



Vlaanderen
is erfgoed

Opheffingsdossier

Woonhuis in Poperinge (Watou)

Monument

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Opheffingsdossier:

Woonhuis, Poperinge (Watou), Kleine Markt 3-4 – monument (opheffing)

Onderwerp

Benaming: woonhuis

Adres of ligging: Kleine Markt 3-4, Poperinge (Watou)

Dossier

Type dossier: opheffingsdossier (gehele opheffing)

Dossiernummer: 4.001/33021/107.1

Bescherming

Beschermd als: monument

Beschermingsbesluit: Ministerieel besluit van 3 juli 1985

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/besluiten/2061>

Inventaris Onroerend Erfgoed

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/14381>

Samenvatting

De bescherming als monument van het woonhuis, Kleine Markt 3-4 in Poperinge (Watou) wordt opgeheven omwille van het algemeen belang. Het pand werd na de bescherming ingrijpend verbouwd waarbij de erfgoedelementen zowel naar materialiteit als interne structuur grotendeels verloren gingen. De erfgoedwaarden zijn niet langer toereikend voor bescherming op Vlaams niveau.

De erfgoedwaarde van de gevel en het dak binnen het dorpsgezicht bleef behouden.

Datum

Datum: 7/06/2023

INHOUDSTAFEL

1.	Aanleiding tot opmaak van het dossier	5
2.	Beschrijvend gedeelte	5
2.1.	Ruimtelijke context.....	5
2.2.	Historiek van het beschermde goed	5
2.3.	Historiek van het beschermings- en beheerdossier	6
2.4.	Fysieke toestand van het onroerend goed	6
2.5.	Juridische toestand.....	7
2.5.1.	Adres en kadaster	7
2.5.2.	Onroerend erfgoed	7
2.5.3.	Omgeving	7
3.	Evaluerend gedeelte	7
3.1.	Evaluatie van de opheffing van de bescherming	7
3.2.	Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan	9
3.3.	Motivering van de afbakening van de opheffing	9
4.	Bronnen	9
5.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier	10
5.1.	Omgevingsplan	10
5.2.	Fotobijlage	10
5.3.	Documentatie	10

1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER

Dit is het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit van een woonhuis in Poperinge (Watou). De opheffing van de bescherming kadert in de evaluatie van het beschermde erfgoedbestand, zoals ingeschreven in de Beleidsnota Onroerend Erfgoed (2019-2024) van minister Matthias Diependaele.

De bescherming van het woonhuis werd onderzocht in het project 'snelle screening' (2021-2022). 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. Met uitzondering van de stedenbouwkundige ensembles en het archeologisch en varend erfgoed, werd het volledige beschermde bestand gescreend.

Dit dossier betreft de volledige opheffing van de bescherming als monument van het woonhuis Kleine Markt 3-4 in Poperinge (Watou). Het dorpsgezicht *Dorpskern Watou* blijft ongewijzigd.

2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

2.1. Ruimtelijke context

Het woonhuis is gelegen langs de westzijde van de Kleine Markt in Watou. De wijk bestaat uit een drietal kleine straten die ter hoogte van de Warandebeek samen smelten tot een plein. Via de brug staat de Kleine Markt in verbinding met de ten zuiden gelegen Sint-Bavokerk met ten westen ervan de pastorie en herenhuizen en ten zuiden het Watouplein. (5.3 Documentatie, foto 1)

Het woonhuis vormt een onderdeel van het in 1985 beschermde [dorpsgezicht van Watou](#).

In het directe gezichtsveld van het gebouw ligt de in 1939 als monument beschermde [parochiekerk Sint-Bavo](#).

In de directe omgeving liggen verschillende op 14 september 2009 in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen gebouwen:

- langs de Kerkhofstraat: een [herenhuis](#), een [arbeiderswoning](#), [de pastorie](#);
- langs de Moenaardestraat: het [Klooster Zusters Maria](#) en een [hoekhuis](#);
- langs de Winnezelestraat: [dorpswoningen](#).

Het beschermd onroerend erfgoed in de omgeving van het beschermde woonhuis wordt weergegeven op het omgevingsplan (bijlage 5.1) bij dit opheffingsdossier.

