

Ministerieel besluit tot definitieve gedeeltelijke opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de dorpskom van Lembeke in Kaprijke, meer bepaald van het huis van Bouchaute

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, artikel 6.2.1, 3°;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de leden van de Vlaamse Regering, artikel 6, 1°;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2019 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, artikel 8, §1, 2°.

Procedurestappen en vormvereisten

Dit besluit kwam tot stand volgens de procedurestappen en de vormvereisten, beschreven in het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.7);

De volgende procedurestappen en vormvereisten zijn vervuld:

- de gedeeltelijke opheffing van de bescherming als dorpsgezicht werd onderzocht. De bevindingen van dit onderzoek zijn opgenomen in een opheffingsdossier,
- het voorlopig opheffingsbesluit werd getekend op 28 september 2021 en werd bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt op 26 oktober 2021;
- de zakelijkrechthouders zijn op de hoogte gebracht van de voorlopige opheffing;
- de gemeente Kaprijke organiseerde een openbaar onderzoek van 8 november 2021 tot en met 8 december 2021;
- de behandeling van het advies, de opmerkingen en de bezwaren is opgenomen als bijlage bij dit besluit.

Motivering

De dorpskom van Lembeke werd omwille van de historische waarde als dorpsgezicht beschermd bij besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 1986 houdende bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten van onder meer de dorpskom van Lembeke als dorpsgezicht.

Het verslag beëindigd onderzoek uit het beschermingsdossier motiveerde de historische waarde van de dorpskom als volgt: *"omwille van zijn historische waarde als eertijds zelfstandige gemeente, die gekenmerkt wordt door XVIIIe en XIXe -eeuwse burgershuizen die typische rotscementering in spiegelboogvormige panelen vertonen, het Stockmanscomplex, met herenwoning en brouwerij, mouterij en ast rond een binnenkoer dit alles rond de in de XVIIIe eeuw verbouwde St.-Egidiuskerk."*

Het verslag beëindigd onderzoek uit het beschermingsdossier gaf inzicht in de motivering van de afbakening van het dorpsgezicht. Voor het gebied werd in 1972 een BPA uitgewerkt. Dit voorzag in het rechtekken van één van de straten van de dorpskern doorheen de brouwerswoning Stockman (Lembeke-Dorp 36) en in het creëren van een doorsteek ter hoogte van het pand Lembeke-Dorp 37. Hierdoor zou dit nog homogene deel van de dorpskom onherroepelijk verminkt worden. Een deel van de brouwerswoning

Stockman zou onteigend worden. Het BPA voorzag eveneens in de onteigening van de panden Lembeke-Dorp 37-39 met het oog op sloop.

Het monumentendecreet van 1976 liet een bescherming als dorpsgezicht binnen een bij koninklijk besluit goedgekeurd plan van aanleg toe op voorwaarde dat het beschermingsbesluit zowel ondertekend werd door de minister bevoegd voor de Nederlandse cultuur als door deze bevoegd voor ruimtelijke ordening en stedenbouw. Bij de dorpskom van Lembeke werd dit zo uitgevoerd.

De gemeente adviseerde de bescherming van de dorpskom ongunstig. Ook vanuit de dienst stedenbouw werd gewezen op het goedgekeurde BPA. Teneinde het goedgekeurde BPA minimaal te wijzigen beperkte het Bestuur voor Monumenten en Landschappen het dorpsgezicht tot de werkelijk beeldbepalende panden. Daartoe behoorden het tracé van de straat Lembeke-Dorp, de gesloten wanden zichtbaar vanaf het kerkplein tot en met de woning Stockman en de oostwand achter het kerkkoor.

Het beschermingsbesluit voorzag een aantal specifieke erfdienstbaarheden. Er moest naar gestreefd worden om de typische rotscementering en spiegelboogpaneelindeling te behouden bij de gevels rond de kerk. Verder mochten (tenzij bouwarcheologische waardevolle aanwezige sporen dit anders zouden verantwoorden) werken aan bepaalde percelen en de zich erop bevindende onroerende goederen en constructies de bestaande ordonnantie, gabariet, uitzicht, materialen en details niet wijzigen. Het pand Lembeke-Dorp 39, ook bekend als het huis van Bouchaute, werd in het beschermingsbesluit expliciet opgesomd in de lijst van panden en percelen waarvoor deze erfdienstbaarheden gelden.

Het huis van Bouchaute werd in het beschermingsbesluit duidelijk erkend als een waardevol element binnen de dorpskern. Het was immers voorzien van de te behouden kenmerkende rotsbepreistering en spiegelboogpaneelindeling. Het pand maakte ook deel uit van de gevelwand die de geslotenheid van de dorpskom bepaalde, wat van het huis van Bouchaute een beeldbepalend pand maakte binnen het dorpsgezicht. Om deze reden mocht het uitzicht niet gewijzigd worden en werd het pand expliciet in het beschermingsbesluit vermeld.

In 2000 werd het aaneengesloten geheel waarvan het huis van Bouchaute deel uitmaakte teniet gedaan. De naastgelegen panden Lembeke-Dorp 37-38 werden gesloopt omwille van stabiliteits- en veiligheidsproblemen. Het huis van Bouchaute, Lembeke-Dorp 39, kwam hierdoor alleen te staan.

De gemeente Kaprijke vroeg op 2 januari 2015 een sloopvergunning aan voor het huis van Bouchaute. Deze vergunning werd ongunstig geadviseerd door het agentschap Onroerend Erfgoed en in beroep geweigerd door de Raad voor Vergunningenbetwistingen op 23 mei 2017.

