

**Bijlage 3. Behandeling van de adviezen, opmerkingen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve opheffing van de bescherming als monument en als dorpsgezicht van de semi-gesloten vakwerkhoeve en omgeving in Wellen**

Provincie: Limburg

Gemeente: Wellen, 1ste afdeling, sectie A

Objectnummer: 4.01/73098/129.1 en 4.02/73098/108.1 - Dossiernummer: 4.001/73098/101.1

Omschrijving:

Semi-gesloten vakwerkhoeve en omgeving, Langenakker 45D en 46

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

Brussel, 19/07/24

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)  
Getekend op: 2024-07-19 13:41:37 +02:00  
Reden: lk 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 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 opheffingsdossier.

De VCOE formuleert eerst enkele algemene bedenkingen bij het project 'snelle screening (2021-2022)' en de daaruit voortvloeiende opheffingsvoorstellen en geeft daarna een specifiek advies met betrekking tot dit dossier.

#### ALGEMENE OPMERKINGEN OP 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) zakelijke rechthouder 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

beschermd 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 beschermd 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 beschermd goed af te wegen aan de huidige selectiecriteria en erfgoedwaarden. Hierbij wordt aangetoond dat het beschermd goed in haar huidig voorkomen onvoldoende erfgoedwaarde heeft voor een bescherming op Vlaams niveau en de opheffing geen hiaat binnen het beschermd 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 beschermd 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.

## SPECIFIEKE OPMERKINGEN OP DE OPHEFFING VAN DE BESCHERMING ALS MONUMENT EN DORPSGEZICHT VAN DE SEMI-GESLOTEN VAKWERKHOEVE EN OMGEVING IN WELLEN

*De semi-gesloten vakwerkhoeve, Langenakker 46, is bij ministerieel besluit van 23 november 2007 beschermd als monument omwille van de historische (i.c. historische en architectuurhistorische) en sociaal-culturele waarde. De omgeving van de semi-gesloten vakwerkhoeve is bij hetzelfde besluit beschermd als dorpsgezicht omwille van de historische en sociaal-culturele waarde.*

*Bij bescherming (2007) omvatte het monument een mid-19de-eeuws woonhuis met latere stal en dienstgebouwen rond een klein verhard erf. De als dorpsgezicht beschermde omgeving kenmerkte zich als huiskavel met tuin, weiland en hoogstamboomgaard. Al in 2009 bevond de vakwerkhoeve zich in slechte staat. De initieel voorziene heropbouw en restauratie kon niet meer doorgezet worden nadat in 2016 de gedemonteerde houtstructuur instortte tijdens stormweer. Sinds 2017 werd het hoevecomplex met machtiging en betoelaging herbouwd zonder recuperatie van authentieke materialen. Daarbij werden de volumes hoger en breder uitgevoerd en beperkt verplaatst op het perceel, met behoud van de historische constellatie. Een deel van het beschermde dorpsgezicht werd afgesplitst en bebouwd met een nieuwbouw. De resterende huiskavel is achteraan ingericht als ruime tuin met grasvlakte.*

*De motivering van het opheffingsvoorstel omvat een herevaluatie van de erfgoedwaarden op basis van de huidige selectiecriteria. Daarbij wordt verwezen naar het bestaan van 160 als monument beschermde vakwerkhoeves uit de 19de eeuw, waarvan 118 in Limburg.*

*De commissie stelt vast dat een volledige heropbouw noodzakelijk was gezien de vervallen toestand en aantasting van de houtstructuur. Hoewel daarbij geen oorspronkelijke bouwmaterialen werden gerecupereerd, had deze heropbouw tot doel om de erfgoedwaarden te herstellen en te behouden. De commissie benadrukt dat een gedeeltelijke of gehele reconstructie niet per definitie betekent dat een monument zijn beschermenswaardigheid verliest. 'Authenticiteit' beperkt zich niet tot de materiële authenticiteit, maar hangt namelijk samen met de leesbaarheid en beleving van een monument.*

### Behandeling van het advies:

Het inhoudelijk dossier motiveert de opheffing van dit monument niet louter vanuit het verlies aan materiële authenticiteit. De opheffing werd gemotiveerd vanuit het verlies aan erfgoedwaarden (historische, architecturale en technische waarde) en afgetoetst aan de huidige selectiecriteria.

