

**Bijlage 3. Behandeling van de adviezen, opmerkingen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve bescherming als monument van het frietkot aan de Albertlaan in Aarschot**

Provincie: Vlaams-Brabant

Gemeente: Aarschot, 2de afdeling, sectie H

Objectnummer: 4.01/24001/157.1

-

Dossiernummer: 4.001/24001/105.1

Omschrijving:

Frietkot aan de Albertlaan, Albertlaan zonder nummer

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

Brussel, 21/08/24

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)  
Getekend op: 2024-08-21 21:19:56 +02:00  
Reden: ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

## **1. Adviezen en opmerkingen uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige bescherming**

### **1.1. Adviezen uitgebracht door de departementen en agentschappen van de beleidsdomeinen Omgeving, MOW en LV**

#### 1.1.1. Beleidsdomein Omgeving

Het advies werd gevraagd op 15 januari 2024.

Het departement noch de agentschappen brachten een advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

#### 1.1.2. Beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken

Het advies werd gevraagd op 15 januari 2024.

Het agentschap Wegen en Verkeer gaf op 16 januari 2024 te kennen dat het geen bezwaar had tegen de bescherming van het frietkot aan de Albertlaan als monument. Het frietkot is niet gelegen aan een gewestweg.

Het departement noch de overige agentschappen brachten een advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

#### 1.1.3. Beleidsdomein Landbouw en Visserij

Het advies werd gevraagd op 15 januari 2024.

Het departement noch de agentschappen brachten een advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

### **1.2. Advies uitgebracht door de betrokken gemeente Aarschot**

Het advies werd gevraagd op 15 januari 2024.

Gemeente Aarschot

Het college van Burgemeester en Schepenen bracht op 8 februari 2024 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Het advies formuleert eerst de context, de motivering en de gevolgen van een bescherming als monument. Het college van burgemeester en schepenen besliste op 31 augustus 2023 al dat zij principieel gunstig staat tegenover de bescherming van beide frietkoten onder de voorwaarde dat de uitbaters zelf ook akkoord gaan met deze bescherming. De beschermingsdossiers zijn opgesteld met betrokkenheid van de uitbaters waarbij ervan kan uitgegaan worden dat de uitbaters geen bezwaar hebben tegen de bescherming.

#### Behandeling van het advies

Tijdens verschillende plaatsbezoeken vóór de start van de opmaak van de beschermingsdossiers zijn de uitbaters geïnformeerd en bevraagd over de mogelijke

bescherming als monument van de frituren. Zonder toestemming van zowel de eigenaar(s) van de frietkoten als van de uitbaters werd niet overgegaan tot de opmaak van een beschermingsdossier. Tijdens de adviesfase van deze beschermingsprocedures zijn de uitbaters gevraagd om opmerkingen. De uitbaters hebben geen opmerkingen gegeven over de bescherming.

Vervolgens vraagt het advies om een aantal verduidelijkingen over de gevolgen van een bescherming van beide frietkoten in Aarschot:

*De stad Aarschot is eigenaar van de gronden waarop de frietkoten staan en is daardoor volgens het besluit medeverantwoordelijk voor de instandhouding van de frietkoten. De stad heeft echter louter zeggenschap over de grond waarop de frietkoten zijn opgetrokken maar kan zelf geen handelingen aan de constructies uitvoeren vermits deze in private eigendom zijn zoals beschreven in de bijgevoegde overeenkomsten met de uitbaters van de frituren. In deze overeenkomsten heeft de stad ook afstand gedaan van haar recht van natrekking. De stad kan bijgevolg niet aansprakelijk gesteld worden indien de eigenaars van de constructies hun verplichtingen niet nakomen omdat zij niet beschikt over een zakelijk recht op de constructies. Het besluit is op dit punt onduidelijk en houdt met het verschil in eigendomssituatie onvoldoende rekening. Zo is het ook niet duidelijk dat de stad bijvoorbeeld mee aansprakelijk gesteld kan worden indien de frietkoten verwaarloosd zouden worden door de eigenaar.*

#### Behandeling van het advies

Art. 6.4.1. van het Onroerenderfgoeddecreet bepaalt dat zakelijkrechthouders en gebruikers hoofdelijk aansprakelijk zijn voor het naleven van het actiefbehoudsbeginsel van het beschermd onroerend goed. Zolang de concessie duurt heeft de gemeente geen enkel gebruiksrecht op het frietkot en kan de gemeente ook niet gehouden worden tot de naleving van het actiefbehoudsbeginsel. Wel, zoals voor elke derde, geldt het passiefbehoudsbeginsel (verbod om schade toe te brengen aan beschermde goederen).

#### *Artikel 6.4.1. (01/01/2015- ...)*

*De zakelijkrechthouders en gebruikers van een beschermd goed behouden het in goede staat door de nodige instandhoudings-, beveiligings-, beheers-, herstellings- en onderhoudswerken.*

*Ook is er geen duidelijkheid over wat er dient te gebeuren indien de uitbating stopt en er geen nieuwe uitbater gevonden wordt.*

#### Behandeling van het advies

De bescherming van het monument slaat op de constructie zelf en niet op de invulling hiervan. Voor de bescherming vormt dit dus geen probleem.

