

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen, opmerkingen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve opheffing van de bescherming als monument en dorpsgezicht van de vakwerkhoeve met erf en omgeving in Kortesseem

Provincie: Limburg

Gemeente: Kortesseem, eerste afdeling, sectie C

Objectnummer: 4.01/73040/139.1 en 4.02/73040/105.1

Dossiernummer: 4.001/73040/101.1

Omschrijving:

Vakwerkhoeve met erf en omgeving, Winkelstraat 1 A-H, 3 A-D, Kortesseem

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

Brussel, 14/02/24

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2024-02-15 01:01:15 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed



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 voorwaardelijk gunstig advies uit over de opheffing van de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

Behandeling van het advies:

De commissie formuleert een aantal algemene bedenkingen bij 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) 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.

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. 6.1.2., 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 sprak 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 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.

Vervolgens formuleert de commissie bedenkingen bij de opheffing van de bescherming als monument en dorpsgezicht van de vakwerkhoeve met erf en omgeving in Kortesseem:

De vakwerkhoeve met erf is bij ministerieel besluit van 4 maart 2004 beschermd als monument omwille van de historische, sociaal-culturele en volkskundige waarde. De omgeving van de hoeve is bij hetzelfde besluit beschermd als dorpsgezicht omwille van de historische, sociaal-culturele en volkskundige waarde.

Al op moment van bescherming in 2004 verkeerde de vakwerkhoeve in een slechte bouwfysische staat. Het dossier verduidelijkt dat de hoeve in 2021-2022 met toestemming werd verplaatst en heropgebouwd binnen het perceel van de bescherming. Momenteel worden de gebouwen herbestemd tot een co-housingproject. Door jarenlang gebrekkig onderhoud en het aanslepende beheerstraject gebeurde de heropbouw van de hoeve niet met de authentieke vakwerkelementen, maar werd overgegaan tot een nieuwbouw met gedeeltelijke reconstructie van vakwerk. De bijhorende schuur werd heropgebouwd als hedendaagse interpretatie van de voormalige vakwerkschuur met gedeeltelijke reconstructie van vakwerk. Daarnaast werden binnen de afbakening van het beschermde dorpsgezicht verschillende nieuwbouvvolumes opgericht. De commissie betreurt dat men – ondanks diverse premie-toekenningen – er niet in slaagde om voor de site een gepast beheer met behoud van de erfgoedwaarden en -kenmerken af te dwingen en een restauratie te verzekeren. De beschermingen schoten hun doel voorbij.

De commissie stelt vast dat er vandaag nauwelijks nog authentieke elementen van de vakwerkstructuur resten. De deels gereconstrueerde vakwerkbouw met gewijzigde gevelindeling stemt niet overeen met het oorspronkelijke gevelbeeld. Ook is de historische binnenindeling van de hoeve niet herkenbaar in het nieuwe interieur. Hoewel het silhouet van de volledig heropgebouwde volumes nog herinnert aan het historische gebouwenbestand, zijn de erfgoedelementen van de hoeve die aan de basis lagen van de bescherming als monument, onherroepelijk teloor gegaan. De commissie stemt aldus in met de opheffing van de bescherming als monument, maar op basis van artikel 6.2.1,1° van het Onroerenderfgoeddecreet: 'de erfgoedwaarden van het beschermde goed zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan'.

Wat betreft het dorpsgezicht erkent de commissie dat de agrarische context niet langer afleesbaar is. Door de nieuwbouw ging de ensemblewerking tussen omgeving en hoeve, alsook de esthetische waarde volledig teloor. Het opheffingsvoorstel baseert zich hier terecht op artikel 6.2.1,1° van het Onroerenderfgoeddecreet.

Op basis van bovenstaande argumentatie en opmerkingen geeft de commissie een voorwaardelijk gunstig advies voor de voorlopige opheffing van de bescherming als monument en dorpsgezicht van de vakwerkhoeve met erf en omgeving in Kortesseem.

De commissie vraagt de opheffing te motiveren op basis van art. 6.2.1,1° van het Onroerenderfgoeddecreet.

