

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen bij het ministerieel besluit tot voorlopige opheffing van de bescherming als monument en als cultuurhistorisch landschap van het Laathof en omgeving Halen

Provincie: Limburg

Gemeente: Halen, 1ste afdeling, sectie B

Objectnummer: 4.01/71020/103.1 en 4.03/71020/101.1 - Dossiernummer: 4.001/71053/105.1

Omschrijving:

Laathof en omgeving, Zepbrugstraat 34, Halen

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

Brussel, 16/10/23

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2023-10-16 14:13:03 +02:00
Reden: ik keur dit document goed



Vlaamse
overheid

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 8 augustus 2023.

De VCOE bracht op 31 augustus 2023 een **ongunstig advies** uit over de opheffing van de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

De VCOE formuleert eerst enkele algemene bedenkingen bij het project 'snelle screening (2021-2022)' en de daaruit voortvloeiende opheffingsvoorstellen en geeft daarna een specifiek advies met betrekking tot dit dossier.

ALGEMENE OPMERKINGEN OP HET PROJECT 'SNELLE SCREENING'

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) zakelijke rechthouder 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.

Behandeling van het advies:

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.

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.

Behandeling van het advies:

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

beschermde 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.

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' - nochtans voornamelijk bedoeld ter afweging van strijdige ruimtelijke belangen - 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.

Behandeling van het advies:

Elk voorstel tot opheffing van de bescherming binnen het project van de evaluatie van het beschermde 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 beschermde goed af te wegen aan de huidige selectiecriteria en erfgoedwaarden. Hierbij wordt aangetoond dat het beschermde goed in haar huidig voorkomen onvoldoende erfgoedwaarde heeft voor een bescherming op Vlaams niveau en de opheffing geen hiaat binnen het beschermde bestand veroorzaakt.

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.

Behandeling van het advies:

De rechtsgrond 'de erfgoedwaarden zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan' (Art. 6.2.1., 1^o) veronderstelt een volledig en onherroepelijk verlies en wordt enkel gebruikt wanneer de erfgoedwaarden volledig verdwenen zijn. De rechtsgrond 'algemeen belang' (Art. 6.2.1., 3^o) 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 onroerend 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 beschermde bestand vertrok het agentschap Onroerend Erfgoed vanuit het beschermingsstatuut waarin het goed beschermd werd en de afbakening. Bij een onroerend 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 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.

Behandeling van het advies:

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."

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.

Behandeling van het advies:

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.

SPECIFIEKE OPMERKINGEN OP DE OPHEFFING VAN DE BESCHERMING ALS MONUMENT EN CULTUURHISTORISCH LANDSCHAP VAN HET LAATHOF EN OMGEVING IN HALEN

Het Laathof en omgeving zijn bij koninklijk besluit van 10 november 1975 beschermd als monument en als cultuurhistorisch landschap omwille van het algemeen belang.

Op het moment van bescherming bevond het pand zich in slechte bouwfysische staat. Tussen 1974 en 1978 – tijdens en na de beschermingsprocedure – werd het Laathof gerestaureerd en verbouwd. Het erf werd heraangelegd en ingericht als siertuin. In 2019 werd de site omgevormd tot een evenementenlocatie.

De motivering van het opheffingsvoorstel omvat een herevaluatie van de erfgoedwaarden op basis van de huidige selectiecriteria. Daarbij wordt verwezen naar het bestaan van 22 beschermde laathoven en 221 beschermde boerenwoningen uit de 17de eeuw in Vlaanderen.

De commissie stelt vast dat het initiële beschermingsvoorstel uitgewerkt werd naar aanleiding van een aanvraag tot restauratie. Deze vergunde restauratiewerken vonden reeds gedeeltelijk plaats vóór de definitieve bescherming en waren aldus op dat moment gekend en goedgekeurd door de voorganger van het agentschap Onroerend Erfgoed.

Van het als 'boerenhuis uit de 17de eeuw' omschreven historische pand bleef de voor- en achtergevel behouden, op de plaatselijk aangepaste gevelopeningen van de achtergevel en het vernieuwde schrijnwerk na. Het oorspronkelijke interieur was bij aanvang van de restauratie en bij bescherming al grotendeels verdwenen en werd op historiserende wijze heringericht met behoud van de originele dakspanten. Volgens het beheersplan (2017) zouden de historische kelder en de opkamer wel nog herkenbaar zijn. De commissie stelt bijgevolg vast dat de erfgoedwaarden waarvoor dit monument werd beschermd vandaag nog grotendeels aanwezig zijn. Bovendien wijst het dossier uit dat er nog steeds een zinvol beheersperspectief is. Latere onderhouds- en restauratiewerken werden uitgevoerd met ondersteuning van erfgoedpremies en de recente herbestemming gebeurde na gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed. Een onderbouwde beheersvisie voor het pand werd vastgelegd in het in 2017 goedgekeurde beheersplan.