*Bijkomend wijst de stad op de clausule van artikel 5 in de overeenkomst met de uitbaters van het frietkot aan de Bekaflaan waarbij de stad ten allen tijde de overeenkomst kan intrekken zonder recht op schadevergoeding. Indien de stad de opzeg volgens deze overeenkomst wil uitvoeren, kan/mag de constructie of het frietkot na de bescherming niet meer verwijderd worden ongeacht de opzeg. De stad verliest m.a.w. de zeggenschap over haar eigen domeingoed.*

#### Behandeling van het advies

De bescherming is inderdaad een eigendomsbeperkende maatregel en legt erfdiensbaarheden van openbaar nut op, maar dit wordt beschouwd als een aanvaardbare last die iemand in het algemeen belang moet dragen. Indien de concessie stopt, treedt de natrekking terug in. Hierdoor wordt de gemeente eigenaar van het gebouw. Daarnaast doet de opzeg geen afbreuk aan de zeggenschap van de stad om een nieuwe uitbater te zoeken.

De stad verliest niet haar recht om een nieuwe uitbater te zoeken en een overeenkomst af te sluiten (opstal, concessie).

*Daarnaast wordt in het beschermingsdossier en bijgevoegde stukken onvoldoende duidelijkheid gecreëerd over de financiële impact van de bescherming ten aanzien van de zakelijkrechthouders. Zo wordt er geen vermelding gedaan van de mogelijkheden tot het bekomen van subsidies voor de uitvoering van werken en wordt ten aanzien van de stad niet verder verduidelijkt welke de bijdrage van de stad zal zijn in deze werken. Is de stad in deze zowel zakelijk gerechtigde als subsidiërende/cofinancierende overheid?*

#### Behandeling van het advies

Een bescherming wordt beschouwd als een aanvaardbare "last" die iemand in het algemeen belang moet dragen. Daar staat tegenover dat er financiële ondersteuning mogelijk is, bijvoorbeeld in de vorm van een erfgoedpremie. Erfgoedpremies zijn tijdsgebonden en afhankelijk van het statuut van de eigenaar en van het onroerend goed. Deze passen dus niet in een ministerieel beschermingsbesluit. De meest actuele informatie en regelgeving met betrekking tot erfgoedpremies is te vinden op onze website: <https://www.onroerendergoed.be/ik-wil-financiele-ondersteuning-krijgen>

De premienemer is diegene die de opdracht voor de werken geeft en de kosten hiervan draagt. Dit is niet noodzakelijk de eigenaar van het beschermde goed, maar dit is wel vaak het geval.

De enige premie-verlenende instantie is het agentschap Onroerend Erfgoed, tenzij de stad en de uitbater van de frituur anders onderling overeenkwamen.

#### *Art. 2, 22° Onroerendergoedbesluit*

*premienemer: elkeen die opdrachtgever is van de werken of diensten, voorafgaande onderzoeken of de opmaak van het beheersplan en die de kosten ervan draagt;*

*De stad verzoekt om hogervermelde reden een verduidelijking door te voeren aan het beschermingsdossier en artikel 4 van het besluit waarbij er een onderscheid gemaakt wordt tussen de rechten en plichten van de grondeigenaar enerzijds en deze van de eigenaars van de constructies of frietkoten anderzijds. Ook verzoekt de stad om verdere verduidelijking te brengen inzake de financiële impact van de bescherming voor de zakelijkrechthouders.*

#### Behandeling van het advies

Zoals hierboven reeds vermeld doet het ministerieel beschermingsbesluit geen uitspraken over financiële impact of financiële compensatie (erfgoedpremies) omdat de regelgeving hieromtrent tijdsgebonden en dus veranderlijk is. Dit geldt ook voor het eigendomsstatuut van een beschermd goed. Dit kan dus niet in een besluit opgenomen worden.

*Op het moment van dit advies zijn er gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) van toepassing op beide frietkoten. In deze RUPs liggen de stedenbouwkundige voorschriften vast voor de zone waar de frietkoten ingeplant zijn. De juridische toestand zoals momenteel beschreven onder het punt 2.4.2. Omgeving van de beschermingsdossiers vermeldt louter de gewestplanbestemming woongebied terwijl de RUPs de voorschriften van het gewestplan hebben vervangen. De juridische toestand dient daarom minstens aangevuld te worden met de vermelding van de van toepassing zijnde ruimtelijke uitvoeringsplannen en voorschriften:*

- *De beide frietkoten liggen in het provinciaal RUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Aarschot goedgekeurd op 25 oktober 2012.*
- *Het frietkot aan de Bekaflaan is gelegen in het gemeentelijk RUP Elisabethlaan goedgekeurd op 13 december 2007. Volgende voorschriften zijn van toepassing: 1. Algemene bepalingen: 1.1. Beoordeling duurzame ontwikkeling; 1.2. Inrichtingen van openbaar nut; 1.3. Erfdienstbaarheden; 1.4. Algemeen archeologisch voorschrift; 1.5. publiciteit en media.; 2. Bijzondere voorschriften voor de bouwgebieden: Artikel 10. Zone voor verkeer met als bestemming centrum met indicatieve aanduiding voor inrichting promenade (overdruk).*

