

**Bijlage 4. Behandeling van de adviezen bij het ministerieel besluit tot voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Zevenborren in Beersel en Sint-Genesius-Rode**

Provincie: Vlaams-Brabant

Gemeente: Beersel, 3de afdeling, sectie D; Sint-Genesius-Rode, 1ste afdeling, sectie D

Objectnummer: 4.03/23101/102.1

-

Dossiernummer: 4.001/23003/109.1

Omschrijving:

Zevenborren in Beersel en Sint-Genesius-Rode

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

Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE

## 1. Advies uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige opheffing

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

Het advies werd gevraagd op 17 mei 2023.

De VCOE bracht op 8 juni 2023 een advies uit over de opheffing van het onroerend goed. Het advies is gunstig voor de voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Zevenborren voor wat betreft de residentiële verkaveling ten zuiden van de Heidelaan. De commissie geeft evenwel een ongunstig advies voor de opheffing van bescherming van de percelen D347/G7 (deel), D406/B, D406/a, D188/H, D187/P2, D187/W, D187/S2, D187/A3, D187/A2, D187/C2, D187/T, D187/C3, D187/B3, D187/X2, D187/T2, en D187/Y2. Het advies maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

Behandeling van het advies:

#### 1.1.1. Algemene opmerkingen op het project 'Snelle Screening'

*Punt 3. (...) Zoals gesteld vindt de commissie het een goede zaak dat werk wordt gemaakt van het evalueren en actualiseren van het beschermde bestand. Het verlies van erfgoedwaarden of het 'algemeen belang' kunnen echter niet zonder meer aangegrepen worden om beschermingen stop te zetten. De procedure vereist steeds een kritische afweging op basis van een eenduidig beoordelingskader, daarbij rekening houdend met de oorzaken van de problematische toestand van de bescherming. Zo benadrukt de parlementaire voorbereiding van het Onroerenderfgoeddecreet: 'In geen geval kan verwaarlozing of gebrek aan onderhoud door de (huidige of vorige) zakelijkrechthouder of beheerder aanleiding geven tot een wijziging of gehele of gedeeltelijke opheffing van de bescherming'. Bij inbreuken op het actief- en passiefbehoudsbeginsel kan een eventuele opheffing van bescherming dus enkel volgen als aangetoond is dat handhaving afgerond, uitgesloten of gehypothekeerd is. Wanneer handhaving in het verleden in gebreke bleef wordt de veroorzaker beloond voor wanbeheer.*

*Indien nog erfgoedwaarden overblijven moet het eventuele opheffingsvoorstel gebaseerd zijn op grondig en consistent vergelijkend onderzoek, zodat de noodzaak tot opheffing en het belang van het betreffende erfgoedobject in het globale Vlaamse beschermingsbestand steeds goed kan worden ingeschat. Daarbij is belangrijk om niet enkel de erfgoedwaarden toegekend op moment van bescherming te (her)evalueren, maar ook mogelijk bijkomende erfgoedwaarden die vanuit het hedendaagse perspectief van toepassing zijn.*

Antwoord: In het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit wordt in de beheershistoriek steeds weergegeven of er sinds de bescherming een handhavingstraject gelopen werd op basis van het beheersarchief van het agentschap Onroerend Erfgoed en informatie van de afdeling Handhaving van het departement Omgeving. In de archieven kan soms niet teruggevonden worden waarom men na een inbreuk of een misdrijf destijds niet is overgegaan tot handhaving. Bij de snelle screening werd steeds nagegaan of de opstart van een handhavingstraject nog opportuun is of niet. Indien een handhavingstraject nog lopende is of opgestart kan worden, wordt er geen procedure tot opheffing van de bescherming opgestart.

De snelle screening van het beschermde bestand had als doel die beschermingen te detecteren die vandaag overduidelijk niet meer aan de hedendaagse selectiecriteria voor bescherming op Vlaams niveau voldoen. Het onderzoek omvatte geen uitgebreide studie per thema of typologie. Waar er nog resterende erfgoedwaarden zijn, wordt door de evaluatie aan de hand van de criteria in het inhoudelijk dossier (3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming) en in het ministerieel besluit steeds aangetoond dat de opheffing van de bescherming evident is en er door de opheffing geen hiaat in het

beschermd bestand ontstaat. Aangezien het een actuele evaluatie op basis van de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarden is, hanteert het agentschap steeds de huidige selectiecriteria zoals omschreven in het Onroerenderfgoedbesluit en de huidige erfgoedwaarden zoals omschreven in het Onroerenderfgoeddecreet.

