

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve bescherming als cultuurhistorisch landschap van hoogstamboomgaarden met fruittelersbedrijf in Tienen (Oplinter)

Provincie: Vlaams-Brabant

Gemeente: Tienen, 10de afdeling, sectie D

Objectnummer: 4.01/24107/195.1

-

Dossiernummer: 4.001/24107/101.1

Omschrijving:

Hoogstamboomgaarden met fruittelersbedrijf, Sint-Genovevaplein 1

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

Brussel, 18 OKT. 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 8 april 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 8 april 2016.

Het departement Leefmilieu, Natuur en Energie, Afdeling Land- en Bodembescherming, Ondergrond en Natuurlijke Rijkdommen bracht op 27 april 2016 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

Het advies meldt dat er geen opmerkingen zijn met betrekking tot de aspecten rond bodembescherming, ondergrond en natuurlijke rijkdommen.

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

Het Agentschap voor Natuur en Bos bracht op 6 mei 2016 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

Het advies meldt dat er geen opmerkingen zijn op het dossier.

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 8 april 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.

1.1.4. Beleidsdomein Landbouw en Visserij

Het advies werd gevraagd op 8 april 2016.

Het departement Landbouw en Visserij bracht op 21 april 2016 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

Het advies meldt dat het te beschermen onroerend goed is gelegen in een gebied met agrarische bestemming en woongebied. Het departement Landbouw en Visserij gaat akkoord met de beheersdoelstelling om de bestaande fruitbomen en de weidefunctie van de weideboomgaard zo lang mogelijk te behouden maar wijst erop dat indien er bomen moeten vervangen worden, de afstand tussen de bomen dezelfde moet zijn als de nu aanwezige bomen om te garanderen dat begrazing van dieren of maaien onder de bomen in de toekomst mogelijk blijft.

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

1.2. Advies uitgebracht door de betrokken gemeente Tienen

Het advies werd gevraagd op 8 april 2016

Gemeente Tienen

Het college van Burgemeester en Schepenen bracht op 10 mei 2016 een ongunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

Het college van Burgemeester en Schepenen van de stad Tienen volgt integraal het advies van de stedelijke dienst ruimtelijke ordening. In dit advies worden volgende opmerkingen gegeven:

1. De dienst ruimtelijke ordening betreurt nogmaals de gang van zaken van een klassering 'Ad Hoc', een werkwijze waarvan de stad Tienen al meermaals heeft aangekaart dat dit niet aanvaardbaar is. Uit het dossier blijkt dat het agentschap Onroerend Erfgoed sinds 2008 met het dossier bezig is. Het te beschermen onroerend goed is pas in 2016 opgenomen als landschapselement in de inventaris onroerend erfgoed (ID 302396). Deze inventaris is nog niet vastgesteld. Sinds het in werking treden van het Onroerend Erfgoeddecreet en het Onroerend Erfgoedbesluit zijn er nog geen procedures doorlopen voor de vaststelling van inventarissen.

In januari 2016 werd een voorontwerp ingediend om de percelen, kadastraal gekend als Tienen 10de afdeling, sectie D, perceelnummers 327/B en 337/E te verkavelen tot 21 loten (4 loten voor appartementen, 1 lot voor open bebouwing, 8 loten voor open bebouwing of 16 loten voor half-openbebouwing). Dit voorontwerp werd op 28 januari 2016 in Hasselt besproken met de, voor de stad Tienen aangewezen, gemachtigd ambtenaar.

Het 'Ad Hoc' klasseren is niet eerlijk voor projectontwikkelaars en eigenaars van de percelen. Het is niet goed voor het imago van de stad Tienen.

Antwoord: De bescherming van de hoogstamboomgaarden met fruittelerswoning is geen ad hoc-bescherming maar kadert in de thematisch-geografische thematisch-typologische beschermingscampagne van het belangrijkste levend houtig erfgoed in Vlaanderen, typerend voor de identiteit van de Vlaamse landschappen. Deze beschermingscampagne werd in 2008 opgestart omdat veel van het nog aanwezige houtig erfgoed bedreigd is/was door het verlies van economisch nut. Bescherming kan dit erfgoed vrijwaren dank zij de instandhoudingsplicht en geeft tevens financiële stimuli voor het onderhoud. In eerste instantie werden er 250 prioritair te beschermen locaties voorgesteld op basis van de toen gekende inventarissen houtig erfgoed, opgemaakt vanuit verschillende invalshoeken. Zowel onze eigen inventarissen houtige beplantingen met erfgoedwaarde

en historische tuinen en parken als inventarissen opgemaakt door anderen, zoals de inventaris autochtone bomen en struiken van het INBO, de kampioenenlijst van de Belgische dendrologische vereniging en de publicatie 'Merkwaardige bomen in België' werden geraadpleegd. Geen enkele van deze inventarissen was/is echter gebiedsdekkend, maar desalniettemin beschikten zij over voldoende informatie om als voorlopig referentiekader te dienen. Op basis van deze informatie werd een criterionota opgesteld die als afwegingskader gebruikt werd/wordt om na te gaan welk houtig erfgoed beschermingswaardig is. Parallel met de beschermingscampagne werden ook de inventarissen houtige beplantingen met erfgoedwaarde en historische parken en tuinen verder aangevuld waardoor het referentiekader werd uitgebreid en verfijnd. Deze bijkomende geïnventariseerde items werden getoetst aan de criterionota en op basis van die evaluatie al dan niet toegevoegd aan het thematisch beschermingspakket houtig erfgoed.

In 2011 werd door het Regionaal Landschap Zuid-Hageland een inventarisatie van de hoogstamboomgaarden uitgevoerd in hun werkingsgebied (Zoutleeuw, Landen, Linter, Boutersem, Hoegaarden, Geetbets, Tienen, Glabbeek, Kortenaken). De boomgaard in Oplinter werd opgenomen in de shortlist van de vijf best bewaarde hoogstamboomgaarden in de regio. De gegevens van deze inventarisatie werden bezorgd aan het toenmalige agentschap voor Ruimte en Erfgoed. Na toetsing aan de criterionota voor het belangrijkste houtig erfgoed in Vlaanderen, werden in 2012 drie hoogstamboomgaarden, waaronder deze, mogelijk beschermingswaardig geacht en toegevoegd aan het thematische beschermingspakket van het belangrijkste houtig erfgoed in Vlaanderen. De boomgaard werd op dat ogenblik ook opgenomen in de inventaris. Opname in de inventaris gebeurde dus niet in 2016, zoals omschreven in het advies. Wel dateert de tekst van de fiche uit 2016. Deze tekst werd opgesteld na afronding van het waarderend en evaluerend onderzoek in functie van de bescherming en bevat dus de meest recente informatie. De datum van de tekst zegt niets over het tijdstip waarop een item werd opgenomen in de inventaris. Datum van opname of aanpassingen staan vermeld onder 'gebeurtenis', in dit geval 'Beschermingspakket houtig erfgoed 2012-2015'. Vaststelling van de inventaris is een andere juridische procedure en is geen voorwaarde voor bescherming.

Ook de stad Tienen, zetelend in de raad van bestuur van het Regionaal Landschap Zuid-Hageland, was op de hoogte van deze inventarisatie en van de waarde van de te beschermen hoogstamboomgaard. Op basis van deze kennis, werd op 7 juli 2014 door de stad Tienen, bij monde van haar toenmalige burgemeester, een beschermingsaanvraag ingediend voor de boomgaard in Oplinter, waarin het landschappelijk belang van de site erkend wordt, zoals blijkt uit volgend citaat uit de ingevulde fiche voor de aanvraag dd. 23/09/2014: *"Ook de stad Tienen, bij monde van haar burgemeester Marcel Logist, onderstreept nogmaals het belang van deze hoogstamboomgaard voor het landschap van deze streek en in het bijzonder ook in dat van deelgemeente Oplinter. Het is bovendien de tweede grootste hoogstamboomgaard van de stad. Bovendien willen wij erop wijzen dat de huidige eigenares hoogbejaard is en er een gegronde vrees bestaat voor het voortbestaan van de boomgaard."* Deze ad hoc-aanvraag leidde er toe dat het onderzoek sneller werd opgestart dan aanvankelijk voorzien binnen het thematische beschermingspakket.

Uit het aanvraagformulier en de communicatie omtrent deze aanvraag blijkt dat zowel de stedelijke erfgoeddienst als de dienst ruimtelijke ordening op de hoogte waren van deze ad-hoc-aanvraag en het onderzoek dat ten gevolge hiervan bij het agentschap Onroerend Erfgoed werd opgestart. Het was bij de stad Tienen dus al in 2014 geweten dat deze site door het agentschap Onroerend Erfgoed onderzocht werd in functie van bescherming. Deze ad hoc-aanvraag werd door het agentschap opgenomen omdat deze al kaderde in een lopend thematisch beschermingspakket. Ad hoc beschermen is ook voor het

agentschap Onroerend Erfgoed geen preferentiële manier van werken maar is desalniettemin soms noodzakelijk om belangrijk bedreigd erfgoed te vrijwaren. Dat deze site bedreigd is, blijkt ook uit het voorstel tot verkaveling waarvan sprake in het advies. Dit voorstel werd pas ingediend in januari 2016. Op dat moment waren zowel de (toenmalige) eigenaars, die een aantal keren gecontacteerd werden in functie van het beschermingsonderzoek, als de stadsdiensten al op de hoogte dat de site een hoge erfgoedwaarde had en door het agentschap Onroerend Erfgoed onderzocht werd in functie van een mogelijke bescherming. De eigenaars waren tevens op de hoogte van mogelijke rechtsgevolgen die aan een bescherming van de site verbonden zouden kunnen worden. Indien de stadsdiensten en de eigenaars deze bij hen gekende informatie doorgegeven hebben, was ook de projectontwikkelaar op de hoogte van het onderzoek en dus ook van een mogelijke bescherming van de site. De bescherming kan dus niet als onverwacht of 'ad-hoc' beschouwd worden en een bescherming door het agentschap Onroerend Erfgoed oefent bij deze geen enkele invloed uit op het imago van de stad Tienen.

Hoewel de stad en de eigenaars sinds 2014 op de hoogte waren van een mogelijke bescherming, werd het agentschap niet gecontacteerd met betrekking tot het voorstel voor verkaveling van deze site, noch werd er geïnformeerd naar de stand van zaken van ons onderzoek. Indien dit wel was gebeurd, had de stad geweten dat de voorlopige bescherming van de site in de eerste helft van dit jaar gepland was. Los daarvan maakt het decreet het op elk moment mogelijk monumenten, cultuurhistorische landschappen, stads- en dorpsgezichten en archeologische sites voor bescherming voor te dragen, uiteraard ook in zones bestemd voor woningbouw, ongeacht of er een BPA of RUP van kracht is. Wel kan het beschermingsbesluit geen beperkingen opleggen die de geldende bestemming onmogelijk maken, onder meer door werken of handelingen absoluut te verbieden. Daarenboven is het een basisbeginsel van de ruimtelijke ordeningssystematiek dat een rechtsonderhorige nooit een subjectief recht heeft op het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning. Met andere woorden, zelfs als er geen bescherming is, schept de ligging in woongebied geen onvoorwaardelijk recht tot verkavelen of bouwen aangezien er nog steeds een verkavelingsvergunning of bouwvergunning vereist is. Dergelijke vergunning kan slechts afgeleverd worden zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, conform artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening, waarbij ook de cultuurhistorische aspecten, hier ontegensprekelijk aanwezig, moeten afgewogen worden.

2. De percelen kadastraal gekend als Tienen 10de afdeling sectie D nrs. 327/B en 337/E zijn opgenomen in het register van de onbebouwde bouwgronden. De stad Tienen heeft als kleinstedelijk gebied de taakstelling gekregen inzake bijkomende wooneenheden. Gezien in de stad nog een groot aantal onbebouwde bouwgronden zijn gelegen, werd door de gemeenteraad beslist om een activeringsheffing in te voeren. In uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing inzake de belasting op de onbebouwde bouwgronden werden de eigenaars jaarlijks aangeschreven. Voor de aanslagjaren 2014 en 2015 zijn de eigenaars vrijgesteld gezien het perceel, gedurende het hele jaar, in gebruik is voor land- en tuinbouw.

Antwoord: De woonkern van Oplinter, met inbegrip van de te beschermen site, bevindt zich niet binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Tienen maar wordt gerekend tot het buitengebied en werd als dusdanig ook herbevestigd als agrarisch gebied (BVR 19 juli 2007). De taakstelling voor het buitengebied wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen als volgt omschreven: *"Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil de eigenheid van het buitengebied bewaren en de open ruimte maximaal behouden. Daarom voert de overheid in deze gebieden een beleid dat verdere ontwikkelingen van bijkomende woningen en bedrijventerreinen wil matigen."* In het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, dat een verfijning is van de Vlaamse en

Provinciale structuurplannen, wordt voor het buitengebied volgende visie opgenomen: *"Tienen wil zijn centrale positie te midden van open ruimten behouden en aandacht hebben voor die open ruimten. Het evenwicht tussen natuur, landbouw, recreatie en landschap in het buitengebied is daarom een belangrijk toekomstig aandachtspunt. Dit moet zich zo sterk mogelijk uiten in concrete projecten waarin de stad zich als moderator/facilitator wil opstellen. Ook de kleinere kernen in het buitengebied worden betrokken in dit evenwicht om hun leefbaarheid te behouden."* De visie voor de deelruimte 'Het kleinschalige, glooiend Hagelandse noorden', waartoe Oplinter behoort, wordt in datzelfde structuurplan als volgt omschreven: *"Deze deelruimte bevindt zich in het noorden van de gemeente en wordt begrensd door de noordelijke Geteloop, het stedelijk gebied van Tienen en in het westen door de valleigebieden van Rozendaalbeek en Velpe. Het Hagelandse noorden in Tienen wordt gekenmerkt door de typische zw-no gestrekte heuvelachtigheid, afgewisseld met beekvalleien (Velpe). Hierin komen dan ook lintdorpen voor (o.a. Oplinter). De eerder kleinschalige landbouw (met verhoudingsgewijs meer fruitteelt) staat onder versnipperingsdruk.*

Gelet op de landschappelijke en natuurlijke potenties is het algemeen aangewezen om de ruimtelijke ontwikkelingen in deze regio vooral te sturen op landschappelijke veranderingen naar een groen en aantrekkelijk landschap." Binnen het gebied werd echter nog geen Ruimtelijk Uitvoeringsplan of Plan van Aanleg opgemaakt waardoor voor de te beschermen site het gewestplan 24 Tienen-Landen, goedgekeurd op 24/03/1978 nog steeds van kracht is. Conform dit gewestplan is een strook langs de Oplintersesteenweg bestemd als woongebied en is de rest van de site gelegen in agrarisch gebied. In de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief van 25/01/2002 en 25/10/2002 zijn volgende beschrijvingen met betrekking tot de gewestplanbestemming woongebied opgenomen: *"Onder de term "woongebieden" worden begrepen de effectieve woongebieden, de woonuitbreidingsgebieden, de woonparken en de woongebieden met een landelijk karakter. Het zijn derhalve die gebieden waar, al dan niet onder voorwaarden qua densiteit, groenvoorzieningen, technisch-stedenbouwkundige voorzieningen, entiteit van inrichting, termijn van verwezenlijking, en dergelijke, het accent gelegd wordt op de woonfunctie, alsmede op functies die complementair zijn of inherent verbonden zijn aan het wonen van de mens. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."* Ook groene ruimten maken dus deel uit van woongebied en worden verder in dezelfde omzendbrief als volgt omschreven: *"Groene ruimten: een gewestplan geeft slechts algemene maatregelen van ordening. Een bijzonder plan van aanleg (tegenwoordig RUP) BPA daarentegen geeft de gedetailleerde bestemming van elk perceel aan. Er wordt naar gestreefd om de bestaande groene ruimten in een voorzien woongebied, op het gewestplan aan te duiden. Gelet op de gebruikte schaal zal dit niet steeds mogelijk zijn. Het feit dat een bestaande groene ruimte in het woongebied is opgenomen, geeft de eigenaar geen (absoluut en objectief) recht om deze percelen om te vormen tot bebouwbare kavels. Dit kan eerst blijken uit het plan van aanleg dat de goede aanleg van het gebied vastlegt. Een bouw- of verkavelingsverbod onttrekt die percelen niet noodzakelijkerwijze aan hun natuurlijke bestemming. Bij het onderzoek van de dossiers zal derhalve de nodige aandacht moeten besteed worden aan het aanleggen van nieuwe groene zones en aan de bescherming van bestaande groene ruimten in de woongebieden."* De ligging van onbebouwde percelen in woongebied impliceert dus niet dat deze percelen per definitie bouwgrond moeten zijn en derhalve bebouwbaar zijn of bebouwd moeten worden. De beslissing om een activeringsheffing in te voeren voor alle onbebouwde gronden op het grondgebied Tienen,

en niet enkel voor deze die zich binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied bevinden en waar de taakstelling inzake bijkomende wooneenheden zich situeert, is een keuze van de stad Tienen en oefent geen invloed uit op het beschermingsbeleid van de Vlaamse overheid. Door het actieve landbouwgebruik, dat ook in het beschermingsdossier als preferentieel te behouden beschreven staat, zijn de eigenaars bovendien vrijgesteld van deze belasting.