- *Het frietkot aan de Albertlaan is gelegen in gemeentelijk RUP Stadscentrum-Statiewijk goedgekeurd op 9 december 2010. Volgende voorschriften zijn van toepassing: 1. Algemene bepalingen: 1.1. Beoordeling duurzame ontwikkeling; 1.2. Inrichtingen van openbaar nut; Erfdienstbaarheden; 1.4. Algemeen archeologisch voorschrift; 1.5. Publiciteit en media; 2. Bijzonder voorschriften voor de bouwgebieden: Artikel 13. Zone voor verkeer met als bestemming centrum.*

#### Behandeling van het advies

Op basis van deze informatie wordt hoofdstuk '2.4.2. Omgeving' van het inhoudelijk dossier bij het beschermingsbesluit van het frietkot aan de Albertlaan en het frietkot aan de Bekaflaan aangevuld.

*Hogervermelde gemeentelijke RUPs houden geen rekening met de aanwezige frietkoten. De inrichting van deze frietkoten binnen de artikelzones 10 en 13 van deze RUPs zijn in strijd met de geldende voorschriften. Deze staan namelijk louter in het teken van de realisatie van kwalitatieve wegenis en/of publiek domein. Het beschermen van deze frietkoten op deze locaties gaat bijgevolg in tegen het ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in de beide RUPs en kan de realisatie van de bestemmingen van artikel 10 en 13 in het gedrang brengen. Indien er bijvoorbeeld een noodzaak is voor de verplaatsing van de frituren in het kader van de heraanleg van het openbaar domein (verkeersveilige inrichting, aanleg fiets- en voetpaden, publiek plein, ...), zal dit na de bescherming zonder nadrukkelijke toelating van de bevoegde minister en/of het departement Onroerend Erfgoed niet meer kunnen. De locaties van de frietkoten worden m.a.w. definitief verankerd in het beschermingsbesluit.*

#### Behandeling van het advies

Conform artikel 6.1.1. van het Onroerenderfgoeddecreet kunnen de beschermingsvoorschriften overigens geen beperkingen opleggen die werken of handelingen absoluut verbieden of onmogelijk maken die overeenstemmen met de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, noch de realisatie van die plannen en hun bestemmingsvoorschriften verhinderen. Een bestemming op het gewestplan, BPA of RUP is in principe dus geen belemmering om een beschermd statuut te krijgen omdat een bescherming de op het gewestplan, BPA's of RUP's ingekleurde bestemmingen niet kan wijzigen, noch de realisatie van deze bestemming kan verhinderen.

*Ondertussen is de stad de studie tot de herziening/actualisatie van de huidige gemeentelijke RUPs opgestart onder de naam RUP Centrum. Dit nieuwe RUP bevindt zich op het moment van voorliggend advies in de ontwerpfase van de startnota. De procedure zal in 2024 verdergezet worden. Bij het ontwerp van het RUP is het aangewezen dat er rekening zal gehouden worden met de beschermde frietkoten zodat deze binnen de respectievelijke zones vergund kunnen worden.*

*In afwachting van de goedkeuring van het nieuwe RUP met aangepaste voorschriften stelt er zich wel een probleem met betrekking tot het frituur aan de Bekaflaan. Dit frietkot is namelijk onvergund en kan ook niet als vergund geacht beschouwd worden. In de jaren 1980 werd het frietkot verplaatst vanop een centrale locatie op de Koemarkt naar de rand van de Koemarkt. Omwille van de strijdigheid met de voorschriften van het geldende RUP kan het frietkot niet geregulariseerd worden op de huidige locatie. Bovendien is het ook zo dat de wetgeving ruimtelijke ordening niet toelaat werken uit te voeren aan onvergunde constructies, ook geen instandhoudingswerken en doordat het frietkot niet hoofdzakelijk vergund is, kan er ook geen toepassing gemaakt worden van de afwijkmogelijkheid vervat in artikel 4.4.6. van de VCRO. De wetgeving ruimtelijke ordening verhindert dus de uitvoering van werken aan het frietkot waardoor de zakelijkrechthouders hun verplichtingen die voortvloeiend uit het beschermingsbesluit niet kunnen vervullen zonder een stedenbouwkundig misdrijf en/of inbreuk te begaan. Hierdoor ontstaat dus in hoofde van de zakelijkrechthouders een*

*discrepancie tussen hun verplichtingen voortvloeiend uit het beschermingsbesluit enerzijds en de verplichtingen inzake de wetgeving ruimtelijke ordening anderzijds.*

#### Behandeling van het advies

De verplichtingen die voortvloeien uit de bescherming zijn het actief- en passiefbehoudsbeginsel uit het Onroerenderfgoeddecreet en de voorschriften voor instandhouding en onderhoud en de toelatingsplichten vermeld in het beschermingsbesluit. Om een onroerend goed te beschermen moeten we enkel kijken naar de voorwaarden in de Onroerend Erfgoed regelgeving. Een stedenbouwkundige vergunning is geen vereiste voor bescherming volgens deze regelgeving. Denk met name ook aan bomen, schepen aan wal, etc. die we beschermen als monument maar die geen stedenbouwkundige vergunning (moeten) hebben.