*Punt 4. Zonder kritische en eenduidige afweging ontstaan volgens de commissie gevaarlijke precedentes die eigenaars of gebruikers aanmoedigen om beschermingsplichten niet na te leven. Het kan bovendien aanleiding geven tot het in vraag stellen van beschermingen die wel nog toereikend zijn, met de uitholling van het eerdere beschermingsbeleid en het beschermingsinstrument tot gevolg. Vooral de ruime invulling van de rechtsgrond 'algemeen belang' is in dat verband zorgwekkend. De parlementaire voorbereiding verduidelijkt dat deze mogelijkheid in geen geval een vrijgeleide mag zijn om het belang van een bescherming te ondermijnen. De commissie stelt verder vast dat in het betreffende project de rechtsgrond 'algemeen belang' ook wordt ingeroepen wanneer onoordeelkundige werken, al dan niet vergund, werden uitgevoerd, zelfs wanneer niet alle erfgoedwaarden verdwenen zijn, en dat er niet altijd een passend onderscheid wordt gemaakt tussen de evaluatie van een beschermd monument en van een beschermd stads- of dorpsgezicht of cultuurhistorisch landschap. De commissie uit bijgevolg haar bezorgdheid over de uitvoering van een 'snelle screening'. De nadruk ligt hier op het afsluiten van dossiers die in het verleden misliepen, zonder dat er een expliciet afwegingskader of breder (beleids)kader is voor de actualisering van beschermingen. De vrees bestaat dat – los van de al dan niet terechte opheffingen- dit een verkeerd signaal geeft naar eigenaars en gebruikers van beschermd erfgoed, te meer gezien thematisch-typologische evaluaties en aanvullende beschermingen uitblijven. De commissie dringt aan in communicatie omtrent opheffingen steeds duidelijk te maken dat verwaarlozing of wederrechtelijke ingrepen hiertoe geen aanleiding kunnen geven.*

Antwoord: Elk voorstel tot opheffing van de bescherming binnen het project van de evaluatie van het beschermd bestand werd grondig onderzocht, afgewogen en geëvalueerd. De uitgewerkte inhoudelijke dossiers met een overzicht van de individuele en specifieke beschermings- en beheershistoriek zijn hiervan het resultaat. Bij de opheffingen waar 'algemeen belang' als rechtsgrond voor de opheffing van de bescherming wordt gebruikt, wordt de opheffing bijkomend grondig gemotiveerd door het beschermd goed af te wegen aan de huidige selectiecriteria en erfgoedwaarden. Hierbij wordt aangetoond dat het beschermd goed in haar huidige voorkomen onvoldoende erfgoedwaarde heeft voor een bescherming op Vlaams niveau en de opheffing geen hiaat binnen het beschermd bestand veroorzaakt. De rechtsgrond 'de erfgoedwaarden zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan' (Art. 6.2.1., 1°) veronderstelt een volledig en onherroepelijk verlies en wordt enkel gebruikt wanneer de erfgoedwaarden volledig verdwenen zijn. De rechtsgrond 'algemeen belang' wordt gebruikt wanneer het onroerende goed nog erfgoedwaarden heeft, maar waarbij deze na toetsing aan de selectiecriteria onvoldoende blijken om een bescherming op Vlaams niveau te verantwoorden. Het klopt dus dat in sommige gevallen het onroerende goed nog erfgoedwaarden heeft, al dan niet na onoordeelkundige (vergunde) werken. Door deze resterende erfgoedwaarden te erkennen en te omschrijven aan de hand van de selectiecriteria kunnen deze erfgoedwaarden nog gevrijwaard worden door bijvoorbeeld het onroerende goed vast te stellen in de inventaris.

