

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen en opmerkingen bij het ministerieel besluit tot voorlopige bescherming als monument van de ondergrondse mergelgroeve Grote Berg en als cultuurhistorisch landschap van de bovengrondse sporen mergelgroeve Grote Berg in Riemst (Zichen-Zussen-Bolder)

Provincie: Limburg

Gemeente: Riemst, 6de afdeling, sectie A

Objectnummers: 4.01/73066/214.1
4.03/73066/107.1

-

Dossiernummer: 4.001/73066/111.1

Omschrijving:

Mergelgroeve Grote Berg Riemst (Zichen-Zussen-Bolder)

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

Brussel, 03/05/24

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2024-05-03 17:40:11 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

1. Adviezen en opmerkingen uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige bescherming

1.1. Adviezen uitgebracht door de departementen en agentschappen van de beleidsdomeinen Omgeving, MOW en LV

1.1.1. Beleidsdomein Omgeving

1.1.1.1. Instituut Natuur- en Bosonderzoek

Het advies werd gevraagd op 4 januari 2024.

Het Instituut Natuur- en Bosonderzoek (INBO) bracht op 1 februari 2024 een gunstig advies met opmerkingen uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Het INBO heeft het beschermingsdossier beoordeeld op de vraag of de voorgestelde beschermingsmaatregelen in het erfgoeddossier in overeenstemming zijn met de natuurdoelstellingen voor het Habitatrichtlijngebied 'Plateau van Caestert met hellingbossen en mergelgrotten'.

Aftoetsing beschermingsdossier wat betreft de natuurdoelstellingen

Opmerkingen bij de passende beoordeling

Het INBO sluit zich aan bij de stelling in de conclusies van de passende beoordeling dat de natuur- en onroerenderfgoedwaarde nauw met elkaar verbonden zijn. De bescherming van erfgoedwaarden en natuurwaarden zijn beide belangrijk. Het samengaan van natuur- en onroerenderfgoeddoelstellingen wordt in de passende beoordeling goed uitgewerkt. Desalniettemin wensen we enkele aanvullingen te formuleren.

In de passende beoordeling worden de soorten vleermuizen die in de groeve leven opgesomd: Bechsteins vleermuis, franjestaart, watervleermuis, Brandts vleermuis/gewone baardvleermuis, gewone dwergvleermuis, gewone/grijze grootoorvleermuis, laatvlieger, grote hoefijzerneus, vale vleermuis, ingekorven vleermuis en meervleermuis. Als we de waarnemingen van zowel Brandts- als Baardvleermuis apart beschouwen (die nu als één verzamelsoort vermeld staan) leven in de mergelgroeve 12 vleermuissoorten in plaats van 11. We nemen hierbij aan dat die dieren die er zwermen er ook overwinteren. Hiervoor bestaan ook sterke indicaties, zoals vangsten van uitvliegende dieren in april.

Voor het habitatrichtlijngebied is de bescherming en inrichting van mergelgrotten een prioritaire inspanning om de instandhoudingsdoelen te halen. Dit punt komt aan bod in de passende beoordeling. De vermelding van, en doelen voor, verschillende temperatuurzones (droog, nat, warm, koud) is correct. Er wordt ook vermeld dat verstoring tijdens de paar- en winterperiode vermeden moet worden, maar de specificatie van welke periode nu juist de paarperiode is en welke de winterperiode is, ontbreekt. Dit is nodig om de groeven tijdens gepaste periodes af te sluiten voor publiek.

Voorts nog enkele kleine opmerkingen omtrent de overwinteringsplaatsen:

De Lacroixberg is niet alleen voor meervleermuis de belangrijkste overwinteringsplaats in Vlaanderen, maar ook voor ingekorven vleermuis.

De passende beoordeling stelt dat: "Indien stabilisatie nodig is, is het vanuit de natuurwetgeving steeds verplicht rekening te houden met het habitat dat verdwijnt en kunnen maatregelen worden getroffen zodat de vleermuizen de volledige groeve nog kunnen bereiken (vb. tunnels)." Hier zou moeten aan toegevoegd worden dat de luchtstromingen naar andere

delen van de groeve ook moeten kunnen blijven bestaan. Dit is belangrijk, omdat daarvoor mogelijk grotere doorgangen nodig zijn dan voor vleermuizen alleen.

Voor de bovengrond in combinatie met delen van de ondergrond (vooral de ingangszones) hebben we opmerkingen die ingaan op het ontbreken van de vermelding en samenhang tussen het cultuurhistorisch landgebruik en de aanwezige natuurlijke elementen.

Over de natuurwetenschappelijke waarde die hier bestaat uit typische 'cultuurnatuur' (habitats en soorten) en die onlosmakelijk verbonden is met het historisch landgebruik (bv. begrazing met schapen van steile hellingen) en de ontginning (bv. stalling dieren ondergronds) ontbreekt een duiding van dit samengaan voor de bovengrond (landschap) alsook deels voor de ondergrond (monument) in het voorlopige beschermingsdossier. Net zoals dat er nog herkenbare sporen van bepaalde ontginningstechnieken of optekeningen in de bescherming opgenomen zijn, resteren er ook nog sporen of zelfs meer (bv. habitats) van typische cultuurnatuur. Vleermuizen zijn hierbij een gekend voorbeeld voor met name het ondergrondse deel, maar er zijn nog andere soorten en zelfs habitats die er voorkomen of waarvan er relict en potenties voorkomen. Deze soorten en habitats floreerden juist bij dat voormalige pastorale landgebruik op die terreindelen met een specifieke bodemgesteldheid. Het was een samenspel en evenwicht tussen bodem, biodiversiteit en beheer dat vermoedelijk eeuwen bestaan heeft (o.a. af te lezen aan de rijpingsgraad van bepaalde vegetaties). De teloorgang van dat gebruik en de bijhorende beheerwijzen zijn de belangrijkste reden van de huidige slechte toestand waarin deze cultuurnatuur zich bevindt. Zonder deze aanvullingen en een passend beheer verliest het 'beschermde monument en landschap' een deel van haar cultuurhistorische, wetenschappelijke waarde.

Voor het ondergrondse deel ontbreekt de aandacht voor volgende soorten:

- eikelmuis (heeft er een populatie waarvan een deel van de dieren ondergronds overwintert, net zoals dat bij andere stelsels in de omgeving het geval is);
- bepaalde overwinterende insecten (bv. gewone grottenspin, roesje, grote boomspanner, gewone sluipwesp, hier is nog te weinig over bekend).

Deze soorten hebben tegelijk ook hun leefgebied bovengronds, ze maken net zoals vleermuizen juist gebruik van de beide landschappen (boven- en ondergronds). Hun (beschermings-)naden en beheer komt in grote lijnen overeen met hetgeen voor vleermuizen reeds gesteld is.

Voor de bovengrondse aanduidingen als beschermd landschap zouden volgende soorten en vegetatietypes (habitats of regionaal belangrijke biotopen) als typisch beschouwd en best vermeld worden:

- argusvlinder, sleedoornpage, eikelmuis, das, vleermuizen, steenuil, geelgors en grauwe klauwier
- kamgrasland (rbb), kalkrijk kamgrasland (6510_huk), glanshavergrasland (6510_hu), doornstruweel (rbbsp).

In alle gevallen gaat het hier om soorten of habitats die gebonden zijn aan de kalkrijke leembodem en dagzomende kalksteen onder een pastoraal beheer. Een voor Vlaanderen zeldzame situatie van samenspel tussen bodemcondities en historisch gebruik (aansluitend op 1.2.2.3 in het inhoudelijk dossier, zie ook foto onder ter illustratie). Door het reliëf, de variatie en de historische activiteiten hebben ze zich hier kunnen ontwikkelen. Door het wegvallen van dat historische, lokale gebruik en beheer resteren er actueel nog maar relict van die graslandhabitats of populaties in slechte toestand. Recente spontane verbossing van met name de steilrand legt extra druk op deze oude hellinggraslandrelict. Aandacht voor deze kennis, soorten en vegetaties lijkt ons bijgevolg een wezenlijk onderdeel van een landschapsbescherming en ontbreekt momenteel in het dossier.

Het voorgeschreven beheer van zowel de kruidachtige (grasland) als de houtige (struwelen, houtkanten, fruitbomen of bos) begroeiing laat nu niet toe om de continuïteit van de actuele situatie/kwaliteit te waarborgen (immers geen statisch gegeven), noch om herstel van de habitats of soortpopulaties te voorzien. Algemene beheerprincipes zouden er best worden in opgenomen of het herstel van de cultuurhistorische vegetatietypes vermeld.

Algemene (Vlaamse-) of gebiedspecifieke natuur- en landschapsdoelen die reeds in voege zijn, zouden niet ondermijnd of gehypotheekeerd mogen worden (ook niet indirect) door de bepalingen in dit besluit of beschermingsdossier. Ze zouden elkaar juist moeten kunnen versterken. De aanwezige relict en hun potenties die eigen zijn aan de lokale cultuurhistoriek worden niet als dusdanig vernoemd. Erfgoed- en natuurwaarden (die ook hier een aanzienlijke samenhang en overlap kennen) gaan niet enkel goed samen op vlak van behoud en beheer, maar een juiste inzet op beide werkt versterkend in de twee richtingen.

Onderstaande foto toont een voorbeeld van een nabij gelegen groeve-ingang en omliggend landschap waarop het pastoraal beheer van destijds en de samenhang van boven en ondergrond voor dit soort terreinen zichtbaar is.

Foto 1: Niet gedateerde foto/prentkaart, vermoedelijk eerste helft 20e eeuw (Bron: GOGRI Riemst, <https://gogri.weebly.com/zichen-zussen-bolder.html>)

Het S-IHD rapport (Agentschap voor Natuur en Bos, 2012) vermeldt voor het SBZ Lacroixberg specifiek volgende elementen: mantelzoomvegetaties, doornstruwelen en interessante (als 'soortenrijke') graslandvlekken. Ook een gezonde mestfauna is essentieel i.f.v. voedsel voor vleermuizen. Dit sluit in grote lijnen aan bij de hierboven toegelichte kennis inzake aanwezige relict, de natuurwetenschappelijke waarden en de samenhang met de cultuurhistoriek. Dit is een essentieel onderdeel voor dit beschermingsdossier.

In feite is de perimeter van de bescherming bovengronds te beperkt. Zelfs al is het landschap boven de grond gedegradeerd, dan nog is het van belang voor de ondergrond. Het zou goed zijn dat elk relict van dat traditionele landschap bovengronds mee opgenomen wordt. Zo wordt tevens vermeden dat het beschermd erfgoed geïsoleerd raakt in een geïntensiveerde of geurbaniseerde omgeving.

Tekstuele verwijzingen

Inhoudelijk dossier Onder 2.1.1, wetenschappelijke waarde, p. 19, vermelding van aspect vleermuizen ontbreekt.

Er wordt geregeld gebruik gemaakt van het woord 'beplanting', hoewel het meestal niet om aan- of opgeplante begroeiing gaat. Correkter zou het gebruik van het woord begroeiing of specifiek houtige dan wel grazige begroeiing zijn.

Onder 3.2.2., p. 25-26, hier zouden best beheeraspecten toegevoegd worden, zoals hoger toegelicht bij de natuurwetenschappelijke waarden van boven- en ondergrond. Levende materie heeft regelmatig actief en passend onderhoud nodig in functie van het behoud en het voorkomen van kwaliteitsverlies.

Passende beoordeling

Onder 1.2, p. 1, het voorkomen van hellinggrasland op de steilrand wordt niet vermeld.

Onder 2., p. 2, hier ontbreekt een luik over de cultuurhistorische landschapsecologie. Best aanvullen op basis van hierboven toegelichte informatie.

Onder 2.1, p. 2, de erfgoedwaarden zijn niet volledig gedefinieerd en dus onvolledig, zie bovenstaande.

Onder 2.1, p. 3, de beheerdoelstellingen zijn onvolledig. Onder begroeiing dient zeker ook de traditionele situatie van vooral open, soortenrijk hellinggrasland met KLE's en een passend beheer daartoe te worden vermeld. Ook het behoud van de kwaliteit van hoogstamboomgaarden (inclusief het grasland onder de bomen) en een passend beheer daartoe (vervanging bomen die uitvallen, graslandbeheer dat overeenstemt met het traditionele gebruik) zouden logischerwijs hier vermeld worden.

Conclusies

Het INBO sluit zich aan bij de stelling in de conclusies van de passende beoordeling dat de natuur- en onroerenderfgoedwaarde nauw met elkaar verbonden zijn. Het samengaan van natuur- en onroerenderfgoeddoelstellingen wordt in de passende beoordeling goed uitgewerkt. Desalniettemin zijn enkele kleine aanvullingen wenselijk.

Daarnaast is het essentieel om een beschrijving van de natuurwetenschappelijke waarde van de typische 'cultuurnatuur' toe te voegen. Heel wat aanwezige natuurelementen zijn immers onlosmakelijk verbonden met het historisch landgebruik en de ontginning.

Ons inziens is de perimeter van de bovengrondse bescherming te beperkt. Het zou goed zijn dat elk relict van dat traditionele landschap bovengronds mee opgenomen wordt. Zo wordt tevens vermeden dat het beschermd erfgoed geïsoleerd raakt in een geïntensiveerde of geïurbaniseerde omgeving.

Behandeling van het advies:

De passende beoordeling werd naar aanleiding van het advies van het INBO op verschillende plaatsen aangevuld, gecorrigeerd en verbeterd.

De exacte periode van de paar- en winterperiode werd niet toegevoegd aan het dossier omdat dit over natuurregeling gaat en niet binnen de bescherming van het erfgoed vastgelegd moet worden.

