

**Bijlage 3. Behandeling van de adviezen bij het ministerieel besluit tot voorlopige opheffing van de bescherming als monument van restanten van een stadshoeve en burgerhuizen in Maaseik**

Provincie: Limburg

Gemeente: Maaseik, 3de afdeling, sectie C

Objectnummer: 4.01/72021/132.1

4.01/72021/133.1

-

Dossiernummer: 4.001/72021/103.1

Omschrijving:

Restanten van een stadshoeve en burgerhuizen, Pelserstraat 56-58 en Bosstraat 71-73-75

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 16:03:03 +01:00  
Reden: lk keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

## **1. Adviezen 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 de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

#### **De commissie formuleert een aantal algemene bedenkingen bij 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.*

*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 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 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 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 huidige 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°) 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°) 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 sprak 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 proactieve handhaving opnemen.

### **Vervolgens formuleert de commissie bedenkingen bij de opheffing van de bescherming als monument van restanten van een stadshoeve en burgerwoningen in Maaseik:**

*De restanten van een stadshoeve en burgerhuizen, Pelserstraat 56-58 en Bosstraat 71-73-75, zijn bij ministerieel besluit van 16 december 1991 beschermd als monument. De betreffende panden zijn gelegen in het stadscentrum van Maaseik dat bij hetzelfde besluit beschermd is als stadsgezicht. Uit het dossier blijkt dat de verwaarloosde stadshoeve tijdens en na de beschermingsprocedure voor een deel werd afgebroken zonder vergunning. Ter hoogte van Pelserstraat 56 werd daarop een vergunde nieuwbouw gerealiseerd waarvan de voorgevel deels gereconstrueerd is naar historisch model. Het nog bewaarde deel van de stadshoeve (Pelserstraat 58) werd in beperkte mate aangepast. De bescherming omvat daarnaast de burgerhuizen Bosstraat 71-73-75 die op de begane grond zijn aangepast of verbouwd. De commissie betreurt dat de beschermingsprocedure geen garantie bood op behoud en dat handhaving niet leidde tot integraal herstel. De motivering van het opheffingsvoorstel omvat een herevaluatie van de erfgoedwaarden op basis van de huidige selectiecriteria. Daarbij wordt verwezen naar het bestaan van 28 beschermde stadshoeves in Vlaanderen.*

#### Behandeling van het advies:

De evolutie die de restanten van de stadshoeve sinds de start van de beschermingsprocedure hebben gekend, valt te betreuren. Er heeft een handhavingstraject gelopen, maar gezien de aantasting telkens gebeurd is op basis van een wederrechtelijke sloopactie, resulteerde het herstel gedeeltelijk in een ingrijpende reconstructie met aanpassingen. Hierdoor beantwoordt het huidige voorkomen van het geheel niet meer voldoende aan de criteria om een bescherming als monument te blijven verantwoorden.

*De commissie erkent dat de oorspronkelijke stadshoeve niet gaaf bewaard is, maar stelt vast dat de vermelde aantastingen reeds gedeeltelijk plaatsvonden vóór 1991. Het pand Pelserstraat 56 was op moment van definitieve bescherming al wederrechtelijk gesloopt, met uitzondering van de voorgevel. Het beschermingsdossier waardeert dan ook vooral de inplanting en overgebleven architectonische details. Na eveneens wederrechtelijke sloop van de voorgevel werd een vervangende nieuwbouw vergund op basis van gunstig advies. Daarbij werd de gevel aangepast gereconstrueerd, doch deels naar historisch model en afgestemd op het samenhangende pand Pelserstraat 58, dat wel zijn historische uitzicht en volume behield. Daarnaast wijst de commissie op de nog historisch uitziende burgerhuizen binnen de afbakening. De erfgoedwaarden aanwezig op moment van bescherming zijn vandaag dus niet onherroepelijk aangetast of verloren.*