2.2. Historiek van het beschermde goed

Het gebouw wordt in het beschermingsdossier gedateerd omstreeks 1800. De Ferrariskaart uit de late 18de-eeuw geeft niet duidelijk aan of het bouwperceel reeds bebouwd was of niet. Het primitief kadasterplan uit 1826-1843 toont dat de percelen met nummers 308-309 op dat ogenblik bebouwd waren. (5.3 Documentatie, foto 2 & 3)

2.3. Historiek van het beschermings- en beheerdossier

Het woonhuis werd beschermd in 1985 bij ministerieel besluit omwille van de historische en artistieke waarde als dorpswoning van rond 1800 met waardevol schrijnwerk. Het beschermingsdossier verduidelijkt: *Interessant houtwerk. Kozijnvensters: schuiframen, grote roedenverdeling, wisseldorpel met tandlijst, en luiken met behouden hang- en sluitwerk op de begane grond; middenstijl en kleine roedenverdeling (deels verdwenen bij nr.3) op de bovenverdieping. Kozijndeuren met tweedelig bovenlicht. Nr. 4: recente rechthoekige poort onder ijzeren I-balk met rozetvormige bevestigingsbouten.* (5.3 Documentatie, foto 4)

In 1988-1989 werden er niet vergunde werken uitgevoerd. Een regularisatiedossier werd opgesteld. Daaruit blijkt dat:

- Het gevelparament werd ontleisterd.
- Het schilderwerk van het hout werd verwijderd.
- De gevel werd gezandstraald.
- Een deel van de achtergevel in leem werd verwijderd om de keuken te vergroten.
- Binnenmuren werden gesloopt.
- Nieuwe binnenmuren werden geplaatst.

Het regularisatiedossier kreeg op 19 december 1988 een gunstig advies van de Rijksdienst voor Monumenten- en Landschapszorg op volgende voorwaarden: *"Het houtwerk geschilderd wordt; de bestaande blokkramen blijven behouden en worden voorzien van opendraaiende vleugels met enkele beglazing in mastiek geplaatst."*

Uit het lastenboek, gedateerd 4 januari 1989, blijkt dat:

- Het gebouw wellicht (grotendeels) herbouwd is.
- De buitenmuren heropgebouwd werden met een spouwmuur en het parament met ter plaatse gerecupereerde stenen.
- Er vochtisolatie werd aangebracht.
- De gewelven opgetrokken werden uit geprefabriceerde onderdelen.
- Er stalen liggers gebruikt zijn.
- De nieuwe dakconstructie opgetrokken werd uit oregon.
- De voorgevel wellicht behouden bleef. Daar werd de baksteen hersteld, het voegwerk uitgebikt en vervolgens opnieuw gevoegd.
- De voorgevel moest gecementeerd worden wat uiteindelijk niet gebeurde.

Uit vergelijking van de kadasterplannen bij de bescherming (= afbakingsplan bij de bescherming, 1985. 5.3 Documentatie, foto 7) en de huidige GRB basiskaart (2023, 5.3 Documentatie, foto 8) blijkt dat de afbakeningen verschillend zijn. Onder andere werd een vleugel aan de tuinzijde bij huisnummer 4 gesloopt en werden zowel bij nummer 3 als 4 achterbouwen opgetrokken.

Sinds 2020 bestaat er een door Onroerend Erfgoed goedgekeurd beheerplan voor het dorpsgezicht 'Dorpskom Watou'. Het beheerplan bevat een uitgebreide passage over het type en uitzicht van het schrijnwerk van het woonhuis wat er op wijst dat het huidige schrijnwerk inderdaad niet langer correspondeert met het historische beschermde schrijnwerk.

Het beheerplan geeft duidelijk aan hoe de gevel, het schrijnwerk en het dakvlak in de toekomst moeten behandeld worden om de erfgoedwaarden te bestendigen en te herstellen.

2.4. Fysieke toestand van het onroerend goed

De fysieke toestand van het onroerend goed waarvoor dit opheffingsdossier wordt opgemaakt is vastgesteld tijdens een plaatsbezoek op 9 maart 2023. De fysieke toestand

Opheffingsdossier: woonhuis, monument

is op dat moment fotografisch gedocumenteerd. Deze registratie is als bijlage bij het ministerieel besluit gevoegd en geeft een beeld van de toestand van het onroerend goed op het moment van de opheffing. (5.3 Documentatie, foto 5-6)

Voor zover zichtbaar is het pand in goede bouwfysische toestand.

2.5. Juridische toestand

2.5.1. Adres en kadaster

Het woonhuis is gelegen Kleine Markt 3-4 in Poperinge (Watou), kadastraal bekend als Poperinge, 8ste afdeling, sectie A, perceelnummers 308F (deel) en 309D (deel). Ten tijde van de bescherming in 1985 was dat Poperinge (Watou), 8ste afdeling, sectie A, perceelnummers 308E en 309C (deel).

2.5.2. Onroerend erfgoed

Het gebouw werd beschermd bij ministerieel besluit als [monument](#) en als [dorpsgezicht](#) op 3 juli 1985.

Het gebouw is opgenomen in de [vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed](#) sinds 14 september 2009.