Wat de perimeter van de bovengrondse bescherming betreft wenst het agentschap Onroerend Erfgoed te verduidelijken dat hierbij steeds wordt afgewogen of het element of gebied voldoende erfgoedwaarde heeft om beschermd te worden. Het landschap boven de mergelgroeve heeft in zijn geheel niet voldoende erfgoedwaarde op Vlaams niveau om als cultuurhistorisch landschap te worden beschermd. De elementen die op dit moment geselecteerd zijn hebben wel voldoende erfgoedwaarde maar bevatten nadrukkelijk ook allemaal een sterke relatie met de mergelgroeve zelf en vormen zo samen een ensemble.

De vraag om de aspecten "cultuurnatuur" toe te voegen werd positief gevolgd, dit werd in het inhoudelijk dossier, het MB en de passende beoordeling op verschillende plaatsen aangevuld.

De aanwezigheid van vleermuizen in de mergelgroeve wordt niet toegevoegd bij de wetenschappelijke waarde in het ministerieel besluit. De definities van de erfgoedwaarden laten hier geen ruimte voor (Inventarismethodologie nieuw in Belgisch Staatsblad : MB van 10/01/2023 tot wijziging van de inventarismethodologie voor de landschapsatlas, BS 28/03/2023, 34573 (<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/bsluit/2023/01/10/2023040117/staatsblad>)).

Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast:

Aanvulling op p. 12 – beschrijving secundair gebruik

"Het kan worden aangenomen dat de dieren die hier gestald werden gebruikt werden voor het landgebruik bovengronds, bijvoorbeeld voor het begrazen van de (helling)graslanden in de omgeving van de groeve".

Aanvulling op p. 15/16 – beschrijving bovengrondse sporen

"Op enkele plaatsen is het huidige uitzicht van het landschap sterk gelinkt aan het historisch (pastorale) landgebruik. Ook de planten en dieren die hier voorkomen zijn sterk gelinkt aan dit extensieve landgebruik. Het gaat hierbij om de delen van de steilrand waar hellinggrasland aanwezig is, waar in het verleden mogelijk ook toegangen lagen. De instorting van de Vijl en toegang Stadtberg I hebben een weiland onder de hoogstamboomgaarden. Ook in de omgeving van de instorting van de Wachelkoul zijn er dergelijke graslanden aanwezig. Dit landgebruik is

op deze verschillende plaatsen ook op historische kaarten aanwezig¹. Een voor Vlaanderen zeldzame situatie van samenspel tussen bodemcondities (kalkrijke leembodem en dagzomende kalksteen) en historisch gebruik met begrazing die resulteert in een bijzonder landschap met specifieke flora en fauna die hier enkel kan voorkomen dankzij het landgebruik. Door het wegvallen van dit specifieke landbeheer op sommige plaatsen treedt verwildering op, bijvoorbeeld op een deel van de steilrand”.

Aanvulling door middel van een voetnoot p. 15

“Op de kaart van het primitief kadaster zijn enkele instortingen (oa. de Vijl) en hellingen (noordwestelijke deel van de steilrand) ingetekend met als landgebruik “graasweide”. Deze kaart dateert van 1830-1840, wat aangeeft dat het landgebruik op deze plaatsen al bijna 200 jaar constant is. Op het moment dat deze kaart opgetekend werd was de instorting van de Wachelkoul ook in gebruik als graasweide, wat doet vermoeden dat de verbossing op een later moment is opgetreden”.

Aanvulling op p. 20 – historische waarde cultuurhistorisch landschap

“Het huidige landschap verwijst op verschillende plaatsen nog naar het historisch (pastorale) landgebruik. Ook de planten en dieren die hier voorkomen zijn sterk gelinkt aan dit extensieve beheer. Het gaat hierbij om de delen van de steilrand waar hellinggrasland aanwezig is, de hoogstamboomgaarden waar weiland bevindt en de omgeving van de Wachelkoul. Een voor Vlaanderen zeldzame situatie van samenspel tussen bodemcondities (kalkrijke leembodem en dagzomende kalksteen) en historisch gebruik met begrazing die resulteert in een bijzonder landschap met specifieke flora en fauna die hier enkel kan voorkomen dankzij het landgebruik”.

Aanvulling op p. 27: Wordt toegevoegd i.v.m. voorschriften voor het beschermd cultuurhistorisch landschap: “Voorschrift 3° geeft aan dat regulier onderhoud belangrijk is, het gaat hier in het bijzonder over het onderhoud en beheer van de graslanden waarvan de erfgoed- en natuurwaarde wordt bepaald door correct beheer. Ook voor de hoogstamboomgaarden is het beheer van de bomen en het grasland belangrijk voor een duurzaam beheer van deze elementen”.

Het ministerieel besluit werd als volgt aangepast:

De term “beplanting” vervangen door “begroeiing” met eventuele verfijning over het type begroeiing.

p. 10: In de beheersdoelstellingen voor het cultuurhistorisch landschap wordt toegevoegd:

“4° Het grasland op de helling van de steilrand, in de boomgaarden en rond de Wachelkoul wordt in stand gehouden door correct landgebruik. Deze sporen van historisch landgebruik, met sterke relatie tussen erfgoed- en natuurwaarde, worden zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk hersteld. De opmaak van een geïntegreerd beheerplan, waarbij zowel de natuur- als de erfgoedwaarden worden ingeschreven behoort tot een aanbeveling zodat dit landschap op lange termijn een goed beheer krijgt”.

Conclusie: het advies heeft invloed op het inhoudelijk en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit werden als volgt aangepast:

Aanpassingen aan het inhoudelijk dossier:

- p. 12 aanvulling: “Het kan worden aangenomen dat de dieren die hier gestald werden gebruikt werden voor het landgebruik bovengronds, bijvoorbeeld voor het begrazen van de (helling)graslanden in de omgeving van de groeve”.
- p. 15 Aanvulling “Op enkele plaatsen is het huidige uitzicht van het landschap sterk gelinkt aan het historisch (pastorale) landgebruik. Ook de planten en dieren die hier voorkomen zijn sterk gelinkt aan dit extensieve landgebruik. Het gaat hierbij om de

¹ Op de kaart van het primitief kadaster zijn enkele instortingen (oa. de Vijl) en hellingen (noordwestelijke deel van de steilrand) ingetekend met als landgebruik “graasweide”. Deze kaart dateert van 1830-1840, wat aangeeft dat het landgebruik op deze plaatsen al bijna 200 jaar constant is. Op het moment dat deze kaart opgetekend werd was de instorting van de Wachelkoul ook in gebruik als graasweide, wat doet vermoeden dat de verbossing op een later moment is opgetreden.

delen van de steilrand waar hellinggrasland aanwezig is, waar in het verleden mogelijk ook toegangen lagen. De instorting van de Vijl en toegang Stadtberg I hebben een weiland onder de hoogstamboomgaarden. Ook in de omgeving van de instorting van de Wachelkoul zijn er dergelijke graslanden aanwezig. Dit landgebruik is op deze verschillende plaatsen ook op historische kaarten aanwezig. Een voor Vlaanderen zeldzame situatie van samenspel tussen bodemcondities (kalkrijke leembodem en dagzomende kalksteen) en historisch gebruik met begrazing die resulteert in een bijzonder landschap met specifieke flora en fauna die hier enkel kan voorkomen dankzij het landgebruik. Door het wegvallen van dit specifieke landbeheer op sommige plaatsen treedt verwildering op, bijvoorbeeld op een deel van de steilrand.”

- p. 15 aanvulling voetnoot: “Op de kaart van het primitief kadaster zijn enkele instortingen (oa. de Vijl) en hellingen (noordwestelijke deel van de steilrand) ingetekend met als landgebruik “graasweide”. Deze kaart dateert van 1830-1840, wat aangeeft dat het landgebruik op deze plaatsen al bijna 200 jaar constant is. Op het moment dat deze kaart opgetekend werd was de instorting van de Wachelkoul ook in gebruik als graasweide, wat doet vermoeden dat de verbossing op een later moment is opgetreden”.
- p. 16: 1.3 bovengrondse sporen mergelgroeve Grote Berg, 1. “beplanting” vervangen door “begroeiing”, 2. “beplanting” vervangen door “begroeiing” en 3. “beplanting” vervangen door “begroeiing”.
- p. 16: 1.3 Bovengrondse sporen mergelgroeve Grote Berg punt 1. Vervangen “Steilrand met dagzomende kalksteenlagen en enkele toegangen, markant hoogteverschil van ongeveer 10 m, gevarieerde beplanting met bomen en struiken, plaatselijk grasland met meidoornstruiken” door “Steilrand met dagzomende kalksteenlagen en enkele (sporen van) toegangen, markant hoogteverschil van ongeveer 10 m, met grasland met meidoornstruiken en gevarieerde begroeiing met bomen en struiken”;
- p. 20: de ruimtelijk-structurerende waarde: “beplanting” vervangen door “begroeiing van bomen en struiken”
- p. 20: aanvulling “Het huidige landschap verwijst op verschillende plaatsen nog naar het historisch (pastorale) landgebruik. Ook de planten en dieren die hier voorkomen zijn sterk gelinkt aan dit extensieve beheer. Het gaat hierbij om de delen van de steilrand waar hellinggrasland aanwezig is, de hoogstamboomgaarden waar weiland bevindt en de omgeving van de Wachelkoul. Een voor Vlaanderen zeldzame situatie van samenspel tussen bodemcondities (kalkrijke leembodem en dagzomende kalksteen) en historisch gebruik met begrazing die resulteert in een bijzonder landschap met specifieke flora en fauna die hier enkel kan voorkomen dankzij het landgebruik”.
- p. 27: aanvulling “Voorschrift 3° geeft aan dat regulier onderhoud belangrijk is, het gaat hier in het bijzonder over het onderhoud en beheer van de graslanden waarvan de erfgoed- en natuurwaarde wordt bepaald door correct beheer. Ook voor de hoogstamboomgaarden is het beheer van de bomen en het grasland belangrijk voor een duurzaam beheer van deze elementen”.

Aanpassingen aan het ministerieel besluit

- p. 4: “beplanting” vervangen door “begroeiing van bomen en struiken”
- p. 8: art. 2.2. 1° Vervangen “Steilrand met dagzomende kalksteenlagen en enkele toegangen, markant hoogteverschil van ongeveer 10 m, gevarieerde beplanting met bomen en struiken, plaatselijk grasland met meidoornstruiken” door “Steilrand met dagzomende kalksteenlagen en enkele (sporen van) toegangen, markant hoogteverschil van ongeveer 10m, met grasland met meidoornstruiken en gevarieerde begroeiing met bomen en struiken”.
- p. 10: aanvulling 3.2 “4° Het grasland op de helling van de steilrand, in de boomgaarden en rond de Wachelkoul wordt in stand gehouden door passend landgebruik dat overeenstemt met het traditionele beheer. Deze sporen van historisch landgebruik, met een sterke relatie tussen de erfgoed- en natuurwaarde, worden zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk hersteld. De opmaak van een geïntegreerd beheerplan, waarbij zowel de natuur- als de erfgoedwaarden worden ingeschreven behoort tot een aanbeveling zodat dit landschap op lange termijn een goed beheer krijgt”.
- p. 11: art. 4.2 5° “beplanting” vervangen door “begroeiingen van bomen en struiken” en “beplanting” vervangen door “begroeiing”.

1.1.1.2. Agentschap Natuur en Bos

Het agentschap Natuur en Bos werd na de adviesperiode nog expliciet gevraagd om advies te geven over de passende beoordeling. Zij lieten op 15 april via e-mail weten geen opmerkingen te hebben bij de passende beoordeling zodat deze gunstig wordt geacht.

Het departement noch de overige agentschappen brachten advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerendergoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

1.1.2. Agentschap Wonen in Vlaanderen

Het advies werd gevraagd op 4 januari 2024.

Het agentschap gaf per mail aan geen advies te geven op dergelijk dossier. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerendergoeddecreet is dit advies gunstig.

Het departement noch de overige agentschappen brachten advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerendergoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

1.1.3. Beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken

Het advies werd gevraagd op 4 januari 2024.

Het departement noch de agentschappen brachten een advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerendergoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

1.1.4. Beleidsdomein Landbouw en Visserij

Het advies werd gevraagd op 4 januari 2024.

Het departement noch de agentschappen brachten een advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerendergoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

1.2. Advies uitgebracht door de Gemeente Riemst

Het advies werd gevraagd op 4 januari 2024.

Het college van Burgemeester en Schepenen bracht op 31 januari 2024 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Adviezen:

De gemeentelijke dienst Groeven heeft ondersteund in de opmaak van de voorlopige bescherming en heeft geen opmerkingen.

