

**Bijlage 4. Behandeling van de adviezen bij het ministerieel besluit tot voorlopige opheffing van de bescherming als monument van een woonhuis in Poperinge (Watou)**

Provincie: West-Vlaanderen

Gemeente: Poperinge, 8ste afdeling, sectie A

Objectnummer: 4.01/33021/834.1

-

Dossiernummer: 4.001/33021/107.1

Omschrijving:

Woonhuis, Kleine Markt 3-4

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

Brussel, 22/11/23

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)  
Getekend op: 2023-11-22 16:04:27 +01:00  
Reden: lk 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 19 juni 2023.

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

Behandeling van het advies:

In het algemene deel van zijn advies formuleert de commissie enkele bedenkingen bij het project 'snelle screening'.

*Binnen dit project werd beslist tot de opstart van maar liefst 126 procedures voor gedeeltelijke of gehele opheffing van bescherming. Daarbij worden volgende rechtsgronden gebruikt:*

- Art. 6.2.1,1° van het Onroerenderfgoeddecreet: 'De erfgoedwaarden van het beschermde goed zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan'.*
- Art. 6.2.1,3° van het Onroerenderfgoeddecreet: 'De gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing is vereist omwille van het algemeen belang'. Het project vult dit 'algemeen belang' ruim in als de 'rechtszekerheid' of een 'wijzigende context' waarin de (resterende) erfgoedwaarden vandaag niet langer toereikend zouden zijn om de bescherming te verantwoorden.*

*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. 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

In het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit wordt in de beheerhistoriek steeds weergegeven of er sinds de bescherming een handhavingstraject gelopen werd op basis van het beheerarchief 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.

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 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' 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.*

*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.*

*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

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 overzicht van de individuele en specifieke beschermings- en beheerhistoriek 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 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' 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 onroerende 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 onroerende 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 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 toelatings- 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 proactieve handhaving opnemen.

Vervolgens formuleert de VCOE een advies over de opheffing van de bescherming als monument van het woonhuis, Kleine Markt 3-4:

*De commissie erkent dat er erfgoedelementen verdwenen bij de verbouwwerken aan het pand, maar acht voorliggend opheffingsvoorstel voorbarig. In het inhoudelijk dossier ontbreekt informatie en wordt grotendeels uitgegaan van veronderstellingen op basis van desktoponderzoek.*

*Zo zou uit een lastenboek uit 1989 blijken dat 'het gebouw wellicht (grotendeels) herbouwd is', vermoedelijk op de voorgevel na. Daarnaast wordt gewezen op een verdwenen (niet als monument beschermde) tuinvleugel en de toevoeging van achterbouwen, zoals blijkt uit de huidige GRB-basiskaart van Vlaanderen. Verder verwijst het dossier naar opmerkingen over het huidige schrijnwerk in het recente beheersplan voor het dorpsgezicht 'dorpskom Watou' (2020). Op basis van deze aanwijzingen beweert het dossier: 'na regularisatie van de niet-vergunde werken resteerde een, op de voorgevel na, volledig gereconstrueerd woonhuis, dat veel van haar materialiteit verloor'.*

*Wat betreft de achtergevel is er geen fotomateriaal beschikbaar waardoor de mate van aantasting ten opzichte van de bescherming niet kan worden ingeschat. Het dossier vermeldt bijvoorbeeld dat in 1988-1989 een deel van de achtergevel in leem werd verwijderd, maar niet of het overige deel al dan niet vandaag nog bewaard is. Ook het interieur blijft volledig buiten beeld. Het is dus onduidelijk in welke mate de werken in het lastboek van 1989 effectief werden uitgevoerd en of in het interieur nog historische elementen bewaard bleven. Tot slot is het de commissie onduidelijk welke verbouwwerken werden geregulariseerd en of handhaving plaatsvond. Hierover moet uitsluitel bestaan vooraleer een eventuele opheffing van bescherming kan worden overwogen.*

#### Behandeling van het advies:

De VCOE betwijfelt niet dat er erfgoedwaarden verloren zijn gegaan. Zij ontkent niet dat het schrijnwerk, dat een wezenlijk onderdeel van de motivatie tot beschermen was, verloren is gegaan waardoor de artistieke waarde ernstig werd aangetast.

De VCOE vindt dat zij onvoldoende fotografisch materiaal heeft om volgende punten uit het regularisatiedossier te kunnen evalueren:

1. *Mogelijk bleef nog een deel van de achtergevel in leem bewaard.*
2. *Mogelijk bleven historische elementen in het interieur bewaard.*
3. *De commissie vraagt uitsluitel over de geregulariseerde werken en of er handhaving werd opgestart.*

Het lastenboek uit 1989 is heel duidelijk over de geregulariseerde werken: nieuwe buitenmuren, nieuwe gewelven, een nieuw dakconstructie, moderne materialen en bouwtechnieken, ... De werken werden opgesomd op pagina 6 van het inhoudelijk dossier tot opheffing van de bescherming. Aangezien er een vergund regularisatiedossier is, was er geen nood aan een handhavingstraject.

De eigenaar bevestigde telefonisch op 13 oktober 2023 dat enkel de voorgevel van het gebouw nog authentiek is. Dat is conform het regularisatiedossier.

Op 26 oktober 2023 bezorgde de eigenaar foto's van beide panden die aan de fotoregistratie werden toegevoegd. De foto's bevestigen de in het dossier omschreven huidige toestand.

Op basis van de informatie uit het archief van Onroerend Erfgoed zoals opgenomen in het inhoudelijk dossier is het duidelijk dat de omvang van de werken eind jaren 1980 de erfgoedwaarden van het woonhuis Kleine Markt 3-4 ernstig aantastte. De bewaarde erfgoedwaarden van de voorgevel en het dakvolume worden voldoende gewaarborgd via het beschermde dorpsgezicht en het beheerplan 'dorpskern Watou'.

Conclusie: het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. De fotoregistratie bij het ministerieel besluit werd aangevuld met foto's van het interieur en de achtergevels.

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

Het uitgebrachte advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier noch het ministerieel besluit werden aangepast. De fotoregistratie bij het ministerieel besluit werd aangevuld met foto's van het interieur en de achtergevels.