Behandeling van het advies:

De rechtsgrond 'de erfgoedwaarden zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan' (Art. 6.2.1., 1°) wordt heel restrictief gebruikt. Enkel wanneer er geen erfgoedwaarden meer aanwezig zijn, wordt deze rechtsgrond aangehaald. Een onroerend goed of een geheel van onroerende goederen waarvan de erfgoedwaarden onherstelbaar aangetast of verloren zijn gegaan kan niet langer opgenomen worden in een vastgestelde inventaris. Het hebben van één of meerdere erfgoedwaarden is immers een criterium voor opname in een vastgestelde inventaris (art. 4.1.1. Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014). Op deze manier haalt een opheffing van de bescherming op basis van art. 6.2.1., 1° van het Onroerenderfgoeddecreet een mogelijke vaststelling onderuit. In voorliggend dossier zijn er weldegelijk nog erfgoedwaarden aanwezig, alleen zijn ze volgens de huidige selectiecriteria onvoldoende voor een bescherming op Vlaams niveau.

Bijkomend vraagt de commissie om de actuele gebouwenconstellatie in te tekenen op het afbakeningsplan bij het opheffingsbesluit (MB_bijlage1_plan).

Behandeling van het advies:

Het actuele gebouwenbestand is nog niet zichtbaar op de GRB basiskaart waardoor deze niet weergegeven kan worden op plan 1 van het MB. In bijlage 3 van het inhoudelijk dossier werden twee orthofoto's toegevoegd. De eerste orthofoto toont de situatie vlak voor het moment van de bescherming (2004). De tweede orthofoto is de meest recente uit 2023, waarop het actuele gebouwenbestand zichtbaar is.

Conclusie: het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier. Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast: aan bijlage 5.3 (documentatiebijlage) van het inhoudelijk opheffingsdossier werden foto 18 en foto 19 toegevoegd. Het advies heeft geen invloed op het ministerieel besluit.

1.2. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige opheffing

Het uitgebrachte advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier. Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast: Aan bijlage 5.3 (documentatiebijlage) van het inhoudelijk opheffingsdossier werden foto 18 en foto 19 toegevoegd. Het advies heeft geen invloed op het ministerieel besluit.

2. Opmerkingen en bezwaren uitgebracht na de voorlopige opheffing en voorafgaand aan de definitieve opheffing

2.1. Openbaar onderzoek en hoorrecht

De gemeente Kortesseem organiseerde het openbaar onderzoek van 20 oktober 2023 tot en met 19 november 2023.

Tijdens het openbaar onderzoek organiseerde de gemeente geen hoorzitting. Het proces-verbaal en de bezwaren maken integraal deel uit van het opheffingsdossier. Tijdens het openbaar onderzoek werden drie bezwaren ingediend. Deze worden achtereenvolgens behandeld.

Geen enkele zakelijkrechthouder beriep zich op het hoorrecht en vroeg gehoord te worden door het agentschap.

Omwille van privacy-redenen zijn de bezwaren anoniem opgenomen in dit document. Het opheffingsdossier bevat een overzicht van alle bezwaren en de gegevens van de bezwaarindieners.

2.1.1. Bezwaar 1 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek

De evaluatie van de erfgoedwaarden werd uitgevoerd aan de hand van volgende vijf criteria: zeldzaamheid, herkenbaarheid, representativiteit, ensemble en context. Wat die criteria betreft stel ik het volgende:

- *Zeldzaamheid: het feit dat er in Vlaanderen nog slechts 102 vakwerkhoeves zijn, en die hoeveelheid tanende is, maakt dat eenieder van die hoeves zeldzaam is. Elke hoeve vertegenwoordigd (sic) nu reeds bijna 1 percent van het totale bestand*
- *Herkenbaarheid: de nieuwbouw van de huidige hoeve is inderdaad gedeeltelijk opgebouwd volgens hedendaagse vakwerktechnieken. Weliswaar is op grote stukken van de nieuwbouw het uitzicht van de klassieke vakwerkhoeve behouden gebleven. Zeker vanaf het publieke domein zijn er nog tal van stukken waarop het kenmerkende houten skelet en de kenmerkende vakken zeer duidelijk te zien zijn. Het monument is met andere woorden dus nog herkenbaar. Voor die herkenbaarheid verwijs ik ook graag naar de genomen maatregelen in het kader van de omgevingsvergunning*
- *Representativiteit: de heropgebouwde hoeve kan voor grote stukken zeker nog representatief gelden voor het principe van vakwerkbouw*
- *Ensemble: het ensemble van de vakwerkhoeve is zeker en vast niet volledig verdwenen*
- *Context: de landbouwfunctie van de hoeve is inderdaad gewijzigd, de heropgebouwde hoeve vindt (sic) zich echter wel nog een (sic) een landbouwkundige omgeving. Enerzijds in het kader van omliggende boeren en anderzijds in het kader van de nabijgelegen beschermde Printhagensite*

Zoals de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed stipuleert dienen selectiecriteria overduidelijk geschonden te worden om over te gaan tot opheffing van de bescherming van een monument. Bovenstaande criteria zijn niet overduidelijk geschonden.

Antwoord

De vijf criteria vormen een kader om onroerend goed te selecteren, de erfgoedwaarden om een onroerend goed te waarderen. Het erfgoed moet over een voldoende hoge erfgoedwaarde beschikken om in aanmerking te komen voor een bescherming, daarnaast hanteren we de criteria om tot een weloverwogen, representatieve en evenwichtige staalkaart te komen voor Vlaanderen. Een onroerend goed kan dus erfgoedwaarde hebben en aan selectiecriteria voldoen, maar de lat voor een bescherming op Vlaams niveau niet halen omdat er bijvoorbeeld al representatievere voorbeelden met een hogere herkenbaarheid beschermd zijn.

In het huidige beschermde bestand van vakwerkhoeves in Vlaanderen zijn er voorbeelden die hoger scoren op de criteria herkenbaarheid, representativiteit en context. Een opheffing van deze vakwerkhoeve in Kortesseem zorgt bovendien niet voor een hiaat in het beschermd bestand (zeldzaamheid). Doorslaggevend voor de motivatie van deze opheffing is dat sinds de bescherming van de vakwerkhoeve de historische, architecturale en technische erfgoedwaarde door verbouwing dermate aangetast is dat een bescherming op Vlaams niveau niet meer voldoende gemotiveerd kan worden.

Het inhoudelijk dossier erkent dat er nog erfgoedwaarden aanwezig zijn, zoals bijvoorbeeld een ensemblewerking in de hedendaagse volumes van schuur, stal en woonhuis. Vandaar dat de opheffing van deze bescherming gebeurt vanuit de rechtsgrond 'algemeen belang' (Art. 6.1.2., 3°) en niet vanuit de rechtsgrond 'de erfgoedwaarden zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan' (Art. 6.2.1., 1°). Deze

laatste veronderstelt een volledig en onherroepelijk verlies en wordt enkel gebruikt wanneer de erfgoedwaarden volledig verdwenen zijn. Het perceel van de vakwerkhoeve blijft opgenomen in de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed en behoudt als bouwkundig element zijn erfgoedwaarde wat de mogelijkheid biedt om het in de toekomst vast te stellen als bouwkundig erfgoed.

Ten tweede kan het erfgoed niet los worden gezien van de naburig gelegen Printhagensite. De hoeve ligt in het gezichtsveld van de beschermde Printhagensite. De hoeve vormt samen met het dorpsgezicht en de Printhagensite een groter agrarisch geheel. Dit groter agrarisch geheel heeft (sic) een onberispelijke historische, sociaal-culture waarde in het geheel van de gemeente Kortesseem.