De volgende adviezen zijn ontvangen en zijn bijgevoegd bij dit besluit van het college van Burgemeester en Schepenen:

De Intergemeentelijke Onroerendergoeddienst Oost-Haspengouw en Voeren formuleert de volgende aandachtspunten/opmerkingen bij het ministerieel besluit:

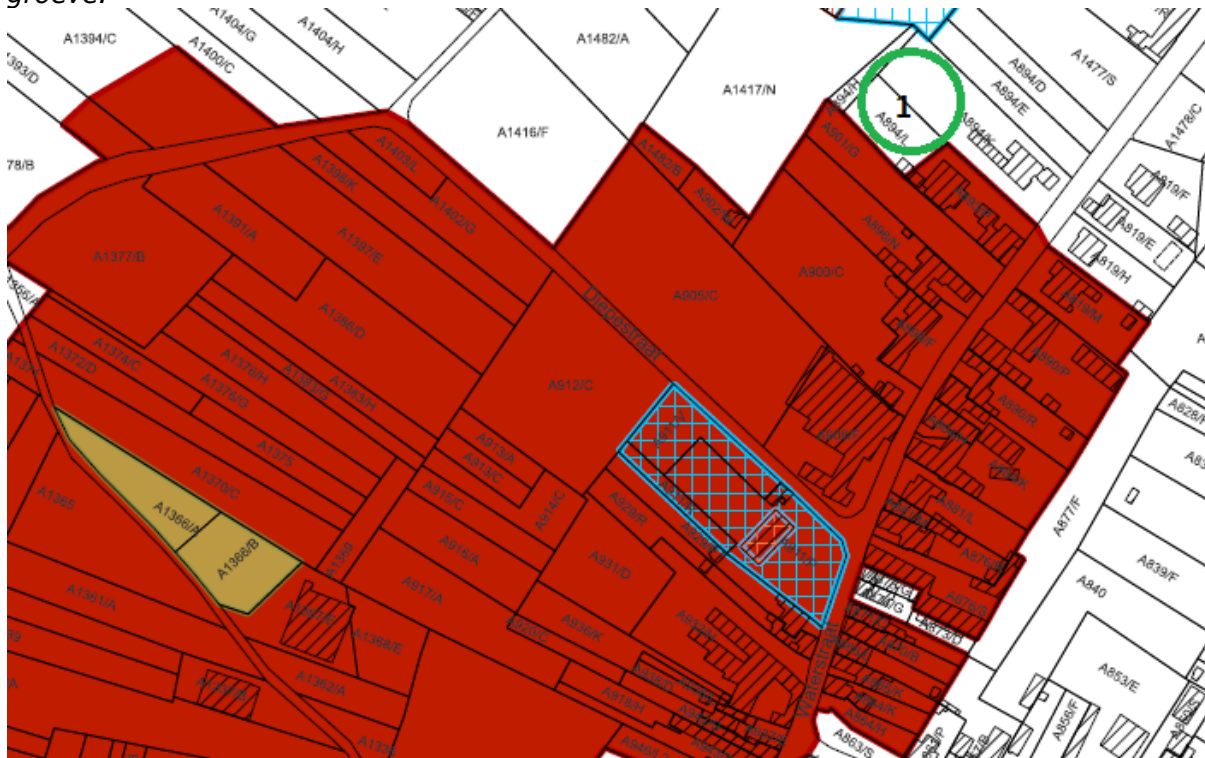
p. 4 Historische waarde: Er wordt verwezen naar de burcht van Zichem

p. 9 Beheersdoelstelling 3: Mogelijk kan hier iets duidelijker geformuleerd worden wat precies de beheersdoelstelling is?

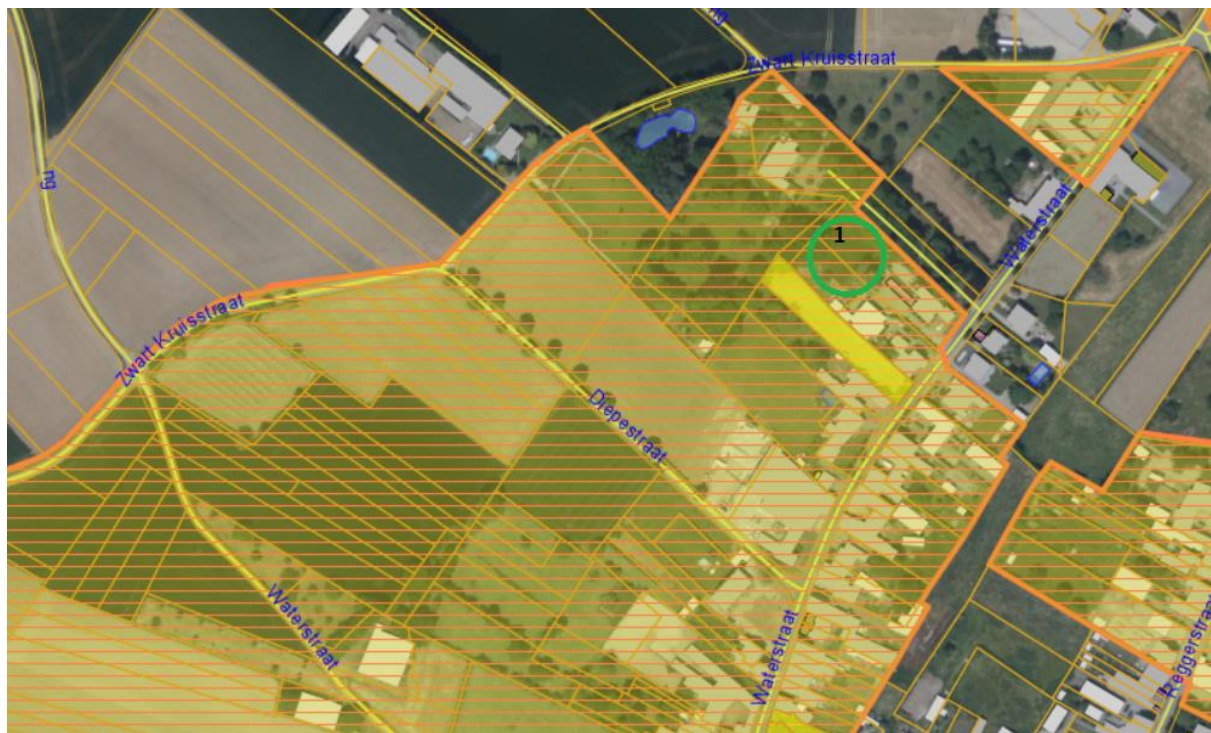
p. 11 art. 5.2. 1°g: wat wordt bedoeld met het aanbrengen van het hydrografisch netwerk?

Dienst Natuur van de gemeente Riemst formuleert volgende opmerkingen:

Op onderstaand kaartje is aangeduid met een (1) waar er zich een groeve ingang bevindt, net voor het domein van het Klein Kasteeltje. Het is volgens mij een kleine groeve (ben er ooit in geweest), mogelijk niet deel uitmakend van de Grote Berg maar kan zeker ook belangrijk zijn voor fauna (vleermuizen) en mogelijk als erfgoed(?). Kan er nog overwogen worden ook dergelijk toegang tot de ondergrond in het dossier mee op te nemen? Deze toegang is niet ingekleurd in het beschermingsdossier, wel in het Gis / als behorende tot de perimeter van de groeve.



Zit in de perimeter van de groeve, zie onderstaand kaartje:



Op volgend kaartje is met een (2) aangeduid enkele percelen welke niet zijn opgenomen in het dossier, deze zijn eveneens ingekleurd in de groeve perimeter. (is dit bv n.a.v. boringen dat het geweten is dat de ondergrond niet hol is?).

Met (3) is aangeduid waar er mogelijk geen groeve is gelegen (cfr groeveperimeter) en dit perceel toch is opgenomen in de bescherming??



ANB stelt in de passende beoordeling dat de toegang tot de Lacroixberg dient hersteld te worden - hetgeen betekent afbreken van betonblokkenmuur aan weerszijden van de holle weg - richting groeve of dat deze beter geïntegreerd zou worden gezien deze constructie esthetisch landschappelijk niet Ok is.

Ik zou hier enkel de eerste optie willen voorstellen. Indien deze betonwanden vb bepleisterd moeten worden met een "mergeluitzicht" zal dit nog onnatuurlijk ogen, zo'n betonmuren hebben geen (of zo goed als geen) ecologische functie, een natuurlijke mergelwand wel (solitaire bijtjes, kalkminnende flora, verblijf voor eikelmuis...). De muren behouden en bepleisteren houdt tevens in dat er een vergunning dient te worden gevraagd (het bouwen van deze muren eveneens maar is toen niet gebeurd en werken werden daarom stop gezet) etc. Afbraak en opruimen lijkt me gemakkelijker (fundering is maar 1 blok diep).

Enkel de constructie ter hoogte van de ingangen dient behouden ikv de veiligheid en mogelijk aangepast te worden. (cfr de gemaakte afspraken met ANB, IOED, coördinator groeven, ...tijdens het plaatsbezoek dd 26.06.2023)

Er wordt gesteld dat zware bomen boven de toegangen verwijderd moeten worden. Beter is deze in hakhout te blijven zetten (hetgeen reeds is gebeurd) en dit max om de 6 jaar te herhalen, waarbij de stobben blijven staan en voor nestgelegenheid zorgen voor de eikelmuis die er nog voorkomt.

De aanvraag subsidie voor een mogelijke aankoop en bebossing van enkele percelen in het gebied zou niet belemmerd mogen worden door huidige beschermingsdossier. Een toekomstig bosje kadert hier (zoals in de aanvraag van de subsidie werd opgenomen cfr beslissing CBS)

in het voering en bekomen van de IHD's voor het natura 2000 gebied. Dergelijk bosje dient als stapsteen voor de vleermuizenkolonie naar het buitengebied en zorgt voor uitbreiding van foerageergebied, niet enkel voor vleermuizen ook voor vb grauwe klauwier, das,

Werken in de ondergrond en bovengronds moeten rekening houden met beschermde soorten. Buiten de vleermuizen die hier ondergronds overwinteren komt er das en eikelmuis voor in het gebied. Kapwerken bv ter hoogte van de groeveingang moeten ook hiermee rekening houden.

Het opruimen van sluikstorten wordt aangeraden, gezien de uitgestrektheid van de groeve is dit niet eenvoudig. Indien er voor dergelijke opruiming wordt geopteerd om gemotoriseerd materiaal te gebruiken moet dit met materiaal zonder verbrandingsmotor (een motor zonder co² uitstoot), ifv de vleermuizen.

Behandeling van het advies en opmerkingen:

Op basis van het advies van de IOED:

- Wordt Zichem naar Zichen aangepast in het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.
- Worden beheersdoelstellingen 3° en 4° geschrapt uit het ministerieel besluit omdat ze betrekking hebben op de niet-beschermde bovengrond. Wel wordt er aan het inhoudelijk dossier een passage toegevoegd waarin verduidelijkt wordt wat de actief en passief behoudsbeginsel en de algemene voorschriften voor de zakelijkrechthouders precies betekent.

Behandeling van het advies:

- Met het hydrografisch netwerk wordt het netwerk van oppervlaktewater, dus grachten en sloten bedoeld. In dit landschap komt dit niet veel voor, maar het is niet de bedoeling dat zonder toelating hier aanpassingen of nieuwe elementen worden toegevoegd.

Op basis van het advies van de milieudienst van de gemeente Riemst:

Omtrent vragen over de perimeter:

1. Deze ingang betreft een kuil die geen deel uitmaakt van de Grote Berg. Deze wordt niet meegenomen in de afbakening van de bescherming van de Grote Berg.
2. Onder deze twee percelen is er inderdaad geen groeve gelegen en daarom zijn ze niet opgenomen in de afbakening van de bescherming van de Grote Berg.
3. Onder dit perceel ligt een stuk groeve. De afbakening van de bescherming gebeurt op perceelsniveau, dus ook als er onder een stuk van een perceel groeve ligt, wordt het volledige perceel opgenomen. Enkel voor percelen 73102A1394/00C000 en 73102A1393/00D000 werd hier een uitzondering gemaakt omdat er maar een heel klein gedeelte groeve onder ligt. Naar aanleiding van de opmerkingen van zakelijkrechthouders werd tevens een verfijning doorgevoerd voor woonhuizen aan de rand van de afbakening en werden deze indien er geen groeve onder het woonhuis ligt, nog deels opgenomen.

In verband met beheersdoelstelling 3° voor het cultuurhistorisch landschap werd de formulering in het ministerieel besluit aangepast van "De toegang van de Lacroixberg is met betonstenen verstevigd waardoor de historische waarde sterk aangetast is. Het is wenselijk voor de erfgoedwaarde van de holle weg en de toegang van de groeve, dat deze werken verwijderd of hersteld worden, of beter geïntegreerd worden zodat ze visueel een minder grote aantasting vormen van het historische landschap" naar "De toegang van de Lacroixberg is met betonstenen verstevigd waardoor de historische waarde sterk aangetast is. Het is wenselijk voor de erfgoedwaarde van de holle weg en de toegang van de groeve, dat deze muren verwijderd worden voor zover ze geen functie hebben voor de stabiliteit van de toegang. Het geheel zou beter geïntegreerd kunnen worden zodat ze visueel een minder grote aantasting vormen van het historische landschap".

In de passende beoordeling p. 10 werd toegevoegd: "Het beheer van bomen in hakhout die om periodiek gesnoeid worden is wel geschikt en komt overeen met natuurdoelstellingen zodat er bijvoorbeeld voor nestgelegenheid voor de eikelmuis zorgen".

Bebossing binnen het cultuurhistorisch landschap is door de bescherming niet uitgesloten, al spreekt het voor zich dat dit binnen de instandhoudingsplichten van het beschermde cultuurhistorische landschap op de graslandpercelen niet gewenst is. Uit dit advies is niet op te maken waar het bosje gepland is en wat de impact op het beschermde cultuurhistorische landschap is.

In verband met het opruimen van sluikstorten met voertuigen met verbrandingsmotor verwijzen we naar de natuurwetgeving. Binnen de bescherming van de groeve als monument kunnen we hier geen doelstellingen opnemen.

