



Vlaanderen
is erfgoed



Opheffingsdossier

Dorpskom van Lembeke in Kaprijke

Gedeeltelijke opheffing van de bescherming als dorpsgezicht, meer bepaald van het huis van Bouchaute

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Opheffingsdossier:

Gedeeltelijke opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de dorpskom van Lembeke in Kaprijke, meer bepaald van het huis van Bouchaute

INHOUDELIJK DOSSIER

Dossiernummer: 4.001/43007/101.1

9/09/2021

INHOUDSTAFEL

1.	Beschrijvend gedeelte	4
1.1.	Situering	4
1.2.	Historisch overzicht	4
1.3.	Historiek van het beschermings- en beheersdossier	4
1.4.	Fysieke toestand van het onroerend goed	10
2.	Evaluerend gedeelte	12
2.1.	Evaluatie van de opheffing van de bescherming	12
2.2.	Afbakening van de opheffing.....	13
2.3.	Aanduiding van de te registeren en te documenteren erfgoedwaarden die verloren gaan	13
2.4.	Juridische toestand	13
2.4.1.	Onroerend Erfgoed	13
2.4.2.	Omgeving	13
3.	Bronnen	13
4.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier	14
4.1.	Omgevingsplan	14
4.2.	Fotobijlage	14

Opheffingsdossier: Gedeeltelijke opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de dorpskom van Lembeke in Kaprijke, meer bepaald van het huis van Bouchaute

1. BESCHRIJVEND GEDEELTE

Dit dossier werd opgemaakt naar aanleiding van een ad hoc-aanvraag van de gemeente Kaprijke tot gedeeltelijke opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de dorpskom van Lembeke. Het college van Burgemeester en Schepenen vraagt de opheffing van het bescherming van het pand Lembeke-Dorp 39, ook bekend als het huis van Bouchaute.¹ Het dossier werd aan de beschermingskalender toegevoegd na overleg met de heer Matthias Diependaele, de Vlaamse minister bevoegd voor Onroerend Erfgoed, op 18 maart 2021

1.1. Situering

Het pand, waarvoor de opheffing van de bescherming wordt gevraagd, bevindt zich ten westen van de Sint-Egidiuskerk en grenst aan het terrein van het vroegere kerkhof. Het maakte deel uit van een rij van drie aaneengesloten panden met kenmerkende, beraapte gevels. De panden met huisnummers 36 en 37 werden al in 2000 gesloopt (zie 1.2.).

1.2. Historisch overzicht

Het perceel waar de woning op gebouwd is, is op het primitief kadasterplan van Lembeke (1830-1833) al ingetekend als afzonderlijk perceel met kadasternummer 999. Het is echter onduidelijk of er op dat moment al bebouwing aanwezig was.²

Op de Popp-kaart (1844-1879) is het perceel wel bebouwd, met een smaller volume.³ Volgens de inventarisbeschrijving werd het pand op een bepaald ogenblik aan de rechterzijde uitgebreid. Zoals te zien op oude postkaarten werd het na 1920 met een verdieping verhoogd. Het rechter gedeelte van de woning is voorzien van een winkelpui met huidig uitzicht uit de tweede helft van de twintigste eeuw.⁴

1.3. Historiek van het beschermings- en beheersdossier

De dorpskom van Lembeke werd op 22 oktober 1986 als dorpsgezicht beschermd omwille van de historische waarde. De Sint-Egidiuskerk en de brouwerswoning Stockman werden in hetzelfde besluit als monument beschermd.

Het verslag beëindigd onderzoek uit het beschermingsdossier motiveerde de historische waarde van de dorpskom als volgt:

*"omwille van zijn historische waarde als eertijds zelfstandige gemeente, die gekenmerkt wordt door XVIIIe en XIXe-eeuwse burgershuizen (sic) die typische rotscentering in spiegelboogvormige panelen vertonen, het Stockmanscomplex, met herenwoning en brouwerij, mouterij en ast rond een binnenkoer dit alles rond de in de XVIIIe eeuw verbouwde St.-Egidiuskerk"*⁵

¹ Onroerend Erfgoed Onderzoek en Bescherming, lopend archief, opheffingsdossier Lembeke-Dorp 39, Brief van het schepencollege van Kaprijke aan Matthias Diependaele, 28 april 2021.

² Primitief kadaster Oost-Vlaanderen Lembeke, Sectie C, Percelen van 400 tot 1157, 'Oost-Wijk', Van Belle, 1830-1833 [online] https://search.arch.be/imageserver/topview.php?FIF=550/550_0001_000/550_0001_000_06336_000/550_0001_000_06336_000_0_0002.jp2 (geraadpleegd op 9 juni 2021).

³ Plan parcellaire de la commune de Lembeke : avec les mutations P. C. Popp, uitgegeven in 1842-1879 - 1:5000 [online], <https://uurl.kbr.be/1038526> (geraadpleegd op 14 juni 2021).

⁴ AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2021: Dorpswoning [online] <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/44660> (geraadpleegd op 14-06-2021).

⁵ Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen, lopend archief, Beschermingsdossier 1490, Verslag beëindigd onderzoek, (H. VAN DEN BOSSCHE, 9 september 1985). Raadpleegbaar via de besluitendatabank.