*Voor het frietkot aan de Albertlaan stelt deze problematiek zich niet omdat dit frietkot volgens de vaststellingen van de dienst ruimtelijke ordening vergund geacht is op de huidige locatie. Zo toont de luchtfoto van 1977 (voor het in voege treden van het gewestplan) duidelijk aan dat het frietkot aan de Albertlaan vandaag nog op dezelfde locatie en op dezelfde bebouwde oppervlakte staat als toen.*

*De stad verzoekt om hogervermelde reden dat de juridische toestand zoals opgenomen in het dossier aangevuld wordt met de geldende ruimtelijke uitvoeringsplannen en zal zelf bij de opmaak van het nieuwe RUP Centrum voldoende rekening trachten te houden met de beide frietkoten. De stad verzoekt het departement Onroerend Erfgoed om dit ook als aandachtspunt mee te nemen bij haar advies voor het nieuwe RUP. De stad verzoekt het departement Onroerend Erfgoed ook om juridisch uitsluitsel te brengen over de discrepantie tussen het beschermingsbesluit enerzijds en de wetgeving ruimtelijke ordening anderzijds. Het is namelijk niet duidelijk voor de stad hoe zij hier als vergunningverlenende en handhavende overheid mee om dient te gaan. Ook is het niet duidelijk hoe de zakelijkrechthouders, waaronder de stad, hiermee om dient te gaan.*

#### **Besluit:**

##### Artikel 1

*Het college verleent gunstig advies inzake de voorlopige bescherming van het Frietkot aan de Albertlaan en het Frietkot aan de Bekaflaan. Hierbij verzoekt het college het agentschap Onroerend Erfgoed om volgende aanpassingen aan de beide beschermingsdossiers en beschermingsbesluiten te doen:*

- *De verduidelijking van artikel 4 van de beschermingsbesluiten waarbij er een onderscheid gemaakt dient te worden tussen de grondeigenaar (de stad) en de eigenaars van de constructies of frietkoten;*
- *De aanvulling van punt 2.4.2 in de beide beschermingsdossier met de correcte juridische toestand door aanvulling met de vermelding van de van toepassing zijnde RUPs.*

##### Behandeling van het advies

Zoals hierboven reeds behandeld worden er in het beschermingsbesluit geen uitspraken gedaan over eigendomsstatuten van het beschermde goed, noch over mogelijke financiële implicaties.

De correcte juridische toestand met vermelding van de van toepassing zijnde RUPs wordt in hoofdstuk '2.4.2. Omgeving' van het inhoudelijk dossier bij het beschermingsbesluit van het frietkot aan de Albertlaan en het frietkot aan de Bekaflaan aangevuld.

##### Artikel 2

*Het college verzoekt het agentschap Onroerend Erfgoed om bij de adviesverlening van het nieuwe RUP Centrum de hogervermelde vergunningsproblematiek met betrekking tot het Frietkot aan de Bekaflaan voldoende onder de aandacht te brengen.*

#### Behandeling van het advies

De adviesverlening in de procedureronde van een RUP is een andere procedure dan een beschermingsprocedure. Het advies en het verzoek van de stad Aarschot is gelezen en daar is akte van genomen. Binnen de behandeling van de adviezen van een beschermingsprocedure kunnen we geen voorafname of uitspraken doen over mogelijke adviezen van een procedureronde van een RUP dat nog van start moet gaan.

#### Artikel 3

*Het college verzoekt het agentschap Onroerend Erfgoed om verduidelijking te brengen inzake de financiële impact van de bescherming voor de zakelijkrechthouders.*

#### Behandeling van het advies

Zoals hierboven reeds behandeld worden er in het beschermingsbesluit geen uitspraken gedaan over eigendomsstatuten van het beschermde goed, noch over mogelijke financiële implicaties.

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

De van toepassing zijnde RUPs worden op basis van informatie uit het advies van de stad Aarschot in hoofdstuk '2.4.2. Omgeving' de inhoudelijk dossiers bij de beschermingsbesluiten van het frietkot aan de Bekaflaan en het frietkot aan de Albertlaan aangevuld.

### **1.3. Advies uitgebracht door de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE)**

Het advies werd gevraagd op 15 januari 2024.

De VCOE bracht op 15 februari 2024 een ongunstig advies uit over de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

#### **ALEMENE OPMERKINGEN**

*Voorliggende dossiers kaderen in een thematische beschermingscampagne rond frietkoten in Vlaanderen. Uit de dossiers blijkt dat vrijstaande frietkoten een lange en regionaal karakteristieke traditie kennen. Bovendien zijn ze als kleinere erfgoedobjecten gelinkt aan kenmerkende (vaste) locaties en onlosmakelijk verbonden met de in 2014 als immaterieel cultureel erfgoed erkende frietkotcultuur.*

*De commissie is principieel voorstander van een gerichte inbreng vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed, zodat dit bijzondere erfgoed in al zijn aspecten kan worden gewaardeerd. Ze ondersteunt dan ook de ambitie om typische frietkoten op representatieve wijze te vrijwaren voor de toekomst. Het is bovendien positief dat daarbij ingezet wordt op een geïntegreerd en participatief traject. De feitelijke uitwerking hiervan is evenwel niet evident.*