Antwoord

Het opheffingsdossier van deze vakwerkhoeve ontkent de hoge erfgoedwaarde van de Printhagensite niet. Het beschermingsbesluit beschrijft de omgeving van de vakwerkhoeve als een onbebouwde agrarische omgeving die samen met de vakwerkhoeve een esthetisch waardevol geheel vormt in het gezichtsveld van de Printhagensite. Zoals het opheffingsdossier in hoofdstuk 3.1.7 motiveert, is er vandaag geen sprake meer van een onbebouwde agrarische omgeving. De agrarische context en de ensemblewerking tussen de omgeving en de vakwerkhoeve is door het nieuwbouwproject volledig aangetast. Daarnaast is de steenweg een karakterbepalende grens tussen de Printhagensite en de wijk langs de Winkelstraat ten noorden van de Hasseltsesteenweg. Links wordt de hoek van de Winkelstraat met de Hasseltsesteenweg gedomineerd door een zone met ambachtelijke bedrijven en kmo's. Rechts door de vakwerkhoeve en de nieuwbouwwoningen van het cohousingproject. Hier is dus geen agrarisch geheel meer aanwezig dat aansluiting kan vinden bij de erfgoedwaarden van de Printhagensite.

Het opheffen van de bescherming als monument en als dorpszicht staat met andere woorden in schel contrast met de geleverde inspanningen om het erfgoed te behouden en te bestendigen voor de toekomst en de gestegen appreciatie van het erfgoed door de (lokale) gemeenschap. Daarom het verzoek om de beschermingen als monument en meer nog als dorpszicht van de hoeve en achterliggend perceel met de fruitboomgaarden op het kruispunt van de Hasseltweg (sic) en de Winkelstraat in Kortesseem te behouden.

Antwoord

Er is sinds de bescherming inderdaad heel wat actie ondernomen om de erfgoedwaarden van de vakwerkhoeve te bestendigen en de werken zijn uitgevoerd met gunstige adviezen van het agentschap Onroerend Erfgoed. De beoordeling van de erfgoedwaarde en beschermingswaardigheid staat binnen dit project echter los van het beheertraject. Het is een actuele evaluatie waarbij het agentschap de huidige erfgoedwaarden zoals omschreven in het Onroerenderfgoeddecreet en de huidige selectiecriteria zoals omschreven in het Onroerenderfgoedbesluit hanteert. De optelsom van alle gebeurtenissen sinds de bescherming van de vakwerkhoeve hebben er echter voor gezorgd dat de historische, architecturale en technische erfgoedwaarde door verbouwing dermate aangetast is dat een bescherming op Vlaams niveau niet meer voldoende gemotiveerd kan worden. Een opheffing op Vlaams niveau betekent echter niet dat er op lokaal vlak geen initiatieven tot herwaardering kunnen genomen worden. In deze context kan de gemeente een trekkersrol vervullen.

2.1.2. Bezwaar 2 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek

De vakwerkhoeve op de hoek van de Hasseltweg (sic) en de Winkelstraat heeft lange tijd in zeer slecht toestand verkeerd waardoor een drastische restauratie noodzakelijk was.

De afgelopen twee jaren is een lang proces voor de opwaardering van de site in een stroomversnelling gekomen en werd de site van de hoeve omgevormd tot het woonproject "Hof van Printhagen" waarbij de hoeve niet alleen werd gerestaureerd maar ook opnieuw aansluiting heeft gezocht bij het ruimere dorpszicht, namelijk met de fruitboomgaarden ten zuidoosten (eveneens deel van het dossier) ervan en met het Kasteel van Printhagen ten zuidwesten ervan. Deze restauratie was het onderwerp van vele bepalingen, zelfs beperkingen, om het erfgoedkarakter te moeten behouden. Daarenboven werd er in het concept van het woonproject zelf expliciet aansluiting gezocht tot de achterliggende percelen; tot de fruitboomgaarden waarvan sprake hierboven. Tenslotte zou het mijns inziens ook een vreemde realiteit zijn dat in de gemeente Kortesseem, die zichzelf in de markt zet als "Poort van Haspengouw", het eerste dorpszicht (sic) van vakwerkhoeve annex fruitboomgaard dat men tegenkomt vetrekkende vanuit Hasselt, haar beschermde status zou verliezen. Het feit dat op de site woningen in de hoeve en daarrond werden gecreëerd, maakte de restauratie haalbaar. Die restauratie werd uitgevoerd met de nodige toelatingen vanwege het Agentschap Onroerend erfgoed en met respect voor het aanwezige erfgoed rekening houdend met de toestand waarin de hoeve zich verkeerde.

