met pand miskent de erfgoedwaarde van het gebouw en de rol die het opneemt in het historische uitzicht van het dorpsgezicht, wat aldus afbreuk zou doen aan de historische waarde van de bescherming. Bovendien kan de gedeeltelijke opheffing een*

*ongewenst precedent vormen om zonder grondige afweging delen uit beschermde stads- en dorpsgezichten te lichten omwille van ontwikkelingsplannen. Dit gaat volgens de commissie voorbij aan het beschermingsdoel voor dergelijke sites en bemoeilijkt een efficiënt beheer en toekomstbeeld in functie van de erfgoedwaarden.*

Antwoord: De toetsing van de argumentatie van het schepencollege door de VCOE is in deze niet pertinent. De VCOE dient zich in haar advies uit te spreken over de opheffing van de bescherming, die in dit geval gebaseerd is op artikel 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet.

Het opheffingsbesluit toont inderdaad niet aan waarom artikel 6.4.7. van het Onroerenderfgoeddecreet alsnog van toepassing zou zijn. Dit artikel is in het kader van een opheffing van een bescherming ook niet relevant. Het geeft namelijk een aantal rechtsgevolgen van een bescherming weer. Na opheffing van de bescherming is dit artikel uiteraard niet meer van toepassing binnen het gebied waarvan de bescherming werd opgeheven. Het opheffingsbesluit verwijst naar dit artikel in een alinea die de aanvraag van het college van burgemeester en schepenen omschrijft, de opheffing steunt niet op dit artikel. Om alle verwarring te vermijden zal de vermelding van dit artikel uit het opheffingsbesluit worden geschrapt en zal in het inhoudelijk dossier worden verduidelijkt dat artikel 6.4.7. geen grond is om een opheffing van een bescherming op te baseren.

Uit het opheffingsdossier en het opheffingsbesluit blijkt ook dat het huis van Bouchaute nog steeds over erfgoedwaarde beschikt en van wezenlijk belang is voor de erfgoedwaarde van het volledige dorpsgezicht. De bescherming van het pand wordt daarom ook niet opgeheven op grond van artikel 6.2.1, 1° van het Onroerenderfgoeddecreet.

Bij de opheffing van de bescherming als dorpsgezicht voor het huis van Bouchaute zal inderdaad een deel van de dorpseigen karakteristiek van het dorpsgezicht verloren gaan. We treden de commissie bij dat het creëren van een volledig open ruimte rond de kerk het dorpsgezicht fundamenteel zou wijzigen en de erfgoedwaarde van dit dorpsgezicht zou aantasten. Deze geschetste mogelijke toekomstige ontwikkeling is echter hypothetisch en tot op heden nog geen feit.

De commissie verwijst nogmaals naar de vervallen staat van het pand, die voor haar geen reden kan zijn tot opheffing van de bescherming.

Antwoord: Zoals eerder aangehaald, ligt het determinerende motief voor de gedeeltelijke opheffing niet in de verwaarloosde staat van het pand. Een verdere duiding van het schadebeeld is niet aan de orde, laat staan het onderzoeken van de bouwfysische staat door een bouwkundig ingenieur. We kunnen redelijkerwijze veronderstellen dat de toestand van het pand niet verbeterd is sinds 2017. De commissie mag ook niet uit het oog verliezen dat het hier gaat om een bescherming als dorpsgezicht, waarbij de bescherming sowieso beperkt blijft tot wat van op de openbare weg waarneembaar is. Het exterieur van het huis van Bouchaute is afdoende gedocumenteerd in de fotoregistratie bij het ministerieel besluit.

Volgens de commissie kan het dorpsplein ook met behoud van erfgoedwaarden en karakteristieken van het dorpsgezicht, met inbegrip van het huis van Bouchaute, op aangepaste manier worden heringericht.

Antwoord: De aanleiding tot de opheffing van de bescherming is niet de onmogelijkheid om een herinrichtingsproject te realiseren met behoud van onder meer het huis van Bouchaute. De aanleiding tot de opheffing is te vinden in de gewijzigde context van dit pand en het gewijzigde draagvlak voor het behoud.