Opheffingsdossier: Gedeeltelijke opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de dorpskom van Lembeke in Kaprijke, meer bepaald van het huis van Bouchaute

Het verslag gaf ook inzicht in de motivering van de afbakening van het dorpsgezicht. Voor het gebied werd in 1972 een BPA uitgewerkt. Dit voorzag in het rechte trekken van één van de straten van de dorpskern doorheen de brouwerswoning Stockman en in het creëren van een doorsteek ter hoogte van het pand Lembeke-Dorp 37. Hierdoor zou dit nog homogeen deel van de dorpskom onherroepelijk verminkt worden. Een deel van de brouwerswoning Stockman zou onteigend worden. De eigenaar van de brouwerswoning Stockman vroeg de bescherming aan. Het BPA voorzag eveneens in de onteigening van de panden Lembeke-Dorp 37-39 met het oog op sloop.

Het monumentendecreet van 1976 liet een bescherming als dorpsgezicht binnen een bij koninklijk besluit goedgekeurd plan van aanleg toe op voorwaarde dat het beschermingsbesluit zowel ondertekend werd door de minister bevoegd voor de Nederlandse cultuur als door deze bevoegd voor ruimtelijke ordening en stedenbouw.⁶ Bij de dorpskom van Lembeke werd dit zo uitgevoerd.

De gemeente adviseerde de bescherming van de dorpskom ongunstig. Ook vanuit de dienst stedenbouw werd gewezen op het goedgekeurde BPA.

Teneinde het goedgekeurde BPA minimaal te wijzigen beperkte het Bestuur voor Monumenten en Landschappen het dorpsgezicht tot de werkelijk beeldbepalende panden. Zonder twijfel behoorden daartoe het tracé van de straat Lembeke-Dorp, de gesloten wanden zichtbaar vanaf het kerkplein tot en met de brouwerswoning Stockman en de oostwand achter het kerkkoor.

Het verslag beëindigd onderzoek vermeldde verder volgende bijzondere elementen in de dorpskom:⁷

Naast deze monumentale gebouwen biedt de dorpskom een nog overwegend homogeen beeld van XVIII en XIXe-eeuwse bebouwing, waar bij een typische rotscementering en horizontale en verticale (sic) panelenindeling opvallen.

Het gaf tot slot onder meer volgende specifieke erfdienstbaarheden weer:

Er dient voor (sic) gestreefd te worden dat de typisch (sic) rotscementering en spiegelboogpaneelindeling aan de gevels rond de kerk behouden blijven

De gevels Lembekedorp 37 en 39 (2e afdeling, sectie C, perceel - nummers 1000f en 999c) dienen bij verbouwing terug tot hun oorspronkelijke staat gebracht te worden zodat de slecht geïntegreerde winkelpuien verdwijnen.

(...)

Tenzij bouwarcheologische waardevolle aanwezige sporen dit anders verantwoorden mogen werken, uit te voeren op de hierna vermelde percelen en de zich erop bevindende onroerende goederen en constructies, de bestaande ordonnantie, gabariet, uitzicht, materialen en details niet wijzigen:

(...)

- Lembekedorp 37 (2e afdeling, sectie C, perceelnummer 1000f)

- Lembekedorp 38 (2e afdeling, sectie C, perceelnummer 1000g)

(...)

- Lembekedorp 39 (2e afdeling, sectie c, perceelnummer 999c)

Behoudens het punt over het verwijderen van de slecht geïntegreerde winkelpuien bij Lembeke-Dorp 37 en 39 werden deze erfdienstbaarheden overgenomen in het beschermingsbesluit.

⁶ S.N. 1976: Decreet tot bescherming van monumenten en stads-en dorpsgezichten, 3 maart 1976, Belgisch staatsblad 22 april 1976, 5096-5097.

⁷ Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen, lopend archief, Beschermingsdossier 1490, Verslag beëindigd onderzoek, (H. VAN DEN BOSSCHE, 9 september 1985). Raadpleegbaar via de besluitendatabank.

Opheffingsdossier: Gedeeltelijke opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de dorpskom van Lembeke in Kaprijke, meer bepaald van het huis van Bouchaute

Het pand Lembeke-Dorp 39, ook bekend als het huis van Bouchaute, werd duidelijk erkend als een waardevol element binnen de dorpskern. Het was immers voorzien van de te behouden kenmerkende rotsbepoelstering en spiegelboogpaneelindeling. Het pand maakte ook deel uit van de gevelwand die de geslotenheid van de dorpskom bepaalde, wat van woning Bouchaute een beeldbepalend pand maakte binnen het dorpsgezicht. Om deze reden mocht het uitzicht niet gewijzigd worden en werd het pand expliciet in het beschermingsbesluit vermeld.

In 2000 werd het aaneengesloten geheel waarvan het pand deel uitmaakte teniet gedaan. Op 5 december van dat jaar gaf de afdeling Monumenten en Landschappen een bindend ongunstig advies voor de sloop van de panden Lembekedorpstraat 37-38.⁸ Deze panden werden afzonderlijk beschreven in het verslag beëindigd onderzoek van het beschermingsdossier. Ze gingen immers terug op de herenwoning van Lodewijk Van den Hecke, de laatste heer van Lembeke.⁹ Het advies van 2000 luidde als volgt:

*Het gebouw (vroeger deels gemeentehuis) is door jarenlange verwaarlozing in een zeer slechte bouwfysische toestand. Alhoewel het vermoedelijk een eind 18^{de} eeuwse kern bevat, is het behoud zo goed als uitgesloten. Het gebouw mag dan ook gesloopt worden en vervangen door een nieuw volume dat aansluit bij de te behouden panden (en het beschermde huis Stockman). Bovendien kan dit nieuwe volume een iets grotere afstand bewaren van het beschermde pand.*¹⁰

