

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen bij het ministerieel besluit tot voorlopige opheffing van de bescherming als monument van een burgerhuis in Sint-Truiden

Provincie: Limburg

Gemeente: Sint-Truiden, 1ste afdeling, sectie H

Objectnummer: 4.01/71053/148.1

-

Dossiernummer: 4.001/71053/105.1

Omschrijving:

Burgerhuis, Ridderstraat zonder nummer, Sint-Truiden

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

Brussel, 06/10/23

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-10-06 17:51:44 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

1. Advies uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige opheffing

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

Het advies werd gevraagd op 19 juni 2023.

De VCOE bracht op 6 juli 2023 een **ongunstig advies** uit over de opheffing van de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

De VCOE formuleert eerst enkele algemene bedenkingen bij het project 'snelle screening (2021-2022)' en de daaruit voortvloeiende opheffingsvoorstellen en geeft daarna een specifiek advies met betrekking tot dit dossier.

ALGEMENE OPMERKINGEN OP HET PROJECT 'SNELLE SCREENING'

Zoals gesteld vindt de commissie het een goede zaak dat werk wordt gemaakt van het evalueren en actualiseren van het beschermde bestand. Het verlies van erfgoedwaarden of het 'algemeen belang' kunnen echter niet zonder meer aangegrepen worden om beschermingen stop te zetten. De procedure vereist steeds een kritische afweging op basis van een eenduidig beoordelingskader, daarbij rekening houdend met de oorzaken van de problematische toestand van de bescherming. Zo benadrukt de parlementaire voorbereiding van het Onroerenderfgoeddecreet: 'In geen geval kan verwaarlozing of gebrek aan onderhoud door de (huidige of vorige) zakelijkrechthouder of beheerder aanleiding geven tot een wijziging of gehele of gedeeltelijke opheffing van de bescherming'. Bij inbreuken op het actief- en passiefbehoudsbeginsel kan een eventuele opheffing van bescherming dus enkel volgen als aangetoond is dat handhaving afgerond, uitgesloten of gehypothekeerd is. Wanneer handhaving in het verleden in gebreke bleef wordt de veroorzaker beloond voor wanbeheer.

Behandeling van het advies:

In het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit wordt in de beheershistoriek steeds weergegeven of er sinds de bescherming een handhavingstraject gelopen werd op basis van het beheersarchief van het agentschap Onroerend Erfgoed en informatie van de afdeling Handhaving van het departement Omgeving. In de archieven kan soms niet teruggevonden worden waarom men na een inbreuk of een misdrijf destijds niet is overgegaan tot handhaving. Bij de snelle screening werd steeds nagegaan of de opstart van een handhavingstraject nog opportuun is of niet. Indien een handhavingstraject nog lopende is of opgestart kan worden, wordt er geen procedure tot opheffing van de bescherming opgestart.

Indien nog erfgoedwaarden overblijven moet het eventuele opheffingsvoorstel gebaseerd zijn op grondig en consistent vergelijkend onderzoek, zodat de noodzaak tot opheffing en het belang van het betreffende erfgoedobject in het globale Vlaamse beschermingsbestand steeds goed kan worden ingeschat. Daarbij is belangrijk om niet enkel de erfgoedwaarden toegekend op moment van bescherming te (her)evalueren, maar ook mogelijk bijkomende erfgoedwaarden die vanuit het hedendaagse perspectief van toepassing zijn.

Behandeling van het advies:

De snelle screening van het beschermde bestand had als doel die beschermingen te detecteren die vandaag overduidelijk niet meer aan de hedendaagse selectiecriteria voor bescherming op Vlaams niveau voldoen. Het onderzoek omvatte geen uitgebreide studie per thema of typologie. Waar er nog resterende erfgoedwaarden zijn, wordt door de evaluatie aan de hand van de criteria in het inhoudelijk dossier (3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming) en in het ministerieel besluit steeds aangetoond dat de opheffing van de bescherming evident is en er door de opheffing geen hiaat in het beschermde bestand ontstaat. Aangezien het een actuele evaluatie op basis van de

hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarden is, hanteert het agentschap steeds de huidige selectiecriteria zoals omschreven in het Onroerendergoedbesluit en de huidige erfgoedwaarden zoals omschreven in het Onroerendergoeddecreet.