2.5.3. Omgeving

Volgens het origineel gewestplan Ieper-Poperinge, goedgekeurd op 14 augustus 1979 is het gebouw gelegen in woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

3. EVALUEREND GEDEELTE

3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming

Het woonhuis, Kleine Markt 3-4 in Poperinge (Watou) werd in 1985 beschermd als monument omwille van de historische en artistieke waarde als dorpswoning van rond 1800 met waardevol schrijnwerk.

Het pand werd in 1988-1989 zonder vergunning ingrijpend verbouwd. Na regularisatie van de niet-vergunde werken resteerde een, op de voorgevel na, volledig gereconstrueerd woonhuis, dat veel van haar historische materialiteit verloor.

Er werden in de inventaris van het bouwkundig erfgoed [383](#) dorpswoningen opgenomen daterende geheel of gedeeltelijk uit de periode 1775-1850. Daarvan hebben [32](#) items een vorm van bescherming als monument, dorpsgezicht, landschap.

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".

In functie van een algemene evaluatie van het beschermd bestand in Vlaanderen die als doelstelling heeft om een dynamische selectie van de essentiële en representatieve

getuigen van het leven in Vlaanderen te vrijwaren, wordt het beschermd erfgoed getoetst aan de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarde.

De evaluatie van het beschermde bestand in Vlaanderen is gebaseerd op:

- de erfgoedwaarde zoals vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, artikel 2.1, 26°: de archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische, ruimtelijk-structurende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen [en de cultuurgooederen die er integrerend deel van uitmaken] hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontleen;

- de vijf selectiecriteria die gehanteerd worden in functie van bescherming en die het afwegingskader vormen om het onroerend erfgoed te waarderen:

1° zeldzaamheid: geeft aan in hoeverre het onroerend goed uitzonderlijk voorkomt in relatie met de geografische context, de historische context, het type of het oeuvre;

2° herkenbaarheid: geeft aan in hoeverre het onroerend goed een goed leesbare uitdrukking is van zijn oorspronkelijke functie, uitzicht of vormgeving, of van een belangrijke fase in de latere ontwikkeling daarvan;

3° representativiteit: geeft aan in hoeverre het onroerend goed typerend is voor een geografische of historische context of een welbepaalde type of een bepaald oeuvre;

4° ensemble: geeft aan in hoeverre het onroerend goed een sterke samenhang vertoont tussen de verschillende elementen;

5° context: geeft aan in hoeverre er tussen het onroerend goed en zijn directe of ruimere omgeving een sterke visuele of inhoudelijke relatie is.

De evaluatie van de erfgoedwaarden van het woonhuis Kleine Markt 3-4 in Poperinge (Watou) op basis van de erfgoedwaarden en huidige criteria voor bescherming is als volgt:

1° zeldzaamheid: gezien de verregaande sloop en reconstructie in gewijzigde vorm en materialiteit van de gevelafwerking, het schrijnwerk, de achtergevel, de interieurindeling en de dakopbouw in de periode 1988-1989 is het pand geen zeldzame getuige van een authentiek woonhuis, noch van de bouwstijl of de bouwtechniek uit de periode 1800;

2° herkenbaarheid: gezien de verregaande sloop en reconstructie in gewijzigde vorm en materialiteit van de gevelafwerking, het schrijnwerk, de achtergevel, de interieurindeling en de dakopbouw in de periode 1988-1989 is het pand niet herkenbaar als een gebouw van ca 1800 met origineel schrijnwerk, bouwstijl en bouwtechniek;

3° representativiteit: gezien de verregaande sloop en reconstructie in gewijzigde vorm en materialiteit van de gevelafwerking, het schrijnwerk, de achtergevel, de interieurindeling en de dakopbouw in de periode 1988-1989 is het pand niet representatief voor een gebouw van ca 1800 met origineel schrijnwerk, bouwstijl en bouwtechniek;

4° ensemble: gezien de verregaande sloop en reconstructie in gewijzigde vorm en materialiteit van de voorgevel, het schrijnwerk, de achtergevel, de interieurindeling en de dakopbouw in de periode 1988-1989 vormen in- en exterieur geen ensemble uit de periode 1800;

5° context: Bij de heropbouw van het pand in de periode 1988-1989 werd de voorgevel behouden en deels hersteld. De lijstgevel heeft een beeldbepalende functie op de Kleine Markt in Watou en ondersteunt samen met de panden in de directe omgeving nog steeds de socioculturele waarde van het dorpsgezicht 'dorpskern Watou'. Het geheel van de panden rond de Kleine Markt vormen nog steeds een waardevolle context op Vlaams niveau.

3.2. Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan

Het inhoudelijk dossier bij het beheerplan documenteert en registreert in voldoende mate de erfgoedwaarden van de straatgevel en bedaking van de woningen binnen het dorpsgezicht.