De sloop werd ongunstig geadviseerd omdat de aanvraag enkel de sloop omvatte en geen voorstel voor nieuwbouw. Hierdoor was er geen garantie voor de kwaliteit, het volume en de inpassing van de nieuwbouw in het geheel en waren er onvoldoende garanties voor de toekomst van dit dorpsgezicht. Ondanks dit ongunstig advies werd het pand gesloopt, naar verluidt op bevel van de brandweer.¹¹ Volgens de gemeente Kaprijke lagen stabiliteits- en veiligheidsproblemen aan de basis van deze beslissing.¹²

In 2009 zou volgens een artikel in de krant het Nieuwsblad een enquête van de dorpsraad uitgewezen hebben dat 70% van de Lembekenaars gevraagd heeft om "korte metten te maken" met het leegstaande huis van Bouchaute, dat de dorpskom ontsiert.¹³

In 2012 werd een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt voor het dorp van Lembeke. Het huis van Bouchaute is er in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen opgenomen.¹⁴

Op 2 januari 2015 diende de gemeente Kaprijke een sloopvergunning in voor het pand, met volgende motivatie¹⁵:

Het gemeentebestuur van Kaprijke wenst met deze aanvraag een bestaande woning te slopen en het terrein bouwrijp te maken in functie van kwalitatieve aanleg van het dorpsplein van de deelgemeente Lembeke.

⁸ Onroerend Erfgoed Regio West, Lopend Archief, DO000783/2000/4676/KS/BOU/DVO, Advies van de afdeling Monumenten en Landschappen aan ROHM Oost-Vlaanderen, 5 december 2000.

⁹ Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen, lopend archief, Beschermingsdossier 1490, Verslag beëindigd onderzoek, (H. VAN DEN BOSSCHE, 9 september 1985). Raadpleegbaar via de besluitendatabank.

¹⁰ Onroerend Erfgoed Regio West, Lopend Archief, DO000783/2000/4676/KS/BOU/DVO, Advies van de afdeling Monumenten en Landschappen aan ROHM Oost-Vlaanderen, 5 december 2000.

¹¹ Onroerend Erfgoed Regio West, Lopend Archief, Advies over werk in beschermd dorpsgezicht. Dorpskom van Lembeke: KAPRIJKE (Lembeke): Lembeke-Dorp 39: het slopen van een woning, 4.002/43007/140.1, 27/02/2015.

¹² RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN 2017: Arrest RvVb/A/1617/0871, 23 mei 2017 [online], <https://www.dbric.be/sites/default/files/atoms/files/RVVB.A.1617.0871.pdf> (geraadpleegd op 9 juni 2021).

¹³ WDB 2009: Straatdorp mag geen pleindorp worden, *Het Nieuwsblad Meetjesland/Leiestreek*, 9 april 2009, 9.

¹⁴ Architectenbureau Maarten Dobbelaere 2017: *Beheersplan Dorpskom Lembeke* [online], <https://plannen.onroenderfgoed.be/plannen/754>, 22-23 (geraadpleegd op 14 juni 2021).

¹⁵ Onroerend Erfgoed Onderzoek en Bescherming, lopend archief, opheffingsdossier Lembeke-Dorp 39, Gemeente Kaprijke, aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, 2 januari 2015.

Opheffingsdossier: Gedeeltelijke opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de dorpskom van Lembeke in Kaprijke, meer bepaald van het huis van Bouchaute

Gezien de vergaande staat van verwaarlozing, het gebrek aan functionele en esthetische herbestemmingsmogelijkheden, alsook de beperkte historische waarde van het gebouw, is het wenselijk dat deze woning gesloopt wordt en het vrijgekomen terrein wordt aangewend om in een latere fase het dorpsplein in een kwalitatieve (her-)aanleg van het dorpsplein te voorzien.

Op die manier wordt vandalisme aan het bestaande leegstaande gebouw vermeden en kan het gebouw niet gekraakt worden en wordt een esthetische meerwaarde gegeven aan het dorpsplein.

In de gemeentelijke nieuwsbrief wordt volgende bijkomende toelichting gegeven bij de plannen:

Het gemeentebestuur heeft een aanvraag ingediend voor het slopen van de woning te Lembeke-Dorp 39, beter bekend als het huis van Bouchaute. Het bestuur heeft in de beleidsplanning het voornemen geuit om te zorgen voor een aangename en gezonde leefomgeving. Hierbij hecht men veel belang aan het aantrekkelijker maken van de dorpskernen. In Lembeke maakt de aanpak van het huis van Bouchaute deel uit van deze plannen. Doorheen de jaren heeft de gemeente bij verschillende gelegenheden de mening van de inwoners gevraagd. In een enquête van de dorpsraad in 2009 gaf het merendeel van de Lembenaars aan dat de oude, stilaan bouwvallige woning het gerenoveerde dorpscentrum ontsierde. Bij de totstandkoming van het meerjarenplan in 2013 heeft de gemeente opnieuw gepolst naar de mening van de inwoners omtrent de toekomst van het gebouw. Het gros van de deelnemers aan de enquête gaf de voorkeur aan de afbraak van de woning. Ondertussen heeft de gemeente in de laatste decennia verschillende investeringen gedaan om van de dorpskern van Lembeke een meer aantrekkelijke en open ruimte te maken. De woning op Lembeke-Dorp 39 verhinderde steeds de complete omschakeling naar een open pleinruimte in het dorp. Het gemeentebestuur overweegt nu of het toch mogelijk is om van de dorpskern van Lembeke een 'pleindorp' te maken. Veel hangt af van het al of niet verkrijgen van de sloopvergunning, die recent werd aangevraagd bij de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.¹⁶

Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen adviseerde de aanvraag ongunstig:

Deze aanvraag is in strijd met de direct werkende normen omwille van de volgende redenen:

Volgens art. 3 van het beschermingsbesluit is de typische rotscementering en spiegelboogpaneelindeling aan de gevels te behouden en komt Lembekedorp nr. 39 voor op de lijst van onroerende goederen waarvan de bestaande ordonnantie, gabariet, uitzicht, materialen en details niet mogen gewijzigd worden, tenzij bouwarcheologische waardevolle sporen dit anders verantwoorden.