Bij de evaluatie van het beschermd bestand vertrok het agentschap Onroerend Erfgoed vanuit het beschermingsstatuut waarin het goed beschermd werd en de afbakening. Bij een onroerende goed beschermd als stads- of dorpsgezicht werd bijvoorbeeld niet gekeken naar het interieur, maar naar de verschillende beschermde onderdelen van de site en hun relatie tot elkaar. Bij een beschermd cultuurhistorisch landschap werden de landschappelijke erfgoedkenmerken en -elementen afgewogen enz. In sommige gevallen werd vastgesteld dat het goed beter beschermd wordt onder een ander statuut of met een andere afbakening waardoor de erfgoedwaarden beter gevrijwaard kunnen

worden. In die gevallen gaat de opheffing van de bescherming gepaard met een nieuwe bescherming.

De Beleidsnota Onroerend Erfgoed (2019-2024) van minister Matthias Diependaele, bevoegd voor onroerend erfgoed, kondigde aan dat we het huidige beschermde bestand zullen evalueren op basis van de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarden. Om te voldoen aan de maatschappelijke vraag om op korte termijn door het volledige pakket beschermd erfgoed te gaan, werkte het agentschap vanaf juli 2021 tot december 2022 aan de 'snelle screening' van het beschermde bestand. Deze snelle screening had als doel om op een termijn van anderhalf jaar die beschermingen te detecteren die vandaag overduidelijk niet meer aan de hedendaagse selectiecriteria voor bescherming voldoen. Een doorgedreven thematisch of typologische afweging was in dit tijdsbestek niet mogelijk. Door de typologische opdeling van het te onderzoeken pakket, werd het wel mogelijk enige vergelijking door te voeren. In dit opzicht werd bij elk voorstel voor opheffing ook nagegaan of de opheffing geen hiaat in het beschermde bestand veroorzaakte.

Tijdens de evaluatie werd steeds bekeken of er nog een lopend handhavingstraject was en of in een bepaald dossier nog handhaving mogelijk was. Voor deze dossiers wordt dan ook geen opheffingsprocedure opgestart. Dit staat ook opgenomen in het eindrapport van de snelle screening (<https://oar.onroenderfgoed.be/publicaties/OAOE/267/OAOE267-001.pdf>).

Bovendien is in alle communicatie over dit project opgenomen dat wanneer er sprake is van verwaarlozing, het agentschap in eerste instantie inzet en aanstuurt op een handhavingstraject. Op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed wordt duidelijk gecommuniceerd: "*Wanneer er sprake is van verwaarlozing, dan zullen we eerder aansturen op herstel of een schadevergoeding.*" (<https://www.onroenderfgoed.be/procedure-tot-opheffing>). Op het titelblad van het aanvraagformulier tot opheffing van een bescherming staat "*Opgelet! In geen geval kan verwaarlozing of gebrek aan onderhoud aanleiding geven tot een opheffing van de bescherming.*"

*Punt 5. Bijkomend verwijst de commissie naar haar vorige adviezen voor wat betreft de lessen die te trekken zijn uit opheffingsdossiers. De lopende evaluatie van het beschermde bestand zou ook aangegrepen moeten worden om beschermingen die bedreigd zijn prioritair te vrijwaren, en hierover publiek te communiceren.*

Antwoord: De evaluatie van het beschermde bestand heeft er ook voor gezorgd dat bepaalde sites opgemerkt werden waar recent werken werden uitgevoerd zonder toelating of vergunning of waar er sprake is van verwaarlozing van het beschermde goed. Deze dossiers worden vandaag opgevolgd. Het publiek communiceren van deze trajecten wordt echter niet beschouwd als een goed uitgangspunt voor een constructieve dialoog met de zakelijkrechthouders.

Daarnaast voerde het agentschap een analyse uit op onze databanken om na te gaan voor welke beschermde monumenten gedurende de afgelopen tien jaar geen toelatingen of premies werden aangevraagd. Dat kan immers een signaal zijn dat er mogelijk een verwaarlozingsproblematiek speelt. Dit kadert in het streven naar een proactieve handhaving. Voor ongeveer 2.000 beschermde monumenten bleek geen toelatings- of premie-aanvraag beschikbaar. Deze lijst is de vertrekbasis om te bepalen voor welke monumenten verdere actie aangewezen is. Niet in alle gevallen zal er immers effectief een probleem zijn. Tegen 30 november 2023 zal het agentschap de lijst van beschermde monumenten zonder beheersacties in de voorbije tien jaar verder verfijnen. Bovendien gaat het agentschap een studie proactieve handhaving opnemen.