Conclusie: de adviezen hebben invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit werden als volgt aangepast:

Aanpassingen aan het inhoudelijk dossier:

- p. 20: Zichem aangepast naar Zichen;
- p. 27: hernummeren voorschrift "5°" wordt "3°" en "6°" wordt "4°";
- p. 26/27: toevoeging "Zakelijkrechthouders en gebruikers zijn (in het mate van het mogelijke) verantwoordelijk voor het actief en passief behoudsbeginsel en de algemene voorschriften. Aangezien de zakelijkrechthouders in de meeste gevallen eigenaar zijn van bovengrondse percelen maar geen toegang hebben tot de groeve zelf zijn zij enkel verantwoordelijk voor de voorzorgsmaatregelen die ze zelf kunnen nemen. Dit geldt voor het bijzonder voor het voorkomen van geconcentreerde waterinsijpeling, concreet betekent dit onder andere dat de regenwaterafvoer aangesloten moet zijn op de riolering, lekkages zo snel als mogelijk opgelost moeten worden. Ook zorg dragen voor onderhoud van vijvers of zwembaden is belangrijk, een goed onderhoud voorkomt geconcentreerde waterinsijpeling. Bij acties waarbij de groeve kan worden aangetast, bijvoorbeeld diepteboringen, is een toelating nodig. Bij de toelatingsaanvraag zal worden onderzocht of de werken een negatieve impact hebben op de groeve en of er eventueel bijgestuurd dient te worden via milderende maatregelen of andere uitvoeringswijzen. Hierbij moet worden opgemerkt dat de groeve in het gebied op verschillende diepte bevindt en de impact van werken op de groeve ook verschilt van plaats tot plaats. Indien er een probleem zoals een waterlek signaleerd wordt is de eigenaar verantwoordelijk om dit zo snel mogelijk op te lossen. Zakelijkrechthouders met een toegang tot de groeve (graet of schacht) gelegen op hun perceel wordt geacht hier ook actief zorg voor te dragen. Dit houdt in dat ze deze toegang niet mogen dichtmaken, beschadigen, aantasten etc. Indien deze toegang verslechterd voor het toegankelijke deel, moet de eigenaar deze herstellen (vb. nieuwe schachtkoker plaatsen).

Wat betreft het monitoren en controleren van de stabiliteit wordt niet van de eigenaar verwacht dat zij hier actief acties in ondernemen. Ook regulier onderhoud van de groeve zelf, en consolidatie- en beveiligingsmaatregelen moet de eigenaar niet nemen indien ze niet eigenaar is van een toegang naar de groeve. De gemeente waakt over de openbare veiligheid en zorgt daarom voor de afsluitingen van de ingangen op gemeenteeigendom en monitort de stabiliteit".

Aanpassingen aan het ministerieel besluit:

- p. 4: Zichem aangepast naar Zichen
- p. 9, schrappen: "3° Bovengrondse activiteiten kunnen invloed hebben op de ondergrond. Degelijke wateropvang, bijvoorbeeld van (nieuwe) gebouwen, is daarom zeer belangrijk. Als er water naar de ondergrond kan sijpelen kan dit grote gevolgen hebben voor de stabiliteit, zo kunnen vooral aardpijpen plotseling leegstromen of historische instortingsgebieden nazakken waardoor dit bovengronds een grondverschuiving teweeg brengt"; en "4° Wanneer nieuwe bebouwing op onbebouwde

percelen overwogen wordt, wordt vanuit erfgoeddoogpunt aangemoedigd om zoveel mogelijk te zoeken naar oplossingen voor deze planologische conflicten, zodat bouwgronden/harde bestemmingen op de mergelgroeve kunnen worden omgezet naar zachte bestemmingen. Op die manier zijn er minder stabilisatiewerken nodig”;

- p. 9 hernummeren beheersdoelstellingen, “5°” wordt “3°” en “6°” wordt “4°”.
- p. 10, 3°: formulering aangepast van
“De toegang van de Lacroixberg is met betonstenen verstevigd waardoor de historische waarde sterk aangetast is. Het is wenselijk voor de erfgoedwaarde van de holle weg en de toegang van de groeve, dat deze werken verwijderd of hersteld worden, of beter geïntegreerd worden zodat ze visueel een minder grote aantasting vormen van het historische landschap”
naar “De toegang van de Lacroixberg is met betonstenen verstevigd waardoor de historische waarde sterk aangetast is. Het is wenselijk voor de erfgoedwaarde van de holle weg en de toegang van de groeve, dat deze muren verwijderd worden voor zover ze geen functie hebben voor de stabiliteit van de toegang. Het geheel zou beter geïntegreerd kunnen worden zodat ze visueel een minder grote aantasting vormen van het historische landschap”.

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

Het advies werd gevraagd op 4 januari 2024.

De VCOE bracht op 15 februari 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit over de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

1. De commissie stelt vast dat dit beschermingsvoorstel voortvloeit uit het onroerenderfgoedrichtplan ‘Mergelgroeven in Riemst’ (2019) en het bijhorende actieprogramma. Het moet mee uitvoering geven aan de ambitie om erfgoedwaarden en natuurwaarden integraal te beschermen. Het is aldus positief dat met voorliggend ‘dubbel’ beschermingsstatuut ingezet wordt op het vrijwaren van de erfgoedwaarden van deze specifieke mergelgroeve. Wat betreft de complementariteit tussen erfgoedbescherming en de reeds beschermde natuurwaarden van de site, beperkt het inhoudelijk dossier zich tot een verwijzing naar het onroerenderfgoedrichtplan en de passende beoordeling. Het lijkt de commissie aangewezen om ook in het inhoudelijk dossier zelf te expliciteren hoe dit beschermingsvoorstel bijdraagt tot de ruimere ambitie van het onroerenderfgoedrichtplan.

Dezelfde opmerking geldt voor de selectie van de mergelgroeve Grote Berg. In het inhoudelijk dossier ontbreekt namelijk een afweging ten opzichte van vergelijkbare (ondergrondse) ontginningssites in de omgeving van Riemst en in een Vlaams verband. De commissie vraagt deze selectie alsnog te duiden op basis van de geldende selectiecriteria en ten opzichte van vergelijkbare sites. De commissie vraagt daarnaast te verduidelijken of in het kader van het onroerenderfgoedrichtplan nog andere erfgoedbeschermingen van mergelgroeven zijn gepland.

2. Artikel 1.1 en 1.2 van het ministeriële besluit leggen respectievelijk de voorlopige beschermingen als monument en als cultuurhistorisch landschap vast, en verwijzen naar het afbakeningsplan dat als bijlage bij het beschermingsbesluit is gevoegd.

De commissie erkent dat het gangenstelsel van de groeve het best gebaat is bij een beschermingsstatuut als monument. De voor deze monumentbescherming voorgestelde afbakening vat het ondergrondse gebied bij en onder het dorp Zussen als één coherent geheel, met inbegrip van graeten en schachten tot hun afdichting aan het maaiveld.

De fragmentaire afbakening van het cultuurhistorisch landschap beperkt zich echter tot landschapselementen die aan de oppervlakte zichtbaar wijzen op de aanwezigheid van de groeve.

Het dossier verduidelijkt dat het beschermingsstatuut als cultuurhistorisch landschap niet toelaat om de ganse bovengrond boven het monument af te bakenen. De commissie begrijpt dit, maar merkt op dat het overgrote deel van de bovengrond boven (het plafond van?) het monument aldus uitgesloten blijft van bescherming en ook van de bijhorende beheersdoelstellingen. Toch kunnen bovengrondse activiteiten impact hebben op de groeve. Het beschermingsbesluit formuleert voor het monument zelfs beheersdoelstellingen inzake de wateropvang aan de oppervlakte (doelstelling 3°) en nieuwbouw (beheersdoelstelling 4°; zie ook par. 5 van dit advies), die in het licht van bovenstaande evenwel moeilijk af te dwingen zijn. Indien een gebiedsdekkend cultuurhistorisch landschap niet mogelijk is, vraagt de commissie te onderzoeken of de grondoppervlakte boven de groeve vastgelegd kan worden als overgangszone met gerichte voorschriften ter ondersteuning van het onderliggende monument.

Artikel 1.1 en 1.2 verwijzen tevens naar de fotoregistratie die als bijlage bij het beschermingsbesluit is gevoegd. Deze fotoregistratie lijkt een representatief zicht te bieden op de uitgestrekte groeve en de daarin aanwezige erfgoedelementen en -kenmerken. Bij de tamelijk summiere fotoregistratie van het cultuurhistorisch landschap ontbreekt een duiding van opnamepunten. Hierdoor zijn de betreffende landschapsfoto's moeilijk te lokaliseren ten opzichte van de ruimere afbakening van de bescherming. De commissie vraagt voor het cultuurhistorisch landschap een overzichtsplan op te nemen in de documentatiebijlage met aanduiding van de opnamepunten.

3. Artikel 2.1 en 2.2 van het ministeriële besluit verwijzen naar de erfgoedwaarden die de beschermingen verantwoorden. Aan de ondergrondse mergelgroeve wordt een historische, culturele, esthetische, industrieel-archeologische, technische, archeologische en wetenschappelijke waarde toegekend. Aan het cultuurhistorisch landschap wordt een ruimtelijk-structurerende en historische waarde toegekend. De commissie kan deze erfgoedwaarden ondersteunen. In de aanhef van het beschermingsbesluit zijn ze bovendien omstandig gemotiveerd. De commissie vindt het verder positief dat de erfgoedelementen en -kenmerken overzichtelijk opgesomd worden in artikel 2.1 en 2.2.
4. Artikel 3.1 en 3.2 omvatten de beheersdoelstellingen. Deze zijn per bescherming uitgesplitst en geschreven op maat van respectievelijk de ondergrondse en bovengrondse sporen van de mergelgroeve. Positief daarbij is de aanzet tot opmaak van een geïntegreerd beheerplan voor de Grote Berg. Op die manier kan een correct evenwicht worden gezocht tussen natuurbeheer enerzijds, en het behoud en ondersteunen van de erfgoedwaarden anderzijds.

De commissie merkt wel op dat het geïntegreerd beheerplan nu enkel nagestreefd wordt onder art. 3.1, met betrekking tot het monument dat een ondergrondse vleermuishabitat is. Niettemin houden de natuurwaarden eveneens verband met ingangen en zones in het cultuurhistorisch landschap. De commissie vraagt daarom de opmaak van het geïntegreerd beheerplan te herhalen onder artikel 3.2 van het beschermingsbesluit. Wat betreft knelpunten die in dit geïntegreerd beheerplan aan bod kunnen komen, worden enkel de afvalstorten expliciet vermeld. De commissie vraagt voor dit knelpunt een afzonderlijke beheerdoelstelling op te nemen. Ook los van de (eventuele) opmaak van het geïntegreerd beheerplan strekt het tot aanbeveling om de aanwezige stortplaatsen op te ruimen.

Beheersdoelstelling 4° voor de monumentbescherming heeft betrekking op eventuele nieuwbouw op onbebouwde percelen. Het is de commissie onduidelijk wat bedoeld wordt met 'oplossingen voor deze planologische conflicten, zodat bouwgronden/harde bestemmingen op de mergelgroeve kunnen worden omgezet naar zachte bestemmingen'. Bovendien gaat deze beheersdoelstelling op voor de niet-beschermde bovengrond. De commissie vraagt dit te verduidelijken. Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat 'fig. 5', met overzicht van de gewestplanbestemmingen, in de documentatiebijlage ontbreekt.

Wat betreft beheersdoelstelling 6° voor de monumentbescherming, vindt de commissie het positief dat ingezet wordt op zowel behoud als registratie van de waardevolle opschriften

en inkrassingen. Enkel indien aantasting onvermijdbaar is, dient een opschrift of inkrassing vakkundig losgemaakt te worden met oog op (externe) bewaring. De woordkeuze in de laatste zin is echter voor interpretatie vatbaar ('uniek', 'verwijderd worden') en klinkt te vrijblijvend ('wenselijk'). De commissie vraagt deze zin dan ook te herformuleren.

Tot slot vraagt de commissie om de beheersdoelstellingen nader toe te lichten onder 'hoofdstuk 3. Beheersvisie' van het inhoudelijk dossier.

5. Artikel 4.1 en 4.2 van het ministeriële besluit formuleren de instandhoudingsvoorschriften. De commissie ondersteunt de aanvulling van de generieke voorschriften met bijzondere voorschriften inzake toegangsbeperking en het monitoren en verzekeren van de stabiliteit van de site.
6. Artikel 5.1 en 5.2 van het ministeriële besluit bevatten tot slot de toelatingsplichten. De commissie kan deze ondersteunen.
7. Op basis van bovenstaande argumentatie en opmerkingen geeft de commissie een voorwaardelijk gunstig advies voor de voorlopige bescherming als monument van de ondergrondse mergelgroeve Grote Berg en als cultuurhistorisch landschap van de bovengrondse sporen van de mergelgroeve Grote Berg in Riemst (Zichen-Zussen-Bolder).

De commissie vraagt:

- in het inhoudelijk dossier te expliciteren hoe dit beschermingsvoorstel bijdraagt tot de ruimere ambitie van het onroerenderfgoedrichtplan;
- de selectie van mergelgroeve De Grote Berg te duiden op basis van de selectiecriteria en ten opzichte van vergelijkbare sites, alsook te verduidelijken of nog andere erfgoedbeschermingen van mergelgroeven zijn gepland;
- te onderzoeken of de grondoppervlakte boven de groeve vastgelegd kan worden als overgangszone met gerichte voorschriften;
- een overzichtsplan op te nemen met aanduiding van de opnamepunten van de fotoregistratie;
- de beheersdoelstellingen op een aantal punten aan te vullen en te herformuleren;
- de beheersdoelstellingen nader toe te lichten onder 'hoofdstuk 3. Beheersvisie' van het inhoudelijk dossier.

Behandeling van het advies:

In het inhoudelijk dossier werd meer informatie toegevoegd over de manier waarop de bescherming bijdraagt aan de ruimere doelstellingen van het onroerenderfgoedrichtplan. Ook werd de bescherming van de Grote Berg gekaderd in eerdere beschermingen van mergelgroeven in deze regio en afgewogen t.o.v. de geldende criteria voor bescherming.

