

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve bescherming als monument van Wederopbouwhoefe in Grimbergen (Humbeek)

Provincie: Vlaams-Brabant

Gemeente: Grimbergen, 6de afdeling, sectie C

Objectnummer: 4.01/23025/149.1

Dossiernummer: 4.001/23025/102.1

Omschrijving:

Wederopbouwhoefé, Kruisstraat 90

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

Brussel,

19 OKT. 2018

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 Omgeving, MOW en LV

1.1.1. Beleidsdomein Omgeving

Het advies werd gevraagd op 19 februari 2018. 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 Mobiliteit en Openbare Werken

Het advies werd gevraagd op 19 februari 2018. 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.

1.1.3. Beleidsdomein Landbouw en Visserij

Het advies werd gevraagd op 19 februari 2018. 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.

1.2. Advies uitgebracht door de betrokken gemeente Grimbergen

Het advies werd gevraagd op 19 februari 2018.

Gemeente Grimbergen

Het college van Burgemeester en Schepenen bracht geen advies uit over deze bescherming. In uitvoering van artikel 6.1.3. van het Onroerenderfgoeddecreet is het advies gunstig.

Conclusie: het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit.

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

Het advies werd gevraagd op 19 februari 2018.

De VCOE bracht op 22 maart 2018 een voorwaardelijk gunstig advies uit over de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

"De commissie vraagt te verduidelijken in hoeverre de wederopbouwhoeve in de Kruisstraat binnen Vlaanderen – en specifiek in de Vlaamse Rand – een unieke waarde vertegenwoordigt."

Antwoord: Het is onmogelijk om binnen het kader van dit beschermingsdossier een vergelijkend thematisch onderzoek te voeren rond wederopbouwhoeves in Vlaanderen maar deze hoeve werd wel afgewogen binnen het thema van de Vlaamse Rand. Daarom wordt de eerste paragraaf als volgt geherformuleerd: *"Dit beschermingsdossier vloeit voort uit de geografische herinventarisatie van bouwkundig erfgoed in de 19 gemeenten van de Vlaamse Rand (Beleidsnota Onroerend Erfgoed 2014-2019). Deze herinventarisatie gebeurde op basis van gebiedsdekkend veldwerk (waarbij alle panden*

ter plaatse werden bekeken en geëvalueerd op hun erfgoedwaarde) en aanvullend archief- en literatuuronderzoek. De voorgestelde beschermingsdossiers vormen een aanvulling op de bestaande beschermingen in de Vlaamse Rand, en zijn gekozen in functie van hun hoge erfgoedwaarde, in combinatie met hun illustratieve karakter voor het specifieke verhaal van de Vlaamse Rand. Uit dit onderzoek kwam het gebouw aan de Kruisstraat 90 in Grimbergen naar voor als het meest waardevolle voorbeeld van een hoeve die heropgebouwd werd met hulp van het Oeuvre Suisse en Belgique, een organisatie die in deze regio vrij actief was."

"De commissie vraagt de beschrijving van de architecturale waarde, zowel in het ministerieel besluit als in het inhoudelijk dossier, op de definitie van deze erfgoedwaarde te enten." Meer specifiek wordt gevraagd om onder andere de oprichting en werking van het Oeuvre Suisse en Belgique onder te brengen in het historisch overzicht van het inhoudelijk dossier.

Antwoord: Het historisch overzicht van het inhoudelijk dossier dient enkel om betrokken personen en organisaties kort te vermelden. Een uitgebreide bespreking hiervan hoort thuis in de evaluatie. Door de informatie over het Oeuvre Suisse en Belgique weg te laten uit de bespreking van de architecturale waarde, zou bovendien de indruk gewekt worden dat die architecturale waarde vooral of zelfs uitsluitend bepaald wordt door de architect-ontwerper terwijl dat hier manifest niet het geval is. Juist de tussenkomst van de Oeuvre Suisse en Belgique is in dit geval bepalend geweest voor de architectuur en dus voor de architecturale waarde. Om die reden kan niet volledig ingegaan worden op dit bezwaar. De bespreking van de architecturale waarde wordt in het beschermingsbesluit wel in beperkte mate herwerkt en ingekort.

"De commissie vraagt de beheersdoelstellingen voor het exterieur en het interieur van de hoeve verder uit te werken." Nu wordt enkel verwezen naar behoud van het uitzonderlijk gaaf bewaarde oorspronkelijke schrijnwerk en glas in het exterieur, en de eventuele aanwezigheid van de oorspronkelijke Boomse tegelvloer onder de huidige vloer.