Naast het gegeven dat de reconstructie gebeurde zonder recuperatie van authentieke of oorspronkelijke materialen is de hoeve gereconstrueerd in een gewijzigde vorm. Zo werd de volledige hoeve verder van de rooilijn geplaatst, kwam de nok van het nieuwe woonhuis hoger, werd de dakhelling vergroot en werd het woonhuis ook dieper en breder. In hoofdstuk '3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming' wordt de vakwerkhoeve afgetoetst aan o.a. het selectie criterium herkenbaarheid. Het selectie criterium herkenbaarheid geeft aan in hoeverre het onroerend goed een goed herkenbare of leesbare uitdrukking is van zijn oorspronkelijke functie, uitzicht of vormgeving of van een belangrijke fase in de latere ontwikkeling daarvan. Het inhoudelijk dossier stelt niet dat de herkenbaarheid van deze vakwerkhoeve volledig verloren is gegaan omdat er geen authentieke materialen meer aanwezig zijn. De hoeve is inderdaad nog herkenbaar als een vakwerkhoeve, maar niet meer als een

vakwerkhoeve daterend uit de 19de-eeuw, wat nochtans expliciet vermeld wordt in het beschermingsbesluit. Het is de combinatie van het verlies van materiële authenticiteit en de gewijzigde vormgeving van de huidige volumes die ervoor zorgen dat deze hoeve niet meer herkenbaar of afleesbaar is als een 19de-eeuwse vakwerkhoeve.

*In dit geval erkent de commissie dat het hoevecomplex aan herkenbaarheid inboette door de wijziging in volumetrie en aangepaste gevelopeningen. Het geldt vandaag niet langer als gaaf bewaard voorbeeld van een 19de-eeuwse vakwerkhoeve. Daar staat tegenover dat de historische constellatie wel nog afleesbaar is. De gereconstrueerde vakwerkstructuur heeft ook nog steeds een belangrijke beeldwaarde die herinnert aan deze traditionele bouwtechniek. Daarnaast bleef in het interieur de typische opdeling van woonhuis met opkamer en kelder afleesbaar, en zijn verschillende elementen gereconstrueerd die herinneren aan de oorspronkelijke vakwerkhoeve (houtstructuur, troggewelfjes).*

*Ook wat het omringende dorpsgezicht betreft merkt de commissie op dat de erfgoedwaarden niet onherroepelijk zijn aangetast. Het erf en de achterliggende grasvlakte herinneren nog steeds aan de oude huiskavel. De bijkomende lintbebouwing neemt niet weg dat achteraan de landelijke context bewaard bleef. Bovendien is de huidige tuinaanleg niet van die aard dat een herwaardering met eventueel herstel van een boomgaard uitgesloten is. De commissie erkent wel dat het afgesplitste lot met de nieuwbouw geen samenhang meer vertoont met de hoevesite. Voor dit deel van het dorpsgezicht kan de commissie instemmen met een opheffing van bescherming.*

#### Behandeling van het advies:

De opheffing van zowel het monument als het dorpsgezicht wordt gemotiveerd vanuit het algemeen belang (Art. 6.2.1, 3°) en niet omdat de erfgoedwaarden onherroepelijk verloren zijn gegaan. Zoals omschreven in hoofdstuk '3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming' van het opheffingsdossier en zoals opgenomen in het voorliggend opheffingsbesluit heeft deze hoeve nog erfgoedwaarde. De behouden erfgoedwaarden zoals beschreven in het inhoudelijk dossier en zoals de VCOE hierboven aangeeft, zijn na toetsing aan de hedendaagse selectiecriteria echter onvoldoende om een bescherming als monument en als dorpsgezicht op Vlaams niveau nog langer te verantwoorden.

*De motivering voor een verdere opheffing van de beschermingen lijkt de commissie tegenstrijdig met de verleende toelatingen, erfgoedpremies en herstelmaatregelen die het agentschap onderschreef. De herevaluatie van erfgoedwaarden volstaat in dat opzicht niet. De commissie wijst erop dat het beschermde vakwerkbestand tot stand kwam op basis van grondig thematisch en geografisch onderzoek. Een actuele herziening van dit vakwerkbestand ontbreekt en er is geen overzicht van aanverwante sites die mogelijk (nog) voor opheffing of bescherming in aanmerking komen. Om al deze redenen is de noodzaak van voorliggende opheffing vooralsnog niet aangetoond.*

#### Behandeling van het advies:

De 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/typologische afweging was in dit tijdsbestek niet mogelijk. Door het te onderzoeken pakket in typologieën op te delen, werd het wel mogelijk enige vergelijking door te voeren. Door andere, representatievere beschermde onroerende goederen/sites met een hogere herkenbaarheid aan te halen die, wordt aangetoond dat de voorgestelde opheffing geen hiaat in het beschermde bestand veroorzaakt. Hoofdstuk '3.1.4. Representativiteit' geeft twee voorbeelden in Wellen.

*Op basis van bovenstaande argumentatie en opmerkingen geeft de commissie een **ongunstig advies** voor de voorlopige opheffing van de bescherming als monument en als dorpsgezicht van de semi-gesloten vakwerkhoeve en omgeving in Wellen.*

Conclusie: het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier noch op het ministerieel besluit.

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

Het uitgebrachte advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier noch op het ministerieel besluit.

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

### **2.1. Openbaar onderzoek en hoorrecht**

De gemeente Wellen organiseerde een openbaar onderzoek van 22 april 2024 tot en met 21 mei 2024. Tijdens het openbaar onderzoek organiseerde de gemeente geen hoorzitting. Het proces-verbaal maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Geen enkele 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.