De vraag of de volledige bovengrond meegenomen kan worden als overgangszone werd onderzocht tijdens het vooronderzoek voor de bescherming van de Grote Berg. Het blijkt echter dat het niet nodig is om in de zone boven de bescherming specifieke beheersdoelstellingen, instandhoudings-, onderhoudsplichten of toelatingsplichtige handelingen op te nemen die het monument ondersteunen. De werken waarvoor op dit moment een omgevingsvergunning nodig zijn, zijn voldoende ondersteund door de wetgeving Ruimtelijke Ordening. De gemeente Riemst houdt bij het behandelen van omgevingsvergunningen reeds rekening met de toestand van de ondergrond. Het is niet de bedoeling op hier nog strenger op te wegen. We houden hierbij ook rekening met de vele eigenaars van gronden en gebouwen boven het monument en willen hier niet verzwarend werken door nog bijkomende rechten en plichten op te leggen.

In de bijlage "documentatie" wordt toegevoegd:

- figuur 6: een kaartje van het gewestplan;
- figuur 7: een kaartje met de locaties van de foto's van de bovengrondse cultuurhistorische landschap.
-

Bij de beheersdoelstelling van het cultuurhistorisch landschap wordt toegevoegd:

“4° Het grasland op de helling van de steilrand, in de boomgaarden en rond de Wachelkoul wordt in stand gehouden door correct landgebruik. Deze sporen van historisch landgebruik, met sterke relatie tussen erfgoed- en natuurwaarde, worden zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk hersteld. De opmaak van een geïntegreerd beheerplan, waarbij zowel de natuur- als de erfgoedwaarden worden ingeschreven behoort tot een aanbeveling zodat dit landschap op lange termijn een goed beheer krijgt”.

Het opruimen van de stortplaatsen is reeds opgenomen onder beheersdoelstelling 3.1 1°.

Wat betreft beheersdoelstelling 3° en 4° van het monument beslist het agentschap om beide doelstellingen te schrappen uit het ministerieel besluit omdat dit inderdaad betrekking heeft op de niet-beschermde bovengrond. Naar aanleiding van deze schrapping werd wel een verduidelijking toegevoegd aan het inhoudelijk dossier op p.27, waar het gaat over de bijzondere voorschriften. De eigenaar van de percelen boven de groeve zijn immers ook eigenaar van de ondergrond en dienen hier zorg voor te dragen.

Wat betreft beheersdoelstelling 6° van het monument werd in het dossier aangepast “is het wenselijk” wordt “wordt aanbevolen”. Het is niet mogelijk om op dit moment al te beslissen wanneer een opschrift of inkrassing uniek is. Het is de bedoeling dat het onderzoek voorafgaand aan de stabilisatie hier uitsluitsel over geeft.

Conclusie: het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit werden als volgt aangepast:

Aanpassingen aan het inhoudelijk dossier:

- p. 4: de eerste paragraaf onder “beschrijving” werd herschreven en grondig aangevuld met:
“Dit dossier maakt deel uit van de uitvoering van het onroerenderfgoedrichtplan Mergelgroeven in Riemst. Het richtplan werd goedgekeurd door de minister bevoegd voor Onroerend Erfgoed op 26 april 2019. Het doel van het richtplan was om een betaalbare, gedragen en uitvoerbare visie uit te werken voor de (stabiliteitsproblematiek van de) mergelgroeven met optimaal behoud van het aanwezige boven- en ondergrondse erfgoed en (maximaal) rekening houdend met de (openbare) veiligheid. Op 26 april 2019 ondertekende de Vlaamse minister bevoegd voor Onroerend Erfgoed het richtplan waarin acht ambities geformuleerd waren voor behoud, beheer en beleid van en voor deze groeven, met aandachtspunten voor onroerend erfgoed en beheer) en ontwikkelingsdoelstellingen voor de groeven. Eén van deze ambities had als doel om de erfgoedwaarden en natuurwaarden een integrale bescherming te geven.

Het agentschap Onroerend Erfgoed voerde in 2017 een onderzoek uit voor de inventarisatie en waardering van de mergelgroeve ‘Grote Berg’ te Zussen. In dit onderzoek werd nagegaan of de mergelgroeve Grote Berg, die door stabiliteitsproblemen bedreigd wordt, integraal waardevol is of dat er binnen de groeve differentiatie mogelijk is (bijvoorbeeld in functie van stabilisaties). Hieruit bleek dat de volledige groeve over een zeer hoge erfgoedwaarde beschikt. Deze groeve heeft een unieke ontstaansgeschiedenis, bestaat uit verschillende stelsel, die door verschillende eigenaars en in verschillende periodes werd ontgonnen, dit maakt dat er een enorme rijkdom is aan ontginnings- en gebruikssporen en een hoge dichtheid aan teksten en tekeningen. In vergelijking met andere al bestaande beschermde groeves (Caestert en Avergat/Tiendenberg) is de Grote Berg met zijn verschillende stelsels zeldzaam en voegt de bescherming van de Grote Berg een nieuwe typologie toe aan het beschermde bestand. Bij de mergelgroeve Grote Berg vormt de groeve zelf en het bovengrondse landschap met de sporen van de mergelgroeve bovendien bijzonder ensemble. Het agentschap Onroerend Erfgoed sluit niet uit dat er in de toekomst nog andere groeves beschermd zouden worden, hiervoor is nog verder onderzoek nodig (zie actie 7 in het actieprogramma Onroerenderfgoedrichtplan Mergelgroeven Riemst). Gezien de dringende problematiek van de Grote Berg en de duidelijk aanwezige hoge

erfgoedwaarde is de bescherming op dit moment gewenst. het actieprogramma van het onroerenderfgoedrichtplan was de bescherming van de mergelgroeve Grote Berg dan ook als één van de acties opgenomen. Het actieprogramma werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 19 juli 2021. De bescherming van de erfgoedwaarden van de Grote Berg in Zussen is één van de acties die instaat voor de realisatie van deze ambitie. De natuurwaarden van de groeve zijn door de natuurwetgeving reeds beschermd”.

- p. 27: toevoeging “Zakelijkrechthouders en gebruikers zijn (in het mate van het mogelijke) verantwoordelijk voor het actief en passief behoudsbeginsel en de algemene voorschriften. Aangezien de zakelijkrechthouders in de meeste gevallen eigenaar zijn van bovengrondse percelen maar geen toegang hebben tot de groeve zelf zijn zij enkel verantwoordelijk voor de voorzorgsmaatregelen die ze zelf kunnen nemen. Dit geldt voor het bijzonder voor het voorkomen van geconcentreerde waterinsijpeling, concreet betekent dit onder andere dat de regenwaterafvoer aangesloten moet zijn op de riolering, lekkages zo snel als mogelijk opgelost moeten worden. Ook zorg dragen voor onderhoud van vijvers of zwembaden is belangrijk, een goed onderhoud voorkomt geconcentreerde waterinsijpeling. Bij acties waarbij de groeve kan worden aangetast, bijvoorbeeld diepteboringen, is een toelating nodig. Bij de toelatingsaanvraag zal worden onderzocht of de werken een negatieve impact hebben op de groeve en of er eventueel bijgestuurd dient te worden via milderende maatregelen of andere uitvoeringswijzen. Hierbij moet worden opgemerkt dat de groeve in het gebied op verschillende diepte bevindt en de impact van werken op de groeve ook verschilt van plaats tot plaats. Indien er een probleem zoals een waterlek gesignaleerd wordt is de eigenaar verantwoordelijk om dit zo snel mogelijk op te lossen. Zakelijkrechthouders met een toegang tot de groeve (graet of schacht) gelegen op hun perceel wordt geacht hier ook actief zorg voor te dragen. Dit houdt in dat ze deze toegang niet mogen dichtmaken, beschadigen, aantasten etc. Indien deze toegang verslechterd voor het toegankelijke deel, moet de eigenaar deze herstellen (vb. nieuwe schachtkoker plaatsen).

Wat betreft het monitoren en controleren van de stabiliteit wordt niet van de eigenaar verwacht dat zij hier actief acties in ondernemen. Ook regulier onderhoud van de groeve zelf, en consolidatie- en beveiligingsmaatregelen moet de eigenaar niet nemen indien ze niet eigenaar is van een toegang naar de groeve. De gemeente waakt over de openbare veiligheid en zorgt daarom voor de afsluitingen van de ingangen op gemeenteeigendom en monitort de stabiliteit”.

Aanpassingen in bijlage bij het inhoudelijk dossier, 5.3 documentatie:

- Toevoeging van een figuur met het gewestplan;
- Toevoeging van een figuur met de locatie van de foto's van het cultuurhistorisch landschap;

Aanpassingen aan het ministerieel besluit:

- p. 9: Schrappen 3° “Bovengrondse activiteiten kunnen invloed hebben op de ondergrond. Degelijke wateropvang, bijvoorbeeld van (nieuwe) gebouwen, is daarom zeer belangrijk. Als er water naar de ondergrond kan sijpelen kan dit grote gevolgen hebben voor de stabiliteit, zo kunnen vooral aardpijpen plotseling leegstromen of historische instortingsgebieden nazakken waardoor dit bovengronds een grondverschuiving teweeg brengt”; en
4° “Wanneer nieuwe bebouwing op onbebouwde percelen overwogen wordt, wordt vanuit erfgoeddoelpunt aangemoedigd om zoveel mogelijk te zoeken naar oplossingen voor deze planologische conflicten, zodat bouwgronden/harde bestemmingen op de mergelgroeve kunnen worden omgezet naar zachte bestemmingen. Op die manier zijn er minder stabilisatiewerken nodig”;
- p. 9: 4° “is het wenselijk” wordt “wordt aanbevolen”.

1.4. Opmerkingen van de zakelijkrechthouders

De opmerkingen werden gevraagd op 4 januari 2024.

Veertien zakelijkrechthouders gaven binnen de termijn van 60 dagen opmerkingen over de bescherming van het onroerend goed. Vier opmerkingen waren laattijdig maar werden toch behandeld. De opmerkingen maken integraal deel uit van het beschermingsdossier. Omwille van privacy-redenen zijn de opmerkingen van de zakelijkrechthouder(s) anoniem opgenomen in dit document. Het beschermingsdossier bevat een overzicht van de opmerkingen en de gegevens van de zakelijkrechthouders.

Op 19 februari 2024 werd door het agentschap samen met de gemeente Riemst een inloopmoment georganiseerd voor de zakelijkrechthouders. Op dat moment konden ze vragen stellen over de bescherming. Dat moment was geen hoorzitting, de opmerkingen werden niet gestructureerd genoteerd. Er werd opgeroepen om de opmerkingen via mail te bezorgen.

In totaal werden 18 mails bezorgd met opmerkingen over de bescherming.

Behandeling van de opmerkingen

De opmerkingen werden in verschillende categorieën ingedeeld en hieronder gegroepeerd besproken:

- Vragen over de afbakening (opmerking 1-7)
- Vragen om verduidelijking en in verband met de rechtsgevolgen (opmerking 8-12)
- Vraag over het cultuurhistorisch landschap (opmerking 13)
- Geen opmerkingen (opmerking 14-18)

1.4.1. Opmerking 1

Deze zakelijkrechthouders geven aan dat onder hun woning op de Visésteenweg geen mergelgroeve, gangenstelsels, gangen of holtes bevinden. Ze bezorgen daarbij een document toestand ondergrond van deze woning, op 19 oktober 2021 opgemaakt door de gemeente Riemst. Dit document hadden ze gevraagd bij de aankoop van de woning, want indien er wel dergelijke holtes of gangen aanwezig zouden zijn geweest onder het perceel, dan zouden ze de woning niet hebben gekocht. Aangezien uit het juridisch document blijkt dat er geen gangen aanwezig zijn, willen ze niet dat hun woning wordt opgenomen in de bescherming. Bijgevolg vinden ze de mogelijke bescherming onterecht, die tegelijkertijd niet van toepassing is op de woning.

De zakelijkrechthouders vragen de woning niet op te nemen in de bescherming van de mergelgroeve Grote Berg.

Behandeling van de opmerking:

De afbakening van de bescherming van het monument is opgemaakt op basis van volledige percelen. Indien er een groeve onder een deel van een perceel is gelegen, is dit volledige perceel opgenomen als monument. Op basis van de verschillende opmerkingen heeft het agentschap Onroerend Erfgoed besloten om een verfijning van de afbakening te doen voor bebouwde percelen aan de rand van de afbakening. Op perceel 73102A1150/00G000 is de groeve gelegen achteraan de tuin. Gezien de ligging van het perceel aan de rand van de perimeter van de bescherming kan dit deel geschrapt worden uit de afbakening. Het voorste deel van het perceel waarop het woonhuis is gelegen, wordt uit de afbakening gesneden.

Conclusie: de opmerking heeft invloed op het ministerieel besluit. Het ministerieel besluit werd als volgt aangepast:

- Perceel 73102A1150/00G000 wordt deels opgenomen binnen de bescherming.

1.4.2. Opmerking 2

De zakelijkrechthouder geeft zijn waardering voor de uitgebreide uitwerking en analyses in dit dossier!

De zakelijkrechthouder heeft samen met enkele burens in de Visésteenweg opmerkingen geformuleerd en bezorgt deze. Elk gezin stuurt eigen mail met opmerkingen.

Wat betreft het eigendom van deze zakelijkrechthouder vragen zij op basis van het ontvangen afbakeningsplan en uitgevoerde aanvullingswerken van de grotten onder de percelen, hun percelen te schrappen uit de beschermingszone. *"Vermits onze percelen gesitueerd zijn aan de zuidelijke rand van de beschermingszone waar er zich geen grotten meer bevinden en gelet op de uitgevoerde opvullingswerken, is het weinig zinvol de ondergrond van deze percelen als 'te beschermen' te beschouwen".*

In 2002 zijn de grotten opgevuld, in enkele bijlages zijn hier historiek en bewijs van.