Het pand heeft met zekerheid historische waarde. Bebouwing op deze plaats komt reeds voor in de 17de eeuw. Bij onderzoek van de gevels merken we bouwsporen van een éénlaags gebouw minstens teruggaand tot de 18de eeuw. Dit werd in het begin van de 20ste eeuw met een bouwlaag verhoogd en voorzien van de typische rotscementering. In de jaren 1960 werd een winkelpui ingebracht in de drie rechtse traveeën. Het interieur en de aanbouwsels hebben geen erfgoedwaarde.

Door jarenlange leegstand bevindt de woning zich in slechte, doch niet onherstelbare staat. Onroerend Erfgoed pleit dan ook voor behoud en renovatie van de woning met respect voor de zijgevels met bouwsporen van de oorspronkelijke éénlaagse bebouwing, en voor de voorgevel met rotscementering. Niet aangepaste aanbouwsels kunnen verwijderd worden zodat het pand beter kan geïntegreerd

¹⁶ S.N. 2015: Wordt Lembeke toch een pleindorp?, *Nieuwsbrief Kaprijke nummer 2*, 23 januari 2015 [online], <https://docplayer.nl/15634031-Wordt-lembeke-toch-een-pleindorp.html> (geraadpleegd op 14 juni 2021).

Opheffingsdossier: Gedeeltelijke opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de dorpskom van Lembeke in Kaprijke, meer bepaald van het huis van Bouchaute

worden in de omgeving van de kerk, en de winkelpui kan vervangen worden door ramen en deur.

(...)

*De vraag van het gemeentebestuur om met de sloop het terrein bouwrijp te maken in functie van de herinrichting van het dorpsplein druist in tegen de bedoeling van de bescherming van het dorpsgezicht. De bebouwing rond de kerk en op de bewuste plaats was met zekerheid reeds aanwezig in de 17de eeuw. Deze bebouwing vormt dus onderdeel van de historische waarde van het dorpsgezicht, sloop van deze woning betekent een vernieling van de historische erfgoedwaarde van het dorpsgezicht. (...)*¹⁷

Het college van burgemeester en schepenen reageerde op 20 maart 2015 op dit ongunstig advies met de volgende toelichting:

Door de sloop van de aanliggende gebouwen (Lembeke-dorp 37-38) omwille van stabiliteit en veiligheidsproblemen is Lembeke-Dorp 39 heden een restant van het oorspronkelijk gesloten uitzicht van het dorp.

Enkele jaren geleden hebben wij de mogelijkheden onderzocht om dit gebouw binnen een nieuw project te integreren, doch omwille van de geringe mogelijkheden is dit geen sinecure gebleken. Gezien de geïsoleerde ligging en de indeling van het gebouw, lijkt het op generlei wijze nog een nuttige functie in het kader van het openbaar nut te kunnen krijgen, laat staan als private woning op de markt te kunnen worden gebracht.

Het cultuurhistorisch aspect is in ons opzicht in zekere zin betwifelbaar gezien het gebouw in de loop der jaren in zijn erfgoedwaarde is aangetast door de realisatie van een winkelpui in de voorgevel.

*Het huis is heden in verregaande verkommerde staat (...) en vormt een esthetische doorn in het oog voor iedere burger. In een participatiecampagne bij de opmaak van onze meerjarenplanning was dan ook een uitgesproken meerderheid van onze burgers voor de verwijdering van dit huis.*¹⁸

Op 3 april 2015 weigerde de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar de sloopvergunning.¹⁹ De gemeente Kaprijke ging tegen deze beslissing in beroep.

Tijdens de procedure onderzocht de gemeente alternatieve mogelijkheden voor het pand: een project voor behoud van het huidige pand en een vervangende nieuwbouw van mogelijk twee panden zou worden uitgewerkt.²⁰ Ondertussen werd ook een wijziging van de bescherming van het dorpsgezicht overwogen, maar zonder resultaat.²¹

Op 23 mei 2017 verwierp de Raad voor Vergunningenbetwistingen het beroep van de gemeente Kaprijke.²² De raad oordeelde dat het pand, zoals af te leiden uit de informatie in het beschermingsbesluit wel degelijk erfgoedwaarde had. Het vertoonde immers de kenmerkende rotsbepleistering en spiegelboogpaneelindeling en het was uitdrukkelijk vermeld in het besluit. De gemeente toonde ook niet aan dat het pand geen erfgoedwaarde had. Het leek de Raad ook niet onredelijk om in het licht van de erfgoedwaarde de vooropgestelde herinrichting van de dorpskern te herzien, zeker omdat ook al de waardevolle panden Lembeke - dorp 37 en 38 gesloopt waren zonder een vervangende nieuwbouw te voorzien. Volgens het arrest van de Raad beletten noch het beschermingsbesluit, noch de weigering van de gevraagde sloopvergunning de realisatie van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

¹⁷ Onroerend Erfgoed Regio West, Lopend Archief, Advies over werk in beschermd dorpsgezicht. Dorpskom van Lembeke: KAPRIJKE (Lembeke): Lembeke-Dorp 39: het slopen van een woning, 4.002/43007/140.1, 27/02/2015.