Zonder kritische en eenduidige afweging ontstaan volgens de commissie gevaarlijke precedentes die eigenaars of gebruikers aanmoedigen om beschermingsplichten niet na te leven. Het kan bovendien aanleiding geven tot het in vraag stellen van beschermingen die wel nog toereikend zijn, met de uitholling van het eerdere beschermingsbeleid en het beschermingsinstrument tot gevolg. Vooral de ruime invulling van de rechtsgrond 'algemeen belang' - nochtans voornamelijk bedoeld ter afweging van strijdige ruimtelijke belangen - is in dat verband zorgwekkend. De parlementaire voorbereiding verduidelijkt dat deze mogelijkheid in geen geval een vrijgeleide mag zijn om het belang van een bescherming te ondermijnen.

Behandeling van het advies:

Elk voorstel tot opheffing van de bescherming binnen het project van de evaluatie van het beschermde bestand werd grondig onderzocht, afgewogen en geëvalueerd. De uitgewerkte inhoudelijke dossiers met een overzicht van de individuele en specifieke beschermings- en beheershistoriek zijn hiervan het resultaat.

Bij de opheffingen waar 'algemeen belang' als rechtsgrond voor de opheffing van de bescherming wordt gebruikt, wordt de opheffing bijkomend grondig gemotiveerd door het beschermde goed af te wegen aan de huidige selectiecriteria en erfgoedwaarden. Hierbij wordt aangetoond dat het beschermde goed in haar huidig voorkomen onvoldoende erfgoedwaarde heeft voor een bescherming op Vlaams niveau en de opheffing geen hiaat binnen het beschermde bestand veroorzaakt.

De commissie stelt verder vast dat in het betreffende project de rechtsgrond 'algemeen belang' ook wordt ingeroepen wanneer onoordeelkundige werken, al dan niet vergund, werden uitgevoerd, zelfs wanneer niet alle erfgoedwaarden verdwenen zijn, en dat er niet altijd een passend onderscheid wordt gemaakt tussen de evaluatie van een beschermd monument en van een beschermd stads- of dorpsgezicht of cultuurhistorisch landschap.

Behandeling van het advies:

De rechtsgrond 'de erfgoedwaarden zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan' (Art. 6.2.1., 1^o) veronderstelt een volledig en onherroepelijk verlies en wordt enkel gebruikt wanneer de erfgoedwaarden volledig verdwenen zijn. De rechtsgrond 'algemeen belang' (Art. 6.2.1., 3^o) wordt gebruikt wanneer het onroerende goed nog erfgoedwaarden heeft, maar waarbij deze na toetsing aan de selectiecriteria onvoldoende blijken om een bescherming op Vlaams niveau te verantwoorden. Het klopt dus dat in sommige gevallen het onroerend goed nog erfgoedwaarden heeft, al dan niet na onoordeelkundige (vergunde) werken. Door deze resterende erfgoedwaarden te erkennen en te omschrijven aan de hand van de selectiecriteria kunnen deze erfgoedwaarden nog gevrijwaard worden door bijvoorbeeld het onroerende goed vast te stellen in de inventaris.

Bij de evaluatie van het beschermde bestand vertrok het agentschap Onroerend Erfgoed vanuit het beschermingsstatuut waarin het goed beschermd werd en de afbakening. Bij een onroerend goed beschermd als stads- of dorpsgezicht werd bijvoorbeeld niet gekeken naar het interieur, maar naar de verschillende beschermde onderdelen van de site en hun relatie tot elkaar. Bij een beschermd cultuurhistorisch landschap werden de landschappelijke erfgoedkenmerken en -elementen afgewogen enz. In sommige gevallen werd vastgesteld dat het goed beter beschermd wordt onder een ander statuut of met een andere afbakening waardoor de erfgoedwaarden beter gevrijwaard kunnen worden. In die gevallen gaat de opheffing van de bescherming gepaard met een nieuwe bescherming.

De commissie uit bijgevolg haar bezorgdheid over de uitvoering van een 'snelle screening'. De nadruk ligt hier op het afsluiten van dossiers die in het verleden misliepen, zonder dat er een expliciet afwegingskader of breder (beleids)kader is voor de actualisering van beschermingen. De vrees bestaat dat – los van de al dan niet terechte opheffingen - dit een verkeerd signaal geeft naar eigenaars en gebruikers van beschermd erfgoed, te meer gezien thematisch-typologische evaluaties en aanvullende beschermingen uitblijven. De commissie dringt aan in communicatie omtrent opheffingen steeds duidelijk te maken dat verwaarlozing of wederrechtelijke ingrepen hiertoe geen aanleiding kunnen geven.