Antwoord

Er is sinds de bescherming inderdaad heel wat actie ondernomen om de erfgoedwaarden van de vakwerkhoeve te bestendigen en de werken zijn uitgevoerd met gunstige adviezen van het agentschap Onroerend Erfgoed. De beoordeling van de erfgoedwaarde en beschermingswaardigheid staat binnen dit project echter los van het beheertraject. Het is een actuele evaluatie waarbij het agentschap de huidige erfgoedwaarden zoals omschreven in het Onroerenderfgoeddecreet en de huidige selectiecriteria zoals omschreven in het Onroerenderfgoedbesluit hanteert. De optelsom van alle gebeurtenissen sinds de bescherming van de vakwerkhoeve hebben er echter voor gezorgd dat de historische, architecturale en technische erfgoedwaarde door verbouwing dermate aangetast is dat een bescherming op Vlaams niveau niet meer voldoende gemotiveerd kan worden.

Daarnaast beweert het opheffingsdossier niet dat de vakwerkhoeve helemaal geen erfgoedwaarden meer heeft. De resterende erfgoedwaarden blijven erkend in de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed. De vakwerkhoeve kan op lokaal of gemeentelijk niveau nog steeds een erfgoedwaardering krijgen.

Dat de site illustratief is voor het erfgoed van de gemeente Kortesseem als "Poort van Haspengouw", wijst op een lokaal belang van deze vakwerkhoeve. Om in aanmerking te komen voor een bescherming dient een onroerend goed van belang te zijn op Vlaams niveau.

De hoeve heeft vandaag na de restauratie een meerwaarde voor haar omgeving. Net omdat er nu meer mensen wonen in en rondom de hoeve speelt ze een veel grotere rol dan vroeger. Ze vormt het hart en de ziel van het nieuwe woonproject. De eventuele opheffing van beschermingen zou rekening moeten houden met het feit dat erfgoedwaarden deels gebaseerd zijn op menselijke ervaring, en dat door nieuwe invullingen en functies aan erfgoed te geven, niet alleen de toekomst van erfgoed wordt bestendigd, maar ook de waarde van het erfgoed voor de maatschappij kan stijgen.

Antwoord

Een onroerend goed kan (als monument) beschermd worden als het van algemeen belang is vanwege de erfgoedwaarde(n). De herbestemming van de vakwerkhoeve en het cohousingproject heeft inderdaad een gemeenschapsvormende werking voor de buurt en een meerwaarde voor de directe omgeving. Deze nieuwe betekenis van de vakwerkhoeve is echter vooral van belang op lokaal niveau en de gemeenschap die direct betrokken is bij dit project. Uiteraard kan de gemeenschapsvormende rol van het pand voor het lokaal bestuur een reden zijn om er erfgoedwaarde aan te hechten, voor een bescherming als monument op het niveau van Vlaanderen is die ontoereikend.

Het opheffen van de bescherming als monument en als dorpszicht staat in die zin in schel contrast met de geleverde inspanningen om het erfgoed te behouden en bestendigen voor de toekomst en de gestegen appreciatie van het erfgoed door de (lokale) gemeenschap. Daarom het verzoek om de beschermingen als monument en meer nog als dorpszicht van de hoeve en achterliggend perceel met de fruitboomgaarden op het kruispunt van de Hasseltweg en de Winkelstraat in Kortesseem te behouden.

