

**Bijlage 3. Behandeling van de adviezen bij het ministerieel besluit tot voorlopige opheffing van de bescherming als monument van het herenhuis De Helm in Hasselt**

Provincie: Limburg

Gemeente: Hasselt, 1ste afdeling, sectie H

Objectnummer: 4.01/71022/221.1

-

Dossiernummer: 4.001/71022/108.1

Omschrijving:

Herenhuis De Helm, Grote Markt 4 - Hoogstraat 1

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

Brussel, 14/03/24

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)  
Getekend op: 2024-03-14 12:58:30 +01:00  
Reden: ik 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 28 november 2023.

De VCOE bracht op 14 december 2023 een ongunstig advies uit over de opheffing van de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

#### **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 Onroerendergoedbesluit en de huidige erfgoedwaarden zoals omschreven in het Onroerendergoeddecreet.

*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<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 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 het herenhuis De Helm in Hasselt:**

*Het herenhuis De Helm, Grote Markt 4 en Hoogstraat 1, is bij ministerieel besluit van 4 november 2002 beschermd als monument omwille van de historische, architectuurhistorische en sociaal-culturele waarde.*

*Reeds vóór het moment van bescherming werd het herenhuis ingericht als handelspand met verbouwing van het gelijkvloers en uitbreiding over de oppervlakte van de voormalige achtertuin. De planindeling, trapconstructies, kelderruimtes, en de draag- en dakstructuur waren in 2002 fragmentair aanwezig of sterk aangepast. Sinds de bescherming werd het schrijnwerk op de verdiepingen vernieuwd. Het valt te betreuren dat latere aanpassingswerken mogelijk niet werden opgevolgd en geadviseerd, aangezien informatie over het beheer ontbreekt.*

*De motivering van het opheffingsvoorstel omvat een herevaluatie van de erfgoedwaarden op basis van de huidige selectiecriteria. Daarbij wordt verwezen naar het schaarse aantal beschermde 19de-eeuwse herenhuizen in empirestijl in de provincie Limburg.*

#### Behandeling van het advies:

Over het gelopen beheerstraject zijn weinig gegevens bekend en daarom kan moeilijk opgemaakt worden in welke mate het beheer van het monument na de bescherming werd opgevolgd. Vandaag kan alleen maar vastgesteld worden dat de bijkomende aanpassingen niet resulteerden in een herwaardering, maar in een verdere aantasting van de erfgoedelementen en -kenmerken die reeds op het moment van de bescherming in 2002 in een fragmentaire of sterk aangepaste staat aanwezig waren.

*Voorliggend opheffingsvoorstel is vooral gemotiveerd vanuit aantastingen die plaatsvonden vóór bescherming. De commissie erkent dat het herenhuis niet gaaf bewaard bleef, maar benadrukt evenwel dat de bescherming niet los kan worden gezien van de andere beschermingen in de omgeving van de Hasseltse Grote Markt. Als imposant hoekpand in een representatieve empirestijl blijft dit herenhuis beeldbepalend. Het vormt samen met de omringende – al dan niet beschermde – historische bebouwing een heterogeen ensemble dat het uitzicht van de Grote Markt bepaalt en de historische evolutie van dit stadsdeel illustreert. In dat opzicht kent het beschermingsbesluit ook een sociaal-culturele waarde toe en merkt op dat het herenhuis een belangrijk richtpunt is vanuit de Kapelstraat. Bij de historische waarde wordt dan weer verwezen naar de gelaagde voorgeschiedenis van de locatie als herberg en winkelpand. Het herenhuis beantwoordt vandaag nog steeds aan de erfgoedwaarden waarvoor het werd beschermd en scoort volgens de commissie hoog op meerdere selectiecriteria (zeldzaamheid; representativiteit; contextwaarde).*

*Door het pand te evalueren als geïsoleerd relict gaat het opheffingsvoorstel voorbij aan de ruimere context. Dezelfde bemerking geldt voor het criterium van de 'zeldzaamheid'. Uit het dossier blijkt dat herenhuizen in empirestijl een schaars gegeven zijn in Limburg. Twee van de drie beschermde voorbeelden bevinden zich bovendien op de Hasseltse Grote Markt, waaronder herenhuis De Helm. Het opheffingsdossier relateert door te verwijzen naar de gaver bewaarde empiregevel van Grote Markt 26 (Woning Moray). Dit argument houdt volgens de commissie geen rekening met het voor Limburg unieke samenspel van twee tegenover elkaar gelegen empirepanden.*

