

**Bijlage 3. Behandeling van
de bescherming als monument**



**het ministerieel besluit tot voorlopige opheffing van
het burgerhuis in Hasselt**

De Vlaamse Regering
Distributie van documenten
Gereguleerd op: 30/05/2014 10:15:30 +01:00
Gereguleerd door: M. Diependaele (zlf)

01/05/14

Provincie: Limburg

Gemeente: Hasselt, 1ste afdeling, sectie H

Objectnummer: 4.01/71022/139.1

-

Dossiernummer: 4.001/71022/106.1

Omschrijving:

Burgerhuis, Minderbroedersstraat 9-11

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

Brussel,

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

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 26 september 2023.

De VCOE bracht op 31 oktober 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.

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 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°) 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 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. Bovendien neemt het agentschap een studie proactieve handhaving op.

Vervolgens formuleert de commissie een aantal bedenkingen bij de opheffing van de bescherming als monument van een burgerwoning in Hasselt:

Het burgerhuis, Minderbroedersstraat 9-11, is bij koninklijk besluit van 13 oktober 1980 beschermd als monument. Het betrokken pand betreft een in oorsprong 19de-eeuws neoclassicistisch dubbelhuis met lijstgevel. Kort na de bescherming (1981-1982) werd het pand grondig verbouwd in functie van een meervoudige herbestemming als winkel, café, restaurant en polyvalente zaal. Latere aanpassingen stonden in functie van nieuwe horecabestemmingen. De commissie betreurt dat men er niet in slaagde om een gepast beheer voor dit monument te verzekeren. De motivering van het opheffingsvoorstel omvat een herevaluatie van erfgoedwaarden op basis van de huidige selectiecriteria. Daarbij wordt verwezen naar het schaarse aantal beschermde neoclassicistische 19de-eeuwse burgerwoningen in Limburg.

Behandeling van het advies:

-Het vergund beheerstraject is gelopen. Diverse verbouwingsprojecten werden in het verleden geëvalueerd volgens de toenmalige restauratie- en herbestemmingsinzichten. De optelsom van alle verbouwingen en aanpassingen heeft echter gezorgd voor een onherstelbare uitholling van de bescherming. Vandaag kan alleen maar vastgesteld worden dat de cumulatie van het herbestemmingsproject uit 1981-1982 en de gestadige aanpassingen en verbouwingen sinds 2013 in functie van horecabestemmingen een te grote impact hebben gehad op de erfgoedwaarden van het monument.

-Een beperkt aantal beschermingen van een bepaalde typologie in een bepaald provincie ('schaarsheid') is geen afdoend criterium om een bescherming in stand te houden. Ondanks het beperkt aantal beschermde 19de-eeuwse neoclassicistische burgerhuizen in de provincie Limburg en in Hasselt, is het pand geen representatief voorbeeld meer wegens de sterk gewijzigde bewaringstoestand.

Voorliggend opheffingsvoorstel is overwegend gemotiveerd vanuit de opeenvolgende (vergunde) herbestemmingen van het pand. De initiële herbestemming uit 1981-1982 betrof een totaalproject. Ondanks de interne reorganisatie en verstoring van de oorspronkelijke poortdoorgang, lijkt deze verbouwing op een doordachte manier te zijn aangepakt. De functionele ingrepen om de toegankelijkheid te versterken hielden grotendeels rekening met de globale afleesbaarheid van het beschermde pand en het behoud van de neoclassicistische voorgevel. Dergelijk vergunde en afgestemde herbestemmingsprojecten kunnen volgens de commissie niet zonder meer aangegrepen worden om een bescherming in vraag te stellen.

Bij het pand Minderbroederstraat 9-11 zijn het vooral de latere ad hoc-wijzigingen die resulteerden in een cumulatieve aantasting van de erfgoedkenmerken in het interieur. De motivering in het opheffingsdossier is in dat opzicht misleidend. Er wordt te weinig onderscheid gemaakt tussen de impact van het initiële herbestemmingsproject en de

impact van de nadien toegevoegde horeca-inrichtingen. Bovendien laat het dossier na om de evolutie van het beschermde pand te kaderen in de stedenbouwkundige ontwikkeling van de Hasseltse binnenstad. Zo vraagt de commissie zich af of de publieke ontsluiting via de poortdoorgang en de verbinding met de Molenpoort van bij aanvang deel uitmaakte van het herbestemmingsplan.