In reactie op het samenvattende besluit van de commissie aangaande de argumentatie van het schepencollege kunnen wij verder het volgende aanstippen:

- Het algemeen belang van het pand is wel degelijk gewijzigd door de gewijzigde context. Het pand staat nu alleen in het dorp, daar waar het vroeger deel uitmaakte van een gesloten gevelwand met twee vergelijkbare panden. Het draagvlak voor het behoud van het pand binnen het dorpsgezicht is hierdoor verdwenen.
- Het agentschap Onroerend Erfgoed neemt akte van de bekommernis van de commissie over de precedentswaarde van deze gedeeltelijke opheffing van het dorpsgezicht en het effect ervan op de historische waarde van het gehele dorpsgezicht.

Onder punt 6 van haar advies herneemt de commissie een aantal eerder opmerkingen aangaande de afbakening van de opheffing en de fotoregistratie. Deze werden hoger al behandeld.

De commissie vindt het verwarrend dat het huis van Bouchaute in het opheffingsbesluit wordt omschreven als *'het beschermde goed'*.

Antwoord: Dit zal worden aangepast tot *'het binnen het beschermde dorpsgezicht gelegen goed'*.

De commissie merkt op dat artikel 3 van het opheffingsbesluit voorziet in het schrappen van het betreffende perceel met pand uit de lijst van percelen waarvoor artikel 3.3,b<sup>o</sup> van het beschermingsbesluit verbiedt om de bestaande ordonnantie, gabarit, uitzicht, materialen en details te wijzigen.

Antwoord: De schrapping van een aantal passages uit het oorspronkelijke beschermingsbesluit is nodig om de opheffing van de bescherming voor dit perceel te realiseren. Na de schrapping uit het beschermingsbesluit en de definitieve opheffing van de bescherming behoudt het pand evenwel nog steeds de status van vastgesteld inventarisitem.

De commissie verwijst naar het goedgekeurde beheersplan voor het dorpsgezicht, voor een ruimere beheersvisie en voor het behoud van het huis van Bouchaute.

Antwoord: • Het agentschap Onroerend Erfgoed neemt hiervan akte en stellen met de commissie vast dat de houding van de eigenaar van het pand sinds de opmaak van het beheersplan gewijzigd is.

Tot slot vraagt de commissie te verduidelijken wat er juist bedoeld wordt met de laatste zin van artikel 3 van het opheffingsbesluit: 'Het plan als bijlage bij het besluit van hetzelfde besluit wordt vervangen door het plan gevoegd bij dit besluit'.

Antwoord: Deze zin klopt inderdaad niet er zal in het opheffingsbesluit vervangen worden door: *"Het plan bij het besluit van de Vlaamse Executieve van 22 oktober 1986 houdende bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten van onder meer de dorpskom van Lembeke als dorpsgezicht, wordt vervangen door het plan dat bij het nu voorliggende besluit is gevoegd."*

## **1.2. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige gedeeltelijke opheffing**

Het uitgebrachte advies heeft invloed op het opheffingsdossier en het opheffingsbesluit. Het opheffingsdossier en het opheffingsbesluit worden als volgt aangepast:

- In het opheffingsdossier en het opheffingsbesluit zal kort worden verduidelijkt hoe het algemeen belang van het huis van Bouchaute binnen de bescherming is geëvolueerd.

- De vermelding naar artikel 6.4.7. van het Onroerendergoeddecreet zal uit het opheffingsbesluit worden geschrapt en er zal in het opheffingsdossier worden verduidelijkt dat artikel 6.4.7. geen grond is om een opheffing van een bescherming op te baseren.
- In het opheffingsbesluit zal het huis van Bouchaute niet meer worden aangeduid met 'het beschermde goed'. Dit zal worden aangepast tot 'het binnen het beschermde dorpsgezicht gelegen goed'.
- De laatste zin van artikel 3 van het opheffingsbesluit zal vervangen worden door "*Het plan bij het besluit van de Vlaamse Executieve van 22 oktober 1986 houdende bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten van onder meer de dorpskom van Lembeke als dorpsgezicht, wordt vervangen door het plan dat bij het nu voorliggende besluit is gevoegd.*".