#### Behandeling van het advies:

In het evaluerend gedeelte van het opheffingsdossier wordt bij de toetsing aan de hedendaagse selectiecriteria, de 'contextwaarde' van het pand erkend als beeldbepalend volume in de bebouwde omgeving van de Grote Markt. Bij de toetsing aan het criterium 'zeldzaamheid' wordt het pand niet geëvalueerd als 'geïsoleerd relict', maar binnen een breder referentiekader: zoals gesteld zijn er binnen de 239 als monument beschermde herenhuizen uit de eerste helft van de 19de eeuw in Vlaanderen, eenentwintig herenhuizen in empirestijl waarvan er drie in de provincie Limburg liggen (Hasselt, Grote Markt 4 en 26, Beringen, Markt 20). In dit opzicht wordt het herenhuis De Helm beschouwd als relatief zeldzaam. Een beperkt aantal beschermingen van een bepaalde typologie in een bepaalde provincie ('schaarsheid') is echter geen afdoend criterium om een bescherming op Vlaams niveau te motiveren. Ondanks het beperkt aantal beschermde empirepanden in de provincie Limburg en in Hasselt, is het pand, in vergelijking met soortgelijk erfgoed, geen representatief en herkenbaar voorbeeld meer wegens de sterk gewijzigde bewaringstoestand. Betere beschermde voorbeelden worden aangehaald in het opheffingsdossier. Ook de door de commissie hoog ingeschaalde 'representativiteit' kan niet onderschreven worden: in 2002 was het pand slechts fragmentair bewaard (de empire erfgoedelementen en -kenmerken beperkten zich tot de gevelopbouw en een aantal exterieure erfgoedelementen) waardoor dit reeds op het ogenblik van bescherming weinig representatief was. Er zijn meer representatieve voorbeelden beschermd, waaronder een tiental bijkomende beschermingen na 2002 onder meer Egide Alenusstraat 4 in Diest, Overleiestraat 59 in Kortrijk, Henri Verstappenplein 9 in Diest, Grote Markt 19 in Dendermonde, Markt 20 in Beringen.

Uit de toepassing van de hedendaagse selectiecriteria (zeldzaamheid, herkenbaarheid, representativiteit, ensemble en context) blijkt dus dat de resterende erfgoedwaarden van het pand op drie van de vijf selectiecriteria niet meer voldoen. De conclusie blijft dat de erfgoedwaarden van het herenhuis De Helm op Vlaams niveau ontoereikend zijn voor bescherming.

*Tot slot wijst de commissie op het beheersperspectief. Een herwaardering van de beeldbepalende geknikte façade, m.n. door herstel van kenmerkend schrijnwerk en kroonlijst, blijft mogelijk. Zonder de bescherming als monument is er geen enkele garantie op behoud en beheer van dit zeldzame pand. De voorgestelde opheffing betekent dus een potentiële verarming van het gevelbeeld en de historische gelaagdheid van en rond de Grote Markt.*

*Om al deze redenen acht de commissie de noodzaak van de opheffing niet aangetoond.*

#### Behandeling van het advies:

Voorliggend opheffingsvoorstel sluit niet uit dat er nog een beheersperspectief is voor het Herenhuis De Helm. Op basis van een actuele beoordeling van de huidige toestand wordt echter vastgesteld dat de erfgoedwaarden ontoereikend zijn voor een bescherming op Vlaams niveau. Hoewel reconstructieve herstelwerken de herkenbaarheid van de empiregevel kunnen verhogen, blijven de erfgoedwaarden van het pand beperkt tot het exterieur. Een eventuele herwaardering van de gevel heeft weinig of geen invloed op de feitelijke vaststelling dat de erfgoedwaarden door de fragmentaire bewaartoeestand en de afwezigheid van een ensemble (exterieur-interieur) ontoereikend zijn voor een bescherming als monument op Vlaams niveau.

Het pand blijft opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De nog aanwezige erfgoedelementen en -kenmerken van de gevel kunnen door de vaststelling als bouwkundig erfgoed voldoende gevrijwaard en beheerd worden. Het pand is ook gelegen in een op het gewestplan aangeduid CHE-gebied waar verbouwingen of nieuwbouwprojecten in deze zones onderworpen zijn aan voorwaarden gericht op behoud.

## **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.