

**Bijlage 4. Behandeling van de adviezen bij het ministerieel besluit tot voorlopige opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de dwarsschuur met omgeving in Sint-Gillis-Waas (Sint-Pauwels)**

Provincie: Oost-Vlaanderen

Gemeente: Sint-Gillis-Waas, 4de afdeling, sectie A

Objectnummer: 4.02/46020/101.1

-

Dossiernummer: 4.001/46020/105.1

Omschrijving:

Dwarsschuur met omgeving, Feuselsdreef 1 en 3, Grouwsteenstraat 35, 35A, 54A, 54B en 56

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

Brussel, 29/04/24

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)  
Getekend op: 2024-04-29 11:57:41 +02:00  
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 26 januari 2024.

De VCOE bracht op 22 februari 2024 een ongunstig advies uit over de opheffing van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

Behandeling van het advies:

Het advies van de VCOE omvat twee delen: een advies over het project 'snelle screening' en een advies specifiek over de opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de dwarsschuur met omgeving in Sint-Gillis-Waas (Sint-Pauwels).

#### *I. 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<sup>o</sup> van het Onroerenderfgoeddecreet: *'De erfgoedwaarden van het beschermde goed zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan'*. Art. 6.2.1,3<sup>o</sup> 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.

#### 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<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°) 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 oordeelkundige (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 terecht 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 beschermd 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 beschermd 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 beschermd 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 beschermd 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 beschermd 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.

#### *II Opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de dwarsschuur met omgeving in Sint-Gillis-Waas (Sint-Pauwels)*

De commissie stelt vast dat het initiële geheel van drie hoeven op heden aangetast is. Van de dwarsschuur bleef niets bewaard. De twee andere hoevesites zijn wel nog herkenbaar. Het in 2011 geactualiseerde dorpsgezicht beoogt bijgevolg het behoud van dit resterende historisch ensemble. De omgeving behield namelijk een uitgesproken historische waarde als omwalde site die teruggaat tot de 14de eeuw.

De commissie erkent de wijzigingen aan de historische hoevegebouwen en de nieuwbouw op de percelen. In het geval van Hof ter Grouwesteen is niet duidelijk of ingrepen wederrechtelijk gebeurden en desgevallend handhaving plaatsvond. Wat betreft de recent verbouwde site van hoeve Grouwesteenstraat 54A-B, 56, werd in 2018 een beheersplan goedgekeurd met oog op de valorisatie van de erfgoedwaarde van dit deel van het dorpsgezicht. Het kan volgens de commissie niet de bedoeling zijn om een beheersplan goed te keuren in het kader van ontwikkelingen die vervolgens aangegrepen worden om een bescherming stop te zetten.

Mede gelet op deze beheershistoriek is de commissie van oordeel dat het ensemble van twee hoeven nog steeds in belangrijke mate getuigt van de historische waarde waarvoor het in 2011 opnieuw als dorpsgezicht werd beschermd. Ondanks hun gewijzigd voorkomen en de nieuwbouw, zijn de historische volumes – samen met de omgeving en agrarische context – nog goed afleesbaar, met inbegrip van de tot de 14de eeuw teruggaande walgracht. De verwijzing naar andere beschermd sites kan de commissie niet overtuigen. Zo ontbreekt een concreet vergelijkend onderzoek. De commissie merkt bovendien op dat walgrachtsites net kenmerkend lijken voor Sint-Pauwels. Stopzetting van de bescherming als dorpsgezicht leidt dus mogelijk tot een significante verarming van deze dorpskarakteristiek.

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

## Behandeling van het advies

Zoals wordt geduid in deel 1 van de behandeling van dit VCOE-advies omvatte het onderzoek voor deze en andere opheffingen geen uitgebreide studie per thema of per typologie. Uit het aantal walgrachtsites in Vlaanderen met een beschermd statuut (259) blijkt echter duidelijk dat het Hof ter Grouwesteen als walgrachtsite niet zeldzaam is op Vlaams niveau. Bovendien beantwoordt de fysieke toestand van het woonhuis en de walgracht niet meer aan de toestand op het moment van de bescherming in 1981. Dit wordt toegelicht in het inhoudelijk dossier en is gestaafd met historische foto's in de documentatiebijlage. Het beheersarchief van het agentschap Onroerend Erfgoed bevat geen toelatingen voor aanpassingswerken aan woonhuis en walgracht. Het archief bevat alleen een ongunstig advies uit 2003 voor de regularisatieaanvraag van een aanbouw met veranda bij het woonhuis. Uit het archiefonderzoek blijkt dat voor geen enkele van de aanpassingen aan het Hof ter Grouwesteen handhaving werd opgestart.