*De commissie formuleert met name bedenkingen bij de gehanteerde waarden en selectiecriteria, de voorgestelde selectie, het gewicht van het participatietraject, en de geschiktheid van het beschermingsinstrument.*

*Gehanteerde waarden en selectiecriteria:* *Bij een bescherming worden de afwegingen gemaakt op basis van waarden en criteria die decretaal bepaald zijn. Hierover werd uitvoerig gecommuniceerd bij de lancering van het project. De commissie stelt vast dat er bijkomende*

*criteria naar voren geschoven worden zoals bijvoorbeeld het 'toekomstperspectief'. Uit de bespreking van de waarden in de drie dossiers blijkt dat er een typologie waar te nemen is naargelang het type constructie, het al of niet beschikbaar maken van zitplaatsen binnen of buiten, de ligging enz. In de motivering voor de bescherming en de beheersdoelstellingen wordt hier echter niet verder op ingegaan.*

#### Behandeling van het advies

Bij beschermingen kunnen naast de vijf decretaal bepaalde erfgoedcriteria steeds andere criteria worden gehanteerd, zoals bijvoorbeeld een minimale ouderdom (30 jaar) of het niet doorkruisen van een lopend vergunningstraject (voor sloop of verkaveling), vanuit het principe van behoorlijk bestuur. Dit is niet tegenstrijdig met de wetgeving onroerend erfgoed. De vijf decretaal bepaalde selectiecriteria voor de bescherming van frietkoten werden besproken met de verschillende partners die betrokken waren in het project. Tijdens het overleg met de partners kwamen nog andere selectiecriteria naar voor zoals het toekomstperspectief en de bouwfysische toestand van de frituur. Op die manier probeerden we frituren met erfgoedwaarden te selecteren waarbij we momenteel geen reden hebben om aan te nemen dat de functie als frituur in de nabije toekomst in het gedrang komt. Via de bijkomende selectiecriteria polsten we naar draagvlak voor de bescherming en de frietkotcultuur bij zowel de uitbaters als de lokale besturen.

In de uiteindelijke selectie is er een diversiteit beoogd qua constructietype en ligging. Beide worden expliciet vermeld in de motivering van de bescherming, onder de architecturale waarde. De frietkoten zijn naast hun functie als frituur ook vanwege hun constructie, afwerking en ligging herkenbaar als een typisch Vlaams frietkot. In de beheersdoelstellingen wordt hiernaar niet verwezen omdat deze voldoende algemeen moeten zijn. Specifieke beheersmaatregelen met betrekking tot de constructie en de ligging horen thuis in een beheersplan.

*Ontbreken toelichting selectie: De commissie mist ook toelichting bij de verschillende afwegingen die gemaakt zijn om tot de selectie van drie 'beschermenswaardige frietkoten' te komen. In eerste instantie is er geen zicht op de samenstelling van de longlist van 75 frituren met erfgoedwaarde die de basis vormden voor het onderzoek. Van deze 75 frituren werden vervolgens 14 nader bekeken. De uiteindelijke selectie van 3 frietkoten gebeurde volgens de dossiers op basis van: 1° de decretale selectiecriteria en erfgoedwaarden; 2° de huidige uitbating als frituur en het toekomstperspectief; en 3° het draagvlak voor bescherming bij uitbater en grondeigenaar. Er wordt echter niet geduid hoe deze factoren werden gewogen ten opzicht van elkaar en in vergelijking met de niet-geselecteerde frietkoten. De motivering van de erfgoedwaarden gaat slechts terloops in op de drie individuele voorbeelden, zonder te onderbouwen waarom deze hoger scoren dan andere exemplaren. Nochtans is inzicht in het selectieproces nodig voor een goed begrip van de beschermingsvoorstellen. Dit moet bijvoorbeeld ook verklaren waarom twee van de drie beschermenswaardige voorbeelden in dezelfde gemeente liggen.*

*Vorm en gewicht participatietraject: De commissie beaamt dat deze thematiek een integrale en participatieve erfgoedbenadering vraagt. De frietkotcultuur heeft veel potentieel om erfgoedgemeenschappen actief te betrekken. Voorliggende beschermingscampagne lijkt deze uitgangspunten te delen. Dit is positief. Zo vond overleg plaats met betrokken instanties, zoals de Nationale Vereniging van Frituristen (Navefri) en het Centrum voor Agrarische Geschiedenis, en werden specialisten immaterieel erfgoed van het departement Cultuur, Jeugd & Media geconsulteerd. Nieuw in voorliggende beschermingsdossiers is het gebruik van een participatietraject. Aan het brede publiek werd vooraf een oproep gericht om frituren met erfgoedwaarde te signaleren. Gezien de thematiek ziet de commissie zeker het nut in van dergelijke oproep. Het is niettemin onduidelijk welke vorm en gewicht het participatietraject had. Indien enkel de door het publiek gesignaleerde frietkoten in aanmerking zijn genomen voor onderzoek, bestaat de kans dat andere voorbeelden met erfgoedwaarde of bepaalde deeltypes buiten beeld bleven. Verduidelijking is dus nodig om de uiteindelijke selectie te*



