

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen, opmerkingen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve opheffing van de bescherming als monument van een huis in Gent

Provincie: Oost-Vlaanderen

Gemeente: Gent, eerste afdeling, sectie A

Objectnummers: 4.01/44021/345.1
4.01/44021/891.1

-

Dossiernummer: 4.001/44021/151.1

Omschrijving:

Huis, Kaatsspelplein 3

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

Brussel, 10/01/24

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2024-01-10 17:07:50 +01:00
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 17 april 2023.

De VCOE bracht op 11 mei 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit over de opheffing van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

Behandeling van het advies:

In het eerste deel van zijn advies formuleert de commissie enkele 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.

Antwoord

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 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.

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.

Antwoord

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 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 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 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 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.

Antwoord

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.

In een tweede deel formuleert de commissie een advies specifiek over het dossier 'huis, Kaatsspellein 3 in Gent'.

De commissie geeft een gunstig advies voor de opheffing van het huis Kaatsspellein 3 in Gent maar vraagt te verduidelijken of de sloop en heropbouw al dan niet vergund was en desgevallend handhaving plaatsvond.

Antwoord

Het inhoudelijk dossier werd onder hoofdstuk 2.3 'Historiek van het beschermings- en beheersdossier' aangevuld met volgende gegevens uit het archief van Onroerend Erfgoed en het stadsarchief van Gent:

Uit zowel het lopende archief van Onroerend Erfgoed als het bouwarchief van de Stad Gent blijkt dat het Bestuur voor Monumenten- en Landschapszorg betrokken was bij de voorbesprekingen en adviesverlening omtrent het bouwen van 12 woningen in de Trommelstraat-Kaatsspelplein-Zwaanstraat-Rodekoningstraat in Gent. Tot dat project behoort ook het pand Kaatsspelplein 3.

Er werden drie plenaire vergaderingen georganiseerd door de Gentse Maatschappij voor de huisvesting N.V. (GMH) met verschillende betrokken partijen. Volgende onderwerpen werden besproken:

- *De aankoop – project Kaatsspelplein Gent vervangingsbouw in herwaarderingsgebied Patershol* op 21 juni 1984 in aanwezigheid van de Rijksdienst voor Monumentenzorg. Er waren geen schriftelijke of mondelinge opmerkingen van *Monumentenzorg*. Met Monumentenzorg kan mogelijk zowel de rijksdienst als de stedelijke dienst begrepen worden.
- *Vervangingsbouw + renovatie Kaatsspelplein Gent* op 29 mei 1985 omvatte onder andere het dossier *Project Kaatsspelplein Gent Opvul-vervangbouw + renovatie Herwaarderingsgebied Patershol*. Daaruit bleek dat de panden Kaatsspelplein 3-4-5 gesloopt werden en dat de beschermde gevel van Kaatsspelplein 3 behouden bleef.
- *Patershol zones B.C.D.* dateert van 13 november 1986. Zone C omvat Kaatsspelplein 3. De vertegenwoordiger van *Monumentenzorg* gaf geen opmerkingen.

Op 13 juli 1987 werden de uitgewerkte bouwplannen bij het stadsbestuur ingediend. De doorsneden van de eerste en tweede verdieping van het huis Kaatsspelplein 3 tonen een buiten- en binnenspouwblad en voorzien duidelijk in de volledige heropbouw van de gevel. Er was geen aanduiding van een te behouden gevel die in constructie verschilt van de nieuw te bouwen aanpalende gevels. Een advies van het Bestuur voor Monumenten- en Landschapszorg gedateerd 23 juli 1987, dus op basis van de definitieve bouwplannen, formuleerde als voorwaarde dat de gevelmaterialen en afwerkingskleur van gevelbepleistering en gevelschrijnwerk moesten worden bepaald in overleg met het Bestuur. De voorwaarden gingen algemeen over het project en waren niet toegespitst op het pand Kaatsspelplein 3. Er werd geen opmerking gemaakt over de gewijzigde constructiemethode van de gevel. De bouwvergunning werd verleend door de Stad Gent op 14 april 1988.

Op het uitvoeringsplan gedateerd 21 maart 1989 staat de gevel afgebeeld zoals hij vandaag bestaat: uitgevoerd in gevelsteen en nieuw houten schrijnwerk, maar zonder tuitgevel. Het plan sprak over handvormsteen wat vandaag duidelijk niet het geval is. Een laatste advies van het Bestuur voor Monumenten- en Landschapszorg dateerde van 4 juli 1989 en hernam de voorwaarden van het advies van 23 juli 1987.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de werken aan het pand Kaatsspelplein 3 bij het Bestuur voor Monumenten- en Landschapszorg bekend waren en dat er in 1989 geen bezwaar was tegen de reconstructie van de gevel.

Conclusie: het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier. Hoofdstuk 2.3 van het inhoudelijk dossier wordt zoals hierboven vermeld aangepast.