#### Behandeling van het advies:

Een deel van de verrichte aantastingen (waaronder een wederrechtelijke sloop) ter hoogte van nummer 56 dateren effectief van vóór de definitieve bescherming, maar vonden wel plaats tijdens de beschermingsprocedure. De bijkomende aantastingen aan de gevel na de bescherming met opnieuw een wederrechtelijke sloop resulteerden in een geheel dat sterk heeft ingeboet op het vlak van ensemblewaarde, representativiteit en herkenbaarheid. De heropgebouwde gevel van nummer 56 is een 'vrije' reconstructie die slechts deels refereert aan het bestaande volume. De bewaarde gevel en volume ter hoogte van nummer 58 heeft nog erfgoedwaarde, maar volstaat wegens zijn fragmentarisch karakter niet meer om een monumentbescherming van het geheel op Vlaams niveau te kunnen blijven verantwoorden. Om die reden werd de opheffing van de bescherming gemotiveerd vanuit de rechtsgrond 'algemeen belang' (Art. 6.2.1., 3<sup>o</sup> van het Onroerenderfgoeddecreet) en niet vanuit de rechtsgrond 'de erfgoedwaarden zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan' (Art. 6.2.1., 1<sup>o</sup>) die enkel wordt gebruikt wanneer de erfgoedwaarden volledig verdwenen zijn.

De bescherming van 1991 focust voornamelijk op de restanten van de stadshoeve. Dit blijkt duidelijk uit het toenmalige inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. De erfgoedwaarde van de burgerhuizen in de Bosstraat die op hetzelfde perceel gelegen zijn, moet voornamelijk benaderd worden vanuit het stadsgezicht waarbij de straatgevels (het exterieur) primeren. Bovendien blijven alle panden beschermd binnen het stadsgezicht, een beschermingsstatuut dat voor het behoud van de huidige erfgoedwaarden meer dan volstaat.

*Het valt te betreuren dat dit dossier onderworpen werd aan een 'snelle screening' en geen deel uitmaakt van een doorgedreven thematisch-typologisch evaluatieproject. De aangehaalde motieven zijn volgens de commissie ontoereikend om de opheffing te verantwoorden. Zo ontbreekt een concrete afweging ten opzichte van de overige beschermde (restanten van) stadshoeves. Dit type erfgoed is bijzonder karakteristiek voor Maaseik, waar in de stadskern een negental voorbeelden uit de 17de tot 19de eeuw zijn bewaard en beschermd. Het opheffingsvoorstel laat evenwel na te duiden hoe voorliggende site – die zou opklimmen tot de 17de eeuw – zich verhoudt tot deze andere beschermde 'stadshoeves', dit zowel op typologisch als chronologisch vlak.*

*Verder meent de commissie dat de reconstructiegevel van het huidige pand Pelserstraat 56 en de aanpalende historische gevel van Pelserstraat 58 samen nog steeds herkenbaar zijn als een voormalig historisch geheel. Wat betreft de achterbouw van Pelserstraat 56 – die bij definitieve bescherming al verdwenen was – is een eventuele herziening van de beschermingsperimeter volgens de commissie wel mogelijk.*

#### Behandeling van het advies:

Zoals eerder gesteld, was een doorgedreven thematisch-typologische afweging binnen het voorziene 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 beschermd bestand veroorzaakte.