*kunnen beoordelen. De commissie vraagt zich tevens af of deze publieke oproep een precedent vormt voor het verdere beschermingsbeleid. Indien dat het geval is, is het aangewezen om de participatieve aanpak goed te evalueren en waar nodig bij te sturen in overleg met lokale besturen en andere stakeholders. De VCOE kan hier eveneens een rol in spelen.*

#### Behandeling van het advies

Volgens frituristenfederatie Navefri zouden er in ons land een kleine duizend losstaande frietkoten zijn. Een doorgedreven afweging van alle losstaande frietkoten in Vlaanderen was dus praktisch niet mogelijk. In maart 2023 verspreidden we daarom een eerste oproep voor beschermingswaardige frietkoten aan de lokale besturen. Eind mei 2023 werd deze oproep verlengd tot 11 juli en opengesteld voor iedereen. We vroegen specifiek naar historische frituren met een lange traditie op een bepaalde plek en die representatief en herkenbaar zijn als een typisch historisch frietkot in Vlaanderen. Er werden ook negen kandidaturen ingediend door organisaties zoals Navefri en Horeca Vlaanderen, en door het agentschap Onroerend Erfgoed. Dit leverde 75 kandidaturen op, verspreid over heel Vlaanderen: 22 voor de provincie Antwerpen, 10 voor de provincie Limburg, 21 voor de provincie Oost-Vlaanderen, tien voor de provincie Vlaams-Brabant en 12 voor West-Vlaanderen.

Op twee overlegvergaderingen werd rond de selectie gedebatteerd. Op 28 juni gebeurde dit in vertegenwoordiging van Navefri en het Centrum voor Agrarische Geschiedenis en op 26 juli met een interne werkgroep. We hielden rekening met de herkenbaarheid, representativiteit, context en de historiek op de locatie. Frietkoten jonger dan 30 jaar vielen af, net zoals inpandige frietkoten, frietkoten die permanent gesloten of over te nemen waren of frituren die geen actieve erkenning of toelating voor hun uitbating hebben. Na deze selectie bleven nog 14 frietkoten over: twee voor Antwerpen, drie voor Limburg, drie voor Oost-Vlaanderen, drie voor Vlaams-Brabant en drie voor West-Vlaanderen. Voor deze 14 werd een plaatsbezoek georganiseerd waarbij we de frituur documenteerden. We lichtten de gevolgen van een bescherming toe aan de uitbaters en het lokale bestuur. Het akkoord van de eigenaars en van het lokaal bestuur (als eigenaar van de grond) bepaalde mee de eindselectie van de frietkoten. Eén frituur kwam niet verder voor bescherming in aanmerking omwille van de slechte bouwfysische toestand die vastgesteld werd tijdens het plaatsbezoek. De overige tien frituren vielen af omdat er geen draagvlak bestond bij de uitbater, de eigenaar en/of het lokale bestuur. Dit verklaart mee waarom twee van de drie te beschermen frituren in Aarschot liggen.

Ten slotte wordt opgemerkt dat de huidige werkwijze geen precedent vormt voor toekomstige beschermingscampagnes. Het nut en de precieze vorm van participatie dient immers voor elk thematisch onderzoek opnieuw afgewogen te worden op basis van het soort erfgoed en de beschikbare middelen.

*Beperkingen beschermingsinstrument: Tot slot stelt zich de vraag of een monumentbescherming in dit geval wel het meest gepaste instrument is. Als materiële dragers van de immateriële frietkotcultuur, zijn frietkoten namelijk dynamisch van aard. Ze typeren zich veelal door een gebricoleerd voorkomen dat sterk aan verandering onderhevig is. Deze eerder informele bouwwijze weerspiegelt evoluties in eet- en uitgangsgewoonten, veranderende normen rond voedsel- en brandveiligheid, en veranderende perspectieven op gebruik en inrichting van de openbare ruimte. Bij een eventuele monumentbescherming impliceren de rechtsgevolgen daarentegen een maximaal behoud van alle beschreven erfgoedkenmerken en -elementen. Voorliggende dossiers verwijzen in dat opzicht naar een te behouden of te hernemen historische toestand van de frietkoten (cf. beheersdoelstelling 1°). Dergelijke 'historische' toestand ligt evenwel niet vast en is volgens de commissie in tegenspraak met de kenmerkende aanpassingen van frietkoten doorheen de tijd. Daarnaast wijst de commissie op het onzekere toekomstperspectief van een bescherming als monument. Het beschermingsstatuut kan immers een voortzetting van de functie als frituur niet afdwingen en de mogelijkheden tot herbestemming van beschermde frietkoten zonder wezenlijk verlies van erfgoedwaarden, lijken de commissie beperkt te zijn.*

*Samenvattend betwijfelt de commissie of een bescherming als onroerend erfgoed geschikt is en stelt zich de vraag of er geen betere alternatieven zijn om het frietkot als (onroerend) erfgoedtype te vrijwaren.*

#### Behandeling van het advies

De VCOE ondersteunt het initiatief om frietkoten te vrijwaren als onroerend erfgoed maar betwist het instrument (monument). Een bescherming als monument is momenteel echter het enige instrument. Ook ander erfgoed dat beschermd is als monument is soms meer onderhevig aan verplaatsing en aan materiële vervanging, zoals bijvoorbeeld houten windmolens. Precies om de uitbating als frietkot niet in het gedrang te brengen en om de voor een frietkot typerende aanpassingen nog mogelijk te maken, zijn de beschrijvingen in de beschermingsbesluiten heel sterk gesynthetiseerd.