¹⁸ RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN 2017: Arrest RvVb/A/1617/0871, 23 mei 2017 [online], <https://www.dbric.be/sites/default/files/atoms/files/RVVB.A.1617.0871.pdf> (geraadpleegd op 9 juni 2021).

¹⁹ Ibid.

²⁰ Ibid.

²¹ Ibid.

²² Ibid.

Opheffingsdossier: Gedeeltelijke opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de dorpskom van Lembeke in Kaprijke, meer bepaald van het huis van Bouchaute

Op 29 maart 2018 ontving het agentschap Onroerend Erfgoed een adviesvraag bij een aanvraag tot stedenbouwkundig attest voor de verbouwing van het huis van Bouchaute en de realisatie van een aanpalende nieuwbouw. Twee van de drie ontwerpen die in de aanvraag werden voorgesteld kregen een gunstig advies met voorwaarden.²³ Toch kwam het uiteindelijk niet tot een project.

Op 30 april 2018 keurde het agentschap Onroerend Erfgoed het beheersplan voor de dorpskom van Lembeke goed. Het huis van Bouchaute en het aanpalende, lege perceel werden in het beheersplan als erfgoedelementen omschreven en aangeduid als 'perceel waardevol erfgoed'. Het beheersplan beschreef ook de staat van de woning. Het huis stond jaren leeg en werd niet onderhouden, hetgeen duidelijk te zien was aan het pand. Het beheersplan schatte ook de erfgoedwaarde van het huis van Bouchaute in:

*De woning naast de kerkmuur heeft nog grotendeels haar oorspronkelijke gevel met de typische rots cementering en spiegelboogpaneelindeling. Wel is onderaan rechts een winkelpui toegevoegd. Dit verstoort de oorspronkelijke indeling in travees. Het pand heeft nog steeds een grote historische en architectuurhistorische waarde. Hiernaast geeft de woning tevens een artistieke waarde, kijkend naar de afwerking van de voorgevel.*²⁴

Het college van burgemeester en schepenen besloot op 23 april 2019 een brief te richten aan minister-president Geert Bourgeois om het besluit tot bescherming van het dorpsgezicht van Lembeke te wijzigen en toelating tot sloop van het pand Lembeke-dorp 39 te verkrijgen:

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de goedkeuring voor een brief aan Vlaams minister-president Geert Bourgeois voor het verkrijgen van een toelating voor de sloop van een pand in beschermd dorpsgezicht. Het betreft het huis in Lembeke-Dorp 39, beter gekend als het Huis van Bouchaute. Het gemeentebestuur heeft in het verleden al tweemaal geprobeerd om deze woning te slopen, maar na negatief advies van het Vlaams Agentschap Onroerend Erfgoed, werden de aanvragen geweigerd. De verwaarloosde woning staat een herinrichting van het dorpsplein in de weg, waarbij de erfgoedwaarden van de beschermde monumenten, zijnde de St. Egidiuskerk en de woning Stockman (Lembeke-Dorp 36) ten volle tot hun recht zouden komen. De erfgoedwaarde is bovendien volgens het bestuur beperkt aangezien het pand in het dorpsgezicht deel uitmaakte van een woningrij die voor de rest al gesloopt is, zodat de erfgoedwaarde - die verbonden was aan het beschermde ensemble van de woningrij - niet meer bestaat. Uit een participatiecampagne bij de opmaak van de meerjarenplanning bleek dat ook een uitgesproken meerderheid van de burgers dit huis verwijderd wenst te zien. Het college van burgemeester en schepenen meent dus dat er voldoende redenen zijn om een toelating te verkrijgen voor de sloop van het pand.*²⁵

Op 25 april 2019 verstuurde het college van burgemeester en schepenen een brief aan het kabinet van de minister-president om de toelating tot sloop te verkrijgen. De argumentatie die in deze brief werd opgebouwd is hernomen onder 2.1 van dit dossier.²⁶

²³ Onroerend Erfgoed Regio West, Lopend Archief, advies bij de aanvraag van een stedenbouwkundig attest over handelingen aan dorpskom Lembeke beschermd als dorpsgezicht, 4.002/43007/159.1, 27/04/2018.

²⁴ Architectenbureau Maarten Dobbelaere 2017: *Beheersplan Dorpskom Lembeke* [online], <https://plannen.onroerenderfgoed.be/plannen/754>, 96 (geraadpleegd op 14 juni 2021).

²⁵ GEMEENTE KAPRIJKE 2019: *Besluiten van het college van burgemeester en schepenen van 23 april 2019* [online], <https://www.kaprijke.be/File/Download/6521/62A6E89ABF3C0621D7DE2BEE203EAB64> (geraadpleegd op 2 juni 2021).

²⁶ Onroerend Erfgoed Onderzoek en Bescherming, lopend archief, opheffingsdossier Lembeke-Dorp 39, brief van het college van burgemeester en schepenen van Kaprijke aan Vlaams minister-president Geert Bourgeois, 25 april 2019.

