

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen, opmerkingen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de landelijke omgeving van vakwerkhoeves Grootstraat 102 en 114 in Alken

Provincie: Limburg

Gemeente: Alken, 2de afdeling, sectie E

Objectnummer: 4.02/73001/116.1

-

Dossiernummer: 4.001/73001/101.1

Omschrijving:

Landelijke omgeving van vakwerkhoeves Grootstraat 102 en 114,
Grootstraat 102, 106, 112 en 114

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

Brussel, 17/04/24

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)

Getekend op: 2024-04-17 10:19:17 +02:00

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 25 augustus 2023.

De VCOE bracht op 14 september 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.

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 beschermd 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 beschermd 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 DORPSGEZICHT VAN DE LANDELIJKE OMGEVING VAN VAKWERKHOEVES GROOTSTRAAT 102 EN 114 IN ALKEN

De landelijke omgeving van vakwerkhoeves Grootstraat 102 en 114 is bij ministerieel besluit van 29 december 2004 beschermd als dorpsgezicht omwille van de historische, socio-culturele en volkskundige waarde.

De vakwerkhoeves Grootstraat 102 en 114 zijn bij hetzelfde ministerieel besluit tevens beschermd als monument omwille van de historische, socio-culturele en volkskundige waarde.

Het dorpsgezicht omvat de percelen tussen Grootstraat 102 en 114 die op moment van bescherming bestonden uit onbebouwde landbouwstroken en een recente, vergunde villa met tuin (Grootstraat 106). Tijdens en na de beschermingsprocedure werden verkavelingsaanvragen ingediend. In 2010 werd de vakwerkhoeve Grootstraat 102 na gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed gerenoveerd met toevoeging van een nieuwbouwwitbreiding en vertuining van het perceel. In 2017 volgde na gunstig advies van het agentschap de verkaveling en verbouwing van Grootstraat 114 in functie van cohousing, met toevoeging van een nieuwbouw linkervleugel en de inrichting van een parking en nieuwbouwwoningen op de rechts aanpalende landbouwstrook. In 2018 werd voor de site – met onderzoekspremie – een beheersplan opgemaakt en goedgekeurd.

De commissie betreurt de geleidelijke uitholling van dit beschermde dorpsgezicht.

De commissie merkt op dat de beschermingen complementair zijn opgevat. De vakwerkhoeves genieten individueel bescherming als monument. Het voor opheffing voorgestelde dorpsgezicht moest de directe omgeving vatten als onbebouwde agrarische context van de hoeves. Het beschermingsbesluit motiveert: 'De alternatie van hoevegebouwen en onbebouwde landbouwstroken is daarbij representatief voor de historische dorpsontwikkeling langsheen de Grootstraat, waarvan de structuur door verkaveling en nieuwbouw steeds minder blijkt. Het geheel is tot slot van een uitgesproken esthetische waarde'.

Het is onduidelijk waarom men er niet in slaagde om vrijwaring van dit dorpsgezicht beter af te dwingen. Uit het dossier blijkt dat bij verkaveling garanties werden gevraagd voor het behoud van het open agrarische karakter van de omgeving. Desondanks raakten de opgesplitste kavels één voor één bebouwd, vertuind en/of verhard. Zo werd de landbouwstrook rechts van Grootstraat 114 ingericht als verharde parking met nieuwbouwwoningen in navolging van een gunstig advies dat het agentschap uitbracht op basis van een summier voorstel van inrichtingsplan. Ook het beheerstraject werpt vragen op. Het kan niet de bedoeling zijn om een betoelaagd beheersplan goed te keuren in het kader van ontwikkelingen die vervolgens aangegrepen worden om een bescherming stop te zetten. De commissie acht het nodig in het opheffingsdossier te verduidelijken waarom de opgelegde garanties en beheersmaatregelen niet het gewenste resultaat hadden.

Behandeling van het advies:

Sinds de bescherming van de omgeving als dorpsgezicht van de vakwerkhoeves werden inderdaad werken uitgevoerd met advies van het agentschap Onroerend Erfgoed. Bij de evaluatie van het beschermde bestand stelde het agentschap vast dat in sommige gevallen goedgekeurde of vergunde ingrepen geleid hebben tot het verlies aan

erfgoedkenmerken en -elementen en dus erfgoedwaarden. Dit is soms het gevolg van een restauratiepraktijk uit het verleden, denk aan façadisme, en soms het gevolg van de nog beperkte aanwezigheid van erfgoedwaarden op het ogenblik van bescherming of na een calamiteit of verwaarlozing. In sommige gevallen is de keuze voor een bepaalde restauratie ook niet meer te achterhalen. In deze dossiers concludeerde het agentschap dat ondanks alle goede pogingen, het huidige voorkomen van het onroerend goed geen erfgoedwaarde meer heeft.