### 1.1.2. Dossier specifieke opmerkingen

*Punt 6. Zevenborren is bij regentsbesluit van 20 oktober 1947 beschermd als cultuurhistorisch landschap omwille van de esthetische waarde.*

*Voorliggend dossier stelt de opheffing van bescherming voor van het noordelijk deel gelegen tussen Destelheidestraat, Heidelaan, Kleine Verbindingslaan en Zevenbronnenstraat. Op moment van bescherming was dit deel grotendeels onbebouwd en gekenmerkt door naaldhoutbos op voormalige heide met onverharde paden.*

*Het beschermingsbesluit uit 1947 bevat uiteenlopende erfdienstbaarheden voor deelgebieden van het cultuurhistorisch landschap en voorzag in het betreffende noordelijk deel de mogelijkheid tot bebouwing van villa's, paviljoenen of landhuisjes. Sindsdien werd hier effectief een vergunde verkaveling met residentiële bebouwing en grote tuinen gerealiseerd. Het voor opheffing voorgestelde gedeelte omvat verder een landbouwbedrijf met aansluitende landbouwgronden en het vormingscentrum Destelheide. De commissie betreurt dat het beschermingsstatuut van cultuurhistorisch landschap niet afdoende bleek om de uitholling van de bescherming te voorkomen.*

*Punt 7. De commissie erkent de ernstige aantasting van erfgoedkenmerken en -elementen voor wat betreft de residentiële verkaveling ten zuiden van de Heidelaan. De villabebouwing met tuinen heeft ten opzichte van het moment van bescherming geleid tot een verdere landschappelijke versnippering en het onherroepelijk verlies van het onbebouwde karakter van deze zone. Hierdoor gingen ook de samenhang met het omringende beschermde landschap, de zichtlijnen en de landschapskarakteristieken van het voormalige heidegebied teloor. Het BPA Elderingen (1993) – dat overwegend betrekking heeft op deze residentiële zone – bestendigde dit verlies aan erfgoedwaarden. De commissie kan aldus instemmen met de opheffing van de bescherming van deze residentiële zone ten zuiden van de Heidelaan op basis van artikel 6.2.1,1° van het Onroerenderfgoeddecreet: 'de erfgoedwaarden van het beschermde goed zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan'.*

*De commissie heeft evenwel bedenkingen bij het uit de bescherming weren van de percelen ter hoogte van het landbouwbedrijf ten noorden van de Zevenbronnenstraat. De betreffende (landbouw)percelen zijn onbebouwd – op het landbouwbedrijf en enkele oostelijke woningen na – en op vlak van ruimte-inname slechts beperkt aangetast ten opzichte van het moment van bescherming. Deze open ruimte ondersteunt volgens de commissie nog steeds het beschermde landschapsbeeld alsook de landschappelijke samenhang met de (beperkt) bebouwde percelen langs de zuidzijde van de Zevenbronnenstraat, voor welke wel het behoud van de bescherming wordt voorgesteld.*

*Verder merkt de commissie op dat ook het perceel van vormingscentrum Destelheide (D347/G7), dat deels binnen de huidige bescherming valt, grotendeels onbebouwd bleef. Het gebouwencomplex uit 1964-1971 werd bovendien zorgvuldig in de beschermde omgeving ingepast en is intussen vastgesteld als bouwkundig erfgoed. Dergelijke invulling lijkt de commissie niet onverenigbaar met de landschapsbescherming en biedt potentie op een beheer waarin erfgoed, natuur en educatie samengaan.*

*Gelet op bovenstaande pleit de commissie om de bescherming als cultuurhistorisch landschap te behouden voor de percelen D347/G7 (deel), D406/B, D406/a, D188/H, D187/P2, D187/W, D187/S2, D187/A3, D187/A2, D187/C2, D187/T, D187/C3, D187/B3, D187/X2, D187/T2, en D187/Y2. De erfgoedwaarden van deze percelen zijn niet onherstelbaar aangetast of verloren gegaan.*

*De bescherming van de overige delen van het cultuurhistorisch landschap staat niet ter discussie. Bijkomend merkt de commissie wel op dat voor enkele beschermde zones met dezelfde erfdienstbaarheden geen geplande verkavelingen werden gerealiseerd. De commissie acht het nodig te onderzoeken of ook in de toekomst het behoud en kwalitatieve beheer van het cultuurhistorisch landschap afdoende verzekerd is, en vraagt de bescherming desgevallend te versterken.*