Antwoord

Er is sinds de bescherming inderdaad heel wat actie ondernomen om de erfgoedwaarden van de vakwerkhoeve te bestendigen en de werken zijn uitgevoerd met gunstige adviezen van het agentschap Onroerend Erfgoed. De beoordeling van de erfgoedwaarde en beschermingswaardigheid staat binnen dit project echter los van het beheertraject. Het is een actuele evaluatie waarbij het agentschap de huidige erfgoedwaarden zoals omschreven in het Onroerenderfgoeddecreet en de huidige selectiecriteria zoals omschreven in het Onroerenderfgoedbesluit hanteert. De optelsom van alle gebeurtenissen sinds de bescherming van de vakwerkhoeve hebben er echter voor gezorgd dat de historische, architecturale en technische erfgoedwaarde door verbouwing dermate aangetast is dat een bescherming op Vlaams niveau niet meer voldoende gemotiveerd kan worden. Een opheffing op Vlaams niveau betekent echter niet dat er op lokaal vlak geen initiatieven tot herwaardering kunnen genomen worden. In deze context kan de gemeente een trekkersrol vervullen.

2.1.3. Bezwaar 3 uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek

De deputatie van de provincie Limburg geeft een ongunstig advies over bovenvermelde opheffing van bescherming op basis van de volgende argumenten:

Appreciatie van de erfgoedwaarden

Omwille van de slechte staat van de gebouwen, gebeurt de restauratie van de hoeve voor een groot deel door reconstructie, en wordt de binnenindeling aangepast aan de moderne noden. Hierdoor gaat men nu ervan uit dat de erfgoedwaarden onherroepelijk verloren zijn gegaan. Toch is er een vergunning afgeleverd voor deze werken en een toelating gegeven door het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Het gebouw blijft ook herkenbaar. Omdat de hoeve stap na stap dichterbij een vergunde restauratie is gekomen, die nu bijna voltooid is, is het opheffen van de bescherming van de hoeve het verkeerde eindpunt voor dit traject.

Antwoord

De opheffing van het monument wordt niet gemotiveerd vanuit de rechtsgrond dat de erfgoedwaarden onherstelbaar verloren zijn gegaan. Het inhoudelijk dossier beschrijft de resterende erfgoedelementen en -kenmerken. Vandaar dat de opheffing gebeurt vanuit de rechtsgrond 'algemeen belang'.

Het klopt dat het agentschap Onroerend Erfgoed advies verleende in de herbestemming van de vakwerkhoeve. De beoordeling van de erfgoedwaarde en de beschermingswaardigheid van deze vakwerkhoeve staat binnen het project 'Evaluatie van het beschermd 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. Volgens de huidige inzichten met betrekking tot beschermd erfgoed blijft de motivering van de beslissing tot opheffing overeind. Het inhoudelijk dossier geeft in hoofdstuk 3.1. aan dat het beschermd goed in haar huidig voorkomen onvoldoende erfgoedwaarde heeft voor een bescherming op Vlaams niveau.

Wat de omgeving van de hoeve betreft, is het duidelijk dat de bebouwing van deze omgeving de aard van het dorpsgezicht sterk gewijzigd heeft van een open, naar een gesloten omgeving.

De erfgoedwaarden van deze hoeve kunnen alleen goed onderzocht worden in het kader van een uitgebreide typologische studie zoals ook met de windmolens is gebeurd in 2022. Enkel op basis van vergelijking met andere voorbeelden en een analyse van het effect van het beschermingsbeleid op de volledige typologie van de vakwerkhoeves kunnen keuzes gemaakt worden over het aanpassen van beschermingen of indien noodzakelijk opheffen van de beschermingen.

Antwoord

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.

De contextwaarde

De vakwerkhoeve vormt een visueel baken in zijn omgeving. De hoeve ligt aan de drukke Hasseltweg (sic) op de hoek met de Winkelstraat, een belangrijke ontsluitingsweg voor het dorpscentrum van Kortesseem. Tegenover dit kruispunt komt de Printhagendreef uit en is het kasteel van Printhagen in de verte zichtbaar, met bijgebouwen in vakwerk. De hoeve aan de Hasseltsesteenweg, maakt ondanks zijn verbouwing nog steeds deel uit van de ensemblewaarde van de omgeving.

