

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve bescherming als monument van een voormalig landhuis en als dorpsgezicht van de omgevende tuin in Brugge (Assebroek)

Provincie: West-Vlaanderen

Gemeente: Brugge, 21ste afdeling, sectie A

Objectnummer: 4.01/31005/2203.1
4.02/31005/929.1

Dossiernummer: 4.001/31005/132.1

Omschrijving:

Voormalig landhuis met omgevende tuin, Generaal Lemanlaan 151

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

Brussel, **28 JUNI 2017**

De Vlaamse minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed,



Geert BOURGEOIS

1. Adviezen uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige bescherming

1.1. Adviezen uitgebracht door de departementen en agentschappen van de beleidsdomeinen RWO, LNE, MOW en LV

1.1.1. Beleidsdomein Ruimtelijke ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

Het advies werd gevraagd op 7 juli 2016.

Het departement noch de agentschappen brachten 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 Leefmilieu, Natuur en Energie

Het advies werd gevraagd op 7 juli 2016.

Het departement Leefmilieu, Natuur en Energie, Afdeling Land en Bodembescherming Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen bracht op 12 juli 2016 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Uit het gecoördineerd advies wordt opgemaakt dat er geen opmerkingen zijn met betrekking tot de aspecten bodembescherming, ondergrond en natuurlijke rijkdommen.

Conclusie:

het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

1.1.3. Beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken

Het advies werd gevraagd op 7 juli 2016.

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

Conclusie:

het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

1.1.4. Beleidsdomein Landbouw en Visserij

Het advies werd gevraagd op 7 juli 2016.

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

Conclusie:

het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

1.2. Advies uitgebracht door de betrokken stad Brugge

Het advies werd gevraagd op 7 juli 2016.

Het college van Burgemeester en Schepenen van de stad Brugge bracht geen advies uit over deze bescherming. In uitvoering van artikel 6.1.3. van het Onroerend erfgoeddecreet is het advies gunstig.

Conclusie:

het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

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

Het advies werd gevraagd op 7 juli 2016.

De VCOE bracht op 25 augustus 2016 een gunstig advies uit over de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

De VCOE haalt volgende punten aan in zijn advies:

Punt 5 van het advies:

De VCOE merkt op dat de fotoregistratie onvoldoende is afgestemd op de beschrijving van de erfgoedkenmerken en -elementen in het ministerieel besluit. Het agentschap Onroerend erfgoed zal de volgende foto's toevoegen aan het dossier:

- Oostelijke zijgevel van het landhuis
- Zolderverdieping
- De kelder
- De perceelsafsluiting met bakstenen muren
- Het gietijzeren hek aan de straatzijde

De foto's van de meest waardevolle bomen kunnen niet worden toegevoegd omdat een nieuw plaatsbezoek ons niet werd toegestaan. De toegevoegde foto's werden genomen vanop het openbaar domein en de aanpalende percelen.

Punt 6 van het advies:

De VCOE vraagt om de stijptypering op te nemen in de beschrijving en evaluatie van de erfgoedwaarden in het inhoudelijk dossier, alsook in het ministerieel besluit.

Bij de bestaande tekst in het MB en het inhoudelijk dossier wordt de stijptypering toegevoegd.

De VCOE vraagt om de planindeling te verduidelijken. Het agentschap is echter van mening dat de planindeling voldoende staat beschreven onder punt 1.3.1.

De commissie geeft enkele opmerkingen bij de beschrijving van de erfgoedelementen. In het inhoudelijk dossier wordt bij de beschrijving van de erfgoedelementen en -kenmerken verwezen naar elementen zonder erfgoedwaarde of geen uitgesproken erfgoedwaarde. Deze elementen worden in het beschermingsbesluit niet opgesomd als erfgoedelement. De VCOE pleit ervoor het statuut van de niet waardevolle elementen ook in het MB zo duidelijk mogelijk te stellen en vraagt om deze elementen als dusdanig te beschrijven in het beschermingsbesluit.

In artikel 2 van het ministerieel besluit worden enkel de erfgoedelementen en -kenmerken beschreven, en geen elementen zonder erfgoedwaarde zoals onder meer

de deels verbouwde achtergevel met terras en keuken in aanbouw, de verlaagde plafonds en schouwlichamen op de verdieping, ...
Voor een "beschrijving met inbegrip van de erfgoedkenmerken en erfgoedelementen" wordt verwezen naar het inhoudelijk dossier.

Artikel 4.1 van het besluit stelt het behoud van de houten vloeren voorop.

De houten vloeren worden op vraag van de VCOE toegevoegd aan de erfgoedelementen in het MB.