3. De evaluatie van de erfgoedwaarden in het klasseringsdossier zijn onvoldoende:
 - In de beheersdoelstellingen van de woning is opgenomen dat de oorspronkelijk indeling, alsook de waardevolle interieurelementen en interieurafwerkingen dienen behouden te worden. Doch in het beschermingsdossier ontbreekt een omschrijving van de waardevolle interieurelementen en -afwerkingen en een planmatige weergave van de oorspronkelijke indeling.
 - In de beheersdoelstellingen is opgenomen dat de klimopbegroeiing op de gebouwen verwijderd dient te worden. Er dient onderzocht te worden sinds wanneer deze begroeiing deel uit maakt van deze woning. Dit gezien deze begroeiing toch een belangrijke beeldwaarde heeft voor het dorp.
 - In het klasseringsdossier wordt verwezen naar de Ferrariskaarten waarop te zien is dat de meeste hoeves van de dorpskern van Oplinter beschikten over een boomgaard. Deze boomgaard komt niet voor op de Ferrariskaarten.
 - De omschrijving van de sociale waarde van 1 plukdag per jaar door de school De Wijsneus vanaf 2010 en intussen stopgezet is onvoldoende.

Antwoord: De opmerking met betrekking tot beschrijving van het interieur is terecht. Tijdens het onderzoek kon de interieurafwerking van de fruittelerswoning niet uitvoering onderzocht worden, waardoor foto's ontbreken.

De site als geheel bezit echter ook zonder de aangehaalde interieurkenmerken voldoende erfgoedkwaliteiten om een bescherming, met integratie van het fruittelersbedrijf, te verantwoorden. Omdat interieurkenmerken niet mee beschermd worden, is verdere verwijzing ernaar niet nodig. De verwijzingen naar interieurkenmerken binnen de beheersdoelstellingen zullen dan ook verwijderd worden en het type bescherming wordt aangepast van monument (in principe met inbegrip van interieur) naar cultuurhistorisch landschap (enkel gevels en bedakingen van waardevol bouwkundig erfgoed).

Er kan niet exact bepaald worden sinds wanneer de gevels begroeid zijn met klimop. Wel blijkt duidelijk uit een postkaart uit het begin van de 20ste eeuw dat er nog geen klimop op de voorgevel van de woning aanwezig was. De klimopbegroeiing maakt dus alleszins geen deel uit van het oorspronkelijk aanzicht van de woning, maar is een latere toevoeging. De hechtende begroeiing kan schade toebrengen aan het zorgvuldige baksteenwerk van de gevel en wordt daarom preferentieel verwijderd. Zoals uit dezelfde foto blijkt, heeft de gevel ook zonder klimop een belangrijke beeldwaarde en blijft de beeldwaarde van het dorp dus ook zonder deze begroeiing overeind.

Een onroerend goed ontleent zijn erfgoedwaarde niet aan het al dan niet aanwezig zijn op de Kabinetskaarten van de Ferraris. Als oudste gebiedsdekkende kaart van Vlaanderen is dit wel een belangrijk instrument in het onderzoek naar de landschappelijke evolutie van een regio en/of goed. De verwijzing naar de Kabinetskaart van de Ferraris is opgenomen in het beschermingsdossier om enerzijds de historische evolutie van het goed te beschrijven, maar anderzijds ook om het goed te kaderen binnen de algemene landschappelijke evolutie in de regio. In het dossier gebeurt de verwijzing dus op twee plaatsen. Bij het historisch overzicht verwijst het dossier naar de kaarten als volgt: *"Op de kabinetskaart van graaf de Ferraris (1771-1778) is te zien dat op het einde van de 18de eeuw het gebied ten westen van het dorpscentrum nog volledig onbebouwd is en deel uitmaakt van de landbouwgronden (akkers) rond Oplinter."* Het dossier bevestigt dus dat er op dat moment inderdaad geen hoogstamboomgaard aanwezig is op deze

locatie, maar illustreert de uitgangssituatie voor de aanleg van de site. Uit de rest van het historisch overzicht blijkt dat de boomgaard in twee fasen werd aangelegd, namelijk een kleine boomgaard vlak bij het huis van rond de eeuwwisseling van 19de naar 20ste eeuw en een grote boomgaard van rond 1920 daarachter. In het evaluerend gedeelte wordt de site gekaderd binnen de algemene evolutie van boomgaarden en fruitteelt in de regio. Hier wordt als volgt naar de Kabinetskaart van de Ferraris verwezen: *"Op de kabinetskaart van graaf de Ferraris (1771-1778) is te zien dat op het einde van de 18de eeuw de meeste hoeves in de dorpskern van Oplinter beschikten over een boomgaard. Dit waren vermoedelijk fruitweides die aansloten bij het erf."* Deze verwijzing illustreert de uit literatuur gekende traditie en het algemeen gebruik om bij erven hoogstamfruit aan te planten op de huisweide, hoofdzakelijk bedoeld voor eigen gebruik. Deze traditie hield ook na de opmaak van de Kabinetskaart van de Ferraris nog meer dan 100 jaar stand. Onder invloed van de commercialisering van de fruitteelt, evolueerden de boomgaarden in het landschap geleidelijk van traditionele 'huisboomgaarden' nabij de hoeve, naar overwegend 'commerciële' boomgaarden, die vaak groter waren en verder van de hoeve lagen. De typologie wijzigde zodoende van kleine boomgaarden gekenmerkt door diverse fruitsoorten en rassen in een weinig geordend plantverband naar grotere boomgaarden gedomineerd door een beperkt aantal soorten en rassen in een strak plantverband. Deze shift vond in de regio plaats vanaf het einde van de 19de eeuw. De uniciteit en hoge erfgoedwaarde van deze site resulteert net uit het feit dat de ontstaansgeschiedenis van de site grotendeels gelijkloopt met de opkomst van de commerciële fruitteelt in de regio. Hierdoor ontstond een unieke combinatie van een kleine 'huisboomgaard', aangelegd rond circa 1900 volgens een eeuwenoude traditie die dan stilaan tot een einde komt en een grote 'commerciële' boomgaard van circa 1920, aangelegd tijdens de hoogdagen van de commerciële hoogstamteelt. Hierdoor is deze site bijzonder illustratief voor de toenmalige teelttechnieken.

Het educatief gebruik van de oude boomgaard geeft de site zeker een sociale waarde en toont aan dat er verschillende functies en gebruiksmogelijkheden zijn voor de boomgaard. Desalniettemin wordt vastgesteld dat dit gebruik recent van aard is en dat het niet gaat om een 'actief overgeleverd sociaal gebruik' en er dus geen sociale erfgoedwaarde aan toegekend kan worden. Deze waarde wordt bijgevolg geschrapt in het dossier en besluit.

Het agentschap Onroerend Erfgoed voert aan dat de evaluatie van de erfgoedwaarden voldoende onderbouwd is. De evaluatie van de erfgoedwaarden gebeurde volgens de Methodologie van de landschapsatlas, vastgesteld bij Ministerieel Besluit van 17 juli 2015. Het afwegingskader dat gehanteerd werd, maakt gebruik van een combinatie van beschrijving van één of meer van de 13 decretaal bepaalde erfgoedwaarden en een aantal selectiecriteria. Niet de afzonderlijke erfgoedwaarden, maar de totale beoordeling van het goed, gekaderd binnen een geografische en/of thematische context bepalen of een site in aanmerking komt voor bescherming. Hierbij wordt steeds de relevantie voor Vlaanderen voor ogen gehouden. Ook zonder verwijzing naar waardevolle interieurkenmerken en na het schrappen van de sociale waarde, blijven de volgende erfgoedwaarden overeind: historische waarde, technische waarde, wetenschappelijke waarde, ruimtelijk-structurende waarde, esthetische waarde en architecturale waarde. Deze waarden werden in het dossier en besluit uitvoerig gekaderd in de historische evolutie van de fruitteelt in de regio. Bovendien scoort de site heel hoog op alle in de methodologie aangegeven selectiecriteria, zoals ook wordt beschreven in het hoofdstuk '2.1. Evaluatie van de erfgoedwaarden.' De hoge erfgoedwaarde en uniciteit, herkenbaarheid en representativiteit van de site op Vlaams niveau, gecombineerd met een hoge ensemblewaarde en contextwaarde verantwoorden bijgevolg de bescherming van de site.

4. Ontbreken van de bebouwingsmogelijkheden:

Een gedeelte van de site is gelegen in woongebied. Vanwege de ligging, in het dorpscentrum, langs een uitgeruste weg, vlakbij openbaar vervoer en diensten, is dit gedeelte uitermate geschikt voor de ontwikkeling van wooneenheden.

In het beschermingsdossier werd enkel het aspect erfgoed bekeken en ontbreken de gevolgen voor de bebouwingsmogelijkheden door de bescherming als monument.

Daarom stelt de stad voor dat het agentschap Onroerend Erfgoed, in overleg met de stad Tienen en de eigenaars, de bebouwingsmogelijkheden voor de site onderzoekt.

Antwoord: De hoogstamboomgaarden in het centrum van Oplinter hebben een hoge erfgoedwaarde en een hoge ecologische waarde. Deze eigenschappen, gecombineerd met de centrale ligging in het dorp, maken het gebied eveneens geschikt om deze als groene ruimte te bestendigen. Zoals onder punt 2 beargumenteerd kunnen groene ruimten immers deel uitmaken van een woongebied. Bovendien blijkt uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de stad dat het ook haar visie is om de deelregio waarin de te beschermen site zich bevindt landschappelijk aantrekkelijker te maken door het bestendigen van deze groene ruimte via een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Zoals onder punt 1 reeds beargumenteerd betekent de ligging van een perceel in woongebied niet automatisch dat het om een bebouwbare oppervlakte gaat. Hiervoor is een verkavelingsvergunning, een stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige vergunning nodig. Al deze documenten ontbreken voorlopig nog, en deze documenten kunnen pas afgeleverd worden na toetsing van een bouwproject aan de principes van een goede ruimtelijke ordening. Momenteel zijn er geen geldige verkavelingsvergunningen of vergunde bouwdoSSIers voor de betreffende percelen. Daarnaast wordt er in het beschermingsbesluit ook nergens een bouwverbod opgelegd. Het optrekken van bebouwing blijft met andere woorden tot de mogelijkheden behoren. Wel kunnen vanuit de bescherming en via het verplicht advies aan het agentschap Onroerend Erfgoed randvoorwaarden worden geformuleerd voor het optrekken van nieuwe gebouwen en/of constructies op de site. Het is niet onwettig om bijkomende bepalingen of verplichtingen op te leggen op voorwaarde dat deze de verwezenlijking van de bestemming niet verhinderen. Zoals onder punt 1 reeds beargumenteerd blijft deze verwezenlijking mogelijk. De site verkavelen en bebouwen is niet de enige weg naar verwezenlijking van de bestemming als woongebied. Ook de bestendiging als groene ruimte binnen een woongebied via een RUP is mogelijk. Dit hoeft bovendien niet nadelig te zijn voor de eigenaars. Conform het Decreet van 28 maart 2014 betreffende de Landinrichting kunnen via 'Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil' bouw kavels op een relatief eenvoudige manier verplaatst worden (Deel 2, Hoofdstuk 3, afdeling 5 van desbetreffend decreet). Indien de site (voorlopig) beschermd is, wil het agentschap Onroerend Erfgoed zeker in dialoog gaan met de stad en de eigenaars om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de site te onderzoeken.

Conclusie: het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit. Het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit werden als volgt aangepast:

1. De verwijzingen naar de interieurkenmerken van de woning worden geschrapt uit het inhoudelijk dossier bij de bescherming. Ten gevolge hiervan wordt ook het type bescherming gewijzigd van 'monument' naar 'cultuurhistorisch' landschap, waardoor de motivatie voor keuze van het type bescherming in het inhoudelijk dossier als volgt wordt aangepast: "Het geheel bezit belangrijke historische, wetenschappelijke, ruimtelijk-structurerende, technische, esthetische en architecturale erfgoedwaarden en voldoet hiermee zowel aan de definitie van een cultuurhistorisch landschap: "een begrensde grondoppervlakte met een geringe dichtheid van bebouwing en een onderlinge samenhang, waarvan de verschijningsvorm en de samenhang het resultaat zijn van natuurlijke processen en van maatschappelijke ontwikkelingen, van algemeen belang wegens de erfgoedwaarden." Omwille van de hoge ensemblewaarde is het aangewezen dat het

fruittelersbedrijf en de boomgaarden als één geheel beschermd worden. Daar het interieur van de woning geen deel uitmaakt van de bescherming wordt voorgesteld om de gehele site te beschermen als cultuurhistorisch landschap. Ook alle erfgoedkenmerken, erfgoedelementen, beheersdoelstellingen, instandhoudingsdoelstellingen en toelatingsplichtige handelingen die betrekking hebben op het interieur, worden uit het dossier en ministerieel besluit verwijderd.

2. De sociale waarde wordt geschrapt uit het dossier en het besluit.
3. Aan het ministerieel besluit wordt volgend artikel toegevoegd: "Art. 6. De voorlopige bescherming geldt 12 maanden.

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

Het advies werd gevraagd op 8 april 2016.

De VCOE bracht op 12 mei 2016 een gunstig advies met voorwaarden uit over de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

De VCOE erkent de erfgoedwaarde van de site en staat achter de voorgestelde bescherming en afbakening. De VCOE heeft volgende opmerkingen met betrekking tot het dossier en besluit:

1. Wat betreft de erfgoedkenmerken en erfgoedelementen merkt de commissie op dat hierin sprake is van "de originele binnen-indeling van het U-vormige complex met vloer- en plafondafwerking". Deze elementen worden echter nauwelijks omschreven in het inhoudelijk dossier. Er werden ook geen interieurfoto's aan het dossier toegevoegd. De commissie meent dat het zodoende onvoldoende duidelijk is in welke toestand het interieur beschermd zal worden. De commissie vraagt duidelijke beschrijvingen en foto's aan het inhoudelijk dossier toe te voegen. Hierbij aansluitend vraagt de commissie de omschrijving van de architecturale waarde, die nu enkel steunt op het exterieur van de gebouwen, verder aan te vullen in functie van de (nog op te nemen) beschrijving van de waardevolle interieurelementen.

