

**Bijlage 3. Behandeling van de adviezen bij het ministerieel besluit tot voorlopige opheffing van de bescherming als monument en als dorpsgezicht van de watermolen Langerenmolen met omgeving in Maaseik (Neeroeteren)**

Provincie: Limburg

Gemeente: Maaseik, 2de afdeling, sectie B

Objectnummers: 4.01/72021/164.1 en 4.02/72021/116.1 - Dossiernummer: 4.001/72021/102.1

Omschrijving:

Watermolen Langerenmolen met omgeving, Grotlaan 33A

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

Brussel, 16/10/23

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)  
Getekend op: 2023-10-16 14:14:00 +02:00  
Reden: Ik keur dit document goed



Vlaamse  
overheid

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 8 augustus 2023.

De VCOE bracht op 31 augustus 2023 een ongunstig advies uit over de opheffing van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

Na een korte bespreking van de adviesvraag uit de commissie eerst enkele algemene opmerkingen bij het project 'snelle screening (2021-2022)' en de 126 daaruit voortvloeiende opheffingsvoorstellen.

*Zoals gesteld vindt de commissie het een goede zaak dat werk wordt gemaakt van het evalueren en actualiseren van het beschermd 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 beschermd 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 beschermd 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 Onroerenderfgoedbesluit en de huidige erfgoedwaarden zoals omschreven in het Onroerenderfgoeddecreet.

*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 beschermd bestand werd grondig onderzocht, afgewogen en geëvalueerd. De uitgewerkte inhoudelijke dossiers met een individueel en specifiek overzicht van de 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 beschermd goed af te wegen aan de huidige selectiecriteria en erfgoedwaarden. Hierbij wordt aangetoond dat het beschermd goed in haar huidig voorkomen onvoldoende erfgoedwaarde heeft voor een bescherming op Vlaams niveau en de opheffing geen hiaat binnen het beschermd 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<sup>o</sup>) 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<sup>o</sup>) 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 beschermd 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 beschermd 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- of 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 rond proactieve handhaving opnemen.

Vervolgens formuleert de commissie een advies over de voorlopige opheffing van de bescherming als monument en als dorpsgezicht van de watermolen Langerenmolen met omgeving in Maaseik (Neeroeteren).

*De commissie vindt het een gemiste kans dat dit dossier geen deel uitmaakt van een doorgedreven thematisch-typologisch evaluatieproject. Dergelijk erfgoedtype leent zich bij uitstek tot vergelijkend onderzoek. Naar analogie met de zeer goed onderbouwde herevaluatie van het windmolenerfgoed en de daaruit voortvloeiende aanbevelingen, zou dit niet alleen toelaten om watermolensites op vlak van erfgoedwaarden aan elkaar af te wegen maar ook knelpunten en prioriteiten te identificeren inzake optimaal behoud en beheer.*

Behandeling van het advies: Zoals hoger al aangegeven had deze snelle screening 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 thematische of typologische afweging was in dit tijdsbestek niet mogelijk. Door de typologische opdeling van het onderzochte pakket, werd het wel mogelijk enige vergelijking door te voeren. In dit opzicht werd ook bij dit voorstel tot opheffing nagegaan of de opheffing geen hiaat in het beschermd bestand veroorzaakt.

*Voorliggend opheffingsvoorstel gaat evenwel voorbij aan de vraag of de andere beschermde watermolens met betere bewaringstoestand en omgevingscontext ook naar de toekomst toe voldoende zijn gevrijwaard. Bovendien is de impact van de opheffing op het beschermd bestand onduidelijk, gezien een andere watermolen eveneens voor opheffing voorligt en niet gekend is of nog bijkomende dossiers van dit type gepland zijn. De motivatie verwijst summier naar nabijgelegen beschermde watermolens, maar maakt onvoldoende concreet hoe deze molens zich typologisch, chronologisch en ruimtelijk-landschappelijk tot elkaar verhouden. Ook hangt de opvallende concentratie van watermolens in de ruimere omgeving samen met de karakteristieke bedding van de Bosbeek. De Langerenmolen kan daarom niet worden beschouwd als geïsoleerd relict. Het is volgens de commissie dan ook voorbarig om deze site op basis van een 'snelle screening' uit het beschermd bestand te halen.*

Behandeling van het advies: De Nieuwe Molen in Alken en de Langerenmolen in Maaseik zijn de enige twee watermolens waarvan de opheffing van de bescherming binnen het project van de snelle screening voorgesteld wordt. Mogelijk worden vanuit de snelle screening nog twee opheffingsdossiers voor watermolens opgestart, afhankelijk van het lopende beheer- en/of handhavingstraject. Deze opheffing van de bescherming van twee (en mogelijk vier) watermolens creëert geen betekenisvol hiaat in het beschermd bestand.

De bespreking van andere beschermde watermolens in het inhoudelijk dossier (3.1.1., "1°-2° zeldzaamheid en representativiteit" en "conclusie") en in het ministerieel besluit (Motivering) motiveert op voldoende wijze dat de erfgoedwaarde van de Langerenmolen in Maaseik lager is dan vergelijkbaar beschermd erfgoed en dat deze opheffing geen hiaat creëert in het beschermd bestand.