Antwoord

Het opheffingsdossier van deze vakwerkhoeve ontkent de hoge erfgoedwaarde van de Printhagensite niet. Het beschermingsbesluit beschrijft de omgeving van de vakwerkhoeve als een onbebouwde agrarische omgeving die samen met de vakwerkhoeve een esthetisch waardevol geheel vormt in het gezichtsveld van de Printhagensite. Zoals het opheffingsdossier in hoofdstuk 3.1.7 motiveert is er vandaag geen sprake meer van een onbebouwde agrarische omgeving. De agrarische context en de ensemblewerking tussen de omgeving en de vakwerkhoeve is door het nieuwbouwproject volledig aangetast. Daarnaast is de steenweg een karakterbepalende grens tussen de Printhagensite en de wijk langs de Winkelstraat ten noorden van de Hasseltsesteenweg. Links wordt de hoek van de Winkelstraat met de Hasseltsesteenweg gedomineerd door een zone met ambachtelijke bedrijven en kmo's. Rechts door de vakwerkhoeve en de nieuwbouwwoningen van het cohousingproject. Hier is dus geen agrarisch geheel meer aanwezig dat aansluiting kan vinden bij de erfgoedwaarden van de Printhagensite.

Nieuwe erfgoedwaarden

De vakwerkhoeve aan de Hasseltweg (sic) vormt nu meer dan ooit een baken door de relatie met de nieuwbouwwijk errond. De hoeve is karakterbepalend voor deze nieuwe woonontwikkeling.

Antwoord

Dat de hoeve karakterbepalend is, is geen motivatie voor een bescherming op Vlaams niveau. Het opheffingsdossier doet geen uitspraken over de kwaliteit van de nieuwe woonontwikkeling en de nieuwbouwwijk errond. Het dossier stelt enkel vast dat de erfgoedwaarden waarvoor het onroerend goed beschermd is niet meer voldoen voor een bescherming op Vlaams niveau. Daarnaast werd via de selectiecriteria overwogen of

een opheffing van deze bescherming geen hiaat in het beschermd bestand zou veroorzaken.

Compromis

De deputatie geeft een negatief advies op de opheffing van de bescherming als monument en de opheffing van de bescherming als dorpszicht van de hoeve aan de Hasseltweg (sic) en zijn omgeving. Echter is een compromis tussen opheffing en volledig behoud van de bescherming mogelijk. Gezien de vernieuwing van het interieur van de hoeve kan voor de optie gekozen worden om de bescherming te beperken tot een bescherming als dorpsgezicht met aangepaste contouren.

Antwoord

Elk voorstel tot opheffing van de bescherming binnen het project van de evaluatie van het beschermde bestand werd grondig onderzocht, afgewogen en geëvalueerd. Daarbij werd ook overwogen of het goed niet beter beschermd kon worden onder een ander statuut. Het is een feitelijke vaststelling dat de omgeving van de vakwerkhoeve ten opzichte van de periode van bescherming sterk gewijzigd is en dat de erfgoedwaarden van de directe omgeving van de vakwerkhoeve vanwege het nieuwbouwproject verloren zijn gegaan. De omgeving had op het moment van de bescherming een open, landelijk karakter en is geëvolueerd naar een meer gesloten bebouwd gebied met een eerder residentieel karakter waarbij de in het beschermingsbesluit aangehaalde esthetische waarde is aangetast. Ook voor een bescherming als dorpsgezicht om het exterieur van de vakwerkhoeve te beschermen is er onvoldoende intrinsieke erfgoedwaarde aanwezig. Een stads- of dorpsgezicht is een geheel van onroerende goederen met omgevende elementen met erfgoedwaarde. Met uitzondering van een aantal authentieke vakwerkelementen en een gereconstrueerd en verplaatst ensemble van hoevegebouwen dat refereert naar een historische toestand, blijft er niets over van materiële authenticiteit of oorspronkelijk omgevingsaanleg.

2.2. Conclusie

De adviezen en bezwaren uitgebracht na de voorlopige opheffing en voorafgaand aan de definitieve opheffing hebben geen invloed op het inhoudelijk dossier of het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier noch het ministerieel besluit werden aangepast na de voorlopige opheffing.