Punt 7 van het advies:

Op vraag van de VCOE wordt voor het hek de beheersdoelstelling als volgt geformuleerd:

De omgevende groenstructuur met waardevolle hoogstammige bomen rond een centraal verdiepte gazonpartij en de perceelsafsluitingen met bakstenen muren en een gietijzeren hekwerk aan de voorzijde dient men maximaal te behouden. Historisch herstel is eventueel mogelijk.

Punt 8 van het advies:

Op vraag van de VCOE worden de bijzondere voorschriften voor instandhouding en onderhoud die gericht zijn op behoud van erfgoedkenmerken en -elementen verplaatst naar de beheersdoelstellingen.

Punt 10 van het advies:

De VCOE formuleert enkele kleine opmerkingen bij het inhoudelijk dossier. De beschrijving en historische achtergrond van het hek wordt verplaatst naar 1.3.1 Bouwkundig erfgoed. In het MB wordt de bouwdatum tussen 1809 en 1830 gesitueerd in plaats van circa 1809.

CONCLUSIE:

het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit.

1.4. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige bescherming

De uitgebrachte adviezen hebben invloed op het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit.

Het inhoudelijk dossier wordt als volgt aangepast.

- Het tekstblok : "Het voormalig landhuis... De muur rondom het perceel is in verschillende fasen tot stand gekomen" wordt verplaatst naar punt 1.3.1.1.
- Bij punt 2.1.2 architecturale waarde wordt een stijltyping toegevoegd.

Het MB wordt als volgt aangepast:

- Bij de architecturale waarde wordt een stijltyping toegevoegd.
- Artikel 2.1 §2 van het besluit stelt het behoud van de houten vloeren voorop. De houten vloeren worden toegevoegd aan de erfgoedelementen in het MB.
- Op vraag van de VCOE wordt voor het hek de beheersdoelstelling (art. 3.2) als volgt geformuleerd:
Voor het hek pleiten we voor maximaal behoud en eventueel historisch herstel.
- De bouwdatum ca. 1809 wordt vervangen door "tussen 1809 en 1830".
- de bijzondere voorschriften voor instandhouding en onderhoud die gericht zijn op behoud van erfgoedkenmerken en -elementen worden verplaatst naar de beheersdoelstellingen.

De fotoregistratie wordt als volgt aangevuld:

- De fotoregistratie wordt verder aangevuld en beter afgestemd met de beschrijving van de erfgoedelementen en -kenmerken.

2. Adviezen en bezwaren uitgebracht na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming

Openbaar onderzoek en hoorrecht

De stad Brugge organiseerde het openbaar onderzoek van 5 december 2016 tot en met 3 januari 2017. Het PV en de bezwaren maken integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Tijdens het openbaar onderzoek werden twee bezwaren ingediend. Deze worden achtereenvolgens behandeld. Door de zakelijk rechthouders werd geen hoorrecht ingeroepen. Omwille van privacy-redenen zijn de bezwaren anoniem opgenomen in dit document. Het beschermingsdossier bevat een overzicht van alle bezwaren en de gegevens van de bezwaarindieners.

Bezwaar 1 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

De bezwaarindiener dient bezwaar in omdat er reeds bouwplannen zijn. Hij kreeg inzage in de bouwplannen en is van mening dat die ten goede komen aan de toegankelijkheid van hun burelen en de zichtbaarheid ervan. De bezwaarindiener vraagt al jaren om de site aantrekkelijker te maken.

Weerlegging:

De bezwaarindiener verwijst naar bouwplannen, maar er is nog geen vergunningsaanvraag ingediend. Concrete plannen voor de ontwikkeling van de site zijn ons derhalve niet bekend. Indien de bouwplannen rekening houden met de opgesomde erfgoedelementen en -kenmerken in het beschermingsbesluit sluit de bescherming bovendien het meer toegankelijk maken van hun burelen niet uit.

Bezwaar 2 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

De bezwaarindiener verwijst naar zijn bezwaar dat werd ingediend naar aanleiding van de bescherming in 2004 en het arrest van de Raad van State van 18 februari 2010. Hierbij moet evenwel worden opgemerkt dat het voorliggende beschermingsdossier en Ministerieel Besluit veel uitgebreider zijn dan het dossier van 2004. Met name ook de waardenstelling is grondiger gemotiveerd.

De bezwaarindiener haalt de volgende zaken aan:

Het pand heeft geen architectuurhistorische waarde omdat er niets overblijft van het oorspronkelijke gebouw, van de oorspronkelijke interieuraankleding en waardevolle interieurelementen.