Antwoord: Tijdens de evaluatie van de boomgaard lichtte een erfgoedonderzoeker kort het onderzoek naar bescherming en mogelijke rechtsgevolgen toe aan de (toenmalige) eigenares. Op dat ogenblik werd vastgesteld dat de originele indeling en afwerking, althans van de benedenverdieping bewaard zijn. Er werden op dat ogenblik geen foto's genomen van het interieur. Op basis van het vermoeden dat ook het volledige interieur waardevol is, werd met de eigenares een afspraak gemaakt om het interieur officieel te bezoeken en ook te registreren. Omwille van ernstige gezondheidsproblemen van de (toenmalige) eigenares, werd deze afspraak echter geannuleerd en kon een diepgaande evaluatie van het interieur niet meer plaatsvinden. De mogelijke bedreiging van de site noopte echter tot voortgang van het dossier waardoor uitvoerige omschrijvingen en foto's ontbreken.

Het interieur alsnog op korte termijn bezoeken en evalueren bleek niet meer haalbaar. Daar ondertussen gebleken is dat de site op korte termijn bedreigd wordt door een verkaveling, wordt voorgesteld het interieur uit de bescherming te laten. De site bezit immers ook zonder interieur voldoende erfgoedwaarden om een bescherming te verantwoorden. Omdat het interieur niet mee beschermd zal worden, zal het type bescherming aangepast worden van monument (in principe met inbegrip van interieur) naar cultuurhistorisch landschap (enkel gevels en bedakingen van waardevol bouwkundig erfgoed).

2. Wat betreft de sociale waarde stelt de commissie vast dat deze gekoppeld wordt aan de jaarlijkse plukdag die sinds 2010 in samenwerking met het Regionaal Landschap Zuid-Hageland en dorpschool De Wijsneus wordt georganiseerd. De commissie meent dat het om een hedendaags educatief-sociaal gebruik van de boomgaard gaat en niet om een "overgeleverd sociaal gebruik". De commissie merkt bovendien op dat de plukdag anno 2016 al niet meer georganiseerd kon worden omwille van de uitval van veel appelbomen. Zodoende is er volgens de commissie te weinig grond om een bescherming op basis van de sociale waarde te verantwoorden. De commissie vraagt daarom deze erfgoedwaarde uit het beschermingsbesluit te schrappen.

Antwoord: Deze opmerking is terecht en de sociale waarde wordt uit het dossier en besluit geschrapt.

3. Artikel 3 van het ministerieel besluit gaat in op de beheersvisie. De commissie stelt vast dat de beheersdoelstellingen puntsgewijs worden weergegeven en zodoende opgesplitst worden in hoofd- en nevendoelstellingen. Het inhoudelijk dossier voorziet evenwel voor de (hoofd)doelstellingen in een toelichting en motivatie. De commissie merkt dat de puntsgewijze opsomming niet steeds duidelijk is en leidt tot hoge detailleringsgraad.

Antwoord: De interpretatie van de puntsgewijze opsomming als 'hoofd'- en 'neven' doelstellingen is niet correct. De ondergeschikte punten onder de zogenaamde 'hoofd' doelstellingen zijn bedoeld als verduidelijking en concretisering van deze, eerder algemeen geformuleerde, doelstellingen. Alle concrete handelingen die voortvloeien uit de tekstuele toelichting van deze doelstellingen in het dossier werden puntsgewijs opgenomen onder desbetreffende doelstellingen in het besluit. Dit zijn dus geen 'neven' doelstellingen, maar concrete handelingen of acties die nodig zijn om de doelstellingen te realiseren.

4. De commissie ondersteunt de voorgestelde hoofddoelstellingen 1°, 2° (a, b, c en d) en 3° (a, b, c en d), maar suggereert deze uitgebreider te verwoorden in het beschermingsbesluit door een aantal paragrafen uit het inhoudelijk dossier over te nemen:
- a. De commissie vindt het positief dat hoofddoelstelling 1° "een geïntegreerd en duurzaam beheer voor het gehele ensemble" vooropstelt. Dit mag volgens de commissie benadrukt worden door een aanvulling uit het inhoudelijk dossier (pagina 15): "De beheersdoelstellingen zijn er op gericht om de configuratie en de unieke ensemblewaarde van het geheel, gekenmerkt door een intrinsieke samenhang tussen de huis- en opbrengstboomgaard, fruittelerswoning, bedrijfsgebouwen, sier- en nutstuin te bewaren."
 - b. Wat betreft hoofddoelstelling 2° b) Inzake het heraanplanten van nieuw hoogstamfruit suggereert de commissie volgende aanvulling uit het inhoudelijk dossier (pagina 16): "Om de weideboomgaard wat van zijn oude glorie terug te geven en om continuïteit te verzekeren(...) is het aangewezen de boomgaard weer aan te vullen door het inbrengen van nieuw hoogstamfruit Het is niet noodzakelijk om alle rijen weer te vervolledigen om het landschappelijk karakter te verzekeren. Er kunnen gerust open of minder dicht beplante ruimtes behouden blijven."
 - c. Wat betreft hoofddoelstelling 3° inzake de gebouwen stelt de commissie een aanvulling voor op basis van pagina 19 van het inhoudelijk dossier: "Het laat 19de-eeuwse, semigesloten fruitbedrijf opgetrokken in een uniforme decoratieve baksteenstijl (...) dient herkenbaar bewaard te blijven. Elke aanpassing of nieuwe functie moet de beschermde erfgoedwaarden, erfgoedkenmerken en -elementen respecteren en ondersteunen. Bewaren gaat daarbij voor vernieuwen. Dit veronderstelt vakkundig onderhoud en conserverende ingrepen. Bij elke aanpassing en/of nieuwe functie dient de configuratie van het semi-gesloten fruitbedrijf, alsook de typologie van de gebouwen gerespecteerd te worden."

Antwoord: De voorgestelde toelichtingen uit het dossier worden eveneens toegevoegd aan het ministerieel besluit met uitzondering van de zin "Bij elke aanpassing en/of nieuwe functie dient de configuratie van het semi-gesloten fruitbedrijf, alsook de typologie van de gebouwen gerespecteerd te worden." onder 3° aangezien dit al vervat werd in de handelingen beschreven onder deze doelstelling.

5. Meer algemeen merkt de commissie op dat de beheersvisie zoals opgenomen in het beschermingsvoorstel melding maakt van het voorzorgsbeginsel (pagina 15). Dit werd niet overgenomen in het beschermingsbesluit. De commissie vraagt dit alsnog te doen door volgende paragraaf aan artikel 3 van het beschermingsbesluit toe te voegen: "De voorliggende beheersdoelstellingen zijn ontstaan op basis van onderzoek in situ, literatuur- en archiefonderzoek. Dit sluit niet uit dat bij toekomstige werken en/ of verder onderzoek gegevens bekend worden die ertoe leiden dat de omschreven beheersdoelstellingen verfijnd, genuanceerd of geïnterpreteerd kunnen worden."

Antwoord: Het voorzorgsbeginsel met betrekking tot de beheersdoelstellingen wordt ook toegevoegd aan het ministerieel besluit.

6. Wat betreft de nevendoelstellingen merkt de commissie op dat een aantal daarvan een stap verder gaan dan strikt noodzakelijk is voor een goed behoud en beheer van het monument.
- a. Zo wordt er voorgeschreven om "gebruikers en derden in te lichten zodat zij tijdens hun activiteiten maximaal rekening kunnen houden met de fruitbomen" (doelstelling 2°, a, iv). De commissie meent dat deze beheersdoelstelling nuttig maar niet noodzakelijk is voor het behoud van de site.
 - b. Voor het inbrengen van nieuwe exemplaren in de boomgaarden is de formulering als volgt: 'Fruitbomen in de weideboomgaard beperken tot hoogstamappelbomen en -perehbomen waarbij in een eerste fase de voorkeur wordt gegeven aan appelbomen' (doelstelling 2, b, ii, 1). Pagina 16 van het inhoudelijk dossier verduidelijkt: "voldoende appelbomen zijn immers noodzakelijk om het voortbestaan van de educatieve plukdag te verzekeren". De commissie gaf reeds aan dat de plukdag volgens haar geen erfgoedwaarde vertegenwoordigt. De commissie kan dan ook niet akkoord gaan met de motivatie voor deze randvoorwaarde. De keuze voor de heraanplant van een soort moet daarentegen vertrekken vanuit de historische erfgoedwaarde van de site. De commissie vraagt deze nevendoelstelling beter te motiveren of te schrappen.
 - c. Wat betreft de nevendoelstelling inzake het behoud van de oorspronkelijke indeling en interieurelementen van de fruittelerswoning (3°, b, ii) gaf de commissie reeds aan dat het interieur niet beschreven wordt in het inhoudelijk dossier. De commissie vraagt daarom toelatingsplicht 3°, b, ii te schrappen of te nuanceren. Dit kan als volgt: "zo goed als mogelijk behoud van de oorspronkelijke indeling van de fruittelerswoning, alsook de waardevolle interieurelementen en -afwerking".

Antwoord: De doelstelling met betrekking tot het inlichten van gebruikers en derden werd ingeschreven vanuit de wetenschap dat de boomgaard nu al af en toe gebruikt wordt voor onder andere educatieve activiteiten van de school. Ook een gedeeltelijke functiewijziging naar een sociaal-educatieve en/of toeristisch-recreatieve boomgaard behoort tot de mogelijkheden. Het klopt dat deze doelstelling niet absoluut noodzakelijk is voor het behoud van de bomen, maar het is wel een aandachtspunt. Omwille van die reden wordt de doelstelling geschrapt uit het ministerieel besluit, maar wordt ze wel nog, in licht aangepaste vorm, vermeld in het inhoudelijk dossier.

De motivatie voor de voorkeur voor het aanplanten van appelbomen wordt als volgt gewijzigd: "Uit het historisch onderzoek blijkt immers dat het oostelijk deel van de boomgaard, waar momenteel quasi geen bomen meer staan, vermoedelijk aanvankelijk

vooral aangeplant was met appelbomen. Het inbrengen van een aantal nieuwe appelbomen in deze zone, zal het historische beeld van deze boomgaard ten goede komen."

Daar de beschrijving van de interieurkenmerken uit de bescherming wordt gehaald, worden ook alle doelstellingen met betrekking tot dit interieur geschrapt.

7. Daarnaast stelt de commissie vast dat er in de beheersvisie enkele expliciete verbodsbepalingen worden ingeschreven, met name voor het uitvoeren van werken of handelingen die het wortelgestel, stam of kroon nadelig kunnen beïnvloeden (doelstelling 2°, a, i) en voor handelingen die de gezondheid of de stabiliteit van de nog aanwezige fruitsoorten kunnen aantasten (zonder nummer). De commissie is van oordeel dat noodzakelijke verbodsbepalingen best in een afzonderlijke lijst worden opgenomen. Dit is het meest transparant voor alle zakelijkrechthouders en gebruikers van het onroerend goed. De commissie suggereert de verbodsbepalingen onder te brengen bij de instandhoudingsvoorschriften in artikel 4 van het beschermingsbesluit.

Antwoord: De instandhoudingsdoelstellingen bevatten alle (periodiek) terugkerende acties die noodzakelijk zijn om een goede instandhouding en onderhoud van het erfgoed te verzekeren. Het gaat hier om verplichtingen. Verbodsbepalingen, daarentegen, zijn maatregelen die niet mogen genomen worden met het oog op de optimale verwezenlijking van de erfgoedwaarden. Daarom horen ze thuis onder de beheersdoelstellingen. Onder de beheersdoelstellingen worden immers een visie en maatregelen opgenomen met het oog op de optimale verwezenlijking van de erfgoedwaarden. Desalniettemin is het inderdaad transparanter om alle expliciete verboden te bundelen. Daarom zullen de verbodsbepalingen opgenomen worden in een aparte paragraaf onder artikel 3 van het beschermingsbesluit.

8. De commissie gaat akkoord met de algemene voorschriften voor de instandhouding en het onderhoud van het monument die in artikel 4 worden geformuleerd. Wat betreft de bijzondere voorschriften vraagt de commissie voorschrift 5° te schrappen. In de voorgaande paragraaf vroeg de commissie immers om deze bepaling aan artikel 3, 1° toe te voegen. Verder werd reeds gesuggereerd om de twee verbodsbepalingen uit artikel 3 van het beschermingsbesluit bij de instandhoudingsvoorschriften op te nemen.

Antwoord: Punt 5° benadrukt de plicht van de gebruikers en zakelijkrechthouders om de site als een ensemble te beheren en is dus strikter dan opname onder de beheersdoelstellingen waar de ensemblewaarde richtinggevend is voor de voorgestelde beheersdoelstellingen. Aangezien de hoge ensemblewaarde bepalend is voor de uniciteit van de site, is deze verplichting noodzakelijk en blijft ze dus behouden. Zoals hierboven onder punt 7 werd geargumenteed, blijven de verbodsbepalingen behouden in artikel 3, maar worden ze gebundeld in een aparte paragraaf.

9. Artikel 5 somt de toelatingsplichtige handelingen op. De commissie stelt vast dat deze in wezen opgedeeld kunnen worden in een reeks toelatingsplichten voor de boomgaarden en nuts- en siertuin (1° tot en met 16°) en een reeks toelatingsplichten voor de percelen waar de gebouwen opstaan (17° tot en met 27°). De commissie vindt het zinvol dit onderscheid aan te geven in artikel 5.

Wat betreft de eerste reeks toelatingsplichten merkt de commissie op dat een aantal toelatingsplichten met elkaar overlappen. De commissie vraagt daarom toelatingsplichten 7° en 9° te schrappen (corresponderen respectievelijk met toelatingsplichten 11° en 8°). Ook toelatingsplicht 12° kan geschrapt worden omdat deze niet van toepassing is op de boomgaarden en nuts- en siertuin.

Wat betreft de tweede reeks toelatingsplichten vraagt de commissie toelatingsplicht 18° te schrappen omdat deze overlapt met toelatingsplicht 20°. Toelatingsplichten 19°, 24°, 25° en 26° hebben betrekking op het interieur van de fruittelerswoning. De commissie

wees er reeds op dat het onvoldoende duidelijk is welke waardevolle elementen (onder andere historische materialen, structurelementen, binnen-indeling, ...) bewaard zijn gebleven en in welke staat het interieur zich momenteel bevindt. De commissie vraagt de toelatingsplichten af te stemmen op de (nog op te nemen) beschrijving van de waardevolle interieurelementen.

Bij toelatingsplicht 22° is de link met het inhoudelijk dossier onduidelijk. De commissie vraagt dit te verduidelijken of deze toelatingsplicht te schrappen. Tot slot merkt de commissie op dat in toelatingsplicht 27° sprake is van het plaatsen of vernieuwen van technische voorzieningen zoals 'elektrische installaties'. Dit is een ruim begrip waaronder een heel gamma aan installaties kunnen vallen. De commissie vraagt dit begrip te preciseren of het te schrappen uit de toelatingsplicht.

Antwoord: De vaststelling dat de eerste reeks toelatingsplichten (1° tot en met 16°) enkel van toepassing is op de onbebouwde percelen en de tweede reeks (17° tot en met 27°) enkel voor de bebouwde percelen is niet correct. Sommige toelatingsplichten gelden immers voor alle percelen (bijvoorbeeld 2° tot en met 6°). Een opsplitsing maken is bijgevolg niet wenselijk.

Tussen 7° en 11° is er een nuanceverschil: wegen en paden hoeven immers niet noodzakelijk verhard te zijn en worden dus niet altijd gevat in 11°. Dit geldt ook voor toelatingsplichten 8° en 9°: niet alle snoeiwerken leiden tot een wijziging van de algemene groeivorm van de bomen. Al deze toelatingsplichten blijven dus behouden.

Ook toelatingsplicht 12° blijft behouden, daar eerder geargumenteed werd dat een opsplitsing tussen bebouwde en onbebouwde percelen niet wenselijk is. De toevoeging 'op het binnenerf' specificeert voldoende dat deze toelatingsplicht enkel daar van toepassing is. Toelatingsplicht 18° overlapt wel volledig met toelatingsplicht 20° e) en wordt geschrapt.

Daar de verwijzing naar interieurkenmerken uit het dossier wordt gelaten, worden ook alle toelatingsplichten met betrekking tot het interieur geschrapt.

Toelatingsplicht 22° wordt geschrapt.