*De commissie erkent dat het verdwijnen van de houten buitenconstructie afbreuk doet aan de herkenbaarheid, representativiteit en zeldzaamheid van het monument. Het dossier gaat niet in op de oorzaak van deze verdwijning. Indien dit gebeurde zonder toelating had handhaving aangewezen geweest.*

Behandeling van het advies: Zoals hoger al aangegeven is in het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit 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.

*Op basis van het dossier is het de commissie verder niet duidelijk in welke mate er voor de watermolen en zijn omgeving nog beheersperspectieven zijn. De erfgoedwaarden zijn namelijk niet onherroepelijk aangetast of verdwenen. Zo omvat het molenhuis – dat reeds op moment van bescherming verbouwd was – nog partieel de maalinstallatie en andere erfgoedelementen en -kenmerken.*

Behandeling van het advies: Het goed heeft inderdaad nog erfgoedwaarde. Om die reden werd in het inhoudelijk dossier (3.2.) een aanbeveling opgenomen om de erfgoedwaarden te registreren: "De Langerenmolen met omgeving in Maaseik (Neeroeteren) heeft nog enige historische en industrieel-archeologische waarde als oude watermolensite en een beperkte erfgoedwaarde als watermolenlandschap. Deze erfgoedwaarden zijn in voldoende mate gedocumenteerd en geregistreerd in dit inhoudelijk dossier bij de opheffing en in de fotoregistratie bij het ministerieel besluit. De molen blijft aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/20867>). Daarnaast is het wenselijk dat de landschappelijke erfgoedwaarde, zoals omschreven in 3.1.2., gevrijwaard wordt. Het belang van de nog aanwezige afzonderlijke erfgoedkenmerken en -elementen is gering. Er is bijgevolg geen verplichting tot behoud of opslag van deze elementen in een onroerenderfgoeddepot. Mogelijk zijn er ook niet zichtbare sporen die nog niet gedocumenteerd zijn en die bijdragen aan deze erfgoedwaarden. Het is wenselijk bouwhistorisch en archeologisch onderzoek uit te voeren om deze te documenteren, in het bijzonder bij een eventuele sloop of ingrijpende verbouwing van dit goed. Voor dergelijk onderzoek kan volgende handleiding gebruikt worden: [Uniforme procedure voor het documenteren van erfgoedwaarden bij sloop en verplaatsing | Onroerend Erfgoed.](#)" Deze erfgoedwaarde is echter onvoldoende voor een bescherming als monument en/of dorpsgezicht.

*Het is evident dat het gesuggereerde bouwhistorisch en archeologisch onderzoek naar niet zichtbare sporen uitgevoerd wordt vóór, en niet na een beslissing tot eventuele opheffing.*

Het aangehaalde bouwhistorisch onderzoek kan enkel als aanbeveling in het inhoudelijk dossier worden opgenomen en kan voorafgaand aan een opheffingsprocedure juridisch niet afgedwongen worden. Wanneer op basis van het gelopen onderzoek geoordeeld wordt dat de erfgoedwaarden onherstelbaar aangetast of verloren zijn gegaan of de erfgoedwaarden op basis van de huidige selectiecriteria onvoldoende zijn voor een bescherming op Vlaams niveau, getuigt het niet van een behoorlijk bestuur om voorafgaand aan de opheffing verregaande onderzoeksverplichtingen op te leggen. Het agentschap kan enkel de aanbeveling suggereren.

*Wat tot slot het dorpsgezicht betreft is de evaluatie enigszins tegenstrijdig. Deze omgevingscontext zou te ingrijpend zijn aangetast door recente bebouwing en vertuining. Tegelijk stelt het inhoudelijk dossier (pag. 6, 11) dat nieuwbouw, verbouwing en verkaveling weinig impact had op de beschermingen en stuurt aan op vrijwaring van de landschappelijke erfgoedwaarde. De commissie stelt vast dat de lintbebouwing waarvan sprake zich situeert buiten de afbakening van het dorpsgezicht en dat de beschermde omgeving nog steeds de hydrografische en landschappelijke context van de watermolen vormt. Zonder bescherming is er evenwel geen garantie meer op behoud van deze erfgoedwaarden.*

Behandeling van het advies: In het inhoudelijk dossier wordt aangegeven (onder 2.3.2.) dat de in het beheersarchief teruggevonden adviezen dateren uit de periode eind 20ste - begin 21ste eeuw en betrekking hebben op ingrepen zonder veel impact op het beschermde monument en dorpsgezicht. Bij de evaluatie (onder 3.1.) wordt gesteld dat

de omgeving van het beschermd goed de voorbije halve eeuw (1971-2021) ingrijpend aangetast is door lintbebouwing, bebossing en ontbossing. Beide vaststellingen zijn niet tegenstrijdig. De omgeving van de molen heeft inderdaad nog enige erfgoedwaarde. Om die reden werd in het inhoudelijk dossier (3.2.) een aanbeveling opgenomen om de erfgoedwaarden te registreren: *"Daarnaast is het wenselijk dat de landschappelijke erfgoedwaarde, zoals omschreven in 3.1.2., gevrijwaard wordt."* Deze erfgoedwaarde is echter ontoereikend voor een bescherming als dorpsgezicht.

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

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

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