

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen bij het ministerieel besluit tot voorlopige opheffing als monument en als dorpsgezicht van de hoeve De Licht in Dilsen-Stokkem (Dilsen)

Provincie: Limburg

Gemeente: Dilsen-Stokkem, 1ste afdeling, sectie B

Objectnummer: 4.01/72041/101.1

-

Dossiernummer: 4.001/72041/104.1

Omschrijving:

Hoeve De Licht, Kantonsweg 8, 8A, 10-10B, 12-14, 12A-D, 14A-D, 16; Kastanjeboomlaan 4-12;
Lichtstraat 8A-C

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 14:12:43 +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 het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

Behandeling van het advies:

De commissie vindt 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.

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.

De commissie stelt dat, indien nog erfgoedwaarden overblijven, het eventuele opheffingsvoorstel moet 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°) 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°) 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 zakelijke rechthouders.

Daarnaast voerde het agentschap een analyse uit op onze databanken om na te gaan voor welke beschermde monumenten gedurende de afgelopen tien jaar geen toelatings- 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.

Specifiek over de voorgestelde opheffing van de bescherming als monument en als dorpsgezicht van de hoeve De Licht luidt het advies van de commissie:

De commissie betreurt dat gepast onderhoud van de hoeve in het verleden uitbleef waardoor de west- en zuidvleugels van het hoevecomplex verloren gegaan zijn. De commissie stelt vast dat het herbestemmingsproject de hoeve voor verder verval gered heeft. De historische inplanting en volumetrie van het historische hoevecomplex en een aantal beeldbepalende elementen (o.a. poorten) werden juist als uitgangspunt voor de vervangende nieuwbouw genomen. Bovendien heeft de herbestemming tot sociale woningen de volkskundige waarde versterkt. Dankzij het herbestemmingsproject gingen dus niet alle erfgoedkenmerken en -waarden teloor die aanleiding gaven tot de bescherming van deze site als monument en dorpsgezicht. Het dorpsgezicht is bovendien bepalend voor het dorp. De verharding van het erf en omgeving is niet omkeerbaar [sic]. Een beheersperspectief is mogelijk.

De commissie beaamt dat de huidige site niet langer kwalificeert als een herkenbare hoeve uit de 17de en 19de eeuw, maar ook deze hoeves ondergingen talrijke wijzigingen doorheen de tijd. De commissie mist vooral een ruimer vergelijkingskader dat belangrijke herbestemmingen en functiewijzigingen in kaart brengt, met bijzondere aandacht voor sociale woningen en de eventuele symbolische waarde van dergelijke beschermingen. Op basis van voorliggende informatie is het immers onduidelijk hoe dit project zich verhoudt tot andere herbestemmingsprojecten en voorbeelden van 'adaptive-reuse' en of de opheffing van de bescherming kan overwogen worden gezien de nog aanwezige erfgoedkenmerken en -waarden. Om al deze redenen meent de commissie dat de noodzaak van de opheffing niet is aangetoond.

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.

We erkennen dat de erfgoedwaarde van de hoeve De Licht niet volledig is verloren gegaan, zoals wordt toegelicht in het inhoudelijk dossier. Om die reden werd de opheffing van de bescherming gemotiveerd vanuit de rechtsgrond 'algemeen belang' (Art. 6.2.1., 3° van het Onroerenderfgoeddecreet). Uit een toepassing van de hedendaagse selectiecriteria (en meer specifiek de criteria zeldzaamheid, herkenbaarheid, representativiteit en contextwaarde) blijkt echter dat de resterende erfgoedwaarde (historische en volkskundige waarde) relatief laag is in vergelijking met andere beschermde hoeves die opklimmen tot de 17de eeuw, en onvoldoende op Vlaams niveau om een bescherming als monument en dorpsgezicht nog langer te verantwoorden. Dit wordt behandeld in het opheffingsbesluit (onder 'Motivering') en het bijhorend inhoudelijk dossier (3.1.).

"Het dorpsgezicht is [...] bepalend voor het dorp" maar dan alleen omwille van de aanwezigheid van de historische hoevesite. Het inhoudelijk dossier (bijlage 5.3, documentatie) laat zien dat de oorspronkelijke rurale omgeving rond de hoeve volledig verdwenen is. De enige intrinsieke erfgoedwaarde van het dorpsgezicht ligt vandaag in de hoeve zelf. Het dorpsgezicht bezit vandaag dus minder erfgoedwaarde dan op het moment van de bescherming.

De verharding van de als dorpsgezicht beschermde omgeving is moeilijk omkeerbaar (met andere woorden: de verharding is meer *onomkeerbaar* dan *omkeerbaar*). De vergunde verharding in het dorpsgezicht bevat parkeerplaatsen voor de bewoners van de sociale woningen in het dorpsgezicht. Vanuit het principe van rechtszekerheid is ontharding van het dorpsgezicht niet aangewezen.

De stelling dat *"de herbestemming tot sociale woningen de volkskundige waarde [heeft] versterkt"* is niet in overeenstemming met de definitie van de volkskundige waarde. Deze luidt: *Een onroerend goed heeft volkskundige waarde als het getuigt van gebruiken en gewoonten, voorstellingen en tradities van een specifieke bevolkingsgroep of gemeenschap in het verleden.* Volkskundige waarde draagt dus een historische dimensie in zich, wat niet toepasbaar is op het huidige gebruik van de verbouwde hoevegebouwen als sociale woningen. De bescherming van een onroerend goed beschermt geen actueel gebruik, maar een gematerialiseerd historisch gegeven.

Voor de vergelijking van de herbestemde hoeve De Licht met andere herbestemmingsprojecten verwijzen wij naar het project *"Erfgoedwaarden van het sociale woningbouwpatrimonium in Vlaanderen"* (2011-2016). Tijdens het desktoponderzoek voor dit project kreeg de hoeve De Licht geen erfgoedwaarde toegekend.

In dit verband vestigen we ook de aandacht op de "ruiterprojecten", een project dat in 2001 werd gelanceerd met het oog op de verwezenlijking van sociale huisvestingsprojecten in beschermde monumenten. Hiermee konden renovatie- en restauratiewerkzaamheden worden gerealiseerd met een financiële bijdrage uit enerzijds de programma's Sociale Huisvesting en Woonbeleid en anderzijds Monumenten en Landschappen. De verbouwing en herbestemming van de hoeve De Licht, uitgevoerd in 1996-1998, was geen ruiterproject.

De verbouwing en herbestemming van de hoeve De Licht kan, menen wij, bezwaarlijk gelden als een beschermingswaardig voorbeeld van 'adaptive reuse'. Het inhoudelijk dossier licht toe hoe de 19de-eeuwse schuur aan de westzijde van het erf werd afgebroken tijdens de werken van 1996-1998, hoewel uit foto's blijkt dat deze vleugel toen nog in een goede bouwfysische toestand verkeerde. De afbraak van een nog herbruikbaar hoevegebouw is geen duurzame ingreep, wat nochtans centraal staat in 'adaptive reuse'.

Uit onderzoek van het beheersarchief van de bescherming blijkt ook dat de verbouwing en herbestemming niet werd voorafgegaan door een bouwhistorisch onderzoek met het oog op een erfgoedwaardenstelling van de hoevegebouwen. Er werd ook geen bouwhistorische documentatie gedaan van de toestand voor de verbouwing. Ook omwille van deze redenen achten wij de hoeve De Licht geen beschermingswaardig voorbeeld van 'adaptive reuse'.

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

1.2. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige opheffing

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