Weerlegging:

Uit de opsomming van de erfgoedkenmerken en erfgoedelementen blijkt dat het pand wel nog de oorspronkelijke interieuraankleding en waardevolle interieurelementen bevat.

Het geheel heeft geen sociaal-culturele waarde meer want het getuigt niet meer van een buitenhuis uit het begin van de 19de eeuw noch van een buitenhuis met de kenmerken van de verfijnde levensstijl van de gegoede burgerij of de adel. In het verslag hieromtrent wordt geen enkel element aangehaald die dit zou illustreren.

Weerlegging:

In het huidige dossier wordt, in tegenstelling tot het vroegere beschermingsdossier uit 2004, geen sociaal-culturele waarde beschreven. In voorliggend dossier worden enkel de historische en de architecturale erfgoedwaarde weerhouden. De opmerking over de sociaal-culturele waarde is dus zonder voorwerp.

De omringende ruime ommuurde tuin met inbegrip van het gietijzeren hekken, heeft geen historische waarde omdat het monument geen landelijk karakter heeft en geen enkel element wordt aangehaald om het landelijk karakter te onderstrepen.

Weerlegging:

De waarde van de omringende tuin spreekt niet uit het al dan niet landelijke karakter, maar uit de representatieve historische waarde van een deels ommuurde, parkachtige tuin met onder meer waardevolle hoog opgaande bomen en een centrale, verdiepte gazonpartij, gesitueerd binnen de tegenwoordig verstedelijkte rand rond Brugge.

De tuin, het hekken en de muur omkaderen het monument niet:

- er is door de vorige eigenaar een betonnen oppervlak aangelegd met de bedoeling toen om er wagens te parkeren, het ijzeren hekken werd zodoende 15 meter achteruitgeschoven waar het zich nu bevindt;
- de muur links geeft op een prefab-gebouw van de huidige bowling die het zicht op het geheel verstoort;
- 30 meter na het ijzeren hekken is er een tweede hekken dat het monument afsluit, omgeven door bomen zodat het zicht op het monument niet meer zichtbaar is;
- de oorspronkelijke bomenrij, zichtbaar op de foto op het gemeentehuis te Assebroek is verdwenen;
- zo ook de typische landelijke woning waar nu de bowling staat.

Weerlegging:

Niettegenstaande de ingrepen die in het verleden zijn gebeurd, blijft de site een hoge historische en architecturale waarde bezitten. Dit blijkt eveneens uit de erfgoedelementen die opgenomen zijn in het besluit en die actueel nog steeds aanwezig zijn. Herwaarderingsoperaties, bijvoorbeeld in de voortuinstrook, worden door de bescherming niet uitgesloten en kunnen effectief bijdragen aan een verbetering van de contextuele erfgoedwaarden en -kenmerken.

Het geheel zoals het er nu staat is niet geconcipieerd met het landhuis: integendeel, de vorige eigenaar heeft er alles aan gedaan door de nieuwe bomenrij van bomen die nu de volwassenheid hebben bereikt, door het verplaatsen van het hekken en door de aanleg van een nieuw hekken, om het landhuis af te scheiden van de tuin. Aldus is het woonhuis losgekoppeld van de omkadering van tuin, hekken en muur.

Er is geen directe en onmiddellijk verbonden visuele omgeving van het monument: het monument staat apart van de omringende ommuurde tuin met inbegrip van het gietijzeren hekken en is niet zichtbaar.

Weerlegging:

Een landhuis is geen op zich staand gegeven. Landhuizen zijn doorgaans gesitueerd in een groot park of een ruime tuin. Het voor bescherming voorgedragen voormalig landhuis is nog steeds ingeplant op een groot perceel met waardevolle hoog opgaande bomen en een centrale, verdiepte gazonpartij en er bestaat nog steeds een visuele link tussen het landhuis en de tuin met parkachtige aanleg.

De ommuurde tuin heeft zijn oorspronkelijk karakter verloren door de vorige eigenaar die bijna alle bomen heeft gerooid.

Weerlegging:

In het ministerieel besluit worden de erfgoedelementen van de tuin als volgt omschreven: "Het bestand aan waardevolle bomen bestaat overwegend uit gewone en bruine beuken, aangevuld met gewone esdoorns, linden alsook enkele robinia's en een aantal zomereiken. Enkele meerstammige trompetbomen en een bijzondere papieresdoorn verrijken de garnituur van de parkachtige tuin." Hieruit blijkt dat er nog steeds waardevolle bomen aanwezig zijn.

3. Conclusie

De uitgebrachte adviezen en bezwaren **uitgebracht na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming** hebben geen invloed op het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit. Het inhoudelijk dossier noch het beschermingsbesluit werden aangepast.