Opheffingsdossier: Gedeeltelijke opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de dorpskom van Lembeke in Kaprijke, meer bepaald van het huis van Bouchaute

Op 5 maart 2020 vroeg het kabinet van minister Matthias Diependaele het advies van de VCOE over de erfgoedwaarde van de woning binnen het dorpsgezicht en of deze woning essentieel is binnen het dorpsgezicht. De minister vroeg ook het standpunt van de commissie over de sloop van Huis van Bouchaute.²⁷ De VCOE adviseerde de sloop van deze woning ongunstig en pleitte voor het behoud van dit pand. De VCOE gaf aan dat het pand wel degelijk over erfgoedwaarde beschikt:

Het betreft meer bepaald vastgesteld bouwkundig erfgoed dat zich bovendien situeert in de als dorpsgezicht beschermde dorpskom van Lembeke.² Deze beschermde omgeving vertoont een heterogene en kleinschalige bebouwing van arbeiderswoningen, dorpswoningen en herenhuizen rondom de contouren van het voormalige kerkhof en de Sint-Egidiuskerk. Langs de gevels bevindt zich een aanplanting van oude leilindes. In de context van dit dorpsgezicht bezit het pand volgens de commissie nog steeds een hoge beeldwaarde dankzij de gevelberaping met spiegels, banden en de nog oorspronkelijke, wit omlijste ramen. Het beschermingsbesluit van het dorpsgezicht verwijst namelijk expliciet naar gevels met rotscementering en spiegelboogpaneelindeling als een te behouden, wezenlijk kenmerk van het dorpsgezicht.³ De commissie benadrukt dat sinds de sloop van het gelijkaardige buurpand, het huis Bouchaute als één van de enige gebouwen in de dorpskom deze typische gevelafwerking bewaart. Aldus vormt het een belangrijke en unieke getuige van een dorpseigen karakteristiek.

Verder merkt de commissie op dat het betreffende hoekperceel reeds lang gekenmerkt wordt door bebouwing. Ook ten zuidoosten van de kerk bevond zich tot minstens 1950 een hoekpand. Deze historische bebouwing bakende aanvankelijk de toegang af tot het ommuurde kerkhof en de tussenliggende kerk. Vandaag herinnert enkel nog het overgebleven pand met de aanpalende toegangspoort en restanten van de kerkhofmuur aan het eertijds besloten karakter van het dorpsplein.

Het creëren van een volledig open ruimte rond de kerk zou voorbij gaan aan deze historische configuratie en samenhang. De sloop van het gebouw zal volgens de commissie dan ook afbreuk doen aan de historische waarde van het beschermde dorpsgezicht.²⁸

Op 28 april 2021 vroeg het college van Burgemeester en Schepenen van Kaprijke de opheffing van de bescherming van huis van Bouchaute aan. Het college verwees hiervoor naar artikel 6.4.7 van het Onroerenderfgoeddecreet, dat stelt dat de sloop van panden in een beschermd dorpsgezicht mogelijk is als dat de erfgoedwaarde ervan niet wezenlijk aantast.²⁹ Artikel 6.4.7. van het onroerenderfgoeddecreet is evenwel niet van toepassing bij de opheffingsprocedure van een bescherming en is uiteraard ook niet meer van toepassing nadat een bescherming of een deel ervan is opgeheven.

1.4. Fysieke toestand van het onroerend goed

De fysieke toestand van het onroerend goed waarvoor dit opheffingsdossier wordt opgemaakt is vastgesteld tijdens een plaatsbezoek op 23 april 2021. De fysieke toestand is op dat moment fotografisch gedocumenteerd. Deze registratie is als bijlage bij het ministerieel besluit gevoegd en geeft een beeld van de huidige toestand van het onroerend goed.

²⁷ Onroerend Erfgoed Onderzoek en Bescherming, lopend archief, opheffingsdossier Lembeke-Dorp 39, brief van het kabinet Diependaele aan de VCOE van 5 maart 2020.

²⁸ Onroerend Erfgoed Onderzoek en Bescherming, lopend archief, opheffingsdossier Lembeke-Dorp 39, VCOE-advies van 30 maart 2020.

²⁹ Onroerend Erfgoed Onderzoek en Bescherming, lopend archief, opheffingsdossier Lembeke-Dorp 39, brief van het schepencollege van Kaprijke aan minister Matthias Diependaele.

Opheffingsdossier: Gedeeltelijke opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de dorpskom van Lembeke in Kaprijke, meer bepaald van het huis van Bouchaute

Het beheersplan omschreef de toestand van de woning in 2017 als volgt:³⁰

Het Huis van Bouchaute staat al jaren leeg en wordt niet onderhouden. Dit is ook duidelijk te zien aan het pand.

Gevels

Voorgevel

Beraapte lijstgevel van zes traveeën met rechthoekige vensters in vlakke witte omlijsting, doorlopend ter hoogte van de dorpels met spiegels en met fries onder de gootlijst met klossen. De bovenvensters hebben nog behouden schrijnwerk. In het rechtergedeelte is een winkelpui aanwezig. De rechter zijgevel bevat sporen van muurvlchtingen van het vroegere eenlaagse gebouw. De linker zijgevel is beraapt en de achtergevel gecementeerd.

De voorgevel is in slechte staat. De rotsbepoistering begint plaatselijk van de gevel te vallen. Op sommige plaatsen is zelfs al terug baksteenmetselwerk zichtbaar. Ook de witte verf van de cartouches schilfert af.