Verzoek om percelen 73102A1149/00H000 (eigendom van de burens van deze zakelijkrechthouder) en 73102A1149/00L000 (eigendom van deze zakelijkrechthouder) te schrappen uit te bescherming.

Behandeling van de opmerking:

De afbakening van de bescherming van het monument is opgemaakt op basis van volledige percelen. Indien er een groeve onder een deel van een perceel is gelegen, is dit volledige perceel opgenomen als monument. Op basis van de verschillende opmerkingen heeft het agentschap OE besloten om een verfijning van de afbakening te doen voor bebouwde percelen (en individuele onbebouwde percelen in woongebied) aan de rand van de afbakening. Wel blijven gestabiliseerde delen van de groeve binnen de afbakening behouden omdat er veelal nog erfgoedwaarde aanwezig is. In dit geval is het plafond van de groeve vernietigd maar de wanden en de vloer zijn behouden. De erfgoedwaarde is hier nog aanwezig en indien er werken gebeuren op deze plaats dient hier zorg voor gedragen te worden, bijvoorbeeld door middel van registratie. De groeve is op deze percelen echter beperkt tot ca. 20 meter vanaf de weg waardoor we dit deel van de percelen kunnen schrappen uit de afbakening.

Conclusie: de opmerking heeft invloed op het ministerieel besluit. Het ministerieel besluit werd als volgt aangepast:

- Percelen 73102A1149/00H000 en 73102A1149/00L000 worden deels opgenomen binnen de bescherming.

1.4.3. Opmerking 3

De zakelijkrechthouder geeft zijn waardering voor de uitgebreide uitwerking en analyses in dit dossier!

De zakelijkrechthouder heeft samen met enkele burens in de Visésteenweg opmerkingen geformuleerd en bezorgt deze. Elk gezin stuurt eigen mail met opmerkingen.

Wat betreft het eigendom van deze zakelijkrechthouder vragen zij op basis van het ontvangen afbakeningsplan en uitgevoerde aanvullingswerken van de grotten onder de percelen, verzoeken zij hun percelen te schrappen uit de beschermingszone.

Vermits deze percelen gesitueerd zijn aan de zuidelijke rand van de beschermingszone waar er zich geen grotten meer bevinden en gelet op de uitgevoerde opvullingswerken, is het weinig zinvol de ondergrond van deze percelen als 'te beschermen' te beschouwen.

In 2002 zijn de grotten opgevuld, in enkele bijlages is hier historiek en bewijs van.

Verzoek om percelen 73102A1149/00H000 (eigendom van deze zakelijkrechthouder) en 73102A1149/00L000 (eigendom van de burens van deze zakelijkrechthouder) te schrappen uit de bescherming.

Behandeling van de opmerking:

- Zie 1.4.2

1.4.4. Opmerking 4

De opmerkingen van deze zakelijkrechthouder waren laattijdig binnen maar worden hieronder wel behandeld.

Zakelijkrechthouder is de eigenaar van het pand van 73102A1211/00H000, en percelen 73102A1214/00E000 en 73056B0661/00E000.

Zakelijkrechthouder maakt bezwaar tegen de opname van de opgesomde percelen in het beschermd monument Grote Berg.

Behandeling van de opmerking:

De afbakening van de bescherming van het monument is opgemaakt op basis van volledige percelen. Indien er een groeve onder een deel van een perceel is gelegen, is dit volledige perceel opgenomen als monument. Op basis van de verschillende opmerkingen heeft het agentschap OE besloten om een verfijning van de afbakening te doen voor bebouwde percelen (en individuele onbebouwde percelen in woongebied) aan de rand van de afbakening. Het perceel 73102A1211/00H000 bevat achteraan een stuk mergelgroeve. Op basis van de verfijning die we doorvoerden kunnen we dit perceel deels opnemen in de bescherming. Onder perceel 73102A1214/00E000 ligt de groeve vrijwel geheel en kunnen we geen aanpassing doen. Perceel 73056B0661/00E000 ligt in Bilzen en heeft geen betrekking op de bescherming.

Conclusie: de opmerking heeft invloed op het ministerieel besluit. Het ministerieel besluit werd als volgt aangepast:

- Perceel 73102A1211/00H000 wordt deels opgenomen binnen de bescherming.

1.4.5. Opmerking 5

De zakelijkrechthouder heeft enkele opmerkingen over de opname van hun perceel (73102A1116/00L000) binnen de bescherming van de Grote Berg. De woning situeert zich op de Mgr Trudo Jansstraat 19, op minstens 50 meter van het gekende gangenstelsel. Mogelijk interpreteerde de gemeente de ligging boven de groeve omdat er ter hoogte van het terras een oude waterput gelegen is. Bij het bouwen van het huis (in 1936) is deze put ontdekt en werden de nodige maatregelen genomen om de woning te bouwen buiten de plek waar deze put zich situeert. Bij de renovatie van de woning die sinds 1989 in hun bezit is werd deze oude waterput volledig gevuld met bouwpuin en afgedekt met een dikke laag gewapend beton. Men vraagt zich af wat de erfgoedwaarde is van een oude, alleenstaande, met steenpuin gevulde waterput die helemaal niet verbonden is met de zone "grote berg". Men vraagt dan ook de "ontkleuring" aan op het voorgestelde plan.

Dat er maatregelen genomen worden om de historische site "Grote Berg" te beschermen vindt men een goede zaak maar ze stellen zich grote vragen waarom hun domein ook rood ingekleurd is op deze kaart. Ze vragen dan ook aan het agentschap wat de reden is van deze rode inkleuring.

Verder is er een grote bezorgdheid wat de gevolgen zijn voor de waarde van de woning, gelegen in de ingekleurde zone. Vele jaren lang heeft men het nodige gedaan om het pand te renoveren en tegemoet te komen aan de huidige normen wat betreft isolatiewaarde en energiezuinigheid.

Behandeling van de opmerking:

De afbakening van de bescherming van het monument is opgemaakt op basis van hele percelen. Op deze plaats lag er een graet naar de Grote Berg maar deze is ingestort en ontoegankelijk. Op basis van verfijning van de afbakening aan de randen van de groeve werd beslist dat op deze plaats perceel 73102A1116/00L000 geschrapt wordt uit de afbakening.

Conclusie: de opmerking heeft invloed op het ministerieel besluit. Het ministerieel besluit werd als volgt aangepast:

- Perceel 73102A1116/00L000 wordt geschrapt uit de bescherming.

1.4.6. Opmerking 6

Zakelijkrechthouders zijn eigenaar van de grond 73102A1208/00F000 te Zichen-Zussen-Bolder.

Men geeft aan dat onder het voorste deel wat rood ingekleurd is, zich voordien een grot bevond. De vorige eigenaar heeft tijdens de afbraak van de woning die erop stond, de grot van bovenaf uitgegraven en alles gevuld met stenen en zand.

Toen deze zakelijkrechthouder deze grond gekocht heeft, hebben ze op vraag van de gemeenteambtenaar in 2019 terug alles bloot gelegd. Hiervan zijn er foto's in ons bezit en ook bij het gemeentebestuur. Mike Lahaye (de coördinator Groeven en Veiligheid bij de Gemeente Riemst) heeft deze blootlegging toen volledig opgevolgd, zie zijn betreffende mail in bijlage.

In de huidige situatie lijkt het hen dan ook dat het voorste deel van 73102A1208/00F000 geen enkel erfgoedwaarde meer heeft en zouden vragen ze dit deel niet op te nemen in het beschermingsdossier.

Behandeling van de opmerking:

De afbakening van de bescherming van het monument is opgemaakt op basis van volledige percelen. Indien er een groeve onder een deel van een perceel is gelegen, is dit volledige perceel opgenomen als monument. Op basis van de verschillende opmerkingen heeft het agentschap OE besloten om een verfijning van de afbakening te doen voor bebouwde percelen (en individuele onbebouwde percelen in woongebied) aan de rand van de afbakening. Het agentschap onderzocht perceel 73102A1208/00F000 en komt tot de conclusie dat de stabilisatie die hier gebeurde betrekking had op een kleine kuil die niet verbonden was met de groeve. Deze gestabiliseerde kuil heeft mogelijk nog wel erfgoedwaarde maar valt niet binnen de bescherming van de Grote Berg en kan daarom geschrapt worden. Het achterste deel van het perceel bevat wel een deel van de Grote Berg. De afbakening werd aangepast en het voorste deel van het perceel werd geschrapt uit de afbakening.

Conclusie: de opmerking heeft invloed op het ministerieel besluit. Het ministerieel besluit werd als volgt aangepast:

- Perceel 73102A1208/00F000 wordt deels opgenomen binnen de bescherming.

1.4.7. Opmerking 7

De opmerkingen van deze zakelijkrechthouder kwamen buiten termijn binnen maar worden hieronder wel behandeld.

Maandag 19 februari hebben wij elkaar gesproken op de infodag over de voorlopige bescherming van de mergelgroeve 'Grote Berg' te Riemst.

Er werd ons gevraagd jullie een mail te sturen daar jullie niet onmiddellijk een antwoord hadden op onze vraag betreffende de gronden waarvan mijn moeder eigenaar is (A1393/D – A1394/C)

Alle gronden met betrekking tot deze bescherming zijn volledig in het rood ingekleurd op bijgevoegd plan, behalve de gronden A1393/D en A1394/C, deze zijn gedeeltelijk ingekleurd. Het zijn de enige gronden aan de bovenzijde van de 'Zwart Kruisstraat' die betrokken zijn bij de bescherming, en dan ook nog gedeeltelijk.

Kunt U ons laten weten of dit om een vergissing gaat of zoniet, om welke reden er enkel een stukje is opgenomen in bijgevoegd plan?

Volgens ons gesprek kan een perceel enkel volledig opgenomen worden in de bescherming en hebt U ook geen verklaring voor deze gedeeltelijke inkleuring.

Zou U dit kunnen nagaan en ons hierover een duidelijke verklaring geven?

Behandeling van de opmerking:

De afbakening van de bescherming van het monument mergelgroeve Grote Berg gebeurde inderdaad op basis van volledige percelen, ook als er slechts onder een deel van het perceel groeve is gelegen. Op deze specifieke plek ligt de groeve enkel alleen onder de eerste paar meters van het perceel ter hoogte van de Zwart Kruisstraat. Daarom werd op deze plek een uitzondering gemaakt en een smaller deel van deze twee percelen opgenomen binnen de afbakening.

Naar aanleiding van de controle van het MB voor deze twee percelen bleek dat hier voor perceel 73102A1393/00D000 foutief niet "(deel)" achter het perceelsnummer stond, terwijl dit wel zo was bij perceel 73102A1293/00D000. Dit wordt voor de voorlopige bescherming rechtgezet.

Conclusie: de opmerking heeft invloed op het ministerieel besluit. Het ministerieel besluit werd als volgt aangepast:

- Perceel 73102A1394/00D000 krijgt te toevoeging "(deel)" bij perceel 73102A1293/00D000 wordt "(deel)" geschrapt.

1.4.8. Opmerking 8

De zakelijkcrechthouder heeft verschillende vragen over het dossier waarop ze graag een antwoord krijgt:

- a) in het dossier wordt er (beperkt) gesproken over mogelijke subsidies voor het opvullen van de groeven. Over hoeveel/welke subsidies gaat dit? Wat zijn de voorwaarden om deze subsidies te ontvangen? Wanneer worden deze uitgekeerd? Maw dient de volledige som eerst door de eigenaar betaald te worden en op welke termijn worden deze uitbetaald aan de eigenaar door onroerend erfgoed?
- b) er mogen in de groeven stabiliteitswerken uitgevoerd worden bij gevaar of calamiteiten. Wat bij verbouwingen waarbij er voorwaarden voor opvulling opgelegd worden? Dient er eerst gevaar te zijn of mag dit ook om gewenste verbouwingen uit te voeren ook als er geen acuut gevaar?
- c) bij normaal niet vergunningsplichtige werken, dient er toch advies opgevraagd te worden bij onroerende erfgoed. Klopt dit? Zoja, is dit advies bindend of adviserend?
- d) graafwerkzaamheden moeten op voorhand aangevraagd worden. Over welke graafwerken gaat dit? en klopt dit?
- e) de eigenaar dient als een goede huisvader zorg te dragen voor de ondergrond en eventuele gebreken melden. Aan deze plicht kunnen wij toch niet voldoen aangezien we geen toegang tot de berg hebben?
- f) wat zijn 'harde' en 'zachte' bestemmingen? bij een planologisch conflict dient er een afweging gemaakt te worden met voorrang om harde bestemmingen te vermijden. Wat wilt dit zeggen? Mag ons huis in de toekomst verbouwd/gerenoveerd worden indien dit nodig zal zijn? Mogen oudere/vervallen huizen op straat afgebroken en terug opgebouwd worden? Wat als onze woning bij brand volledig vernield wordt, mag dit dan terug opgebouwd worden of wordt dit dan een zachte bestemming? Indien dit terug gebouwd mag worden, mag dit ook indien de opvulling van de ondergrond hiervoor vereist is?
- g) gewenste manier van opvullen neemt liefst zo weinig mogelijk ruimte van de groeve in. Ik veronderstel dat dit ook de duurste manier van opvullen is? zijn de subsidies

waarover gesproken wordt dan wel de moeite waard? is een goedkoper alternatief wat meer plaats inneemt, voordeliger voor de eigenaar? zijn de subsidies wel een echte gunst voor de eigenaar?

- h) wat bij beschadigingen door ongewenst bezoek in de groeve? Wie moet de herstelkosten betalen?
- i) indien een harde bestemming omgezet wordt in een zachte, is er dan planschade?