Behandeling van het advies:

De Beleidsnota Onroerend Erfgoed (2019-2024) van minister Matthias Diependaele, bevoegd voor onroerend erfgoed, kondigde aan dat we het huidige beschermde bestand zullen evalueren op basis van de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarden. Om te voldoen aan de maatschappelijke vraag om op korte termijn door het volledige pakket beschermd erfgoed te gaan, werkte het agentschap vanaf juli 2021 tot december 2022 aan de 'snelle screening' van het beschermde bestand. Deze snelle screening had als doel om op een termijn van anderhalf jaar die beschermingen te detecteren die vandaag overduidelijk niet meer aan de hedendaagse selectiecriteria voor bescherming voldoen. Een doorgedreven thematisch of typologische afweging was in dit tijdsbestek niet mogelijk. Door de typologische opdeling van het te onderzoeken pakket, werd het wel mogelijk enige vergelijking door te voeren. In dit opzicht werd bij elk voorstel voor opheffing ook nagegaan of de opheffing geen hiaat in het beschermde bestand veroorzaakte.

Tijdens de evaluatie werd steeds bekeken of er nog een lopend handhavingstraject was en of in een bepaald dossier nog handhaving mogelijk was. Voor deze dossiers wordt dan ook geen opheffingsprocedure opgestart. Dit staat ook opgenomen in het eindrapport van de snelle screening (<https://oar.onroenderfgoed.be/publicaties/OAOE/267/OAOE267-001.pdf>).

Bovendien is in alle communicatie over dit project opgenomen dat wanneer er sprake is van verwaarlozing, het agentschap in eerste instantie inzet en aanstuurt op een handhavingstraject. Op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed wordt duidelijk gecommuniceerd: "Wanneer er sprake is van verwaarlozing, dan zullen we eerder aansturen op herstel of een schadevergoeding." (<https://www.onroenderfgoed.be/procedure-tot-opheffing>). Op het titelblad van het aanvraagformulier tot opheffing van een bescherming staat "Opgelet! In geen geval kan verwaarlozing of gebrek aan onderhoud aanleiding geven tot een opheffing van de bescherming."

Bijkomend verwijst de commissie naar haar vorige adviezen voor wat betreft de lessen die te trekken zijn uit opheffingsdossiers. De lopende evaluatie van het beschermde bestand zou ook aangegrepen moeten worden om beschermingen die bedreigd zijn prioritair te vrijwaren, en hierover publiek te communiceren.

Behandeling van het advies:

De evaluatie van het beschermde bestand heeft er ook voor gezorgd dat bepaalde sites opgemerkt werden waar recent werken werden uitgevoerd zonder toelating of vergunning of waar er sprake is van verwaarlozing van het beschermde goed. Deze dossiers worden vandaag opgevolgd. Het publiek communiceren van deze trajecten wordt echter niet beschouwd als een goed uitgangspunt voor een constructieve dialoog met de zakelijkrechthouders.

Daarnaast voerde het agentschap een analyse uit op onze databanken om na te gaan voor welke beschermde monumenten gedurende de afgelopen tien jaar geen toelatingen of premies werden aangevraagd. Dat kan immers een signaal zijn dat er mogelijk een verwaarlozingsproblematiek speelt. Dit kadert in het streven naar een proactieve handhaving. Voor ongeveer 2.000 beschermde monumenten bleek geen toelatings-

premie-aanvraag beschikbaar. Deze lijst is de vertrekbasis om te bepalen voor welke monumenten verdere actie aangewezen is. Niet in alle gevallen zal er immers effectief een probleem zijn. Tegen 30 november 2023 zal het agentschap de lijst van beschermde monumenten zonder beheersacties in de voorbije tien jaar verder verfijnen. Bovendien gaat het agentschap een studie proactieve handhaving opnemen.

SPECIFIEKE OPMERKINGEN OP DE OPHEFFING VAN DE BESCHERMING ALS MONUMENT VAN EEN BURGERHUIS IN SINT-TRUIDEN

Het burgerhuis, Ridderstraat z.n., is bij ministerieel besluit van 10 juli 1997 beschermd als monument omwille van de historische waarde.

Het dossier verduidelijkt dat het pand reeds in 1976 op de voorgevel na werd gesloopt voor de bouw van een nieuwe schoolvleugel van het Sint-Trudo Instituut. Op moment van bescherming in 1997 was dus enkel de voorgevel van het historische burgerhuis nog bewaard. Op heden is op het perceel van het beschermde monument een vergunde projectontwikkeling in uitvoering waarbij het achterliggende bouwvolume werd gesloopt. De beschermde voorgevel is momenteel gestut. Het is onduidelijk wanneer de vier siervazen die oorspronkelijk op de kroonlijst stonden verdwenen zijn.

De motivering van het opheffingsvoorstel omvat een herevaluatie van de erfgoedwaarden op basis van de huidige selectiecriteria. Daarbij wordt verwezen naar het bestaan van 374 burgerlijke gebouwen in Vlaanderen met een kern die minstens teruggaat tot de 18de eeuw en die beschermd zijn als monument.