Op 29 maart 2018 ontving het agentschap Onroerend Erfgoed een adviesvraag bij een aanvraag tot stedenbouwkundig attest voor de verbouwing van het huis van Bouchaute en de realisatie van een aanpalende nieuwbouw. Twee van de drie ontwerpen die in de aanvraag werden voorgesteld kregen een gunstig advies met voorwaarden. Toch werd er uiteindelijk geen project gerealiseerd.

Op 30 april 2018 keurde het agentschap Onroerend Erfgoed het beheersplan voor de dorpskom van Lembeke goed. Het huis van Bouchaute en het aanpalende, lege perceel werden in het beheersplan als erfgoedelementen omschreven en aangeduid als 'perceel waardevol erfgoed'. Ook de waarde van het pand werd door het beheersplan geduïd.

Op 25 april 2019 verstuurde het college van Burgemeester en Schepenen een brief aan het kabinet van minister-president Geert Bourgeois met de vraag om het huis van Bouchaute te

mogen slopen. Het college van Burgemeester en Schepenen gaf aan dat al tweemaal een sloopvergunning werd geweigerd voor de woning.

Volgens het college van Burgemeester en Schepenen was het pand verwaarloosd en stond het de herinrichting van het dorpsplein in de weg. Deze herinrichting zou de erfgoedwaarden van de beschermde monumenten beter tot zijn recht doen komen.

De erfgoedwaarde van het pand was volgens het college van Burgemeester en Schepenen beperkt. Het maakte deel uit van een huizenrij die voor de rest al gesloopt is, waardoor een deel van het beschermde ensemble verbroken is en de erfgoedwaarde verbonden aan die woningrij niet meer bestond. Een deel van de voorgevel was verbouwd tot winkelpui, wat het cultuurhistorische aspect betwifelbaar maakte en ervoor zorgde dat de woning in de loop van de jaren in haar erfgoedwaarde werd aangetast. Ten tijde van de bescherming werden volgens het college van Burgemeester en Schepenen geen autonome erfgoedwaarde en geen individuele waardevolle kenmerken toegeschreven aan het pand.

Volgens het college van Burgemeester en Schepenen kon het gebouw door zijn geïsoleerde locatie en indeling geen nuttige functie van openbaar nut meer krijgen, noch als private woning verkocht worden. Het college onderzocht de mogelijkheden om het gebouw binnen een nieuw project te integreren, maar dit bleek geen sinecure.

Door de verwaarloosde staat was het pand volgens het college een esthetische doorn in het oog van iedere burger. Bij een participatiecampagne bij de opmaak van de meerjarenplanning sprak zich volgens het college van Burgemeester en Schepenen enkele jaren geleden een uitgesproken meerderheid van de Kaprijkse burgers uit voor de verwijdering ervan.

Hoewel het weghalen van dit gebouw niet geheel strookte met de visie in het beschermingsbesluit was het college van Burgemeester en Schepenen van oordeel dat een visie op erfgoed een dynamisch gegeven moet zijn en dat er marge moet zijn voor verandering waar mogelijk en wenselijk.

De VCOE onderschreef in een advies van 30 maart 2020 de erfgoedwaarde van het pand en adviseerde het behoud ervan.

Op 28 april 2021 vroeg het schepencollege van Kaprijke de opheffing van de bescherming van huis van Bouchaute aan.

Artikel 6.2.1, 3^o van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 staat de gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing van een bescherming omwille van het algemeen belang toe. De parlementaire voorbereiding stelt daarbij het volgende: *"door een wijzigende context kan het algemeen belang immers geëvolueerd zijn ten opzichte van het algemeen belang ten tijde van de bescherming. Van deze mogelijkheid zal voornamelijk gebruik worden gemaakt om tot een ruimtelijke afweging te kunnen komen. Op die manier kunnen verschillende (ruimtelijke) belangen tegenover elkaar worden afgewogen om zo het algemeen belang te vrijwaren. Uiteraard mag deze mogelijkheid geen vrijgeleide zijn om het belang van de bescherming te ondermijnen. Daarom wordt de procedure voor het wijzigen of opheffen van een bescherming uitgebreid"*.

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. Door de sloop van de aanpalende 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.

De bescherming als dorpsgezicht van de dorpskom van Lembeke, wordt gedeeltelijk opgeheven omwille van het algemeen belang. Het pand huis van Bouchaute, Lembeke-Dorp 39, wordt uit de afbakening van het beschermd dorpsgezicht gehaald.

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING,
WONEN EN ONROEREND ERFGOED BESLUIT:

Artikel 1. Het besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 1986 houdende bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten van onder meer de dorpskom van Lembeke als dorpsgezicht, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 25 maart 1987, wordt definitief gedeeltelijk opgeheven.

Art. 2. Het binnen het beschermd dorpsgezicht gelegen goed, huis van Bouchaute, Lembeke-Dorp 39, waarvan de bescherming definitief wordt opgeheven bevindt zich op het perceel met de volgende kadastrale gegevens: Kaprijke, tweede afdeling, sectie C, perceelnummer 999c.

Het plan met de aflijning en de plaats van de aanplakking van het bericht over het openbaar onderzoek is opgenomen als bijlage 1 bij dit besluit.

De fotoregistratie van de fysieke toestand van het binnen het beschermd dorpsgezicht gelegen goed waarvan de bescherming definitief wordt opgeheven, wordt als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Art. 3. In artikel 3, 3, vierde streepje, b. van het besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 1986 houdende bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten van onder meer de dorpskom van Lembeke als dorpsgezicht. wordt de zinsnede"- *Lembekedorp 39 (2^{de} afdeling, sectie C, perceelnummer 999c).*" opgeheven.

Het plan bij het besluit van de Vlaamse regering 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 als bijlage 2 bij dit besluit.

Brussel,

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

Matthias DIEPENDAELE