10. De commissie vindt het positief dat het inhoudelijk dossier erg uitgebreid is en gebaseerd werd op talrijke bronnen. De commissie formuleert evenwel nog enkele kleine bemerkingen:

- a. De commissie merkt op dat er in het historisch overzicht veelvuldig verwezen wordt naar mutatieschetsen, oude postkaarten, luchtfoto's en topografische kaarten. De commissie vindt het positief dat er heel wat historisch referentiemateriaal gebruikt werd voor de opmaak van het dossier, maar stelt vast dat deze niet als bijlagen aan het inhoudelijk dossier werden toegevoegd. De commissie vraagt hiervoor een aparte bijlage te voorzien.

Antwoord: Er wordt een figuurbijlage met historische kaarten en foto's aan het dossier toegevoegd.

- b. De commissie merkt tevens op dat in het historisch overzicht de verschillende onderdelen van het te beschermen onroerend goed worden aangeduid aan de hand van perceelnummers. De commissie stelt echter vast dat deze niet steeds overeenkomen met de perceelnummers op het bijgevoegde omgevingsplan.

Antwoord: De perceelnummers vermeld in het historische overzicht zijn de historische perceelnummers zoals op dat ogenblik vermeld in het kadaster. Door een aantal wijzigingen in oppervlakte, vorm en of bebouwing (mutaties), evolueerden deze tot de huidige percelen, die dus niet steeds overeenkomen met de historische situatie. Om dit wat meer te verduidelijken, werd achter elk historisch perceel het volgende toegevoegd 'corresponderend met het huidige perceel', gevolgd

door het huidig perceelnummer waarmee het historisch perceelnummer (grotendeels) samenvalt.

- c. Wat betreft de fotoregistratie van de fruittelerswoning en bedrijfsgebouwen merkt de commissie op dat er geen foto's werden genomen van het interieur. Ook foto's van de achtergevel van de woning en de nuts- en siertuin ontbreken. De commissie vraagt deze alsnog aan het fotodossier toe te voegen.

Antwoord: De verwijzing naar interieurkenmerken wordt uit het beschermingsdossier gehaald. Wat betreft foto's van de nuts- en siertuin en achtergevel van de woning is het noodzakelijk om opnieuw toegang tot het erf en goed te verkrijgen. Dit is op korte termijn niet meer mogelijk. Gezien de acute bedreiging van de site is het echter aangewezen de beschermingsprocedure verder te zetten, evenwel zonder foto's van achtergevel, nuts- en siertuin. Deze foto's zullen wel, indien mogelijk, na plaatsbezoek, toegevoegd worden aan het besluit tot definitieve bescherming.

Conclusie: het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit. Het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit werden als volgt aangepast:

1. In het historisch overzicht in het inhoudelijk dossier, wordt er aan de historische perceelnummering een verwijzing naar de huidige perceelnummering toegevoegd.
2. De verwijzing naar interieurkenmerken wordt uit het beschermingsdossier gehaald. Ten gevolge hiervan wordt ook het type bescherming gewijzigd van 'monument' naar 'cultuurhistorisch landschap', waardoor de motivatie voor keuze van het type bescherming in het inhoudelijk dossier als volgt wordt aangepast: "Het geheel bezit belangrijke historische, wetenschappelijke, ruimtelijk-structurende, technische, esthetische en architecturale erfgoedwaarden en voldoet hiermee zowel aan de definitie van een cultuurhistorisch landschap: "een begrensde grondoppervlakte met een geringe dichtheid van bebouwing en een onderlinge samenhang, waarvan de verschijningsvorm en de samenhang het resultaat zijn van natuurlijke processen en van maatschappelijke ontwikkelingen, van algemeen belang wegens de erfgoedwaarden." Omwille van de hoge ensemblewaarde is het aangewezen dat het fruittelersbedrijf en de boomgaarden als één geheel beschermd worden. Daar het interieur van de woning geen deel uitmaakt van de bescherming wordt voorgesteld om de gehele site te beschermen als cultuurhistorisch landschap." Ook alle erfgoedkenmerken, erfgoedelementen, beheersdoelstellingen, instandhoudingsdoelstellingen en toelatingsplichtige handelingen die betrekking hebben op interieurkenmerken, worden uit het dossier en ministerieel besluit verwijderd.
3. De sociale waarde wordt uit het dossier en het besluit geschrapt.
4. De zin "De beheersdoelstellingen zijn er op gericht om de configuratie en de unieke ensemblewaarde van het geheel, gekenmerkt door een intrinsieke samenhang tussen de huis- en opbrengstboomgaard, fruittelerswoning, bedrijfsgebouwen, sier- en nutstuin te bewaren." werd toegevoegd onder de beheersdoelstellingen 1° in het ministerieel besluit. Ten gevolge hiervan werd de instandhoudingsdoelstelling 5°, die hetzelfde doel heeft, verwijderd uit het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.
5. Beheersdoelstelling 2°, a, iv wordt geschrapt uit het beschermingsdossier maar blijft als aandachtspunt behouden in het inhoudelijk dossier.
6. Aan beheersdoelstelling 2°, b, ii wordt in het ministerieel besluit volgende informatie uit het inhoudelijk dossier toegevoegd: "Om de weideboomgaard wat van zijn oude glorie terug te geven en om continuïteit te verzekeren is het aangewezen om niet enkel de uitval te vervangen maar om ook de boomgaard weer aan te vullen door het inbrengen van nieuw hoogstamfruit Het is niet noodzakelijk om alle rijen weer

te vervolledigen om het landschappelijk karakter te verzekeren. Er kunnen gerust open of minder dicht beplante ruimtes behouden blijven."

7. De motivatie voor beheersdoelstelling 2°, b, ii, 1 wordt in het inhoudelijk dossier als volgt aangepast: "Uit het historisch onderzoek blijkt immers dat het oostelijk deel van de boomgaard, waar momenteel quasi geen bomen meer staan, vermoedelijk aanvankelijk vooral aangeplant was met appelbomen. Het inbrengen van een aantal nieuwe appelbomen in deze zone, zal het historische beeld van deze boomgaard ten goede komen."
8. Aan beheersdoelstelling 3° wordt in het ministerieel besluit volgende informatie uit het inhoudelijk dossier toegevoegd: "Het laat 19de-eeuwse, semigesloten fruitbedrijf opgetrokken in een uniforme decoratieve baksteenstijl dient herkenbaar bewaard te blijven. Elke aanpassing of nieuwe functie moet de beschermde erfgoedwaarden, erfgoedkenmerken en -elementen respecteren en ondersteunen. Bewaren gaat daarbij voor vernieuwen. Dit veronderstelt vakkundig onderhoud en conserverende ingrepen."
9. De verboden worden opgenomen als een aparte §2 onder artikel 3.
10. Het voorzorgsprincipe met betrekking tot de beheersdoelstellingen zoals vermeld in het inhoudelijk dossier, wordt ook toegevoegd aan het artikel 3 van het ministerieel besluit. Het gaat met name om volgende toevoeging: " De bovenstaande beheersdoelstellingen zijn opgesteld op basis van onderzoek in situ, literatuur- en archiefonderzoek. Dit sluit niet uit dat bij toekomstige werken en/ of verder onderzoek gegevens bekend worden die ertoe leiden dat de omschreven beheersdoelstellingen verfijnd, genuanceerd of geïnterpreteerd kunnen worden."
11. De toelatingsplichtige handelingen 18°, 22°, 24°, 25°, 26°, 27° worden zowel in het inhoudelijk dossier als in het ministerieel besluit geschrapt.
12. Aan het inhoudelijk dossier wordt een figuurbijlage met de belangrijkste historische kaarten en foto's toegevoegd.
13. Aan het ministerieel besluit wordt volgend artikel toegevoegd: "Art. 6. De voorlopige bescherming geldt 12 maanden."

1.4. Conclusie

De uitgebrachte adviezen hebben invloed op het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit. Het inhoudelijk dossier en/ of het beschermingsbesluit werden als volgt aangepast:

De verwijzingen naar interieurkenmerken van de fruittelerswoning werden uit het beschermingsdossier gehaald. Het type bescherming werd bijgevolg gewijzigd van monument naar cultuurhistorisch landschap. Overal in het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit werd, indien van toepassing, 'monument' gewijzigd door 'cultuurhistorisch landschap'. Ook alle verwijzingen naar de interieurkenmerken bij de erfgoedelementen, erfgoedkenmerken, beheersdoelstellingen, bijzondere voorschriften en toelatingsplichtige handelingen werden verwijderd.

In het inhoudelijk dossier werd in het historisch overzicht onder 1.2.2. Boomgaarden (pagina 24) aan de historische perceelnummers een verwijzing naar de huidige perceelnummers toegevoegd.

Bij de beschrijving van de erfgoedkenmerken en erfgoedelementen werd de zin: "*De binnen indeling bleef bewaard, alsook de vloer- en plafondafwerking (geen foto's)*" verwijderd uit het inhoudelijk dossier (onder 1.3.1. Woning en bedrijfsgebouwen, pagina 6) en uit het ministerieel besluit (Art. 2, 1°, a, i, 8).

De sociale waarde, en elke verwijzing hiernaar, werd geschrapt uit het inhoudelijk dossier (evaluerend gedeelte 2.1.6, pagina 13) en het ministerieel besluit (artikel 2, 6°).

In het inhoudelijk dossier werd de motivering van het type bescherming (2.3, pagina 14) aangepast.

De passage: *"Het geheel bezit belangrijke historische, wetenschappelijke, ruimtelijk-structurerende, technische, esthetische, sociale en architecturale erfgoedwaarden en voldoet hiermee aan de definitie van een monument volgens het erfgoeddecreet: "een onroerend goed, werk van de mens of van de natuur of van beide samen, . van algemeen belang wegens de erfgoedwaarde(n)". Niettegenstaande de boomgaarden ook veel landschappelijke kwaliteiten hebben, en dus ook voldoen aan de definitie van een cultuurhistorisch landschap volgens het erfgoeddecreet, is het, omwille van de ensemblewaarde aangewezen dat huis en boomgaarden als één geheel beschermd worden. Er wordt bijgevolg voorgesteld om de gehele site te beschermen als monument."*

Werd vervangen door deze passage: *"Het geheel bezit belangrijke historische, wetenschappelijke, ruimtelijk-structurerende, technische, esthetische en architecturale erfgoedwaarden en voldoet hiermee zowel aan de definitie van een cultuurhistorisch landschap: "een begrensde grondoppervlakte met een geringe dichtheid van bebouwing en een onderlinge samenhang, waarvan de verschijningsvorm en de samenhang het resultaat zijn van natuurlijke processen en van maatschappelijke ontwikkelingen, van algemeen belang wegens de erfgoedwaarden" als aan de definitie van monument volgens het erfgoeddecreet: "een onroerend goed, werk van de mens of van de natuur of van beide samen, ... van algemeen belang wegens de erfgoedwaarde(n). Omwille van de hoge ensemblewaarde is het aangewezen dat huis en boomgaarden als één geheel beschermd worden. Daar het interieur van de woning geen deel uitmaakt van de bescherming wordt voorgesteld om de gehele site te beschermen als cultuurhistorisch landschap."*

Onderstaande beheersdoelstelling werd verwijderd uit het inhoudelijk dossier (3.1 pagina 15) en uit het ministerieel besluit (Artikel 3 3°, b, ii):

- Behoud van de oorspronkelijke indeling van de fruittelerswoning, alsook de waardevolle interieurelementen en -afwerking.

De twee verboden, ingeschreven in de beheersdoelstellingen, werden gebundeld. Het gaat om volgende verboden:

- Verbod om handelingen of werken uitvoeren die het wortelgestel, stam of kroon van de bestaande fruitbomen nadelig kunnen beïnvloeden. Deze handelingen hebben niet enkel betrekking op de bomen zelf, maar ook op hun standplaats. Ingrepen in de standplaats kunnen immers indirect tot schade aan de bomen leiden;
- Verbod om handelingen uit te voeren die de gezondheid of de stabiliteit van de nog aanwezige fruitbomen kunnen aantasten;

In het inhoudelijk dossier werden ze allebei ondergebracht onder '3.1.1.1 Optimaal en zo lang mogelijk behouden van de bestaande fruitbomen.' (pagina 16). In het ministerieel besluit, werden ze, omwille van de transparantie, ondergebracht onder een aparte paragraaf onder artikel 3, namelijk Art.3 §2.

Onderstaande beheersdoelstelling werd verwijderd uit het ministerieel besluit (Art. 3, 2°, a, iv):

"gebruikers en derden inlichten zodat zij tijdens hun activiteiten maximaal rekening kunnen houden met de fruitbomen en er indien nodig beschermende maatregelen genomen kunnen worden"

In het inhoudelijk dossier werd deze doelstelling wel als aandachtspunt behouden en als volgt opgenomen onder 3.1.1.1, pagina 16: *"Indien de boomgaard ook gebruikt wordt voor het organiseren van activiteiten, is het aangewezen om ook deze gebruikers en derden in te lichten over de bescherming van de boomgaard en de hieraan gekoppelde gevolgen, zodat zij tijdens*

hun activiteiten maximaal rekening kunnen houden met de fruitbomen en er indien nodig beschermende maatregelen genomen kunnen worden."

De motivatie voor de beheersdoelstelling *"Fruitbomen in de weideboomgaard beperken tot hoogstamappelbomen en – perenbomen waarbij in een eerste fase de voorkeur gegeven wordt aan appelbomen."* werd in het inhoudelijk dossier (3.1.1.2., pagina 16) gewijzigd van: *"Voldoende appelbomen zijn immers noodzakelijk om het voortbestaan van de educatieve plukdag door de Wijsneus en het Regionaal Landschap Zuid-Hageland te verzekeren. Deze dag is immers gekoppeld aan het sapmobiel project waarbij er enkel sap kan geproduceerd worden indien er een voldoende hoog percentage aan appels is."* naar *"Uit het historisch onderzoek blijkt immers dat het oostelijk deel van de boomgaard, waar momenteel quasi geen bomen meer staan, vermoedelijk aanvankelijk vooral aangeplant was met appelbomen. Het inbrengen van een aantal nieuwe appelbomen in deze zone, zal het historische beeld van deze boomgaard ten goede komen."*

De tekst: *"De beheersdoelstellingen zijn er op gericht om de configuratie en de unieke ensemblewaarde van het geheel, gekenmerkt door een intrinsieke samenhang tussen de huis- en opbrengstboomgaard, fruittelerswoning, bedrijfsgebouwen, sier- en nutstuin te bewaren."* uit het inhoudelijk dossier, werd als verduidelijking toegevoegd aan het ministerieel besluit onder Art.3 §1 1°.

De tekst: *"Om de weideboomgaard wat van zijn oude glorie terug te geven en om continuïteit te verzekeren is het aangewezen om niet enkel de uitval te vervangen maar om ook de boomgaard weer aan te vullen door het inbrengen van nieuw hoogstamfruit. Het is niet noodzakelijk om alle rijen weer te vervolledigen om het landschappelijk karakter te verzekeren. Er kunnen gerust open of minder dicht beplante ruimtes behouden blijven."* uit het inhoudelijk dossier, werd als verduidelijking toegevoegd aan het ministerieel besluit onder Artikel 3, §1, 2°, b, ii.

De tekst: *"Het laat 19de-eeuwse, semigesloten fruitbedrijf opgetrokken in een uniforme decoratieve baksteenstijl dient herkenbaar bewaard te blijven. Elke aanpassing of nieuwe functie moet de beschermde erfgoedwaarden, erfgoedkenmerken en -elementen respecteren en ondersteunen. Bewaren gaat daarbij voor vernieuwen. Dit veronderstelt vakkundig onderhoud en conserverende ingrepen."* uit het inhoudelijk dossier werd als verduidelijking toegevoegd aan het ministerieel besluit onder Art.3, §1, 3°.