Door de aantasting van de erfgoedwaarde van het Hof ter Grouwesteen is ook de historische waarde van het beschermd dorpsgezicht aangetast. De vergelijking met de twee andere beschermde walgrachtsites in Sint-Pauwels laat zien hoezeer het Hof ter Grouwesteen aan erfgoedwaarde heeft ingeboet. Kortom, het Hof ter Grouwesteen is de minst goed bewaarde van de beschermde walgrachtsites in Sint-Pauwels. In de huidige toestand is de erfgoedwaarde onvoldoende voor een bescherming op Vlaams niveau. De erfgoedwaarde is echter niet volledig verdwenen en daarom blijft de hoeve opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Van de historische gebouwen van de voormalige hoeve Grouwesteenstraat 54A-B, 56 blijkt minder bewaard dan aanvankelijk gedacht. De enige resterende historische gebouwen zijn het woonhuis en het varkenskot; de schuur aan de oostzijde van het erf is een historiserende nieuwbouw uit 2011. Ook hier betekent de aangetaste erfgoedwaarde een aantasting van de historische waarde van het beschermde dorpsgezicht.

Gezien de veel beter bewaarde voorbeelden van historische hoeves met een walgracht en hoeves in U-opstelling met een 18de-eeuws woonhuis wordt met de opheffing van het dorpsgezicht 'dwarsschuur met omgeving' geen hiaat gecreëerd in het beschermd bestand van walgrachtsites en historische hoeves in Vlaanderen.

Wat de wijziging van de bescherming in 2011 betreft moet erop worden gewezen dat deze niet was gebaseerd op een evaluatie van de toestand van de twee resterende hoeves op dat moment en ook niet op een vergelijkende typologische evaluatie. In het project van de snelle screening werd de huidige toestand van de twee hoeves wel getoetst aan de toestand op het moment van de initiële bescherming in 1981. Hieruit blijkt duidelijk de aantasting van de erfgoedwaarde van de twee hoeves.

Het beheersplan *Grouwesteenstraat 56 Sint-Pauwels. Hoewewoning met varkenskot en onmiddellijke omgeving* uit 2018 heeft alleen betrekking op die ene hoeve en betreft dus niet het volledige dorpsgezicht. Hiervan wordt in het inhoudelijk dossier aangetoond dat de erfgoedwaarde zowel in bouwkundig als landschappelijk opzicht is afgenomen sinds de initiële bescherming in 1981 en nogmaals sinds de wijziging van de bescherming in 2011.

Conclusie: het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit werden als volgt aangepast:

- In rubriek 2.3. van het inhoudelijk dossier wordt melding gemaakt van de sloop in 2011 van de schuur aan de oostzijde van het erf van de hoeve Grouwesteenstraat 54A-B, 56.
- In rubriek 2.4. van het inhoudelijk dossier is de beschrijving van de fysieke toestand van de hoeve Grouwesteenstraat 54A-B, 56 aangepast.

- In het inhoudelijk dossier is de evaluatie van de opheffing van de bescherming aangepast.
- In de bronnen van het inhoudelijk dossier is het beheersplan *Grouwesteenstraat 56 Sint-Pauwels. Hoevewoning met varkenskot en onmiddellijke omgeving* opgenomen.
- In het ministerieel besluit zijn de beknopte beschrijving van de huidige toestand van het dorpsgezicht en de evaluatie van de opheffing aangepast.

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

Het uitgebrachte advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit werden als volgt aangepast:

- In rubriek 2.3. van het inhoudelijk dossier wordt melding gemaakt van de sloop in 2011 van de schuur aan de oostzijde van het erf van de hoeve Grouwesteenstraat 54A-B, 56.
- In rubriek 2.4. van het inhoudelijk dossier is de beschrijving van de fysieke toestand van de hoeve Grouwesteenstraat 54A-B, 56 aangepast.
- In het inhoudelijk dossier is de evaluatie van de opheffing van de bescherming aangepast.
- In de bronnen van het inhoudelijk dossier is het beheersplan *Grouwesteenstraat 56 Sint-Pauwels. Hoevewoning met varkenskot en onmiddellijke omgeving* opgenomen.
- In het ministerieel besluit zijn de beknopte beschrijving van de huidige toestand van het dorpsgezicht en de evaluatie van de opheffing aangepast.