De erfgoedwaarden van de achtergevel, interne structuur en de daar toegepaste historische bouwtechnieken zijn reeds volledig verloren gegaan. Het inhoudelijk verslag bij de bescherming registreert de erfgoedwaarden die verloren zijn gegaan voldoende. Er zijn bijgevolg geen bijkomende maatregelen vereist voor de registratie van de erfgoedwaarden of het behoud van erfgoedelementen in een onroerenderfgoeddepot.

De voorgevel vormt een beeldbepalend onderdeel van de bebouwing rond de Kleine Markt. De gevel samen met de gebouwen in de directe omgeving onderschrijven nog steeds de cultuurhistorische waarde van de dorpskern. De in het ministerieel besluit van 3 juli 1985 opgenomen erfgoedwaarden van de dorpskom van Watou volstaan om de resterende historische en artistieke waarde van de gevel en het dak te bestendigen.

3.3. Motivering van de afbakening van de opheffing

De bescherming als monument van het woonhuis, Kleine Markt 3-4, wordt geheel opgeheven. Het kadastraal perceel gevat door de opheffing is opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit. De bescherming van het dorpsgezicht blijft behouden.

4. BRONNEN

Kabinetskaart van de Oostenrijkse Nederlanden voor Zijne Koninklijke Hoogheid de Hertog Karel Alexander van Lotharingen, Jozef Jean François de Ferraris, Koninklijke Bibliotheek van België, uitgegeven in 1170-1778, schaal 1:11.520 herleid naar 1:25.000.

Rijksarchief, primitief kadaster Poperinge, afdeling VIII (Watou), sectie A, 1825 [online], https://search.arch.be/imageserver/topview.php?FIF=550/550_0001_000/550_0001_000_08820_000/550_0001_000_08820_000_0_0001.jp2 (geraadpleegd op 13 maart 2023).

Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen, Beschermingsdossier W/00508, Woonhuis (S.N. 1985).

Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen, Lopend archief, Poperinge (Watou), Woonhuis.

Dries Vanhove architectenbureau & AVA Partners 2020: *Dorpskom Watou – beheersplan* 3.07.1875, Poperinge.

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Twee dorpswoningen [online], <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/14381> (geraadpleegd op 14 maart 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Twee dorpswoningen [online], <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/68976> (geraadpleegd op 7 juni 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Dorpskom Watou [online], <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/14489> (geraadpleegd op 14 maart 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: dorpswoningen tussen 1775 en 1850 [online], <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten?&discipline=2&bewaringstoestand=1&erfgoedwaarde=true&typologie=https%3A%2F%2Fid.erfgoed.net%2Fthesauri%2F>

Opheffingsdossier: woonhuis, monument

[rfgoedtypes%2F126&datering=\[https%3A%2F%2Fid.erfgoed.net%2Fthesauri%2Fdateringen%2F1060,https%3A%2F%2Fid.erfgoed.net%2Fthesauri%2Fdateringen%2F1061\]](https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/14032) (geraadpleegd op 7 juni 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: beschermde dorpswoningen tussen 1775 en 1850 [online], [https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten?categorie=beschermingen&geldig=true&typologie=https%3A%2F%2Fid.erfgoed.net%2Fthesauri%2Fferfgoedtypes%2F126&datering=\[https%3A%2F%2Fid.erfgoed.net%2Fthesauri%2Fdateringen%2F1060,https%3A%2F%2Fid.erfgoed.net%2Fthesauri%2Fdateringen%2F1061\]](https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten?categorie=beschermingen&geldig=true&typologie=https%3A%2F%2Fid.erfgoed.net%2Fthesauri%2Fferfgoedtypes%2F126&datering=[https%3A%2F%2Fid.erfgoed.net%2Fthesauri%2Fdateringen%2F1060,https%3A%2F%2Fid.erfgoed.net%2Fthesauri%2Fdateringen%2F1061]) (geraadpleegd op 7 juni 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Parochiekerk Sint-Bavokerk [online], <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/14032> (geraadpleegd op 14 maart 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Herenhuis [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/31481> (geraadpleegd op 14 maart 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Arbeiderswoning [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/31480> (geraadpleegd op 14 maart 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Pastorie Sint-Baafsparochie met tuin [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/31479> (geraadpleegd op 14 maart 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Klooster Zusters Maria [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/31488> (geraadpleegd op 14 maart 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Hoekhuis [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/31487> (geraadpleegd op 14 maart 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Dorpswoning [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/31528> (geraadpleegd op 14 maart 2023).

5. BIJLAGEN BIJ HET INHOUDELIJK DOSSIER

5.1. Omgevingsplan

5.2. 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.

5.3. Documentatie

De documentatie bij het inhoudelijk opheffingsdossier bevat bijkomend materiaal zoals kaarten, postkaarten, archiefphoto's, bouwplannen, kadastermutaties, hoogtemodellen, e.d. dat het dossier verder onderbouwt of illustreert.