Van het oorspronkelijke burgerhuis bleef enkel de historische voorgevel bewaard. De vermelde aantasting door de integratie in het Sint-Trudo Instituut en de wijziging van muuropeningen op het gelijkvloers vond reeds plaats vóór de bescherming als monument. De afbakening omvat het volledige perceel waartoe de historische gevel behoort, maar lijkt in eerste instantie gericht te zijn op het behoud van het gevelbeeld langs de Ridderstraat. Het inhoudelijk dossier benadrukt de opbouw van de 'bakstenen gevel op een lage, hardstenen plint, en afgelijnd met geblokte, kalkstenen hoekbanden'. De commissie stelt vast dat de bewaarde gevel nog steeds beantwoordt aan het uitzicht op moment van bescherming, met uitzondering van de verdwenen siervazen.

Behandeling van het advies:

Zoals beschreven in punt '2.3.1. Bescherming van het burgerhuis' in het inhoudelijk dossier bij dit opheffingsbesluit is de informatie voor het beschermingsdossier uit 1997 overgenomen uit de beschrijving in de inventaris van het bouwkundig erfgoed die dateert van 1981. Het inhoudelijk beschermingsdossier uit 1997 baseerde zich op verouderde gegevens, er werd naar aanleiding van de beschermingsprocedure geen nieuw onderzoek gestart. Dit blijkt ook uit de beschrijving van het burgerhuis in het beschermingsdossier. Dit dossier verwijst naar een oudere kern van het burgerhuis terwijl enkel nog de gevel restte.

De opheffing van de bescherming als monument wordt niet gemotiveerd op basis van de rechtsgrond 'de erfgoedwaarden zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan' (Art. 6.2.1., 1°). Er zijn sinds de bescherming inderdaad weinig erfgoedelementen verloren gegaan. Wel zijn de behouden erfgoedwaarden van de gevel vandaag onvoldoende om een bescherming als monument te motiveren. De toetsing op basis van de huidige selectiecriteria zoals opgenomen in hoofdstuk '3.1 Evaluatie van de opheffing van de bescherming' en zoals opgenomen in het voorliggende opheffingsbesluit tonen dit aan. Om deze reden wordt de opheffing gemotiveerd vanuit het algemeen belang (Art. 6.2.1, 3°).

Het valt te betreuren dat dit dossier onderworpen werd aan een 'snelle screening' en geen deel uitmaakt van een doorgedreven thematisch-typologisch evaluatieproject.

Behandeling van het advies:

De snelle screening had als doel om op een termijn van anderhalf jaar die beschermingen te detecteren die vandaag overduidelijk niet meer aan de hedendaagse selectiecriteria voor bescherming voldoen. Een doorgedreven thematisch/typologische afweging was in dit tijdsbestek niet mogelijk. Door het te onderzoeken pakket in typologieën op te delen, werd het wel mogelijk enige vergelijking door te voeren. Door andere, vergelijkbare beschermde onroerende goederen/sites aan te halen, wordt aangetoond dat de voorgestelde opheffing geen hiaat in het beschermde bestand veroorzaakt.

De commissie begrijpt dat de voorgevel niet kwalificeert als een representatief voorbeeld van een bewaard 'breedhuis van het enkelhuistype'. Het relict kan ook niet gerekend worden tot beschermde burgerlijke gebouwen waarvan de historische ruimte-indeling, interieurdecoratie en materialiteit wel behouden bleef. Het is de commissie evenwel onduidelijk hoe de betreffende bescherming zich verhoudt tot gelijkaardige beschermingen gericht op het vrijwaren van een historisch gevelbeeld.

Daarnaast benadrukt de commissie dat de betreffende historische voorgevel nog steeds een sterke contextwaarde heeft op Vlaams niveau als deel van een straatwand met drie beschermde gevels. Bovendien kenmerkt de directe omgeving zich door meerdere waardevolle gevelpartijen, waarvan er enkele ook afzonderlijk beschermd zijn als monument (burgerhuis in rococostijl, klooster cellebroeders, refugiehuis abdij van Herkenrode), en is het goed gelegen in de bufferzone van het belfort opgenomen op de Unesco Werelderfgoedlijst. Bij voorliggende opheffing van bescherming is er geen enkele garantie dat de waardevolle straatwand langs de Ridderstraat gevrijwaard blijft.