Antwoord: Artikel 3, 1° stelt: "de algemene doelstelling van de bescherming is het behoud van de erfgoedkenmerken en -elementen die de basis vormen voor de erfgoedwaarden. Elke aanpassing of nieuwe functie moet de beschermde erfgoedwaarden, erfgoedkenmerken en -elementen respecteren en ondersteunen. Bewaren gaat daarbij voor vernieuwen. Dit veronderstelt in de eerste plaats vakkundig onderhoud en conserverende ingrepen." Dit is duidelijk van toepassing op alle erfgoedkenmerken en -elementen die in artikel 2 omschreven worden. Om nog meer duidelijkheid te scheppen wordt hieraan toegevoegd: "Indien restauratie of vervanging noodzakelijk blijkt, is het aangewezen de historische toestand te hernemen, indien nodig op basis van bouwhistorisch onderzoek".

De vraag tot behoud van het oorspronkelijke schrijnwerk en glas ("met betrekking tot het exterieur beoogt de bescherming in het bijzonder het behoud van het uitzonderlijk gaaf bewaarde oorspronkelijke schrijnwerk en glas") in artikel 3, 2° werd toegevoegd omwille het kwetsbare karakter van dit erfgoedelement. Omdat door de bestaande verwoording de foutieve indruk zou kunnen ontstaan dat het behoud van andere erfgoedelementen in het exterieur minder of niet belangrijk is, wordt dit als volgt geherformuleerd: "met betrekking tot het exterieur wordt in het bijzonder gewezen op het uitzonderlijk gaaf bewaarde maar kwetsbare schrijnwerk en glas".

De verwijzing naar de eventuele aanwezigheid van de oorspronkelijke Boomse tegelvloer onder de huidige vloer in beheersdoelstelling 3° wordt behouden omdat er geen zekerheid is over het behoud van deze tegelvloer en deze dus niet vermeld mag worden in artikel 2. Om niet de foutieve indruk te wekken dat het behoud van andere erfgoedelementen in het interieur minder of niet belangrijk is, wordt "ook" toegevoegd voor "de oorspronkelijke Boomse tegelvloer".

"De commissie vraagt de toelatingsplichten 2, 3, 4 en 8 enkel van toepassing te verklaren op het hoevegebouw en de toelatingsplichtige omgevingswerken verder te duiden."

Antwoord: Deze opmerking is terecht en de gevraagde aanpassingen worden doorgevoerd.

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

Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast:

- In het inhoudelijk dossier werd de eerste paragraaf ("Dit beschermingsdossier vloeit voort uit de herinventarisatie van de Vlaamse Rand en sluit ook aan bij het thema wederopbouwarchitectuur (beide Beleidsnota Onroerend Erfgoed 2014-2019).") als volgt geherformuleerd: "Dit beschermingsdossier vloeit voort uit de geografische herinventarisatie van bouwkundig erfgoed in de 19 gemeenten van de Vlaamse Rand (Beleidsnota Onroerend Erfgoed 2014-2019). Deze herinventarisatie gebeurde op basis van gebiedsdekkend veldwerk (waarbij alle panden ter plaatse werden bekeken en geëvalueerd op hun erfgoedwaarde) en aanvullend archief- en literatuuronderzoek. De voorgestelde beschermingsdossiers vormen een aanvulling op de bestaande beschermingen in de Vlaamse Rand, en zijn gekozen in functie van hun hoge erfgoedwaarde, in combinatie met hun illustratieve karakter voor het specifieke verhaal van de Vlaamse Rand. Uit dit onderzoek kwam het gebouw aan de Kruisstraat 90 in Grimbergen naar voor als het meest waardevolle voorbeeld van een hoeve die heropgebouwd werd met hulp van het Oeuvre Suisse en Belgique, een organisatie die in deze regio vrij actief was."

Het beschermingsbesluit werd als volgt aangepast:

- De bespreking van de architecturale waarde werd in beperkte mate herwerkt en ingekort.
- Artikel 3, 1° werd aangevuld met: "Indien restauratie of vervanging noodzakelijk blijkt, is het aangewezen de historische toestand te hernemen, indien nodig op basis van bouwhistorisch onderzoek"
- De eerste zin van artikel 3, 2° werd als volgt geherformuleerd: "met betrekking tot het exterieur wordt in het bijzonder gewezen op het uitzonderlijk gaaf bewaarde maar kwetsbare schrijnwerk en glas."
- Bij artikel 3, 3° werd "ook" toegevoegd voor "de oorspronkelijke Boomse tegelvloer".
- Bij artikel 5 werd toegevoegd dat de toelatingsplichten 2°, 3°, 4° en 7° (in de vorige versie van het MB 8°) enkel gelden voor handelingen aan het hoevegebouw, en werden volgende toelatingsplichtige handelingen geschrapt:
"5° graafwerken in functie van het bouwen, verbouwen of heropbouwen van constructies;
6° het uitvoeren van de volgende omgevingswerken:
a) het plaatsen of wijzigen van ondergrondse nutsvoorzieningen en leidingen;
b) het plaatsen of wijzigen van afsluitingen;
c) het aanleggen of wijzigen van verharding met een minimale gezamenlijke grondoppervlakte van 30 m² of het uitbreiden van bestaande verhardingen met minimaal 30 m², met uitzondering van verhardingen geplaatst binnen de straal van 30 m rond een vergund of een vergund geacht gebouw;
d) het uitvoeren van graafwerken die de stabiliteit van de gebouwen en constructies in gevaar kunnen brengen;
e) het plaatsen of wijzigen van straatmeubilair, met uitzondering van niet-aard- en niet-nagelvaste elementen en verkeersborden vermeld in artikel 65 van het Koninklijk Besluit van 1 december 1975 houdende algemeen reglement op de politie van het wegverkeer en van het gebruik van de openbare weg;
7° het wijzigen van het microreliëf."

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

Openbaar onderzoek en hoorrecht

Gemeente Grimbergen organiseerde het openbaar onderzoek van 29 mei 2018 tot en met 28 juni 2018. Het PV en de bezwaren maken integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaar ingediend. Dit wordt 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.

Bezwaar uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Dit bezwaar valt uiteen in twee grote delen. In de eerste plaats wordt bezwaar aangetekend tegen het vermeende financiële nadeel dat de huidige eigenaars zouden lijden door deze bescherming: *"1. De legatarissen (...) zullen ingevolge een eenzijdige en discretionaire overheidsbeslissing een aanzienlijk vermogensverlies lijden, zonder dat hiertegenover enige financiële compensatie wordt aangeboden."*

Antwoord: Een bescherming als monument brengt beperkingen op de eigendom met zich mee en legt erfdienstbaarheden van openbaar nut op die de plannen van een eigenaar kunnen doorkruisen. De afweging om een onroerend goed te beschermen gebeurt vanuit de erfgoedwaarden. Een bescherming wordt, ook door het Grondwettelijk Hof, beschouwd als een aanvaardbare "last" die iemand in het algemeen belang moet dragen. Uitgangspunt is dat het monument in goede staat moet worden behouden en dat er geen handelingen mogen gesteld worden die de erfgoedwaarde ervan aantasten. Het beschermingsbesluit bevat daartoe geen absolute verbodsbepalingen. De eigenaar moet voor een reeks werken evenwel toelating vragen aan het agentschap. Het agentschap zal een toelatingsvraag onder andere toetsen aan de beheersdoelstellingen die in het beschermingsbesluit zijn opgenomen. Daar staat tegenover dat er financiële ondersteuning mogelijk is, in de vorm van een onderzoekspremie, een erfgoedpremie, vermindering van de verkoop- en schenkrechten of vermindering van de personenbelasting.

Aansluitend bij dit bezwaar tegen de vermeende financiële implicaties van de bescherming worden nog enkele andere opmerkingen gemaakt:

"Groot was de verbazing van ondergetekenden, toen ze in de loop van februari 2018 (...) NA de fiscale aangifte én taxatie, vernamen dat het huis voorwerp uitmaakte van een beschermingsprocedure, die inmiddels voorlopig bezegeld werd door het voorlopig beschermingsbesluit van 25/04/2018."

Antwoord: de betrokken notaris werd al op 18 december 2017 (vóór de taxatie) via mail op de hoogte gebracht van de opstart van de beschermingsprocedure, en op 22 december 2017 was er een overleg hierover met een groot deel van de legatarissen.

*"Dit voorlopig beschermingsbesluit zal dus de verkoopwaarde van het goed aanzienlijk in negatieve zin beïnvloeden. [...] Het past in dat verband om te wijzen op het feit dat de beheersdoelstellingen (artikel 3, 4°) een **feitelijk bouwverbod** insluiten, nu het vrijstaand karakter van de hoeve duidelijk behouden moet blijven. [...] Dergelijk bouwverbod impliceert een **materiële onteigening**."*

Antwoord: Het beschermingsbesluit bevat geen absolute verbodsbepalingen en dus ook geen bouwverbod. De eigenaar moet voor een reeks werken evenwel toelating vragen aan het agentschap. Het agentschap zal een toelatingsvraag onder andere toetsen aan

de beheersdoelstellingen die in het beschermingsbesluit zijn opgenomen. De beheersdoelstelling dat het vrijstaande karakter van de hoeve duidelijk behouden dient te blijven (artikel 3, 4°) is, gezien de grootte van het perceel, niet onverenigbaar met nieuwbouw op dit perceel.