Zijgevels en achtergevel

De zijgevel aan de zijde van de kerk is ook voorzien van een beraping en plintzone. Deze is in dezelfde staat als de voorgevel. Ook hier zijn delen van de beraping reeds van de gevel gevallen en is het baksteenmetselwerk terug zichtbaar. De cementering van de plint is ook in slechte staat, vertoont barsten en er zijn reeds onderdelen naar beneden gevallen.

De aanbouw is wit geschilderd. Ook dit schilderwerk is in slechte staat.

De achterzijde is bepleisterd. Het geheel hier is in matige staat.

De zijgevel aan de zijde van het leeg perceel bestaat uit blote baksteen. Hier is duidelijk zichtbaar wat het oorspronkelijke gabarit van de woning was, namelijk één bouwlaag met een zadeldak. In de gevel was tevens een raam aanwezig, een deur onderin en twee ronde openingen.

Dak- en regenwaterafvoer

Op het hoofdvolume is een pannendak aanwezig met een geprofileerde bakgoot aan voorzijde en een eenvoudige bakgoot achteraan. De daken van de achterbouw zijn tevens voorzien van pannen, maar zonder dakgoot.

De daken zelf zijn in slechte staat. De pannen zijn regelmatig broos geworden en plaatselijk ontbreken er.

Aan de achterzijde liggen zelf een aantal balken bloot.

De schouwen vertonen verweerd voegwerk en zijn in slechte staat.

Ook de bakgoten zijn in zeer slechte staat. Aan de voorgevel is de bakgoot grotendeels rot en zijn reeds delen naar beneden gevallen. Centraal is hierdoor tevens een lek ontstaan waardoor de gevel fel vervuild wordt.

Ter hoogte van de regenwaterafvoer aan rechterzijde van het gebouw is een waterlek aanwezig. Hier staat de gevel namelijk zeer nat en is de meeste cementering reeds van de gevel gevallen.

Buitenschrijnwerk

Aan voorzijde zijn de nog originele ramen zichtbaar met enkele beglazing. Dit is tevens het geval bij de zijgevel. De ramen in achtergevel lijken iets recenter te zijn qua datum. Het gaat hier om T-ramen.

Het buitenschrijnwerk en de rolluiken zijn rot en de verf schilfert af. Ook het schrijnwerk van de zijgevels en achtergevel zijn in slechte staat.

De winkelpui uit vermoedelijk jaren 60 is tevens in slechte staat. Een aantal van de houten lamellen zijn reeds naar beneden gevallen.

³⁰ ARCHITECTENBUREAU MAARTEN DOBBELAERE 2017: Beheersplan Dorpskom Lembeke [online], <https://plannen.onroenderfgoed.be/plannen/754>, 68-69 (geraadpleegd op 14 juni 2021).

Opheffingsdossier: Gedeeltelijke opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de dorpskom van Lembeke in Kaprijke, meer bepaald van het huis van Bouchaute

2. EVALUEREND GEDEELTE

2.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming³¹

Het college van burgemeester en schepenen gaf in 2019 aan dat al tweemaal een sloopvergunning werd geweigerd voor de woning.

Volgens het college was het pand verwaarloosd en stond het de herinrichting van het dorpsplein in de weg. Deze herinrichting zou de erfgoedwaarden van de beschermde monumenten beter tot zijn recht doen komen.

De erfgoedwaarde van het pand was volgens het college beperkt. Het maakte deel uit van een huizenrij die voor de rest al gesloopt is, waardoor een deel van het beschermde ensemble verbroken is en de erfgoedwaarde verbonden aan die woningrij niet meer bestaat. Een deel van de voorgevel was verbouwd tot winkelpui, wat het cultuurhistorische aspect betwifelbaar maakte en ervoor zorgde dat de woning in de loop der jaren in haar erfgoedwaarde werd aangetast. Ten tijde van de bescherming werden volgens het college geen autonome erfgoedwaarde en geen individuele waardevolle kenmerken toegeschreven aan het pand.

Volgens het college kon het gebouw door zijn geïsoleerde locatie en indeling geen nuttige functie van openbaar nut meer krijgen, noch als private woning verkocht worden. Het college onderzocht de mogelijkheden om het gebouw binnen een nieuw project te integreren, maar dit bleek geen sinecure.

Door zijn verwaarloosde staat was het pand volgens het college een esthetische doorn in het oog van iedere burger. Bij een participatiecampagne bij de opmaak van de meerjarenplanning sprak zich volgens het college enkele jaren geleden een uitgesproken meerderheid van de Kaprijkse burgers uit voor de verwijdering ervan.

Hoewel het weghalen van dit gebouw niet geheel strookt met de visie in het beschermingsbesluit was het college van oordeel dat een visie op erfgoed een dynamisch gegeven moet zijn en dat er marge moet zijn voor verandering waar mogelijk en wenselijk.

Artikel 6.2.1, 3^o van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 staat de gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing van een bescherming omwille van het algemeen belang toe. De parlementaire voorbereiding stelt daarbij het volgende: "door een wijzigende context kan het algemeen belang immers geëvolueerd zijn ten opzichte van het algemeen belang ten tijde van de bescherming. Van deze mogelijkheid zal voornamelijk gebruik worden gemaakt om tot een ruimtelijke afweging te kunnen komen. Op die manier kunnen verschillende (ruimtelijke) belangen tegenover elkaar worden afgewogen om zo het algemeen belang te vrijwaren. Uiteraard mag deze mogelijkheid geen vrijgeleide zijn om het belang van de bescherming te ondermijnen. Daarom wordt de procedure voor het wijzigen of opheffen van een bescherming uitgebreid".