Specifiek voor de omgeving van de vakwerkhoeves in Alken biedt het beheerarchief geen verdere informatie over de gemaakte keuzes voor de omgevingsaanleg dan reeds toegelicht in het inhoudelijk opheffingsdossier. Daarnaast geeft het archief geen duidelijkheid over hoe de afweging gebeurde en waarom bepaalde keuzes genomen werden. Het inhoudelijk opheffingsdossier toont in hoofdstuk '2.3. Historiek van het beschermings- en beheersdossier' aan dat de wezenlijke eigenschappen van het dorpsgezicht reeds aangetast waren door de nieuwbouwwoning met adres Grootstraat 106. Deze nieuwbouw en bijhorende tuin dateert uit 2002 en was dus al vergund voordat de omgeving beschermd werd als dorpsgezicht in 2004. Het esthetisch geheel en de onbebouwde context van landbouwstroken zoals beschreven in het beschermingsdossier was op dat moment al verstoord. Dit was een situatie die niet meer ongedaan gemaakt kon worden. Bij de volgende vergunningsdossiers is steeds vanuit het belang van het dorpsgezicht en de monumenten geadviseerd. Bij de hoeve Grootstraat 102 werd verdere verkaveling tegengehouden. Bij de nieuwbouw aan hoeve Grootstraat 114 en 112 werd ingezet op een vormgeving die herkenbaar is binnen een agrarische context. De som van alle afzonderlijke acties in de afgelopen 20 jaar hebben echter tot een versnippering van het dorpsgezicht geleid. Ondanks alle goede bedoelingen en acties heeft het dorpsgezicht vandaag geen erfgoedwaarde meer en draagt dit dorpsgezicht ook niet meer bij aan de erfgoedwaarden van de als monument beschermde vakwerkhoeves.

Bijkomend benadrukt de commissie dat het beschermde vakwerkbestand tot stand kwam op basis van grondig thematisch en geografisch onderzoek. Een actuele herziening van dit vakwerkbestand veronderstelt een vergelijkende studie, die gezien de hoge kwetsbaarheid en voortschrijdende erosie van dit erfgoedtype prioritair is.

Behandeling van het advies:

Het agentschap Onroerend Erfgoed bevestigt dat vakwerkhoeves een erg kwetsbaar type erfgoed zijn. 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. Het inhoudelijk opheffingsdossier van het beschermde dorpsgezicht rond de vakwerkhoeves langs de Grootstraat toont aan dat de erfgoedwaarden onherstelbaar aangetast of verloren zijn gegaan. De historische agrarische context en de ensemblewerking tussen de omgeving en de vakwerkhoeves is door de nieuwbouwprojecten en de heraanleg volledig aangetast en ook het esthetisch waardevolle geheel is hierdoor teniet gedaan. Een doorgedreven thematisch/typologische afweging van het volledige vakwerkbestand was in dit tijdsbestek niet mogelijk.

De commissie erkent niettemin de ernstige aantasting van de onbebouwde context van de hoeves. Ondanks de open tuinzone en doorzichten rechts van Grootstraat 114, is het bebouwde dorpsgezicht vandaag niet meer leesbaar als traditionele rurale omgeving bij de beschermde vakwerkhoeves. In het westelijke deel van de afbakening zijn de percelen visueel afgescheiden, waardoor er nog weinig ensemblewerking is tussen de vakwerkhoeves en hun omgeving. Van een esthetisch waardevol geheel is door de nieuwbouw en herontwikkeling geen sprake meer. De commissie beaamt aldus dat het dorpsgezicht niet langer beantwoordt aan de erfgoedwaarden waarvoor het werd beschermd.

De vakwerkhoeves behielden wel hun erfgoedwaarde en blijven als monument beschermd.

*Op basis van bovenstaande argumentatie en opmerkingen geeft de commissie een **voorwaardelijk gunstig advies** voor de voorlopige opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de landelijke omgeving van vakwerkhoeves Grootstraat 102 en 114 in Alken.*

De commissie vraagt in het opheffingsdossier te verduidelijken waarom de opgelegde garanties en beheersmaatregelen niet het gewenste resultaat hadden.

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.

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

2.1. Openbaar onderzoek en hoorrecht

De gemeente Alken organiseerde het openbaar onderzoek van 19 december 2023 tot en met 17 januari 2024. Tijdens het openbaar onderzoek organiseerde de gemeente geen hoorzitting. Het proces-verbaal maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

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

2.2. Conclusie

Aangezien er geen adviezen of bezwaren werden uitgebracht na de voorlopige opheffing en voorafgaand aan de definitieve opheffing, werden het inhoudelijk dossier noch het ministerieel besluit aangepast na de voorlopige opheffing.