Het voorzorgsprincipe: *"De bovenstaande beheersdoelstellingen (§1 en §2) zijn opgesteld op basis van onderzoek in situ, literatuur- en archiefonderzoek. Dit sluit niet uit dat bij toekomstige werken en/ of verder onderzoek gegevens bekend worden die ertoe leiden dat de omschreven beheersdoelstellingen verfijnd, genuanceerd of geïnterpreteerd kunnen worden."*, zoals beschreven in het inhoudelijk dossier, werd ook toegevoegd aan het ministerieel besluit onder Art.3.

Onderstaande toelatingsplichtige handelingen werden geschrapt uit het inhoudelijk dossier (3.3, pagina 20-22) en het ministerieel besluit (Art.5, §1):

- het verwijderen, vervangen of wijzigen van decoratieve gevelelementen en smeedijzer;
- het ondernemen van opgravingen met het doel archeologische monumenten te ontdekken en te onderzoeken;
- het uitvoeren van destructief materiaal technisch onderzoek in het interieur van de fruittelerswoning;
- het uitvoeren van structurele werken en het toevoegen van nieuwe structuren aan het interieur van de fruittelerswoning;
- het uitvoeren van werken die het uitzicht of de indeling van het interieur van de fruittelerswoning wijzigen;

- het plaatsen of vernieuwen van technische voorzieningen in de fruittelerswoning, zoals verwarming, klimaatregeling, elektrische installatie, geluidsinstallatie, sanitair, liften en beveiligingsinstallaties.

In de toelatingsplichtige handeling *"het verwijderen, vervangen of wijzigen van historische materialen van de gebouwen en het interieur van de fruittelerswoning en het toepassen van behandelingen met als doel de historische materialen te reinigen, te herstellen, te verduurzamen of te beschermen tegen verweer en aantasting"*, werd de vermelding "en het interieur van de fruittelerswoning" geschrapt uit het inhoudelijk dossier (3.3, pagina 21) en het ministerieel besluit (Art.5, §1, 18°).

Aan het inhoudelijk dossier werd een figuurbijlage toegevoegd met de belangrijkste historische kaarten en foto's.

Aan het ministerieel besluit werd een extra artikel toegevoegd, namelijk:
"Art. 6. De voorlopige bescherming geldt 12 maanden."

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

2.1. Openbaar onderzoek en hoorrecht

De stad Tienen organiseerde het openbaar onderzoek van 6 december 2016 tot en met 4 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.

Vijf zakelijkrechthouders beriepen zich op het hoorrecht en vroegen gehoord te worden door het agentschap. Ook de op deze wijze geuite bezwaren worden hieronder behandeld.

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.

2.1.1. Bezwaar 1 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Het bezwaar bestaat uit 2 delen: 'Feiten' en 'Grieven', waaronder verschillende punten aangehaald worden die vaak echter geheel of gedeeltelijk overlappen. Het bezwaar kan als volgt samengevat worden:

1. De mede-eigenaars en gebruikers zijn gegriefd omdat ze niet werden geïnformeerd, noch geconsulteerd tijdens het onderzoek naar de voorlopige bescherming, hoewel zij de indruk hebben dat de intentie om dit goed te beschermen reeds een aanvang had genomen in 2008. Dit leiden ze af uit het eerste terreinbezoek, dat plaatsvond op 27 november 2008. In januari 2016 dienden de bezwaarindieners een voorontwerp voor verkaveling in. Ze vinden het opmerkelijk dat de voorlopige bescherming plots tot stand komt op 21 oktober 2016.

Antwoord: Het is foutief om aan te nemen dat het beschermingsdossier werd opgestart in 2008 omdat op dat ogenblik een eerste terreinbezoek plaatsvond. Het agentschap Onroerend Erfgoed houdt zich, naast beschermen, ook bezig met het inventariseren van onroerend erfgoed om een overzicht te krijgen van het dit erfgoed in Vlaanderen. Het terreinbezoek van 2008 kaderde in een inventarisatiefase, waarbij de site enkel geregistreerd werd als onroerend erfgoed. Niet alle geïnventariseerde goederen worden

ook effectief beschermd. Alvorens een site mogelijk beschermenswaardig wordt geacht, wordt er een afweging gemaakt tussen vergelijkbare inventarisitems. Deze afweging gebeurde in 2012, nadat het Regionaal Landschap Zuid-Hageland een inventarisatie van alle hoogstamboomgaarden binnen haar werkingsgebied had opgemaakt en er zodoende voldoende informatie beschikbaar was om een dergelijke afweging te kunnen maken.

De te beschermen site behoort tot de vijf best bewaarde hoogstamboomgaarden in de regio en was op dat ogenblik dus mogelijk beschermenswaardig. Ook dan wordt er nog geen beschermingsdossier opgestart. Alle mogelijk beschermenswaardige sites worden immers eerst aan een uitgebreid historisch en waarderend onderzoek onderworpen waarbij de erfgoedwaarden in kaart worden gebracht en op basis van een aantal selectiecriteria afgewogen wordt of deze site van algemeen belang is voor Vlaanderen en dus het beschermen waard. Dit onderzoek werd opgestart in september 2012, na een beschermingsaanvraag door de stad Tienen voor deze site. Het onderzoek werd afgerond in 2015, waarbij werd vastgesteld dat de site uniek is omwille van haar configuratie, ouderdom en grootte en dus van algemeen belang omwille van de erfgoedwaarde, wat een bescherming op Vlaams niveau verantwoord maakte. De intentie om het goed te beschermen werd pas genomen na afronding van dit waarderend onderzoek door de Minister van Onroerend Erfgoed die de voorlopige bescherming van de site opnam in zijn beleidsbrief van 2016 (goedgekeurd op 26 januari 2016).

De beschermingsprocedure voorziet geen consultatie van eigenaars voorafgaand aan de voorlopige bescherming. Het informeren en consulteren van eigenaars vindt pas plaats na de voorlopige bescherming. Eigenaars worden wel gecontacteerd in kader van plaatsbezoeken die toegang tot het eigendom vereisen, zoals ook in dit geval gebeurde. Een eerste terreinbezoek in het kader van het waarderend onderzoek, waarbij toegang tot het terrein noodzakelijk was in functie van inventarisatie van de fruitvariëteiten vond plaats op 24 september 2014. Er werd toegang verleend tot het goed door de toenmalige bewoonster en eigenares van de woning. Zij werd op de hoogte gebracht van het onderzoek in functie van bescherming. Ook de beschermingsprocedure werd toen toegelicht, waarbij duidelijk werd aangegeven dat eigenaars pas geconsulteerd worden na voorlopige bescherming, door middel van een openbaar onderzoek of hoorrecht. De eigenares informeerde de onderzoekers van het agentschap dat ook haar broer mede-eigenaar was van het goed. Deze werd door de betrokken erfgoedonderzoekers in de eerste helft van 2015 telefonisch gecontacteerd voor een plaatsbezoek aan de woning in functie van het onderzoek naar bescherming en was dus op de hoogte van het feit dat dit onderzoek liep. Het plaatsbezoek werd omwille van familiale redenen herhaaldelijk uitgesteld en vond uiteindelijk nooit plaats. De afspraken over het mogelijk plaatsbezoek werden alle gemaakt voor het overlijden van de vorige eigenares en voor het opstellen van de verkavelingsplannen door de erfgenamen.

Gezien er ook zonder dit bijkomend plaatsbezoek voldoende gegevens beschikbaar waren om een bescherming te motiveren, werd er begin 2016 gestart met de opmaak van een beschermingsvoorstel. Dit voorstel werd op 8 april 2016 voorgelegd aan de andere Vlaamse beleidsdomeinen, de provincie en de stad Tienen met vraag om advies. Het is pas in het advies van de Stad Tienen van 10 mei 2016 dat het agentschap Onroerend Erfgoed op de hoogte werd gesteld van de verkavelingsplannen. Deze hadden dus geen invloed op de timing van het dossier. Het Onroerenderfgoeddecreet maakt het bovendien op elk moment mogelijk om monumenten, cultuurhistorische landschappen, stads- en dorpsgezichten en archeologische sites voor te dragen voor bescherming, ongeacht hun ligging in woongebied. Dit onder voorwaarde dat de bescherming de geldende ruimtelijke bestemming niet onmogelijk maakt. Het kan overigens ook opmerkelijk genoemd worden dat noch de stad Tienen, noch de eigenaars voorafgaand aan de opmaak en/of bespreking van het verkavelingsvoorstel geïnformeerd hebben naar de stand van zaken van het beschermingsonderzoek bij Onroerend Erfgoed en de mogelijke consequenties voor ontwikkelingsplannen. Nochtans waren, zoals hierboven beschreven, beiden op de hoogte

dat dit onderzoek liep: de stad Tienen als aanvrager van de bescherming in 2012 en de eigenaars die al in 2015 gecontacteerd waren in verband met een plaatsbezoek in functie van het beschermingsonderzoek.

In het advies van de stad Tienen van 10 mei 2016 over het dossier werd ook opgemerkt dat het interieur van de woning niet gedocumenteerd werd in het dossier. Dit was een gevolg van het feit dat er nog geen officieel plaatsbezoek aan het interieur had plaatsgevonden. De toestand van dit interieur was wel gekend op basis van het plaatsbezoek van 24 september 2014. Naar aanleiding van dit advies, werd opnieuw telefonisch contact opgenomen met de eigenaars. Het is pas op dat ogenblik dat het agentschap vernam dat de voormalige eigenares overleden was en dat de woning nu in eigendom was van de erfgenamen. Een nieuw plaatsbezoek moest dus met deze erfgenamen geregeld worden. In dit gesprek werden geen namen, noch contactgegevens van deze nieuwe eigenaars vrijgegeven, maar enkel de boodschap dat de gegevens van het agentschap aan deze nieuwe eigenaars zouden bezorgd worden en dat zij contact zouden opnemen met het agentschap. Dit is echter nooit gebeurd. Aangezien de waarde van het goed niet afhangt van het interieur van de woning, werd het niet nodig geacht om via een eenzijdig verzoekschrift van de rechtbank toelating tot de woning aan te vragen. Het niet opnemen van het interieur van de woning leidde wel tot de keuze voor een bescherming als cultuurhistorisch landschap in plaats van als monument zoals in eerste instantie voorgesteld. Alle eigenaars werden vervolgens schriftelijk op de hoogte gebracht van de voorlopige bescherming en in de gelegenheid gesteld opmerkingen of bezwaren in te dienen.

2. De bezwaarindieners zijn van mening dat de bescherming van de site de bestemming als bouwgrond onmogelijk maakt.

Antwoord: Allereerst moet duidelijk gemaakt worden dat een deel van de site bestemd is als woongebied en niet als bouwgrond zoals de bezwaarindieners herhaaldelijk onterecht aanhalen. De bezwaarindieners spreken bovendien onterecht van 'bouwgronden'. De twee percelen zijn gelegen in woongebied (in plaats van bouwgrond). Een dergelijke gewestplanbestemming betekent niet per definitie dat er een bouwrecht bestaat, wat het gebruik van de term 'bouwgrond' wel degelijk laat uitschijnen. Het verkrijgen van bouwrecht vereist immers een goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning of stedenbouwkundig attest (quid omgevingsvergunning). Op heden (18/09/2017) zijn geen dergelijke vergunningen afgeleverd voor het woongebied binnen de site. Een goedgekeurde vergunning is in eerste instantie afhankelijk van de wetgeving inzake Ruimtelijke Ordening. Ook zonder bescherming is er geen zekerheid om aan te nemen dat bouwprojecten vergund zouden kunnen worden. Het is immers een basisbeginsel van de ruimtelijke ordeningssystematiek dat een rechtsonderhorige nooit een subjectief recht heeft op het verkrijgen van een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning. Met andere woorden, zelfs als er geen bescherming is, schept de ligging in woongebied geen onvoorwaardelijk recht tot verkavelen of bouwen, aangezien er nog steeds een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning vereist is. Dergelijke vergunning kan slechts afgeleverd worden als de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, conform artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex voor ruimtelijke ordening, waarbij ook de cultuurhistorische aspecten, hier ontegensprekelijk aanwezig, moeten afgewogen worden.

In het Onroerenderfgoeddecreet is opgenomen dat een bescherming de uitvoering van geldende bestemmingen niet onmogelijk kan maken. Een bescherming als cultuurhistorisch landschap heeft een individueel karakter en fungeert als aanvulling en verfijning op de sectorale wetgevingen die evenwel geen beperkingen mogen vaststellen die absoluut werken of handelingen 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. Er kunnen wel beperkingen en voorwaarden worden opgelegd in functie van het behoud van de erfgoedwaarden. Binnen het gebied werd nog geen RUP of ander plan van aanleg opgemaakt waardoor het Gewestplan 24 Tienen-Landen, goedgekeurd op 24/03/1978, nog steeds van kracht is. Conform dit gewestplan is een strook langs de Oplintersesteenweg, verspreid over twee kadastrale percelen, bestemd als woongebied (en dus niet als bouwgrond) en is de rest van de site gelegen in agrarisch gebied.

In de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief van 25/01/2002 en 25/10/2002 zijn volgende beschrijvingen met betrekking tot de gewestplanbestemming woongebied opgenomen: *"Onder de term "woongebieden" worden begrepen de effectieve woongebieden, de woonuitbreidingsgebieden, de woonparken en de woongebieden met een landelijk karakter. Het zijn derhalve die gebieden waar, al dan niet onder voorwaarden qua densiteit, groenvoorzieningen, technisch-stedenbouwkundige voorzieningen, entiteit van inrichting, termijn van verwezenlijking, en dergelijke, het accent gelegd wordt op de woonfunctie, alsmede op functies die complementair zijn of inherent verbonden zijn aan het wonen van de mens. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving"* Ook groene ruimten maken dus deel uit van een woongebied en worden verder in dezelfde omzendbrief als volgt omschreven: *"Groene ruimten: een gewestplan geeft slechts algemene maatregelen van ordening. Een bijzonder plan van aanleg (tegenwoordig RUP) daarentegen geeft de gedetailleerde bestemming van elk perceel aan. Er wordt naar gestreefd om de bestaande groene ruimten in een voorzien woongebied, op het gewestplan aan te duiden. Gelet op de gebruikte schaal zal dit niet steeds mogelijk zijn. Het feit dat een bestaande groene ruimte in het woongebied is opgenomen, geeft de eigenaar geen (absoluut en objectief) recht om deze percelen om te vormen tot bebouwbare kavels. Dit kan eerst blijken uit het plan van aanleg dat de goede aanleg van het gebied vastlegt. Een bouw- of verkavelingsverbod onttrekt die percelen niet noodzakelijkerwijze aan hun natuurlijke bestemming. Bij het onderzoek van de dossiers zal derhalve de nodige aandacht moeten besteed worden aan het aanleggen van nieuwe groene zones en aan de bescherming van bestaande groene ruimten in de woongebieden."* De bescherming is dus niet in conflict met de heersende bestemming van het gebied.

3. De bezwaarindieners zijn van mening dat de rechtsgevolgen van de bescherming een bouwverbod inhouden. Dit leiden ze enerzijds af uit de definitie van een cultuurhistorisch landschap, namelijk "een begrensde grondoppervlakte met een geringe dichtheid aan bebouwing. ", een definitie die volgens hen conflicteert met een mogelijke verkaveling, en anderzijds uit de toelatingsplichtige handelingen (artikel 5 van het voorlopige beschermingsbesluit). De mogelijkheid tot verkavelen vergt immers een aantal handelingen zoals het vellen van bomen, het wijzigen van de afsluiting, het aanbrengen van verhardingen, die door de bescherming toelatingsplichtig worden gemaakt en waarvan de bezwaarindieners van mening zijn dat het agentschap Onroerend Erfgoed deze toelatingen nooit zal verlenen omdat dan het actief- en passiefbehoudsbeginsel wordt geschonden. Dit stelt immers dat het goed in goede staat gehouden moet worden en er geen handelingen mogen gebeuren die de erfgoedwaarden aantasten.