*Ook de artikelen in de ontwerpen van beschermingsbesluit, die hieronder worden besproken, tonen inconsequenties aan.*

*Artikel 1 van de ministeriële besluiten moet de voorlopige bescherming als monumenten vastleggen en verwijst naar de afbakeningsplannen en de fotoregistraties die als bijlagen bij de beschermingsbesluiten werden gevoegd.*

*De commissie merkt op dat de drie frietkoten elk vast ingeplant zijn op een eigen perceel dat samenvalt met de voetafdruk van de constructie. De voorgestelde afbakeningen, die zich beperkten tot deze percelen, zijn niet afgestemd op één van de meest karakteristieke elementen van een frietkot, met name de ligging aan een plein, drukke straat of verkeersas als dan niet met bijhorende parkeergelegenheid.*

#### Behandeling van het advies

De erfgoedwaarde van beschermd onroerend erfgoed wordt altijd beïnvloed door de omgeving. Om die reden wordt bij elke bescherming rekening gehouden met de context (de omgeving buiten de afbakening van de bescherming) als één van de vijf erfgoedcriteria.

*Enkel het exterieur van de frietkoten ligt voor bescherming voor. De inhoudelijke dossiers sluiten het interieur expliciet uit van bescherming om voor de voortzetting van de functie als frituur zo min mogelijk te hinderen. Dit geldt zelfs voor de tot frietkot omgevormde bus aan de Albertlaan in Aarschot waarvan de zijgevels niet gedocumenteerd zijn, terwijl de aanleiding van de selectie van dit frietkot voor een bescherming als monument toch de bus lijkt te zijn.*

#### Behandeling van het advies

Frituristen mogen niet gehinderd worden in hun activiteit door de bescherming als monument. Daarom legt de bescherming enkel het exterieur of het uitzicht van het frietkot vast. In artikel 2 van het ministerieel besluit tot de voorlopige bescherming als monument van het frietkot aan de Albertlaan wordt expliciet beschreven dat het frietkot uit drie delen bestaat, waarvan het centrale deel de omgebouwde bus is. Als volume is dit busgedeelte dus beschreven in het beschermingsbesluit en gedocumenteerd in de fotoregistratie. Vanop het openbare domein is dit busvolume herkenbaar als voormalige bus vanwege de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken zoals beschreven in het inhoudelijk dossier (onder andere het licht gebogen dakvolume, de afgeronde hoeken, ...). De zijgevels van het busvolume die zich in het interieur van het frietkot aan de Albertlaan bevinden, zijn niet gedocumenteerd omdat ze volledig aangepast zijn in functie van de bakinstallatie. Ze zijn opengewerkt naar het noordelijke zitgedeelte van de frituur en vervangen door een bedieningstoog die uitsteekt op de voorzijde van de frituur. Het busvolume is dus vooral herkenbaar en het best bewaard langs het exterieur van het frietkot.

*Wat het frietkot aan de Bekafaan in Aarschot betreft, dient gewezen te worden op de ligging binnen de afbakening van het bestaande stadsgezicht 'Omgeving Amerstraat en*

*Bogaardenstraat'. Het erfgoedobject lijkt in 2014 bewust mee afgebakend in dit stadsgezicht en bezit qua exterieur dus reeds een beschermd statuut. De commissie acht het daarom aangewezen deze bescherming als stadsgezicht verder toe te lichten, alsook te motiveren waarin de meerwaarde van een bijkomende monumentenbescherming ligt.*

#### Behandeling van het advies

Het bestaande stadsgezicht 'Omgeving Amerstraat en Bogaardenstraat' betreft een geheel dat gekenmerkt wordt door wederopbouwarchitectuur. De Bogaarden- en Bekaflaan, werden ontworpen als brede lanen met voortuintjes en een pleintje ter hoogte van de kruising met de Bogaardenstraat. Dit ontwerp kan gekaderd worden in de historische context van de wederopbouw waarop het beschermingsdossier van het stadsgezicht focust. Het inhoudelijk dossier van deze bescherming beschrijft dat het ontwerp van dit pleintje in de wederopbouwperiode gepromoot werd als een ideaal stadsverfraaiingsproject. Om deze reden werd het plein volledig mee opgenomen in de afbakening van het beschermde stadsgezicht en valt dus ook het frietkot op dit plein binnen deze afbakening. De specifieke erfgoedkenmerken en -elementen die de erfgoedwaarde van het frietkot aan de Bekaflaan bepalen, worden echter niet beschreven of gevat in het beschermingsdossier van de wederopbouwarchitectuur langs de Amerstraat en de Bogaardenstraat. Een nieuwe bescherming als monument is dus aangewezen om de erfgoedwaarden, -elementen en -kenmerken van het frietkot te vrijwaren.