Door de gewijzigde context is het algemeen belang van het pand Lembeke-Dorp 39, ook bekend als het huis van Bouchaute geëvolueerd ten opzichte van het algemeen belang ten tijde van de bescherming.

Door de sloop van de aanpalende panden raakte het huis van Bouchaute geïsoleerd binnen de dorpskom, hetgeen leidde tot een globaal verlies van het draagvlak voor het behoud van dit pand binnen het beschermde gebied.

³¹ Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van Kaprijke is terug te vinden in: Onroerend Erfgoed Onderzoek en Bescherming, lopend archief, opheffingsdossier Lembeke-Dorp 39, brief van het college van burgemeester en schepenen van Kaprijke aan Vlaams minister-president Geert Bourgeois, 25 april 2019.

Opheffingsdossier: Gedeeltelijke opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de dorpskom van Lembeke in Kaprijke, meer bepaald van het huis van Bouchaute

2.2. Afbakening van de opheffing

De bescherming als dorpsgezicht rustend op het perceel bij het kadaster bekend als: Kaprijke, tweede afdeling, sectie C, perceelnummer 999c wordt opgeheven. Het plan bij het oorspronkelijke beschermingsbesluit zal worden vervangen door een nieuw plan, waar dit perceel uit de afbakening is gehaald.

2.3. Aanduiding van de te registeren en te documenteren erfgoedwaarden die verloren gaan

De erfgoedwaarde van het pand Lembeke-dorp 39 is afdoende gedocumenteerd in het overzicht onder 1.3 van dit dossier.

2.4. Juridische toestand

2.4.1. Onroerend Erfgoed

Het huis van Bouchaute is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/44660> .

2.4.2. Omgeving

Het huis van Bouchaute is volgens het gewestplan gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

Het is het eveneens gelegen binnen het RUP Lembeke-dorp uit 2012.³²

3. BRONNEN

Onroerend Erfgoed Onderzoek en Bescherming, lopend archief, opheffingsdossier Lembeke-Dorp 39.

Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen, lopend archief, Beschermingsdossier 1490.

Onroerend Erfgoed Regio West, lopend archief.

Primitief kadaster Oost-Vlaanderen Lembeke, Sectie C, Percelen van 400 tot 1157, 'Oost-Wijk', Van Belle, 1830-1833 [online] https://search.arch.be/imageserver/topview.php?FIF=550/550_0001_000/550_0001_000_06336_000/550_0001_000_06336_000_0_0002.jp2 (geraadpleegd op 9 juni 2021). Plan parcellaire de la commune de Lembeke : avec les mutations P. C. Popp, uitgegeven in 1842-1879 - 1:5000 [online], <https://uurl.kbr.be/1038526> (geraadpleegd op 14 juni 2021).

S.N. 1976: Decreet tot bescherming van monumenten en stads-en dorpsgezichten, 3 maart 1976, *Belgisch staatsblad* 22 april 1976, 5096-5097.

WDB 2009: Straatdorp mag geen pleindorp worden, *Het Nieuwsblad Meetjesland/Leiestreek*, 9 april 2009, 9.

³² ARCHITECTENBUREAU MAARTEN DOBBELAERE 2017: *Beheersplan Dorpskom Lembeke* [online], <https://plannen.onroenderfgoed.be/plannen/754>, 22 (geraadpleegd op 14 juni 2021).

S.N. s.d.: *RUP Lembeke-Dorp* [online], <https://www.kaprijke.be/rup-lembeke-dorp> (geraadpleegd op 14 juni 2021).

Opheffingsdossier: Gedeeltelijke opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de dorpskom van Lembeke in Kaprijke, meer bepaald van het huis van Bouchaute

AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2021: Dorpswoning [online] <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/44660> (geraadpleegd op 14-06-2021).

ARCHITECTENBUREAU MAARTEN DOBBELAERE 2017: *Beheersplan Dorpskom Lembeke* [online], <https://plannen.onroenderfgoed.be/plannen/754>, 22-23 (geraadpleegd op 14 juni 2021).

GEMEENTE KAPRIJKE 2019: Besluiten van het college van burgemeester en schepenen van 23 april 2019 [online], <https://www.kaprijke.be/File/Download/6521/62A6E89ABF3C0621D7DE2BEE203EAB64> (geraadpleegd op 2 juni 2021).

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN 2017: Arrest RvVb/A/1617/0871, 23 mei 2017 [online], <https://www.dbrc.be/sites/default/files/atoms/files/RVVB.A.1617.0871.pdf> (geraadpleegd op 9 juni 2021).

S.N. 2015: Wordt Lembeke toch een pleindorp?, *Nieuwsbrief Kaprijke nummer 2*, 23 januari 2015 [online], <https://docplayer.nl/15634031-Wordt-lembeke-toch-een-pleindorp.html> (geraadpleegd op 14 juni 2021).

S.N. s.d.: *RUP Lembeke-Dorp* [online], <https://www.kaprijke.be/rup-lembeke-dorp> (geraadpleegd op 14 juni 2021).

4. BIJLAGEN BIJ HET INHOUDELIJK DOSSIER

4.1. Omgevingsplan

4.2. Fotobijlage

De fotoregistratie van de fysieke toestand, gevoegd als bijlage bij het ministerieel besluit, bevat alle relevante foto's voor dit dossier. Er is geen afzonderlijke fotobijlage bij het dossier gevoegd.