Antwoord: Zoals reeds onder punt 2 beargumenteerd is er geen juridische grond om aan te nemen dat de bebouwingsmogelijkheden ernstig beperkt worden, daar de betreffende grond nog geen bouwgrond is. Los daarvan houdt het beschermingsbesluit geen bouwverbod in. Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 vormt de wettelijke basis

bij het beschermen van onroerende goederen als monument, cultuurhistorisch landschap, stads- en dorpsgezicht of archeologische site. Dit decreet definieert een cultuurhistorisch landschap als "een begrensde grondoppervlakte met een geringe dichtheid van bebouwing en een onderlinge samenhang, waarvan de verschijningsvorm en de samenhang het resultaat zijn van natuurlijke processen en van maatschappelijke ontwikkelingen, van algemeen belang wegens de erfgoedwaarden". Op dit ogenblik is er slechts 1 perceel bebouwd. Het verkavelen van het woongebied en het toevoegen van bijkomende gebouwen/woningen zal er niet automatisch toe leiden dat aan deze definitie niet meer voldaan is, maar is wel richtinggevend voor de inrichting van een verkaveling. Een beperkt aantal verspreide vrijstaande woningen kan immers, in tegenstelling tot een gesloten rijbebouwing, nog steeds de indruk wekken van een gebied met een geringe dichtheid aan bebouwing. Ook het garanderen van de verschijningsvorm en samenhang van nieuwe constructies kan opgenomen worden in specifieke verkavelingsvoorschriften door bijvoorbeeld het behoud van hoogstamfruitbomen in de tuinen op te leggen. De definitie van een cultuurhistorisch landschap conflicteert dus niet noodzakelijk met het uitvoeren van een verkaveling binnen het woongebied. Ook het passief- en actiefbehoudsbeginsel staan niet noodzakelijk haaks op het toevoegen van nieuwe gebouwen. Bij gedeeltelijke bebouwing van de site zal rekening gehouden moeten worden met de aanwezige erfgoedwaarden wat wel beperkingen en voorwaarden met zich mee kan brengen. Stellen dat een verkaveling of bebouwing onmogelijk is, is onjuist. Het is slechts een veronderstelling dat het agentschap Onroerend Erfgoed in geen geval toelating verleent voor werken of handelingen op de site. Het agentschap maakt in zijn advies wel een afweging van de impact op de aanwezige erfgoedwaarden en kan, omwille van die erfgoedwaarden dus mogelijk ook beperkingen of voorwaarden stellen aan toelatingen voor bepaalde werken of handelingen. De erfgoedwaarden zijn niet in heel de site even sterk aanwezig. Het zou een voorwaarde kunnen zijn dat het verwijderen van erfgoedelementen op één locatie (bijvoorbeeld het vellen van bomen) gecompenseerd moet worden op een andere locatie (bijvoorbeeld heraanplanten in een zone waar veel uitval is) om zo de erfgoedwaarde van het geheel te behouden en te voldoen aan het actief- en passiefbehoudsbeginsel.

4. Door het actiefbehoudsbeginsel worden instandhoudingsverplichtingen opgelegd aan de eigenaars en gebruiker. Het besluit verzwaart niet alleen de taak van de eigenaars maar eveneens de taak van de gebruiker, een landbouwer die de grond gebruikt als graasweide voor zijn koeien, aangezien het actiefbehoudsbeginsel (art. 6.4.1. van het Onroerenderfgoeddecreet) stelt dat zowel de zakelijkrechthouders als de gebruikers het erfgoed in goede staat moeten houden. Niettegenstaande toont het beschermingsverslag niet aan welke premies en/of subsidies er toegekend zullen worden in functie van de verschillende instandhoudingsplichten. Gelet op het onderhoud van de betreffende percelen, is het niet duidelijk of dergelijke subsidies en/of premies zullen volstaan. Bezwaarindieners gaan niet akkoord met de beheersdoelstellingen en de instandhoudingsverplichtingen zoals bepaald in het bestreden besluit.

Antwoord: Het klopt dat de bescherming van een onroerend goed bepaalde verplichtingen met zich meebrengt voor de eigenaar en gebruiker. Deze verplichtingen dienen volledig gekaderd te worden binnen het algemeen belang dat rechtstreeks gepaard gaat met de kwalificatie als beschermd cultuurhistorisch landschap. Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 vormt de wettelijke basis bij het beschermen van onroerende goederen als monument, cultuurhistorisch landschap, stads- en dorpsgezicht of archeologische site. Dit decreet definieert een cultuurhistorisch landschap als "een begrensde grondoppervlakte met een geringe dichtheid van bebouwing en een onderlinge samenhang, waarvan de verschijningsvorm en de samenhang het resultaat zijn van natuurlijke processen en van maatschappelijke ontwikkelingen, van algemeen belang wegens de erfgoedwaarden". Dat voorliggende bescherming van algemeen belang is wegens de erfgoedwaarden wordt afdoende aangetoond in het beschermingsbesluit en het inhoudelijk dossier. De

beheersdoelstellingen en instandhoudingsplichten worden opgemaakt om de erfgoedwaarden van algemeen belang optimaal te behouden en te versterken. Zoals het woord 'instandhoudingsplicht' omschrijft, is dit een plicht, onafhankelijk van het al dan niet akkoord zijn van de eigenaars en/of gebruiker. Beheersdoelstellingen zijn ruimer geformuleerd en geven, naast een explicitering van de instandhoudingsplicht, ook optimale verbeteringen en gewenste herstellingen mee, die echter niet verplicht zijn.

Tegenover deze bijkomende plichten, staat dat de zakelijkrechthouder beroep kan doen op premies bij het agentschap voor Onroerend Erfgoed voor het onderhoud en herstel van de erfgoedelementen. Voor het onderhoud en voor kleinere werken kan vanuit de Vlaamse overheid een financiële tussenkomst gebeuren via het systeem van onderzoekspremies en erfgoedpremies standaardprocedure. Voor grotere werken kan beroep worden gedaan op een erfgoedpremie bijzondere procedure. Een beheerplan is noodzakelijk om beroep te kunnen doen op de erfgoedpremies. Deze premies kunnen jaarlijks aangevraagd worden. Deze premies dekken niet de volledige kost, maar zijn bedoeld om tegemoet te komen aan de mogelijke meerkost voor het onderhouden van een beschermd goed ten opzichte van een niet beschermd goed. Binnen de opmaak van het Onroerenderfgoedrichtplan over de hoogstamboomgaarden in Haspengouw, dat voorzien is tegen eind 2018, zal tevens onderzoek verricht worden en zullen beleidsaanbevelingen geformuleerd worden om het behoud en onderhoud van hoogstamboomgaarden te vergemakkelijken.

5. De eigenaars lijden een groot nadeel door de rechtsgevolgen van de bescherming, aangezien ze hun verkavelingsplannen niet zullen kunnen realiseren met als gevolg een ernstige financiële impact. Een deel van de percelen 327B en 327E zijn gelegen in woongebied en zijn opgenomen in het register van onbebouwde bouwgronden. De percelen in kwestie zijn gelegen langs een steenweg met bestemmingsgebied wonen en lenen zich dus tot bebouwing. In januari 2016 dienden de bezwaarindieners reeds een verkavelingsvoorstel in bij de stad Tienen voor het verkavelen van dit woongebied in 21 loten met de mogelijkheid tot zowel open als halfopen bebouwing. Deze percelen lenen zich uitstekend tot de taakstelling van de stad Tienen inzake bijkomende wooneenheden. De stad Tienen heeft beslist om onbebouwde bouwgronden te belasten met de intentie deze te activeren. Bij de bezwaarindieners was dus de gewettigde verwachting tot stand gekomen dat de verkaveling in de toekomst gerealiseerd kon worden. De bezwaarindieners betaalden gemiddeld 65% aan successierechten en gingen een lening aan om de successierechten te kunnen betalen. Ze hebben de erfenis enkel aanvaard met het oog op de toenmalige waarde en toekomstige opbrengst. Echter, 10 maanden nadien legt het ministerieel besluit een beschermingsmaatregel op waardoor er een de facto bouwverbod ontstaat met een aanzienlijke daling van de marktwaarde van de percelen tot gevolg waardoor het moeilijk wordt om de verkregen lening af te lossen. De bezwaarindieners mislopen immers een enorm economisch voordeel dat zou voortvloeien uit de verkoop van deze 21 verkavelde loten.

Antwoord: Bij het aanvaarden van de erfenis (en ook op het moment van de voorlopige bescherming) beschikten de eigenaars niet over een objectief gegeven dat zekerheid bood tot het uitvoeren van de door hen voorgenomen verkaveling. Er was geen goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning, geen stedenbouwkundig attest en geen verkavelingsvergunning die toelieten om een dergelijk project uit te voeren. Het verkavelingsvoorstel is, zoals het woord zelf zegt, slechts een voorstel en geen juridische realiteit. De juridische realiteit is dat het gaat om twee percelen gelegen in woongebied, zonder een van voornoemde vergunningen of attesten. De gronden kunnen dus niet met zekerheid als (verkavelbare) bouwgrond bestempeld worden. Zoals beargumenteerd onder punt 2 houdt de ligging in woongebied, op geen enkele wijze het recht tot verkavelen of bouwen in en heeft dit dus niet tot gevolg dat deze percelen bestemd zijn voor de door de bezwaarindieners gewenste functie. Het voorontwerp tot verkaveling, ingediend in januari 2016, werd enkel besproken met de stad Tienen en kan dus slechts beschouwd worden als een eerste aftoetsing bij slechts één partij, namelijk de Stad Tienen. Er was/is op heden

nog geen ontwerp ingediend en de wettelijke procedure om goedkeuring te verkrijgen, waarbij ook advisering van andere partijen vereist is, was/is nog niet opgestart. Buiten verwachtingen, was er geen enkele rechtsgrond om aan te nemen dat de voorgestelde verkaveling van 21 loten, met of zonder bescherming, zou goedgekeurd worden. Aangezien, zoals blijkt uit punt 1, zowel de stad Tienen als (één van) de eigenaars al voor het indienen van het verkavelingsvoorstel op de hoogte waren van het onderzoek in functie van bescherming van de site, kon er naast de in het bezwaarschrift vermelde verwachtingen omtrent het ontwikkelen van het woongebied, dus ook de gewettigde verwachting zijn met betrekking tot een mogelijke bescherming van de site en daaraan gekoppelde beperkingen in functie van het algemeen belang. Bezwaarindieners hadden dus ook bij de diensten van het agentschap Onroerend Erfgoed kunnen informeren naar de stand van zaken van dit onderzoek, de beschermingsprocedure en de mogelijke impact op de verkavelingsmogelijkheden alvorens de erfenis te aanvaarden en een lening voor de successierechten aan te gaan enkel op basis van de potentiële financiële opbrengst uit de verkoop van 21 loten bouwgrond, waarover, zoals hierboven aangetoond, geen enkele juridische grond bestaat dat deze, met of zonder bescherming, gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast staat de taakstelling van de stad Tienen voor het realiseren van bijkomende wooneenheden los van het al dan niet beschermen van de site en van het al dan niet bebouwen of verkavelen van deze site. Het ene sluit het andere niet uit. De beslissing om niet-geactiveerde bouwgronden te taxeren, is een keuze van de stad Tienen en oefent geen invloed uit op het beschermingsbeleid van de Vlaamse overheid. Door het actieve landbouwgebruik, dat nu nog op de site aanwezig is, zijn de eigenaars bovendien vrijgesteld van deze belasting. Het is overigens niet ondenkbaar dat dit register van onbebouwde bouwgronden aanpasbaar is aan de juridische en feitelijke situatie van de in het register opgenomen gronden. Zoals ook onder punt 3 aangetoond houdt het beschermingsbesluit geen bouwverbod in en een negatieve impact van de bescherming op de marktwaarde van de site kan dus niet worden aangetoond. Er wordt niet aangetoond dat het goed door de bescherming in waarde zou verminderen, enkel dat er een mogelijk financieel voordeel wordt misgelopen. Het mislopen van het financieel voordeel waarvan sprake, is gebaseerd op de **potentiële** marktwaarde van de grond uitgaande van het verkavelingsvoorstel van 21 loten, terwijl het in realiteit gaat om maar twee percelen, gedeeltelijk gelegen in woongebied en zonder enige vorm van bouwvergunning en is bijgevolg speculatief. Er is geen juridische grond die aantoonst dat er sprake is van het vermelde nadeel en financiële impact.

6. De bezwaarindieners achten de bescherming disproportioneel. Het bouwverbod dat door de voorlopige bescherming wordt gecreeerd heeft zware financiële gevolgen en een onevenredig nadeel in vergelijking met het algemeen belang dat gediend wordt door de bescherming. Wanneer de beschermingsmaatregel een hoogstamboomgaard in woongebied wenst in stand te houden en daardoor onbebouwde bouwgronden niet meer mogen bebouwd worden, dan worden de grenzen van de gelijkheid van burgers voor openbare lasten overschreden. De aanzienlijke last die vijf particulieren in casu dragen door het bouwverbod is kennelijk niet in evenwicht met het algemeen belang dat wordt beoogd door de bescherming van een hoogstamboomgaard en de 4 andere percelen.

Antwoord: Zoals eerder aangetoond is het onjuist dat de rechtsgevolgen van de bescherming een bouwverbod inhouden. Het is onmogelijk de financiële 'last' die de eigenaars ervaren af te wegen ten opzichte van het behoud van de erfgoedwaarden in functie van het algemeen belang. Het algemeen belang van de site wordt aangetoond in het dossier en uitgebreid gemotiveerd in het beschermingsbesluit vanuit de erfgoedwaarden: de historische, technische, wetenschappelijke, ruimtelijk-structurerende, esthetische en architecturale waarde. Deze waarden zijn niet af te meten in een bepaalde prijs, het is dus onmogelijk om te oordelen over de balans tussen het individueel belang (het financieel gewin) en het algemeen belang (de erfgoedwaarden), want wanneer en vanaf welke opbrengst voor de benadeelde is de beslissing in balans? De bezwaarindieners

wegen, zoals uit punt 5 blijkt, het financiële verlies immers foutief af op basis van het verkavelingsvoorstel van 21 loten, waarover geen juridische grond bestaat dat deze, met of zonder bescherming, gerealiseerd kan worden en niet ten opzichte van de juridisch geldende situatie, namelijk twee percelen boomgaard, deels gelegen in woongebied, zonder verkavelingsvergunning, stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundig attest. Het is dus niet onwaarschijnlijk dat de benadeelde elke beperking ten opzichte van dit foutief beeld als een verlies zal ervaren. Het is wel met zekerheid te zeggen dat het verdwijnen van de erfgoedwaarden onherroepelijk en niet te herstellen is, terwijl financiële winsten altijd kunnen worden gecompenseerd.

7. In de mate waarin deze eigendomsbeperking door het bouwverbod de last te boven gaat die in het algemeen belang aan een particulier kan worden opgelegd, zou een schadevergoeding moeten toegekend worden. Het Grondwettelijk Hof neemt het beginsel van de gelijkheid van burgers voor openbare lasten als uitgangspunt: *"Elke inmenging in het eigendomsrecht moet een billijk evenwicht vertonen tussen de vereisten van het algemeen belang en de van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van de eigendom. Er moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel. Krachtens de beginselen van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten, kan de overheid niet zonder vergoeding lasten opleggen die groter zijn dan die welke persoon in het algemeen belang moet dragen. Uit dat beginsel vloeit voort dat de onevenredig nadelige – dit zijn de buiten het normale of maatschappelijke risico of het normale bedrijfsrisico vallende en op een beperkte groep van burgers of instellingen drukkende – gevolgen van een op zichzelf rechtmatige overheidsdaad, zoals het opleggen van een erfdiensbaarheid van openbaar nut, niet ten laste van de getroffen behoren te komen maar gelijkelijk over de gemeenschap dienen worden te verdeeld."* Immers, door de bescherming mag er niet meer gebouwd worden op de percelen in woongebied. Deze eigendomsbeperking is zodanig groot en kan beschouwd worden als een quasi-onteigening. Dit is een onteigening, doch zonder de formele procedure en zonder een passende vergoeding. Een schadevergoeding kan dus niet worden uitgesloten louter door afwezigheid van enige vergoedingsregeling in het Onroerenderfgoeddecreet. De beleidskeuze om niet in een vergoedingsregeling te voorzien verbiedt de rechter niet om een schadevergoeding toe te kennen. Indien niet wordt voorzien in een schadevergoeding als gevolg van dit bouwverbod, wordt afbreuk gedaan aan de rechten van de bezwaarindieners als eigenaars met een schending van artikel 16 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees verdrag voor de rechten van de mens.