Verder stelt de bezwaarindiener "dat de financiële voordelen gekoppeld aan het statuut van beschermde woning (...), (enkel) de toekomstige eigenaars ten goede zullen komen, en niet de huidige eigenaars/legatarissen."

Antwoord: Iedereen die werken uitvoert aan een beschermd monument en instaat voor de kosten ervan, kan als premienemer genieten van de financiële voordelen. Het is correct en ook billijk dat de financiële ondersteuning in de eerste plaats gaat naar de eigenaar van een beschermd monument en niet naar degene die het verkocht heeft. Anderzijds heeft die financiële ondersteuning (in het bijzonder de vermindering van de verkooprechten) ook een positieve invloed op de verkoopprijs wat de verkoop ten goede komt (en dus ook de verkoper).

"Tenzij het Vlaams Agentschap voor de Belastingen (VLABEL) zou ingaan op het bewarend bezwaar dat [de bezwaarindiener] op 20 maart 2018 (na kennis genomen te hebben van de lopende beschermingsprocedure) indiende tegen de taxatie van 21/12/2017, zal [de bezwaarindiener] een veel te hoge erfbelasting voor dit onroerend goed hebben betaald, en dus een bijkomend ernstig vermogensverlies geleden hebben."

Antwoord: Hiervoor wordt verwezen naar het antwoord op het eerste bezwaar.

In het tweede deel worden enkele bezwaren tegen de inhoudelijke argumentatie van het beschermingsbesluit geformuleerd:

a. "er is geen dragende overweging voorhanden waaruit zou mogen blijken dat deze beantwoorden aan de gestelde algemeenbelangeis". Voor dat algemeen belang wordt verwezen naar de definitie van het Grondwettelijk Hof als "het lokale belang overstijgend".

Antwoord: De algemene waarde wordt in de aanhef van het Ministerieel Besluit gemotiveerd door te verwijzen naar de historische waarde ("als representatieve getuige van de vernielingen die in Vlaanderen aangericht werden...") en de architecturale waarde ("een uitzonderlijk gaaf bewaard voorbeeld van wederopbouw met tussenkomst van de Zwitserse hulporganisatie Oeuvre Suisse en Belgique (OSB) en..."). Bij de motivatie van beide waarden wordt verwezen naar kaders die het lokale belang overstijgen (Vlaamse Rand, Vlaanderen en België).

b. "Het voorlopig beschermingsbesluit hangt de zgz. architecturale waarde van de wederopbouwhoeve volledig op aan de tussenkomst van de Zwitserse hulporganisatie Oeuvre Suisse en Belgique (OSB) [...] [Die tussenkomst] staat echter buiten de criteria 'typologie', 'stijl', 'oeuvre' en 'materieelgebruik' (sic) en heeft louter betrekking op een financieel-organisatorische tussenkomst van een buitenlandse organisatie."

Antwoord: De grote homogeniteit van de door het Oeuvre Suisse en Belgique gesubsidieerde architectuur geeft aan dat deze organisatie niet louter financieel-organisatorisch tussenkwam maar wel degelijk ontwerpmatige beslissingen nam. Bovendien is het onjuist dat de architecturale waarde volledig wordt opgehangen aan de tussenkomst van het Oeuvre Suisse en Belgique. Deze waarde wordt ook gemotiveerd door te verwijzen naar de stijl, de typologie en het oeuvre van architect Alfred Minner.

c. "Mede gelet op het advies van de VCOE en de aanwezigheid van gebiedsdekkend veldwerk kan niet worden ingezien waarom deze beleidslijn [thematisch onderzoek] in dit geval niet aangehouden wordt en gekozen wordt voor het 'ad hoc' beschermen van een specifieke hoeve, buiten enig ruimer kader."

Antwoord: Deze bescherming is niet het gevolg van een 'ad hoc' behandeling maar vloeit voort uit een thema van de Beleidsnota Onroerend Erfgoed 2014-2019 (de Vlaamse Rand) waarvan de geografische afbakening ruim het lokale belang overstijgt (19 gemeenten).

d. *De vraag wordt gesteld of er niet reeds voldoende beschermde getuigen [van de Eerste Wereldoorlog] in de streek aanwezig zijn, verwijzend naar verschillende andere gebouwen in de directe omgeving die hiervan getuigen.*

Antwoord: Deze andere gebouwen bleven minder gaaf bewaard en hiervan werd tot op heden geen enkel beschermd als monument.

3. Conclusie

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