Het huidige geheel van de stadshoeve Pelserstraat 56-58, bestaande uit een gereconstrueerd geveldeel en nieuwbouw-volume ter hoogte van nummer 56 en een bewaard geveldeel en volume ter hoogte van nummer 58, heeft inderdaad nog enige erfgoedwaarde. Uit een toepassing van de hedendaagse selectiecriteria (zeldzaamheid, herkenbaarheid, representativiteit, ensemble en contextwaarde) is echter gebleken dat de resterende erfgoedwaarden (historische en architecturale waarde) na sloop en verbouwing beperkt zijn in vergelijking met andere beschermd stadshoeves. Driekwart van de bewaarde (restanten van) stadshoeves in Maaseik is beschermd als monument, wat een ruime bescherming van dit type erfgoed betekent. Onder deze bevinden zich betere voorbeelden van stadshoeves dan de Pelserstraat 56-58 met bewaarde gevel en interieur namelijk Pelserstraat 45, teruggaand tot de 18de eeuw, en Bleumerstraat 77 uit de 17de eeuw. Deze gegevens zijn ook aangevuld in het inhoudelijk dossier, onder 3.1. van het evaluerend gedeelte, en in de motivering van het ministerieel besluit. De erfgoedwaarden van de restanten van een stadshoeve Pelserstraat 56-58 zijn dus onvoldoende op Vlaams niveau om een bescherming als monument nog langer te verantwoorden. Om deze reden lijkt het doorzetten van de volledige opheffing van de bescherming als monument ook een betere optie dan het aanpassen van de perimeter van deze bescherming. Daarenboven blijft de bescherming van Pelserstraat 56-58 behouden binnen het stadsgezicht.

*Tot slot merkt de commissie op dat de waardebepaling onvolledig is. In het dossier ontbreekt informatie over de mate waarin interieurelementen van de stadshoeve bewaard bleven, in het bijzonder voor wat betreft Pelserstraat 56. De fotoregistratie beperkt zich tot een beeld van de stal- of schuurruimte met nog deels historische moeren kinderbalken. Ook met betrekking tot de beschermd burgerhuizen Bosstraat 71-73-75 ontbreekt onderzoek naar het interieur. Dat het beschermingsdossier deze panden niet expliciet waardeert, betekent niet dat ze geen (beschermenswaardige) erfgoedwaarden zouden bezitten. Overigens kan uit de beschikbare gegevens niet opgemaakt worden of de verbouwwerken aan hun historische gevels plaatsvonden vóór of na de bescherming. Omwille van deze redenen acht de commissie de noodzaak van de opheffing van de bescherming als monument niet aangetoond.*

#### Behandeling van het advies:

Uit het inhoudelijk dossier wordt duidelijk dat er geen bewaarde interieurelementen zijn in de Pelserstraat 56 gezien het volume achter de gereconstrueerde gevel een volledige nieuwbouw uit de jaren 1990 is. Voor nummer 58 wordt het interieur van de hoofdruimte (stal/schuur) wegens de -weliswaar beperkte- erfgoedelementen in de fotoregistratie in beeld gebracht. Na advies van de VCOE is een beschrijving van het interieur van deze ruimte toegevoegd aan het inhoudelijk dossier, onder 2.2. Historiek van het beschermd goed. De recentere aanbouw onder plat dak achteraan nummer 58 heeft geen interieur met erfgoedwaarde.

De bescherming van 1991 focust voornamelijk op de restanten van een stadshoeve. Dit blijkt duidelijk uit het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. De erfgoedwaarde van de burgerhuizen in de Bosstraat die op hetzelfde perceel gelegen zijn, moet voornamelijk benaderd worden vanuit het stadsgezicht waarbij de straatgevels (het exterieur) primeren. Van verbouwingen/aanpassingen aan de gevels in de Bosstraat werden enkel gegevens teruggevonden aangaande werken na de bescherming. De bescherming van deze panden binnen het stadsgezicht blijft behouden.

Conclusie: Het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

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

Het uitgebrachte advies van de VCOE heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Zowel het inhoudelijk dossier als het ministerieel besluit werden aangepast.

-In het inhoudelijk dossier werd onder 2.2. Historiek van het beschermde goed een beschrijving toegevoegd van het interieur van de stal- of schuurruimte van Pelsersstraat 58.

-In het inhoudelijk dossier, onder 3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming, alsook in de motivering van het ministerieel besluit werd het selectie criterium 'herkenbaarheid' aangevuld met vergelijkbare voorbeelden van stadshoeves.