Behandeling van de opmerking:

- a) De gemeente Riemst bereidt op dit moment een (nieuw) voorstel uit voor de duurzame stabilisatie van de groeve onder woonhuizen. In 2017 werd een vergelijkbaar voorstel uitgewerkt, maar hier werd nog geen rekening gehouden met de erfgoedwaarde van de groeve waardoor onnodig veel gestabiliseerd zou worden met grote gevolgen voor erfgoed als gevolg en een hoge kostprijs. Het nieuwe voorstel maakt een meer gedetailleerde afweging waarbij op perceelsniveau een inschatting wordt gemaakt van de nood aan stabilisatie. Doelstelling is om op termijn voor alle bestaande woonhuizen een veilige situatie te creëren en er geen negatief omgevingsadvies zou gelden voor deze woningen. Dit voorstel wordt voorgelegd aan de Vlaamse Regering waarbij we zullen streven naar een gedeelde financiering door de Vlaamse Regering, gemeente en eigenaar, waarbij de eigenaar een klein gedeelte zou moeten betalen. Het gaat hier dus om een subsidie die los staat van de erfgoedsubsidie. Individuele erfgoedsubsidies voor stabilisatie onder woonhuizen worden niet gegeven tenzij innovatieve methodes worden ingezet waarbij de erfgoedwaarde behouden kan blijven of wanneer de bovengrond ook beschermd is.
- b) Stabilisatie van de groeve onder woonhuizen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning kan mits het krijgen van een toelating (zie 5.1.2). De adviesverlenende overheid zal oordelen of de ingreep nodig is en in verhouding staat met de werken bovengronds. Het is bijvoorbeeld niet de bedoeling om een grotere zone te stabiliseren dan nodig is voor de werken.
- c) Voor niet-vergunningsplichtige werken die wel toelatingsplichtig zijn volgens het ministerieel besluit moet u een toelating vragen aan de toelatingsverlenende overheid. Aangezien de gemeente Riemst een onroerenderfgoedgemeente is wordt deze toelating aan de gemeente gevraagd. Als de gemeente geen onroerenderfgoedgemeente is dan wordt de toelating gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed.
- d) Graafwerkzaamheden zijn toelatingsplichtig in het beschermde cultuurhistorische landschap en in de ondergrondse mergelgroeve (zie ministerieel besluit 5.1.2). Graafwerkzaamheden zijn niet toelatingsplichtig als ze op een perceel boven de groeve gebeuren en geen impact hebben op de mergelgroeve zelf. De diepte van de mergelgroeve varieert binnen de afbakening.
- e) Klopt, de eigenaar is daartoe verplicht in de mate van het mogelijke. In de praktijk heeft de eigenaar beperkte impact hierop, maar zorgt hier bijvoorbeeld voor het zorgen voor een goede regenwateropvang die is aangesloten op de riolering. Van de eigenaar wordt verder verwacht dat ze indien ze een graat of schacht hebben op hun eigendom, deze in stand houden en onderhouden. Consolidatie en beveiligingsmaatregelen worden over het algemeen door de gemeente genomen omdat zij de toegangen beheren en controles uitvoeren. Ter verduidelijking hiervan werd een paragraaf toegevoegd aan het inhoudelijk dossier zodat het duidelijk is voor zakelijkrechthouders waar hun verantwoordelijkheid toe gaat (zie 3.2).
- f) We gaan ervan uit dat de percelen waar nu een woning staat, dit zo kan blijven, dus ook heropbouw (na brand of afbraak). Op dit moment mogen onbebouwde percelen nog bebouwd worden na stabilisatie (en zal dit ook goedgekeurd worden). De beheersdoelstelling 4, die betrekking had op het omzetten van harde naar zachte bestemmingen wordt geschrapt uit het ministerieel besluit omdat het hier gaat over de niet-beschermde bovengrond. De bescherming heeft in principe geen impact op bouw mogelijkheden van bestaande bouw kavels. Op termijn is het wel de bedoeling om binnen het onroerenderfgoedrichtplan te zoeken naar bestemmingswijzigingen voor bouwgronden op de mergelgroeve zodat er minder gestabiliseerd hoeft te worden, wat goed is voor het behoud voor de ondergrondse erfgoed- en natuurwaarden. Het is de

- bedoeling om bij dat onderzoek naar bestemmingswijzigingen ook te onderzoeken hoe de huidige eigenaars van deze gronden daarvoor een billijke vergoeding kunnen krijgen.
- g) De gewenste manier van opvullen, waarbij muren gebruikt worden zodat een kleiner deel van de groeve aangetast wordt, is niet duurder aangezien er (veel) minder materiaal nodig is voor de stabilisatie.
 - h) Aangezien de eigenaar zelf niet in staat is beschadigingen in de groeve actief tegen te gaan, zal de eigenaar hier niet verantwoordelijk voor gesteld worden.
 - i) Zie vraag f, deze beheersdoelstelling wordt geschrapt uit het ministerieel besluit.

Conclusie: de opmerking heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

Aanpassing in het inhoudelijk dossier:

- p. 27/28 toevoeging "Zakelijkrechthouders en gebruikers zijn (in het mate van het mogelijke) verantwoordelijk voor het actief en passief behoudsbeginsel en de algemene voorschriften. Aangezien de zakelijkrechthouders in de meeste gevallen eigenaar zijn van bovengrondse percelen maar geen toegang hebben tot de groeve zelf zijn zij enkel verantwoordelijk voor de voorzorgsmaatregelen die ze zelf kunnen nemen. Dit geldt voor het bijzonder voor het voorkomen van geconcentreerde waterinsijpeling, concreet betekent dit onder andere dat de regenwaterafvoer aangesloten moet zijn op de riolering, lekkages zo snel als mogelijk opgelost moeten worden. Ook zorg dragen voor onderhoud van vijvers of zwembaden is belangrijk, een goed onderhoud voorkomt geconcentreerde waterinsijpeling. Bij acties waarbij de groeve kan worden aangetast, bijvoorbeeld diepteboringen, is een toelating nodig. Bij de toelatingsaanvraag zal worden onderzocht of de werken een negatieve impact hebben op de groeve en of er eventueel bijgestuurd dient te worden via milderende maatregelen of andere uitvoeringswijzen. Hierbij moet worden opgemerkt dat de groeve in het gebied op verschillende diepte bevindt en de impact van werken op de groeve ook verschilt van plaats tot plaats. Indien er een probleem zoals een waterlek gesignaleerd wordt is de eigenaar verantwoordelijk om dit zo snel mogelijk op te lossen. Zakelijkrechthouders met een toegang tot de groeve (graet of schacht) gelegen op hun perceel wordt geacht hier ook actief zorg voor te dragen. Dit houdt in dat ze deze toegang niet mogen dichtmaken, beschadigen, aantasten etc. Indien deze toegang verslechterd voor het toegankelijke deel, moet de eigenaar deze herstellen (vb. nieuwe schachtkoker plaatsen).

Wat betreft het monitoren en controleren van de stabiliteit wordt niet van de eigenaar verwacht dat zij hier actief acties in ondernemen. Ook regulier onderhoud van de groeve zelf, en consolidatie- en beveiligingsmaatregelen moet de eigenaar niet nemen indien ze niet eigenaar is van een toegang naar de groeve. De gemeente waakt over de openbare veiligheid en zorgt daarom voor de afsluitingen van de ingangen op gemeenteeigendom en monitort de stabiliteit".

Aanpassing in het ministerieel besluit:

- p. 9: Schrappen 3° "Bovengrondse activiteiten kunnen invloed hebben op de ondergrond. Degelijke wateropvang, bijvoorbeeld van (nieuwe) gebouwen, is daarom zeer belangrijk. Als er water naar de ondergrond kan sijpelen kan dit grote gevolgen hebben voor de stabiliteit, zo kunnen vooral aardpijpen plotseling leegstromen of historische instortingsgebieden nazakken waardoor dit bovengronds een grondverschuiving teweeg brengt"; en
4° "Wanneer nieuwe bebouwing op onbebouwde percelen overwogen wordt, wordt vanuit erfgoed oogpunt aangemoedigd om zoveel mogelijk te zoeken naar oplossingen voor deze planologische conflicten, zodat bouwgronden/harde bestemmingen op de mergelgroeve kunnen worden omgezet naar zachte bestemmingen. Op die manier zijn er minder stabilisatiewerken nodig";

1.4.9. Opmerking 9

De zakelijkrechthouder nam contact op met Mike Lahaye (verantwoordelijke groeven en veiligheid van de gemeente Riemst) in verband met de verplichtingen die opgelegd worden aan

de zakelijkrechthouders van ondergrondse groeven in de Grote Berg in Zussen, die vallen onder de beschermingsmaatregelen voorzien in de bescherming als monument. Zakelijkrechthouder is mede-eigenaar van percelen 73102A0952/00E000, 73102A0952/00F000, 73102A0954/00C000 en 73102A0957/00A000.

Deze zakelijkrechthouder is mede-eigenaar van een aantal kavels waaronder een deel van de groeven zich bevindt. Van deze groeven is een gedeelte ingestort en een gedeelte ontoegankelijk geworden omwille van de instorting (dit is ons door de heer Lahaye telefonisch bevestigd op 22/01/2024).

De zakelijkrechthouder geeft aan dat ze zich dus in de onmogelijkheid bevinden om aan de verplichtingen, opgelegd in artikel 4.1, te voldoen en vragen daarom ook van deze verplichtingen vrijgesteld te worden.

Behandeling van de opmerking:

Bij de afbakening van de mergelgroeve Grote Berg als monument is ervoor gekozen ook ingestorte en gestabiliseerde delen mee te nemen. Er kunnen immers ook op deze plaatsen erfgoedwaarden zijn en er kunnen zich ook nog holtes bevinden.

De eigenaar is verplicht zich te houden aan de instandhoudingsplichten onder 4.1 in de mate van het mogelijke. In de praktijk heeft de eigenaar beperkte impact hierop, maar zorgt hier bijvoorbeeld voor door een goede regenwateropvang die is aangesloten op de riolering. Van de eigenaar wordt verder verwacht dat ze indien ze een graat of schacht hebben op hun eigendom, deze in stand houden en onderhouden. Consolidatie en beveiligingsmaatregelen worden over het algemeen door de gemeente genomen omdat zij de toegangen beheren en controles uitvoeren. Ter verduidelijking hiervan werd een paragraaf toegevoegd aan het inhoudelijk dossier zodat het duidelijk is voor zakelijkrechthouders waar hun verantwoordelijkheid tot gaat (zie 3.2).

Conclusie: de opmerking heeft invloed op het inhoudelijk dossier. Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast:

- p. 27/28 toevoeging "Zakelijkrechthouders en gebruikers zijn (in het mate van het mogelijke) verantwoordelijk voor het actief en passief behoudsbeginsel en de algemene voorschriften. Aangezien de zakelijkrechthouders in de meeste gevallen eigenaar zijn van bovengrondse percelen maar geen toegang hebben tot de groeve zelf zijn zij enkel verantwoordelijk voor de voorzorgsmaatregelen die ze zelf kunnen nemen. Dit geldt voor het bijzonder voor het voorkomen van geconcentreerde waterinsijpeling, concreet betekent dit onder andere dat de regenwaterafvoer aangesloten moet zijn op de riolering, lekkages zo snel als mogelijk opgelost moeten worden. Ook zorg dragen voor onderhoud van vijvers of zwembaden is belangrijk, een goed onderhoud voorkomt geconcentreerde waterinsijpeling. Bij acties waarbij de groeve kan worden aangetast, bijvoorbeeld diepteboringen, is een toelating nodig. Bij de toelatingsaanvraag zal worden onderzocht of de werken een negatieve impact hebben op de groeve en of er eventueel bijgestuurd dient te worden via milderende maatregelen of andere uitvoeringswijzen. Hierbij moet worden opgemerkt dat de groeve in het gebied op verschillende diepte bevindt en de impact van werken op de groeve ook verschilt van plaats tot plaats. Indien er een probleem zoals een waterlekesignaleerd wordt is de eigenaar verantwoordelijk om dit zo snel mogelijk op te lossen. Zakelijkrechthouders met een toegang tot de groeve (graet of schacht) gelegen op hun perceel wordt geacht hier ook actief zorg voor te dragen. Dit houdt in dat ze deze toegang niet mogen dichtmaken, beschadigen, aantasten etc. Indien deze toegang verslechterd voor het toegankelijke deel, moet de eigenaar deze herstellen (vb. nieuwe schachtkoker plaatsen).

Wat betreft het monitoren en controleren van de stabiliteit wordt niet van de eigenaar verwacht dat zij hier actief acties in ondernemen. Ook regulier onderhoud van de groeve zelf, en consolidatie- en beveiligingsmaatregelen moet de eigenaar niet nemen indien ze niet eigenaar is van een toegang naar de groeve. De gemeente waakt over de

openbare veiligheid en zorgt daarom voor de afsluitingen van de ingangen op gemeenteeigendom en monitort de stabiliteit”.

1.4.10. Opmerking 10

De opmerkingen van deze zakelijkrechthouder waren laattijdig binnen maar worden hieronder wel behandeld.

De zakelijkrechthouder heeft verschillende opmerkingen en vragen bij de bijzondere voorschriften bij de bescherming als monument en als cultuurhistorisch landschap:

1) Met betrekking tot de verplichting om het goed als een goede huisvader beheren en de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen tegen schade ten gevolge van brand, blikseminslag, diefstal, vandalisme, wind of water.