Antwoord: Zoals uit eerdere argumentatie blijkt is noch het bouwverbod, noch de disproportionaliteit van de eigendomsbeperking aangetoond. Een bescherming is geen onteigening en artikel 16 van de grondwet is niet geschonden. Anderzijds laat artikel 544 van het burgerlijk wetboek de overheid wel toe om het gebruik van het eigendom te reglementeren en te beperken in overeenstemming met het algemeen belang. Dit algemeen belang werd uitgebreid gemotiveerd in het beschermingsbesluit. Een beschermingsmaatregel legt, zoals het geval is voor vele andere wetten van de overheid, bepaalde erfdiensbaarheden op maar heeft geen impact op het eigendomsrecht. Er is geen directe financiële compensatie wanneer een onroerend goed als cultuurhistorisch landschap beschermd wordt. Indirect is deze er wel: voor het onderhoud van de erfgoedelementen kan immers een financiële tussenkomst gebeuren via het systeem van erfgoedpremies en onderzoekspremies. De verwijzing naar een schending van art. 1 van het Eerste Aanvullend Protocol op het EVRM kan niet worden bijgetreden. De tekst luidt als volgt: "Iedere natuurlijke of rechtspersoon heeft recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht. De voorgaande bepalingen tasten echter op geen enkele wijze het recht aan, dat een Staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt

om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen of boeten te verzekeren". (eigen onderlijning)

8. Met betrekking tot de economische functie wordt in het beschermingsdossier volgende opgenomen: *"in combinatie met mogelijke opbrengsten via een wetenschappelijke, educatieve en/of toeristische functie kan dit zorgen voor voldoende financiële middelen om het behoud, onderhoud en beheer van deze waardevolle boomgaard te verzekeren"*. Dit is een ideaalbeeld van een bepaald scenario waarbij niet blijkt of dit scenario ook economisch leefbaar is: een boekhoudkundige oefening, marktonderzoek en dergelijke ontbreekt. De economische functie is geen actuele realiteit.

Antwoord: Het klopt dat binnen de beheersdoelstellingen mogelijkheden worden opgesomd voor een economisch gebruik en dat deze niet werden onderzocht. Dit valt ook buiten de scope van een beschermingsdossier. Onroerend Erfgoed is zich echter bewust van onderhouds- en opbrengstproblemen van hoogstamboomgaarden en startte daarom met de opmaak van een Onroerenderfgoedrichtplan voor hoogstamboomgaarden in Haspengouw, precies om te zoeken naar oplossingen voor deze problematiek. Hier kunnen mogelijk wel uitgebreidere studies over (mogelijke) rendabiliteit worden opgenomen. In het definitieve beschermingsdossier zullen we de formulering dan ook als volgt aanpassen: *"Een combinatie van fruitteelt met mogelijke opbrengsten via een wetenschappelijke, educatieve en/of toeristische functie kan, in combinatie met premies en subsidies, mogelijk zorgen voor voldoende financiële middelen om het behoud, onderhoud en beheer van deze waardevolle boomgaard te verzekeren. Dit moet verder onderzocht worden.* De economische functie staat echter los van de beschermingsgrond: het zijn de erfgoedwaarden die bepalen of het onroerend goed al dan niet in aanmerking komt voor bescherming. Deze zijn voldoende gemotiveerd in het besluit en het inhoudelijk dossier.

9. Het algemeen belang lijkt een hoogstamboomgaard te willen beschermen, hoewel er slechts circa 100 fruitbomen van de oorspronkelijk circa 300 bomen staan. Bovendien is een deel van de huidige fruitbomen aangetast door insecten, zwammen en schimmels en zijn er al enkele bomen omgevallen. In het noordoostelijk deel staan slechts 11 hoogstammige bomen. Bovendien blijkt nergens uit het beschermingsverslag dat er een systematische inventaris van de conditie van de bomen opgemaakt werd of een regelmatige monitoring werd uitgevoerd die de hypothese kan staven dat de resterende bomen nog overwegend vitaal zijn en 'nog zeer oud' kunnen worden. Het beschermingsdossier toont aan dat reeds 67% van de bomen verdwenen is. Daarbij lijkt de wetenschappelijke meerwaarde van de fruitrassen en het genetisch materiaal eerder beperkt te zijn, aangezien de rassen vrij courant en algemeen gekend zijn en opgenomen in collecties. De ecologische waarde met betrekking tot de diversiteit is eveneens vrij beperkt onderzocht. Er is sprake van vier plantensoorten en drie diersoorten. Deze waarde werd evenmin aangetoond aan de hand van observatie- of inventarisatiegegevens. Gelet op het twijfelachtig beschermenswaardig karakter van een deel van de hoogstamboomgaard en de wanverhouding tussen de lasten voor de bezwaarindieners krachtens het bouwverbod ten opzichte van het algemeen belang dat wordt gediend door de bescherming, zou de voorlopige bescherming niet mogen omgezet worden in een definitieve bescherming als cultuurhistorisch landschap of dient er een compromis gevonden te worden tussen het verkavelen in woongebied met behoud door verplanting van de bomen.

Antwoord: In tegenstelling tot gebouwen is landschappelijk erfgoed levend erfgoed. Dit vergt een permanent onderhoud met cycli van afsterven en heraanplanten. Het is niet omdat circa 2/3 van de oorspronkelijk aangeplante bomen verdwenen zijn, dat de site geen boomgaard meer is. De bomen dateren quasi allemaal vanuit de periode van aanleg (eind 19de, begin 20ste eeuw) en zijn dus circa 100 jaar oud, wat heel uitzonderlijk is voor

fruitbomen. Het feit dat er weinig of geen tussenaanplantingen gebeurd zijn in de loop van de tijd, verhoogt in sterke mate de uniformiteit en de uitstraling van de boomgaard, zeker in het beter bewaarde westelijke gedeelte, waar de perenbomen domineren. Door de ouderdom hebben de bomen uiteraard te maken met schimmels, zwammen, holtes wat overigens ook bijdraagt aan de ecologische waarde. Deze zijn eigen aan het veteraanstadium waarin de bomen zich bevinden. Dit is de aftakelingsfase van de bomen, maar een fase die, mits juiste verzorging, nog circa 20 à 50 jaar kan duren. De fysieke toestand werd beoordeeld door Paul Van Laer, coordinator van de Nationale Boomgaardenstichting en expert inzake hoogstamfruit. De boomgaard monitoren maakt geen deel uit van het beschermingsonderzoek, maar wel van de onderhoudsplicht voor eigenaars die ten gevolge van de bescherming opgelegd wordt. Het klopt dat de fruitrassen vroeger algemeen veelvuldig voorkwamen in de streek. Met het verdwijnen van de hoogstamboomgaarden, verdwenen echter ook de rassen. Opname in collecties staat niet gelijk aan het voorkomen in de oorspronkelijke habitat en situatie. De genetische waarde is overigens niet zozeer bepaald door de rassen 'an sich' maar eerder door de klonale selecties van deze rassen. Binnen een varieteit bestaan er steeds selecties die het beter doen op niveau van schilkwiteit, grootte, kleur, productiviteit, suikergehalte.... Goede telers hielden hier rekening mee en kozen bij vermeerdering voor de beste klonale selecties. Binnen deze boomgaard zijn de klonale selecties van de (niet uiterst zeldzame) rassen kwalitatief erg waardevol. Eveneens verband houdend met de genetische diversiteit, zijn de typische zaailingonderstammen en stamvormers die geleid hebben tot de uitzonderlijke ouderdom van deze fruitbomen. Deze verduidelijking zal tevens opgenomen worden in het dossier (en besluit). Ook een volledige inventarisatie van alle ecologische soorten valt buiten de scope van een beschermingsdossier. Tijdens de terreinbezoeken werden de vermelde plantensoorten geïdentificeerd. Er werd ook een nest van steenuil aangetroffen en soorten als boomklever en groene specht werden ook gesignaleerd tijdens terreinbezoeken. Eikelmuis en das zijn soorten die typisch geassocieerd worden met hoogstamboomgaarden. Ook talrijke zeldzame kevers en insecten worden typisch aangetroffen in oude fruitbomen. Een studie naar biodiversiteit in hoogstamboomgaarden (Van Blitterswijk H. & Baeten J. 2006: *De hoogstamboomgaard natuurlijk! Een oriënterend onderzoek naar natuurvriendelijk beheer en inrichting van hoogstamboomgaarden*, Wageningen) toonde aan dat boomgaarden met 100 à 300 bomen, begraasd, omgeven door een meidoornhaag en met oude bomen (kortom, een boomgaard zoals deze) de hoogste biodiversiteit geeft en zeldzame soorten herbergt. De wetenschappelijke waarde blijft ook zonder uitgebreide inventarisatie overeind. De definitie van wetenschappelijke waarde is als volgt: *"Een onroerend goed heeft wetenschappelijke waarde als het potentie heeft voor kennisontwikkeling en kenniswinst over een bepaald thema, periode of fenomeen, als het een bijzondere bijdrage geleverd heeft op dat vlak of als het een typevoorbeeld is"*. De te beschermen site is een typevoorbeeld van een weideboomgaard uit de hoogdagen van de hoogstamboomgaardenteelt en bezit bovendien potentie voor kenniswinst en kennisontwikkeling met betrekking tot ecologie van hoogstamboomgaarden en teelttechnische methodes.

Het beschermenswaardig karakter wordt daarenboven gemotiveerd vanuit de erfgoedwaarden (historisch, technisch, esthetisch, ruimtelijk-structurerend, architecturaal) en niet vanuit de toestand/volledigheid van de boomgaard.

2.1.2. Bezwaar 2 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Dit bezwaarschrift is een reactie op de behandeling van de adviezen na de voorlopige bescherming (zie 1.2). In het bezwaarschrift worden volgende bezwaren geuit:

1. De bezwaarindiener heeft vragen met betrekking tot de haalbaarheid van een planologische ruil, daar dit een complexe procedure betreft die de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan met grondruilplan vereist. Ook dient dan de afweging te gebeuren tussen reeds bestaande wegenis en nutsvoorzieningen ten opzichte van nieuw

aan te leggen voorzieningen. Het is voor de bezwaarindiener onduidelijk wie dit plan moet opmaken en wie de kosten draagt. Bovendien is de opmaak van zo een plan niet mogelijk binnen de termijn voor definitieve bescherming.

Antwoord: Een planologische ruil is inderdaad een procedure die niet binnen de termijn van voorlopige bescherming kan worden afgerond. Dat is op zich ook niet noodzakelijk: een bescherming staat deze procedure niet in de weg en omgekeerd is ook de bescherming niet afhankelijk van dergelijk plan. Gezien de vragen die er heersten bij de toepassingsmogelijkheden van dit nieuwe instrument werd op 29 juni 2017 door de VLM, in aanwezigheid van het agentschap Onroerend Erfgoed een toelichting gegeven aan de stad Tienen. Hieruit blijkt dat de stad Tienen de initiatiefnemende overheid moet zijn voor de opmaak van dergelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Door het uitvoeren van een slimme grondenruil, kan dit proces budgetneutraal gemaakt worden of zelfs winst opleveren: planbaten komen immers toe aan de initiatiefnemende overheid. Voorafgaandelijk aan de opmaak van dit plan moet een locatie-onderzoek gebeuren, waarbij mogelijke locaties binnen het grondgebied Tienen voor dergelijke planologische ruil gezocht en tegen elkaar afgewogen moeten worden. Wat hier de mogelijkheden zijn, wordt momenteel nog onderzocht. Uiteraard is een procedure die een planologische ruil met grondenruil beoogt niet eenvoudig, maar anderzijds maken de beperkte grondoppervlakte en duidelijke problematiek het proces wel haalbaar binnen een aanvaardbare termijn. De complexiteit zal maar vastgesteld kunnen worden na afronding van het locatie-onderzoek. Ook mag niet uit het oog verloren worden dat het proces een win-winsituatie beoogt en dit ook kan opleveren voor alle partijen, wat een vooronderzoek (zoals het locatie-onderzoek) zeker verantwoordt. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek kan alsnog besloten worden om af te zien van de procedure.

2. De percelen kadastraal gekend als Tienen 10de afdeling, sectie D nrs. 327B en 337E zijn opgenomen in het gemeentelijk register van de onbebouwde bouwgronden, zoals opgelegd door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het decreet grond- en pandenbeleid.

Antwoord: De opname van de percelen in het register van onbebouwde percelen (en niet bouwgronden zoals in het bezwaarschrift verkeerdelijk aangehaald) door de stad Tienen oefent geen invloed uit op het beschermingsbeleid van de Vlaamse Overheid. Conform het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 kan de minister op elk moment en op elke locatie bij ministerieel besluit een bescherming opleggen, op voorwaarde dat de bescherming de uitvoering van geldende bestemmingen niet onmogelijk maakt. Een bescherming als cultuurhistorisch landschap heeft een individueel karakter en fungeert als aanvulling en verfijning op de sectorale wetgevingen die evenwel geen beperkingen mogen vaststellen die absoluut werken of handelingen 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. Dit is niet het geval, zoals blijkt uit de behandeling van bezwaarschrift 1. Ondanks opname van het perceel in het register van percelen, kan er voor de hierboven vermelde percelen juridisch niet gesproken worden van bouwgrond. Dit vereist immers een bouwvergunning, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundig attest, die nog geen van alle afgeleverd werden voor betreffende percelen. De opname in het register geeft enkel aan dat het gaat om onbebouwde percelen in woongebied, die dus mogelijk in aanmerking komen voor bebouwing. Dit register is bedoeld ter ondersteuning van het gemeentelijk grondenbeleid maar heeft geen verordenend karakter.

3. De ligging binnen herbevestigd agrarisch gebied heeft geen verordenend karakter en kan niet als argument aangegrepen worden om een deel van het woongebied te beschermen als cultuurhistorisch landschap.

Antwoord: De ligging binnen herbevestigd agrarisch gebied is inderdaad geen argument voor de bescherming en werd dus ook niet opgenomen in het dossier en besluit tot voorlopige bescherming van de site. Conform het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 wordt de bescherming gemotiveerd vanuit de erfgoedwaarden. In dit geval de historische, technische, wetenschappelijke, ruimtelijk-structurerende, esthetische en architecturale waarde.

4. De bezwaarindiener is van mening dat de ontwerpers van het gewestplan duidelijk de intentie hadden om op de percelen langs de steenweg woonontwikkeling te voorzien. Daarnaast zet het nieuwe Beleidsplan Ruimte Vlaanderen in op het bundelen van ruimtelijke ontwikkelingen aan collectief vervoer, gezien de ligging in de dorpskern van Oplinter, hier sterk aanwezig. Ook andere nabijgelegen basisvoorzieningen in de dorpskern (uitgeruste weg en nutsvoorzieningen), maken dit een uitgelezen gebied voor woonontwikkeling. Dit zijn aspecten die in het beschermingsdossier nergens in overweging genomen worden. In het dossier wordt namelijk enkel het aspect erfgoed bekeken.