Behandeling van het advies:

Sinds de bescherming werden inderdaad onderhouds- en restauratiewerken uitgevoerd met ondersteuning van erfgoedpremies en gunstige adviezen van het agentschap Onroerend Erfgoed. De beoordeling van de erfgoedwaarde en beschermingswaardigheid van het Laathof en omgeving staat binnen het project evaluatie van het beschermde bestand echter los van het beheertraject. 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. De opheffing van de bescherming als monument wordt niet gemotiveerd op basis van de rechtsgrond 'de erfgoedwaarden zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan' (Art. 6.2.1., 1°). Zoals het inhoudelijk dossier aangeeft heeft het Laathof nog bewaarde erfgoedelementen die in 1975 aanleiding gaven tot de bescherming. De behouden erfgoedwaarden van het Laathof en omgeving zijn volgens de huidige selectiecriteria echter onvoldoende om een bescherming als monument te motiveren. De toetsing op basis van de huidige selectiecriteria zoals opgenomen in hoofdstuk '3.1 Evaluatie van de opheffing van de bescherming' en zoals opgenomen in het voorliggende

opheffingsbesluit tonen dit aan. Om deze reden wordt de opheffing gemotiveerd vanuit het algemeen belang (Art. 6.2.1, 3°).

Gelet op het behoud van de erfgoedwaarden dient een herevaluatie uit te gaan van een doorgedreven thematisch-typologische afweging. Voorliggend dossier komt hier niet aan tegemoet. De commissie is niet overtuigd door de verwijzing naar andere beschermde laathoven en boerenwoningen zonder concrete vergelijking.

Behandeling van het advies:

De 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/typologische afweging was in dit tijdsbestek niet mogelijk. Door het te onderzoeken pakket in typologieën op te delen, werd het wel mogelijk enige vergelijking door te voeren. Door andere, vergelijkbare beschermde onroerende goederen/sites aan te halen, wordt aangetoond dat de voorgestelde opheffing geen hiaat in het beschermde bestand veroorzaakt.

Het inhoudelijk dossier geeft zelf aan dat het onduidelijk is of het pand een representatief voorbeeld is van een laathof. De vermoedelijke band met de abdij Mariëndal en de historische ligging in de waardevolle omgeving van het slagveld van Halen worden niet verder geduid of onderzocht, terwijl dit nochtans belangrijke elementen zijn voor de waardebeoordeling van het pand. Wat betreft de als cultuurhistorisch landschap beschermde omgeving erkent de commissie dat de huidige siertuin weinig intrinsieke waarde bezit. Het perceel, gelegen in een nog gaaf landelijk gebied, ondersteunt wel nog steeds de contextwaarde van het pand. Om al deze redenen acht de commissie de noodzaak van de opheffing niet aangetoond.

Behandeling van het advies:

Het inhoudelijk dossier verduidelijkt in punt '3.1.4. Representativiteit' net zoals in het beheersplan uit 2017, dat er momenteel geen historisch bewijs is dat het pand in het verleden de functie van laathof vervulde. Daarom stelt het dossier in vraag of het pand wel een representatief voorbeeld van een laathof kan zijn. Zoals beschreven in punt '3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming' werd de historische waarde van het pand langs de Zepbrugstraat in het inspectieverslag voor de bescherming vooral gemotiveerd als een huis daterend uit 1661 (op basis van de gevelankers) en niet vanuit de mogelijke voormalige functie van een laathof. Daarom werd onderzocht in hoeverre deze bescherming een typevoorbeeld is als 17de-eeuwse boerenwoning.

Het inhoudelijk opheffingsdossier ontkent de waardevolle historische context niet. Het Laathof met omgeving is gelegen in de historisch waardevolle omgeving van het Slagveld van Halen, opgenomen als landschappelijk geheel in de wetenschappelijke inventaris. De resterende erfgoedwaarden zijn echter onvoldoende om een bescherming als monument op Vlaams niveau te motiveren.

*Op basis van bovenstaande argumentatie en opmerkingen geeft de commissie een **ongunstig advies** voor de voorlopige opheffing van de bescherming als monument en als cultuurhistorisch landschap van het Laathof in Halen.*

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

1.2. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige opheffing

Het uitgebrachte advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier noch op het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier noch het ministerieel besluit werden aangepast.