Behandeling van het advies:

De twee 'verbouwingsfasen' (te verstaan als de renovatie van 1981-1982 en de latere kleinere aanpassingen en verbouwingen sinds 2013 in functie van horecabestemmingen) worden zowel in het beschrijvend als het evaluerend gedeelte van het opheffingsdossier duidelijk onderscheiden en rechtmatig geëvalueerd op hun impact op het oorspronkelijke burgerhuis. Ongeacht de totaalvisie van het vergunde verbouwingsproject in 1981-1982 is het onmiskenbaar dat het pand toen de grootste transformatie onderging: ingrijpende wijzigingen in de planindeling, interne structuur en achtergevel werden toen doorgevoerd wat leidde tot een aanzienlijk verlies aan erfgoedelementen en -kenmerken. Het resultaat is dat de 'globale afleesbaarheid' zich enkel nog beperkt tot de voorgevel. De latere verbouwingen en aanpassingen waren beperkter, maar hebben eerder door de cumulatie het pand nog verder aangetast. De publieke ontsluiting via de poortdoorgang naar de achterliggende Molenpoort heeft wellicht niet van bij aanvang deel uitgemaakt van het herbestemmingsproject, de bewaarde archiefplannen van het project in 1981-1982 zijn hierin niet duidelijk. Niettemin functioneerde de poortdoorgang van bij aanvang als doorgang voor de bezoeker van het multifunctioneel complex naar een achterliggend terras. De doorsteek naar de achterliggende Molenpoort kan van een latere datum zijn, desondanks resulteerde dit in een verdere aantasting van het oorspronkelijke karakter van het burgerhuis waarvan de versnippering nog werd versterkt.

Los van deze bedenkingen bij de dossieropmaak, stelt de commissie vast dat de voorgevel behouden bleef. De beperkt aangepaste muuropeningen (met bewaarde poortvleugels) respecteren de typisch neoclassicistische geleding en afwerking. Dat het pand niet langer in gebruik is als één privéwoning doet op zich geen afbreuk aan de (architecturale) erfgoedwaarden van het gevelbeeld. Het nieuwe schrijnwerk en de niet-uniforme kleurstelling hebben op heden een verstorend effect, maar kunnen nog hersteld worden in een beheerstraject.

Behandeling van het advies:

De voorliggende opheffing gebeurt op basis van het 'algemeen belang' (Art. 6.2.1. 3°) wat betekent dat niet alle erfgoedwaarden verloren zijn gegaan. Zoals ook vermeld in het dossier bevat de gevel effectief nog erfgoedwaarde wegens de vrij goed bewaarde geleding en afwerking van de gevel (zie opheffingsdossier, pagina 6). De resterende erfgoedwaarden (historische en architecturale) zijn echter te sterk aangetast vanwege het verlies aan herkenbaarheid, representativiteit en ensemblewaarde om een bescherming op Vlaams niveau te motiveren. Het pand blijft dan ook opgenomen in de wetenschappelijke en de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed.

Tot slot wijst de commissie op de zeldzaamheid van dergelijke neoclassicistische woningen in de Limburgse context. Bij gebrek aan een concrete thematisch-typologische vergelijking valt niet op te maken in hoeverre gelijkaardige voorbeelden van neoclassicistische woningen in Limburg en Hasselt beter bewaard zijn gebleven. Bovendien bezit het pand in zijn omgeving nog steeds beeldwaarde en getuigt samen met andere historische gebouwen en gebouw(delen) van de historische evolutie die de Hasseltse stadskern doormaakte. Bij opheffing van de bescherming is het behoud van

dit zeldzame gevelbeeld en de daarmee samenhangende contextwaarde niet meer gegarandeerd. Minstens dient onderzocht te worden of de bewaarde erfgoedwaarden gevrijwaard kunnen worden door een aangepaste bescherming. Om al deze redenen acht de commissie de noodzaak van de opheffing niet aangetoond.

Behandeling van het advies:

-In het evaluerend gedeelte van het opheffingsdossier dossier wordt effectief verwezen naar de zeldzaamheid van dergelijke 19de-eeuwse neoclassicistische woningen in de Limburgse context. Een thematisch-typologisch onderzoek van al deze woningen is echter niet mogelijk binnen de voorziene tijdspanne.

-Een mogelijke bescherming van enkel de gevel als monument is een praktijk waar het onroerenderfgoedbeleid vandaag niet meer achterstaat en is dus daarom niet aan de orde. Het gevelbeeld en de omgevende bebouwde context leent zich ook niet voldoende om een mogelijke bescherming als stadsgezicht op Vlaams niveau te motiveren.

De nog aanwezige erfgoedelementen en -kenmerken van de gevel kunnen voldoende gevrijwaard worden door de opname in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Bovendien is het pand ook gelegen in de als archeologische zone vastgestelde historische stadskern van Hasselt, alsook in een op het gewestplan aangeduid CHE-gebied.

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.