Antwoord: Het is mogelijk dat bij de opmaak van het Gewestplan Tienen-Landen in 1979, de ontwerpers inderdaad de bedoeling hadden om dit gebied te ontwikkelen tot woongebied. Het gewestplan is echter al bijna 40 jaar oud en binnen een dergelijke tijdsspanne wijzigen zowel landschappelijke als maatschappelijke situaties. Het massaal verdwijnen van hoogstamboomgaarden is pas goed op gang gekomen in de jaren 1970, bij het instellen van Europese rooipremies (vanaf 1970). De impact hiervan kwam pas na de opmaak en goedkeuring van het gewestplan aan het licht. Het is pas vanaf de jaren 1980 dat hoogstamboomgaarden onder de publieke aandacht komen en er geijverd wordt voor hun behoud. Dit leidde onder andere tot de oprichting van de Nationale Boomgaardenstichting in 1987. Ondertussen bleef het aantal hoogstamboomgaarden dalen zodanig dat een boomgaard van de omvang, ouderdom en kwaliteit zoals op de te beschermen site aanwezig ondertussen een zeldzaamheid geworden is, hetgeen ook aanleiding is voor de bescherming. Uit verschillende recente onderzoeken in Haspengouw blijkt ook dat er maatschappelijk draagvlak is voor en vraag naar het behoud van hoogstamboomgaarden in het landschap. In die 40 jaar is zowel het landschappelijk voorkomen van hoogstamboomgaarden als het maatschappelijk standpunt ten aanzien van die boomgaarden gewijzigd. Ook de verstedelijking is in die jaren sterk toegenomen, in die mate zelfs dat in 2016 een zogenaamde betonstop werd goedgekeurd waarbij men het ruimtebeslag binnen een periode van 20 jaar tot nul wil herleiden. Door die toenemende verstedelijking is de maatschappelijke nood aan en wens voor groene ruimte, en dan vooral in dichter bebouwde gebieden, ook groter geworden. Verschillende studies wijzen ook uit dat groene ruimtes in en nabij woongebied de woon- en levenskwaliteit sterk ten goede komt. Naast de door de bezwaarindiener aangevoerde argumenten ten voordele van het ontwikkelen van de site zijn er dus evenzeer argumenten aan te halen voor het behoud van de site. Die afweging wordt inderdaad niet gemaakt in het beschermingsdossier en -besluit daar dit niet het doel is van dit instrument. Het beschermen van monumenten, cultuurhistorische landschappen, stads- en dorpsgezichten en archeologische sites is opgenomen in het Onroerenderfgoeddecreet en is een sectoraal instrument dat, zoals het decreet ook definieert, beschermingen enkel motiveert vanuit de erfgoedwaarden en erop gericht is om deze waarden te behouden en, indien mogelijk, te versterken. Zoals eerder aangegeven maakt een bescherming de geldende plannen en voorschriften niet onmogelijk maar de bescherming brengt wel randvoorwaarden en dus beperkingen met zich mee. De

afweging tussen wenselijke bebouwing in functie van woonontwikkeling en het behoud van erfgoedwaarden moet later gemaakt worden bij een verkavelingsvoorstel of verkavelingsaanvraag, waarbij een advies van het agentschap Onroerend Erfgoed noodzakelijk zal zijn. De kans is groot dat eender welk verkavelingsplan door zowel de eigenaars (die zich in bouwmogelijkheden beperkt zullen voelen) als door de maatschappij (die groen en erfgoedwaarden ziet verdwijnen) als een verlies wordt beschouwd. Daarom is onderzoek naar de inzet van het instrument 'herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil' aangewezen, gezien dit tot een win-winsituatie kan leiden (zoals eerder uitgelegd).

5. Het beschermingsdossier houdende de voorlopige bescherming als cultuurhistorisch landschap bevat een administratieve fout. Het plan in bijlage 1 verwijst nog naar een bescherming als monument.

Antwoord: Deze opmerking is terecht. Deze administratieve fout wordt rechtgezet in het dossier voor definitieve bescherming van de site.

2.1.3. Bezwaar 3 uitgebracht tijdens het hoorrecht uitgeoefend en 4 mei 2017 na informatievergadering op 7 februari 2017:

In het bezwaarschrift (bezwaar 1) ingediend tijdens het openbaar onderzoek, gaven de bezwaarindieners aan dat ze gebruik wilden maken van het hoorrecht. Na contact met de bezwaarindieners, bleek dat er in eerste instantie vooral behoefte was aan informatie met betrekking tot de bescherming en de rechtsgevolgen hiervan en de impact op de bouwmogelijkheden van de site. Daarom werd er op 7 februari 2017 een informatievergadering gehouden voor de bezwaarindieners in aanwezigheid van hun raadsmanen waarbij de beschermingsprocedure en rechtsgevolgen werden toegelicht. Er werd toen afgesproken later beroep te doen op het hoorrecht (dit gebeurde schriftelijk op 1 juni 2017 door middel van het indienen van een bijkomend bezwaar). Na de toelichting was er nog ruimte voor vragen en kwam het volgende naar boven:

De eigenaars zijn op zich niet tegen een bescherming. Ook zij hechten waarde aan de site die al enkele generaties in familiebezit is. Het is hun wens deze site te behouden en weer op te waarderen maar dit vereist financiële middelen die ze niet hebben (de erfgenamen gingen een lening aan om de successierechten te betalen) en waarvoor ze rekenden op de verkoop van bebouwbare percelen. De eigenaars willen graag een concreet zicht op de impact van het beschermingsbesluit: wat betekent dit concreet voor de bouwmogelijkheden op de site: wat kan er niet en wat kan er wel? Helaas is dat een antwoord dat niet zomaar gegeven kan worden. Het is wel duidelijk dat een volledige rijbebouwing voor het behoud van de erfgoedwaarden zeker niet wenselijk is. Wat wel kan zal via overleg, waarbij concrete plannen worden voorgelegd, bekeken moeten worden en hier kan geen eenduidig antwoord op gegeven worden. Het agentschap voor Onroerend Erfgoed heeft begrip voor de situatie van de eigenaars en is bereid om naar oplossingen te zoeken die voor beide partijen aanvaardbaar zijn. Er wordt, in volgorde van meest wenselijke scenario, onder andere aan volgende pistes gedacht:

- Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil waarbij het woongebied binnen de te beschermen site planologisch geruild wordt met een gebied waar wonen wenselijk maar momenteel planologisch onmogelijk is. Op die manier kan zowel de hele site worden bewaard en de potentiële waarde als bouwgrond door de eigenaars worden gerecupereerd. Door slim ruilen kan ook heel dit proces budgetneutraal gemaakt worden.
- Planologische ruil of opmaak van een RUP binnen de site om zo meer opties te creëren voor het ruimtelijk inrichten van een verkaveling die compatibel is met de erfgoedwaarden. In dit geval is het echter niet duidelijk hoe en door wie de opmaak van dergelijk plan gefinancierd zal worden.

- Zoeken naar aangepaste verkavelingsvoorschriften.
- Het woongebied uit de bescherming halen: dit is, geredeneerd vanuit de erfgoedwaarden, niet wenselijk en dus moeilijk te motiveren. Daar dit niet aangehaald werd in het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek, vragen de eigenaars dit bij wijze van hoorrecht. Hier wordt op 4 mei 2017 een extra bezwaarschrift voor ingediend (zie hieronder).

De eigenaars gaven aan bereid te zijn mee te werken aan oplossingen en deze voorstellen te bekijken op voorwaarde dat deze binnen een redelijke termijn gerealiseerd kunnen worden en geen jaren aanslepen. Ze willen echter graag garanties over die oplossingen want zien zich anders genoodzaakt alle juridische stappen te ondernemen om de bescherming nietig te verklaren en/of een schadevergoeding te eisen.

Op 1 juni 2017 ontving het agentschap Onroerend Erfgoed een bijkomend bezwaarschrift. Dit wordt beschouwd als uitoefening van het hoorrecht. In dit bezwaarschrift worden heel wat dingen aangehaald die ook in het eerdere bezwaarschrift, ingediend tijdens het openbaar onderzoek, aan bod kwamen. Deze worden niet opnieuw behandeld. De bijkomende argumentatie en bezwaren worden hieronder behandeld.

1. Aanvullend op punt 7 uit bezwaar 1 verwijzen de bezwaarindieners naar politieke uitspraken die gedaan werden naar aanleiding van de commotie ontstaan door communicatie rond de zogenaamde betonstop. Concreet wordt er verwezen naar uitspraken over het eigendomsrecht en de beloftes van schadevergoeding aan eigenaars in het bezit van bouwgronden waar ten gevolge van de betonstop niet meer op gebouwd mag worden.

Antwoord: De zogenaamde betonstop valt onder het beleid van Ruimte Vlaanderen in tegenstelling tot het afbakenen van beschermd erfgoed, wat geregeld wordt door het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit decreet voorziet geen schadevergoedingen aangezien een bescherming als erfgoed geen impact heeft op het eigendomsrecht. Conform artikel 544 van het burgerlijk wetboek kan de overheid het gebruik van een eigendom reglementeren en beperken in overeenstemming met het algemeen belang. Dit algemeen belang werd uitgebreid gemotiveerd in het beschermingsbesluit. Een beschermingsmaatregel legt, zoals het geval is voor vele andere wetten van de overheid, bepaalde erfdienstbaarheden op maar heeft geen impact op het eigendomsrecht.

2. De bezwaarindieners vragen om het gedeelte met bestemming woongebied uit de beschermingsperimeter te halen om redenen die al eerder in het bezwaarschrift opgenomen en behandeld werden (vermeend bouwverbod, disproportionaliteit, zwaar financieel verlies).

Antwoord: Het uitsnijden van het woongebied uit de bescherming kan op basis van de erfgoedwaarden, die de basis vormen voor een bescherming, niet gemotiveerd worden. Dit woongebied loopt immers op geen enkele wijze samen met de bestaande historische gegroeide landschapsstructuren. Inhoudelijk is de actuele perimeter van de bescherming sterk onderbouwd vanuit de erfgoedwaarden en onderlinge samenhang van de afzonderlijke percelen. De aangehaalde redenen werden onder bezwaarschrift 1 behandeld en worden hier niet meer hernomen.

3. Conclusie

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

De fysieke toestand van de hoogstamboomgaarden werd geactualiseerd op basis van de boomcontrole uitgevoerd door boomverzorging Bruno bvba in december 2016 in opdracht van de bezwaarindieners van bezwaar 1, die het rapport als bijlage toevoegden aan het bezwaarschrift.

Het inhoudelijk dossier wijzigt op pagina 6 als volgt (wijzigingen en toevoegingen in vet)

"De kleine hoogstamboomgaard (30,55 are) bevat momenteel nog **6** fruitbomen: 2 notenbomen, **2 appelbomen, 1 perenboom** en 1 kersenboom."

En op pagina 8 als volgt:

"De fysieke toestand van het onroerend goed waarvoor dit beschermingsdossier wordt opgemaakt is vastgesteld tijdens een of meerdere plaatsbezoeken op 27/11/2008, 27/08/2009, 14/10/2009, 02/12/2012, 14/01/2015, 24/09/2015, 19/11/2015 en 31/03/2016. 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 toestand van het onroerend goed op het moment van de **voorlopige bescherming. In december 2016 werd in opdracht van de eigenaars een boomcontrole op beide boomgaarden uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de huidige situatie al verslechterd is ten opzichte van het moment van voorlopige bescherming, mogelijk ten gevolge van de storm die in juni 2016 plaatsvond en veel schade aanrichtte onder de hoogstamboomgaarden in Haspengouw.**

De kleine hoogstamboomgaard, vlak achter de woning **was op het moment van voorlopige bescherming nog** gaaf en herkenbaar bewaard. Er **stonden op dat ogenblik** nog 13 fruitbomen. Ten opzichte van de luchtfoto uit 1947 **waren** er vermoedelijk slechts enkele bomen verdwenen. Hoeveel bomen er oorspronkelijk, voor de afscheiding van het zuidelijk gedeelte, stonden, valt niet meer te achterhalen. De bomen zijn oud en vertonen dus typische holtes, maar **waren** nog vitaal en **droegen** nog goed vrucht. Door takbreuk, onder invloed van een recente storm, raakte de kersenboom beschadigd. **In december 2016 was het aantal fruitbomen in deze boomgaard reeds gehalveerd. Er staan nu nog 6 fruitbomen: 1 perenboom, 2 appelbomen (waarvan 1 beschadigd), 2 notenbomen en de uitgescheurde kers. Hoewel het nog steeds om een hoogstamboomgaard gaat, is de gaafheid en herkenbaarheid momenteel erg aangetast."**

"De nog overblijvende fruitbomen (*in de weideboomgaard*) zijn zeer oude bomen en vertonen dus typische kenmerken van veteraanbomen, zoals holtes en dood hout. De bomen zijn echter nog overwegend vitaal, op enkele (bijna) dode exemplaren na, en kunnen, mits goed onderhoud, nog zeer oud worden. **Momenteel hebben ze echter te lijden onder een zware snoeiachterstand en verdichting van de wortelzone ten gevolge van intensieve begrazing door vee."**

De actualisatie van de fruitweide werd ook doorgevoerd in Artikel 2 van het ministerieel besluit bij beschrijving van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken.

3° fruitweide (huisboomgaard) van 30,55 are, gekenmerkt door:

a) **6** fruitbomen in het noordelijk deel aangeplant in 1902:

- 1) 2 notenbomen;
- 2) 2 appelbomen;
- 3) 1 kersenboom;
- 4) 1 perenboom;
- 5) Kamgrasland met microrelief;

De wetenschappelijke waarde werd zowel in het inhoudelijk dossier als in het ministerieel besluit bijkomend gemotiveerd. Volgende passage werd toegevoegd op pagina 13 van het inhoudelijk dossier en pagina 3 van het ministerieel besluit:

"In de weideboomgaard komen typische commerciële rassen uit het interbellum in deze streek voor. Het gaat onder andere om Keuleman en Cox Orange Pippin (appel) en Dubbel Flip en William's Duchesse (peer). De genetische variëteit uit zich niet in de soorten, die weinig variatie vertonen en op zich niet zeldzaam zijn, maar in de vele en goede klonale selecties van de in die periode economisch belangrijke variëteiten. Binnen een variëteit bestaan er steeds selecties die het beter doen op niveau van schilkwallet, grootte, kleur, suikergehalte, productiviteit enz... De klonale selecties in deze boomgaard zijn kwalitatief erg waardevol en getuigen van de vakbekwaamheid van de teler. Een ander item dat verband houdt met de genetische diversiteit zijn de zaailingonderstammen en stamvormers die telers in die periode gebruikten om hoogstammen te produceren met een hoge levensverwachting (80 tot 150 jaar). Hier is nog weinig over gekend en hier valt dus veel kenniswinst te verwachten door onderzoek van wortel- en stamscheuten."

De opname van aanvullende informatie in het beschermingsdossier en -besluit leidde ook tot het aanvullen van de literatuurlijst in het inhoudelijk dossier op pagina 23. Volgende referenties werden toegevoegd:

"LAMBRECHTS B. 2016: Rapport Boomcontrole, onuitgegeven verslag i.o.v. de familie Caluwaerts;

VAN LAER P. 2016: Rapport Terreinbezoeken aan de hoogstamboomgaarden van Oplinter, onuitgegeven verslag i.o.v. het agentschap Onroerend Erfgoed"

Om verwarring met betrekking tot een vermeend bouwverbod te vermijden werd bij de beheersdoelstellingen op p 16 van het inhoudelijk dossier volgende verduidelijking toegevoegd (in vet):

"

- **Zonder toelating** geen handelingen of werken uitvoeren die het wortelgestel, stam of kroon nadelig kunnen beïnvloeden. Deze handelingen hebben niet enkel betrekking op de bomen zelf, maar ook op hun standplaats. Ingrepen in de standplaats kunnen immers indirect tot schade aan de bomen leiden;
- **Zonder toelating** geen handelingen uitvoeren die de gezondheid of de stabiliteit van de nog aanwezige fruitbomen kunnen aantasten;"

Deze handelingen werden in het ministerieel besluit tot voorlopige bescherming van de site opgenomen in Artikel 3 §2, waar ze als absoluut verbod kunnen beschouwd worden. In het definitief beschermingsbesluit wordt §2 van dit artikel geschrapt en de hierin opgenomen handelingen toegevoegd aan de toelatingsplichtige handelingen in Artikel 5 van het ministerieel besluit.

In bijlage 1 bij het ministerieel besluit wordt in de titel het woord 'monument' vervangen door 'cultuurhistorisch landschap'.