Ter illustratie van bovenstaande aanvullende passage werden in de bijlage 5.3 Documentatie bij het inhoudelijk dossier twee details van de bouwplannen uit 1987 toegevoegd, inclusief een verwijzing naar deze plannen in hoofdstuk 2.3 van het inhoudelijk dossier.

1.2. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige opheffing

Het uitgebrachte advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier. Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast:

Hoofdstuk 2.3 werd als volgt aangevuld:

Uit zowel het lopende archief van Onroerend Erfgoed als het bouwarchief van de Stad Gent blijkt dat het Bestuur voor Monumenten- en Landschapszorg betrokken was bij de voorbesprekingen en adviesverlening omtrent het bouwen van 12 woningen in de Trommelstraat-Kaatsspelplein-Zwaanstraat-Rodekoningstraat in Gent. Tot dat project behoort ook het pand Kaatsspelplein 3.

Er werden drie plenaire vergaderingen georganiseerd door de Gentse Maatschappij voor de huisvesting N.V. (GMH) met verschillende betrokken partijen. Volgende onderwerpen werden besproken:

- *De aankoop – project Kaatsspelplein Gent vervangingsbouw in herwaarderingsgebied Patershol* op 21 juni 1984 in aanwezigheid van de Rijksdienst voor Monumentenzorg. Er waren geen schriftelijke of mondelinge opmerkingen van *Monumentenzorg*. Met Monumentenzorg kan zowel de rijksdienst als de stedelijke dienst begrepen worden.
- *Vervangingsbouw + renovatie Kaatsspelplein Gent* op 29 mei 1985 omvatte onder andere het dossier *Project Kaatsspelplein Gent Opvul-vervangbouw + renovatie Herwaarderingsgebied Patershol*. Daaruit bleek dat de panden Kaatsspelplein 3-4-5 gesloopt werden en dat de beschermde gevel van Kaatsspelplein 3 behouden bleef.
- *Patershol zones B.C.D.* dateert van 13 november 1986. Zone C omvat Kaatsspelplein 3. De vertegenwoordiger van *Monumentenzorg* gaf geen opmerkingen.

Op 13 juli 1987 werden de uitgewerkte bouwplannen bij het stadsbestuur ingediend. De doorsneden van de eerste en tweede verdieping van het huis Kaatsspelplein 3 tonen een buiten- en binnenspouwblad en voorzien duidelijk in de volledige heropbouw van de gevel. Er was geen aanduiding van een te behouden gevel die in constructie verschilt van de nieuw te bouwen aanpalende gevels. Een advies van het Bestuur voor Monumenten- en Landschapszorg gedateerd 23 juli 1987, dus op basis van de definitieve bouwplannen, formuleerde als voorwaarde dat de gevelmaterialen en afwerkingskleur van gevelbepleistering en gevelschrijnwerk moesten worden bepaald in overleg met het Bestuur. De voorwaarden gingen algemeen over het project en waren niet toegespitst op het pand Kaatsspelplein 3. Er werd geen opmerking gemaakt over de gewijzigde constructiemethode van de gevel. De bouwvergunning werd verleend door de Stad Gent op 14 april 1988.

Op het uitvoeringsplan gedateerd 21 maart 1989 staat de gevel afgebeeld zoals hij vandaag bestaat: uitgevoerd in gevelsteen en nieuw houten schrijnwerk, maar zonder tuitgevel. Het plan sprak over handvormsteen wat vandaag duidelijk niet het geval is. Een laatste advies van het Bestuur voor Monumenten- en Landschapszorg dateerde van 4 juli 1989 en hernam de voorwaarden van het advies van 23 juli 1987.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de werken aan het pand Kaatsspelplein 3 bij het Bestuur voor Monumenten- en Landschapszorg bekend waren en dat er in 1989 geen bezwaar was tegen de reconstructie van de gevel.

Ter illustratie van bovenstaande aanvullende passage werden in de bijlage 5.3 Documentatie bij het inhoudelijk dossier twee details van de bouwplannen uit 1987 toegevoegd, inclusief een verwijzing naar deze plannen in hoofdstuk 2.3 van het inhoudelijk dossier.

2. Opmerkingen en bezwaren uitgebracht na de voorlopige opheffing en voorafgaand aan de definitieve opheffing

2.1. Openbaar onderzoek en hoorrecht

De stad Gent organiseerde het openbaar onderzoek van 6 oktober 2023 tot en met 4 november 2023.

Tijdens het openbaar onderzoek organiseerde de gemeente geen hoorzitting.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Geen zakelijkrechthouder beriep zich op het hoorrecht en vroeg gehoord te worden door het agentschap.

2.2. Conclusie

Aangezien er geen adviezen of bezwaren werden uitgebracht na de voorlopige opheffing en voorafgaand aan de definitieve opheffing, werden het inhoudelijk dossier noch het ministerieel besluit aangepast na de voorlopige opheffing.