Antwoord:

In de zoektocht naar een nieuwe afbakening van het te behouden gedeelte van het beschermde cultuurhistorisch landschap wordt in de regel gestreefd naar op het terrein herkenbare fysieke grenzen, zoals straten. In dit geval is de Zevenbronnen(straat) een goed herkenbare, consequente fysieke grens die een duidelijk onderscheid tussen het op te heffen en het te behouden gedeelte aangeeft. Bovendien volgt deze straat de rand van de vallei van de Zevenborrebeek, waardoor ze een andere landschappelijke eenheid markeert.

De hierboven vermelde lijst van percelen omvat verschillende bebouwde percelen, tuinen en een erf, met name D347/G7 (deel), 406A, 188H, 187B3, 187T2, 187X2, D187/C3, D187/Y2. Als deze toch in de nieuwe afbakening zouden worden opgenomen, zou dat tot een arbitrair onderscheid leiden tussen wat wel en niet beschermd is, want ook voor deze tuinen en bebouwde percelen geldt dat het heidelandschap hier onherroepelijk verloren is.

De niet bebouwde percelen ten noorden van de Zevenbronnen(straat), met name D406/B, D187/P2, D187/W, D187/S2, D187/A3, D187/A2, D187/C2, D187/T, hebben op het gewestplan de bestemming 'natuurgebied', die in principe geen nieuwe bebouwing toelaat. Het opheffen van de bescherming zorgt hier eigenlijk voor een verheldering, omdat door de opheffing ook de erfgoedwaarden met voorschriften ten gunste van bebouwing verdwijnen.

In tegenstelling tot de percelen ten zuiden van de Zevenbronnen(straat) bestaan vanaf de openbare weg geen vergezichten meer in noordelijke richting. Op de biologische waarderingskaart worden de onbebouwde terreinen ten zuiden van de Zevenbronnenstraat als biologisch zeer waardevol aangeduid. Ook wat dat betreft, is er een duidelijk onderscheid tussen de situatie ten noorden en ten zuiden van de Zevenbronnen(straat).

De grens van het beschermd landschap gaat dwars door het hoofdgebouw van vormingscentrum [Destelheide](#)<sup>1</sup>. Deze situatie wensen we niet te bestendigen. Het vormingscentrum uit 1971 is geen onderdeel van de erfgoedwaarden, -kenmerken of -elementen van het beschermde cultuurhistorisch landschap uit 1947, wat logisch is omdat het pas na de bescherming tot stand is gekomen. De waardenstelling van de gebouwen in brutalistische stijl en de tuin gebeurt best binnen het kader van een pakket naoorlogse, moderne architectuur, waaruit desgevallend nieuwe beschermingen kunnen voortvloeien. Binnen het beschermde cultuurhistorisch landschap heeft het geen meerwaarde.

Het versterken van de bescherming vereist een volledige herbescherming die binnen de contouren van dit dossier, zijnde een gedeeltelijke opheffing, niet kan worden gerealiseerd. Het project 'proactieve handhaving' (zie punt 5) biedt kansen tot een betere monitoring en opvolging.

*Punt 8. De commissie vindt het ook noodzakelijk om de opnamepunten van de fotoregistratie op plan aan te duiden.*

Antwoord: In bijlage 3 bij het MB (fotoregistratie) wordt de positie van elke opname op adres aangegeven. Daardoor beschikt de lezer over voldoende informatie over de juiste locatie van waar de foto is gemaakt. Met behulp van een geografisch informatieprogramma, zoals Google Street View, kan de locatie en de ruimere omgeving gemakkelijk meer in detail of uitgezoomd worden bekeken. Bovendien verduidelijkt een kaartje (fig. 8 van de fotoregistratie) de ligging van de verkaveling met vermelding van het adres, straat en huisnummer.

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

---

<sup>1</sup> <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/38886>

## **1.2. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige opheffing**

Het uitgebrachte advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit van de voorlopige gedeeltelijke opheffing van het beschermde cultuurhistorisch landschap Zevenborren. Het inhoudelijk dossier noch het ministerieel besluit werden aangepast.