Behandeling van het advies:

In Vlaanderen bestaan er 22 beschermde stads- of dorpsgezichten waar een typologie van 'burgerhuizen' uit de '18de eeuw' aan toegeschreven kunnen worden. Verschillende van deze beschermingen zijn vergelijkbaar met de gevelwand langs de Ridderstraat, namelijk als een beschermde wand binnen een stedelijke context van een aantal burgerhuizen. Voorbeelden hiervan zijn het beschermde dorpsgezicht 'Burgerhuizen met omgeving' langs de Happaertstraat in Antwerpen ([ID6343](#)) en het 'Ensemble heren- en burgerhuizen' langs de Korte Meer in Gent ([ID9846](#)). Naast een historisch gevelbeeld beschermd als een stads- of dorpsgezicht telt Vlaanderen tal van naast elkaar gelegen beschermde monumenten die onder de typologie burgerhuizen uit de 18de eeuw vallen. In de Kaasrui in Antwerpen werden bijvoorbeeld de panden met huisnummer 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 en 18 elk apart beschermd als monument. Langs de Kroonstraat in Borgloon werden de burgerhuizen met huisnummer 17 tot en met 27 apart beschermd als monument. Het burgerhuis langs de Ridderstraat als gevelbeeld in ensemble met haar buurpanden is dus geen zeldzaamheid.

Het inhoudelijk opheffingsdossier ontkent de waardevolle context van de gevel van Ridderstraat zonder nummer niet. Ridderstraat 24, 25 en 29 zijn afzonderlijk beschermd als monument. De bescherming van deze panden wordt niet in vraag gesteld. Alle gebouwen rechts van de gevel waar dit opheffingsdossier over gaat, zijn gesloopt en maken deel uit van het nieuwe project. De resterende panden in de directe omgeving van de gevel waar geen bescherming op rust hebben geen of onvoldoende erfgoedwaarde om een nieuwe of geactualiseerde bescherming als stadsgezicht of als monument te verantwoorden. De resterende erfgoedwaarden van de gevel van het burgerhuis Ridderstraat zonder nummer blijven vastgesteld in de inventaris bouwkundig erfgoed (ID15718). Onder ID22909 is de gevel van het burgerhuis opgenomen in de wetenschappelijke inventaris bouwkundig erfgoed. De historische waarde en de contextwaarde blijven gevrijwaard door opname in de vastgestelde inventaris

bouwkundig erfgoed. De resterende erfgoedwaarden van de gevel zelf zijn onvoldoende om een bescherming als monument op Vlaams niveau te motiveren.

Het is onduidelijk of in dat opzicht de mogelijke aanpassing van de bestaande bescherming werd onderzocht.

Omwille van deze redenen acht de commissie de noodzaak van de opheffing van de bescherming als monument van het burgerhuis, Ridderstraat z.n., niet aangetoond.

Behandeling van het advies:

Elk voorstel tot opheffing van de bescherming binnen het project van de evaluatie van het beschermde bestand werd grondig onderzocht, afgewogen en geëvalueerd. De uitgewerkte inhoudelijke dossiers met een dossiereigen overzicht van de beschermings- en beheershistoriek zijn hiervan het resultaat. In sommige gevallen werd vastgesteld dat het goed beter beschermd wordt onder een ander statuut of met een andere afbakening waardoor de erfgoedwaarden beter gevrijwaard kunnen worden. In die gevallen gaat de opheffing van de bescherming gepaard met een nieuwe bescherming. Het inhoudelijk beschermingsdossier uit 1997 baseerde zich op verouderde gegevens. Het burgerhuis bestond enkel uit de voorgevel en de voorgevel zelf was reeds verbouwd. Op basis van de beschikbare gegevens in het beschermings- en beheersarchief en zoals beschreven in punt 2.3.1. van het inhoudelijk opheffingsdossier bleken de nog aanwezige erfgoedkenmerken en -elementen reeds op het ogenblik van bescherming ontoereikend voor een bescherming als monument.

Naast een evaluatie van de beschermings- en beheershistoriek werd binnen het project 'snelle screening' de erfgoedkenmerken en -elementen van het beschermde goed afgewogen aan de huidige selectiecriteria en erfgoedwaarden.

Zoals gemotiveerd in punt 3.1. van het inhoudelijk opheffingsdossier heeft de voorgevel van het burgerhuis in de Ridderstraat in haar huidig voorkomen onvoldoende erfgoedwaarde voor een bescherming als monument op Vlaams niveau.

*Op basis van bovenstaande argumentatie en opmerkingen geeft de commissie een **ongunstig advies** voor de voorlopige opheffing van de bescherming als monument van een burgerhuis in Sint-Truiden.*

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

1.2. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige opheffing

Het uitgebrachte advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier noch op het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier noch het ministerieel besluit werden aangepast.