*Artikel 2 van de ministeriële besluiten verwijst naar de culturele en architecturale erfgoedwaarden die de beschermingen moeten verantwoorden, en beschrijft de erfgoedelementen en -kenmerken. Deze erfgoedwaarden worden in zeer algemene bewoording gemotiveerd, telkens aangevuld met een summiere verwijzing naar het individuele frietkot. De commissie is niet overtuigd van de (motivering van de) architecturale erfgoedwaarde. De motivering verwijst vooral naar de historiek van frietkoten en de historische diversiteit van de frietkotcultuur. Dit toont evenwel niet aan dat de geselecteerde constructies een uitgesproken vormgeving hebben die illustratief is voor een fase of aspect van de bouwkunst.*

#### Behandeling van het advies

De beschrijvingen in de beschermingsbesluiten zijn heel sterk gesynthetiseerd om de voor een frietkot typerende aanpassingen nog mogelijk te maken.

*Artikel 3 van de ministeriële besluiten schrijft beheersdoelstellingen voor. Het betreft twee beperkte beheersdoelstellingen die in algemene termen zijn geformuleerd. Zo gaat beheersdoelstelling 1 uit van een generiek behoud van erfgoedkenmerken en -elementen waarbij bewaren voorgaat op vernieuwen. Gezien de frietkoten zich net kenmerken door een gebricoleerde bouwwijze, biedt deze doelstelling onvoldoende houvast voor de toekomstige afweging van mogelijke aanpassingen aan het exterieur. Het besluit schrijft enkel voor om 'de historische toestand' te hernemen bij restauratie of vervanging, maar zoals aangehaald staat die toestand niet vast en is er geen historische waarde gedefinieerd.*

*Beheersdoelstelling 2 voorziet dat de wettelijke vereiste aanpassingen voor de functie als frituur mogelijk moeten zijn.*

*De commissie is van mening dat voorliggende beheersdoelstellingen te summier zijn voor een gericht beheer. Dit specifieke erfgoedtype vraagt een toekomstgerichte beheersvisie die mee afgestemd is op het immateriële erfgoedaspect en die aan eigenaars/uitbaters houvast biedt inzake mogelijkheden van conservatie, restauratie en vervanging.*

#### Behandeling van het advies

De beheersdoelstellingen worden niet te strikt omschreven om het beschermingsbesluit zo duurzaam mogelijk te maken. Beheersdoelstelling 2 voorziet inderdaad dat wettelijke vereiste aanpassingen voor de functie als frituur mogelijk moeten zijn, maar wel op

voorwaarde dat er zo min mogelijk impact op de erfgoedelementen is. Meer concrete voorschriften inzake mogelijkheden van conservatie, restauratie en vervanging horen thuis in een beheersplan. Zoals de commissie zelf aangeeft, is het inderdaad eigen aan frietkoten dat ze dynamisch van aard zijn. Ze typeren zich veelal door een gebricoleerd voorkomen dat sterk aan verandering onderhevig is. Vandaar dat de beschrijvingen in de beschermingsbesluiten heel sterk gesynthetiseerd zijn om de voor een frietkot typerende aanpassingen nog mogelijk te maken.

*Artikel 4 van de ministeriële besluiten formuleert de voorschriften voor instandhouding en onderhoud.*

*Artikel 5 van de ministeriële besluiten formuleert de toelatingsplichten. Aan de generieke toelatingsplichten wordt toegevoegd dat geen toelating vereist is voor 'dringende ingrepen die noodzakelijk zijn voor de werking als frituur op voorwaarde dat er geen of slechts een tijdelijke impact op de erfgoedelementen is'.*

*Op basis van bovenstaande argumentatie ondersteunt de commissie de ambitie om typische frietkoten te vrijwaren, maar maakt ernstig voorbehoud bij het gebruik van het beschermingsinstrument.*

*Op heden geeft de commissie bijgevolg een ongunstig advies voor de voorlopige bescherming als monumenten van de drie frietkoten.*

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

#### **1.4. Opmerkingen van de zakelijkrechthouders**

De opmerkingen werden gevraagd op 15 januari 2024.

De stad Aarschot gaf advies als adviesverlenende instantie en als zakelijkrechthouder. De uitbaters van de frietkoten gaven geen opmerking.

Conclusie: aangezien er geen opmerkingen werden uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige bescherming, hebben deze geen invloed op het inhoudelijk dossier of het ministerieel besluit.

#### **1.5. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige bescherming**

De uitgebrachte adviezen en de opmerkingen van de zakelijkrechthouders hebben invloed op het inhoudelijk dossier. Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast:

- De van toepassing zijnde RUPs werden op basis van informatie uit het advies van de stad Aarschot in hoofdstuk '2.4.2. Omgeving' de inhoudelijk dossiers bij de beschermingsbesluiten van het frietkot aan de Bekaflaan en het frietkot aan de Albertlaan aangevuld.

Het ministerieel besluit werd niet aangepast.

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

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

De stad Aarschot organiseerde het openbaar onderzoek van 10 juni 2024 tot en met 9 juli 2024. De stad organiseerde geen hoorzitting. Het proces-verbaal maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

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 bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming, werden het inhoudelijk dossier noch het ministerieel besluit aangepast na de voorlopige bescherming.