- a) Hoe moet deze verplichting worden nageleefd voor een ondergrondse groeve die:
 - i. Volgens gemeentelijk reglement niet vrij toegankelijk zijn;
 - ii. Gangen verbonden zijn met gangen van andere percelen van andere zakelijk gerechtigden. Moeten die verbindingen op de perceelsgrenzen afgesloten worden?
 - iii. Uitzonderlijke weersomstandigheden of hevige regenval zoals we die de laatste tijd gekend hebben, en die voor bijkomende druk zorgen op het plafond van de gangen;
 - iv. Welke voorzorgsmaatregelen kunnen er getroffen worden indien men weet dat de gangen uit gesedimenteerd kalknatuursteen zijn gehouwen, waarbij er zowel zichtbare als onzichtbare zwakkere delen zijn in het plafond van de gangen, en er altijd een risico bestaat op inzakking zolang de gang niet volledig is opgevuld? Geen enkele expert stabiliteit kan garanderen dat een ondergrondse gang uit zich sedimentair kalkgesteente 100% stabiel is.
 - v. Welke nodige voorzorgsmaatregelen zijn geschikt tegen schade ten gevolge van brand, blikseminslag, diefstal, vandalisme, wind of water?
- b) Welke nodige voorzorgsmaatregelen neemt erfgoed Vlaanderen tegen schade ten gevolge van aardverschuivingen en aardshokken;
- c) Welke nodige voorzorgsmaatregelen neemt erfgoed Vlaanderen tegen schade ten gevolge van zwaar vrachtverkeer, gas en waterinsijpeling vanaf openbaar domein?
- d) Is erfgoed Vlaanderen medeverantwoordelijk voor de staat van de ondergrondse gangen?

2) De toestand van het goed regelmatig controleren in het bijzonder het monitoren van de stabiliteit

- a) Met welke regelmaat moet dit gebeuren?
- b) Moeten hiervoor schriftelijke verslagen bijgehouden worden?
- c) Hoe kan men toegang krijgen tot de ondergrondse gangen indien er (a) geen toegang is op het eigen perceel en (b) er een gemeentelijk reglement is dat vrije toegang tot die groeve verbiedt en (c) de gangen zich 16m onder het maaiveld bevinden en op sommige plaatsen enkel bereikbaar zijn via een afdaling met touwen in schacht en via zeer nauwe doorgangen. d. De heer Tits beschikt over een schacht op zijn perceel: dient deze toegankelijk gemaakt te worden voor andere zakelijk gerechtigden van aangrenzende percelen? Wie is er verantwoordelijk indien er desgevallend een ongeval plaatsvindt in de schacht?
- d) Wie draagt de kosten voor deze controles en monitorwerken?

3) Regulier onderhoud uitoefenen a. Welk onderhoud dient er uitgevoerd te worden met betrekking tot de ondergrondse gangen?

4) Onmiddellijke passende consolidatie- en beveiligingsmaatregelen nemen in geval van nood
a) Wat zijn passende maatregelen en wie bepaalt deze?

- b) Ingestorte gangen kunnen niet hersteld worden in hun oorspronkelijke staat daar het om een geologisch gevormd zachte kalksteen groeve gaat die niet gemetst is, maar gehouwen.

Overige opmerkingen:

De eigenaars van de woningen gelegen in het gebied van de mergelgroeve Grote Berg te Riemst worden regelmatig geconfronteerd met stabiliteitsproblemen en inzakkingen van de groeves. Dit probleem is zeer gekend in de streek. Voor de mergelgroeve Grote Berg zijn stabiliteitswerken vereist. Er dient gewaarborgd te worden voor de eigenaars van deze woningen dat de noodzakelijke stabiliteitswerken zullen uitgevoerd worden of mogen worden uitgevoerd aan de mergelgroeve, ondanks de mogelijke voorlopige bescherming in het kader van het onroerend erfgoed

Behandeling van de opmerking:

- 1) a. Zie opmerking onder 1.4.3 en aanvullingen aan het inhoudelijk dossier onder 3.2.
b, c en d.: door de bescherming als monument en cultuurhistorisch landschap wordt het agentschap Onroerend Erfgoed niet verantwoordelijk voor de staat, het beheer en veiligheid van de ondergrondse mergelgroeve. Wel kan het agentschap premies verlenen voor werken die dit ten goede komt.
- 2) Het antwoord op deze vragen sluit aan bij vraag 1) a. De eigenaar is hiertoe verplicht in de mate van het mogelijke, maar in de praktijk zal de gemeente controles en monitoring uitvoeren.
- 3) Regulier onderhoud van de ondergrondse mergelgroeve is over het algemeen niet nodig. Onderhoud van de toegangen wordt door de gemeente opgenomen. De eigenaren van schachten of graeten moeten er wel voor zorgen dat deze bijvoorbeeld veilig zijn afgesloten en onderhouden zodat dit ondergronds geen problemen kan veroorzaken.
- 4) Consolidatie- en beveiligingsmaatregelen in geval van nood moeten op maat zijn van het erfgoed. De gemeente zal hierbij steeds een coördinerende rol opnemen. Als het gaat om graeten en schachten gaat dit bijvoorbeeld om het goed afsluiten van deze toegangen, en als hier bijvoorbeeld in het geval van storm of dergelijke iets beschadigd raakt, dit weer te herstellen. Ook moet de eigenaar ervoor zorgen dat er geen waterlekken zijn die instorting in de groeve kunnen veroorzaken.

Overige opmerkingen met betrekking tot de mogelijkheid van stabilisatie. Het agentschap ondersteunt dat stabilisatiewerken nog steeds kunnen en mogen gebeuren ook als de mergelgroeve beschermd is. Het is niet de bedoeling van de bescherming dat stabilisatie niet mogelijk is. Het moet een veilige woonomgeving blijven/worden voor eigenaars van de woonhuizen op de groeve. De gemeente Riemst bereid op dit moment een (nieuw) voorstel uit voor de duurzame stabilisatie van de groeve onder woonhuizen. In 2017 werd een vergelijkbaar voorstel uitgewerkt, maar hier werd nog geen rekening gehouden met de erfgoedwaarde van de groeve waardoor onnodig veel gestabiliseerd zou worden met grote gevolgen voor erfgoed als gevolg en een hoge kostprijs. Het nieuwe voorstel maakt een meer gedetailleerde afweging waarbij op perceelsniveau een inschatting wordt gemaakt van de nood aan stabilisatie. Doelstelling is om op termijn voor alle bestaande woonhuizen een veilige situatie te creëren en er geen negatief omgevingsadvies zou gelden voor deze woningen. Op basis van het nieuwe stabilisatievoorstel werken we ook een nieuw financieringsvoorstel uit met gedeelde verantwoordelijkheid (gemeente, Vlaams Gewest en eigenaren). Dit moet de uitvoering van toekomstige stabiliteitswerken structureel mogelijk maken.

Conclusie: de opmerking heeft invloed op het inhoudelijk dossier. Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast:

- p. 27/28 toevoeging "Zakelijkrechthouders en gebruikers zijn (in het mate van het mogelijke) verantwoordelijk voor het actief en passief behoudsbeginsel en de algemene voorschriften. Aangezien de zakelijkrechthouders in de meeste gevallen eigenaar zijn van bovengrondse percelen maar geen toegang hebben tot de groeve zelf zijn zij enkel verantwoordelijk voor de voorzorgsmaatregelen die ze zelf kunnen nemen. Dit geldt voor het bijzonder voor het voorkomen van geconcentreerde waterinsijpeling, concreet betekent dit onder andere dat de regenwaterafvoer aangesloten moet zijn op de

riolering, lekkages zo snel als mogelijk opgelost moeten worden. Ook zorg dragen voor onderhoud van vijvers of zwembaden is belangrijk, een goed onderhoud voorkomt geconcentreerde waterinsijpeling. Bij acties waarbij de groeve kan worden aangetast, bijvoorbeeld diepteboringen, is een toelating nodig. Bij de toelatingsaanvraag zal worden onderzocht of de werken een negatieve impact hebben op de groeve en of er eventueel bijgestuurd dient te worden via milderende maatregelen of andere uitvoeringswijzen. Hierbij moet worden opgemerkt dat de groeve in het gebied op verschillende diepte bevindt en de impact van werken op de groeve ook verschilt van plaats tot plaats. Indien er een probleem zoals een waterlek gesignaleerd wordt is de eigenaar verantwoordelijk om dit zo snel mogelijk op te lossen. Zakelijkrechthouders met een toegang tot de groeve (graet of schacht) gelegen op hun perceel wordt geacht hier ook actief zorg voor te dragen. Dit houdt in dat ze deze toegang niet mogen dichtmaken, beschadigen, aantasten etc. Indien deze toegang verslechterd voor het toegankelijke deel, moet de eigenaar deze herstellen (vb. nieuwe schachtkoker plaatsen).

Wat betreft het monitoren en controleren van de stabiliteit wordt niet van de eigenaar verwacht dat zij hier actief acties in ondernemen. Ook regulier onderhoud van de groeve zelf, en consolidatie- en beveiligingsmaatregelen moet de eigenaar niet nemen indien ze niet eigenaar is van een toegang naar de groeve. De gemeente waakt over de openbare veiligheid en zorgt daarom voor de afsluitingen van de ingangen op gemeenteeigendom en monitort de stabiliteit”.

1.4.11. Opmerking 11

De opmerkingen van deze zakelijkrechthouder waren laattijdig maar worden hieronder wel behandeld.

Zakelijkrechthouder is eigenaar van de percelen Riemst, 6^{de} afdeling ZZB/A1361A , A1362A, A1336 die hij via een erfenis heeft verkregen.

De betrokken weilanden zijn deels boomgaard en weiden, die ook alternatief deels ook als akkerbouw gebruikt worden.

Deze hebben m.i. geen enkel karakter van een cultuurhistorisch landschap en het spreekt voor zich dat hij niet kan akkoord gaan met een eventuele bescherming die bijkomende beperkingen oplegt andere dan het huidige gebruik.

Bovendien wenst de zakelijkrechthouder niet verantwoordelijk gesteld te worden voor de toestand van de grotten onder zijn percelen. De toestand van de grote berg is zeer wankel en er doen zich regelmatig instortingen voor.

Het is de gemeentelijke overheid ook bekend dat er door inwoners van ZZB in het verleden vele ondergrondse gangen en verluchtingspijpen werden volgestort met allerlei puin en afval.

De toestand van de grotten onder zijn percelen is mij ook niet bekend, en kan derhalve daar ook geen enkele verantwoordelijkheid voor nemen.

De zakelijkrechthouder zou graag ook vernemen van de gemeentelijke/provinciale overheid wat haar intentie is met het behoud/onderhoud/versteviging, enz. van de grote Berg ingevolge de geplande bescherming, en wie instaat voor de kosten daarvan.

In ieder geval wenst hij meer duidelijkheid omtrent de juridische gevolgen van een eventuele bescherming van dit specifieke object.

Behandeling van de opmerking:

De betrokken percelen liggen binnen de afbakening van de bescherming als monument mergelgroeve Grote Berg. De percelen liggen niet binnen de afbakening als cultuurhistorisch landschap, er zijn dus geen beperkingen voor het huidige landbouwgebruik van deze percelen.

Met betrekking tot de verantwoordelijkheden van de zakelijkrechthouder van deze percelen zal dit gezien het gebruik als landbouwgrond zeer beperkt zijn. Enkel indien er zich schachten op deze percelen bevinden moet de zakelijkrechthouder hier actief zorg voor dragen.

De gemeente Riemst bereidt op dit moment een (nieuw) voorstel uit voor de duurzame stabilisatie van de groeve onder woonhuizen. In 2017 werd een vergelijkbaar voorstel uitgewerkt, maar hier werd nog geen rekening gehouden met de erfgoedwaarde van de groeve waardoor onnodig veel gestabiliseerd zou worden met grote gevolgen voor erfgoed als gevolg en een hoge kostprijs. Het nieuwe voorstel maakt een meer gedetailleerde afweging waarbij op perceelsniveau een inschatting wordt gemaakt van de nood aan stabilisatie. Doelstelling is om op termijn voor alle bestaande woonhuizen een veilige situatie te creëren en er geen negatief omgevingsadvies zou gelden voor deze woningen. Dit voorstel wordt voorgelegd aan de Vlaamse Regering waarbij we zullen streven naar een gedeelde financiering door de Vlaamse Regering, gemeente en eigenaar, waarbij de eigenaar een klein gedeelte zou moeten betalen.

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

1.4.12. Opmerking 12

Zakelijkrechthouder is zeer geïnteresseerd (en afwachting voorstander) in het erkennen van de mergelgroeven en -kuilen als cultuurhistorisch erfgoed.

Zakelijkrechthouder formuleert enkele bemerkingen bij de bescherming:

Geen wijzingen van de bestemming bovengronds: eigendomswaarden:

- Bouwkavels maximaal behouden.
- Landbouwgronden maximaal behouden.

Veiligheid en stabiliteit: huidige toestand behouden/verbeteren.

- Trillingen minimaliseren/vermijden
 - o Zwaar verkeer
 - o Snelheidslimieten.
- Controle op ondergrondse leidingen:
 - o Waterleidingen:
 - Controle op waterdruk in leiding.
 - Controle op verbruik: constante afname 's nachts.
 - o Afvoerleidingen:
 - Regelmatige inspectie m.b.v. camerasystemen.
 - Aansluitingen op afvoernet:
 - Mogelijkheid tot meerdere aansluitingen per eigendom.
 - Recht toe, recht aan i.p.v. gecombineerde aansluitingen.
- Betrokkenheid van geïnteresseerde eigenaars:
 - o Aanwezigheid mogelijk bij inspectie rondgang(en).

Hoe zit het met de bescherming van de overige mergelgroeves en -kuilen in Zichen-Zussen-Bolder.

Eigenaars worden zelden gecontacteerd na controles in opdracht van de gemeente.

Er worden haast geen maatregelen getroffen om zwaar verkeer te weren in de dorpskernen.

Verkoop en/of herbestemming krijgen vaak eenzijdig negatief advies.

Behandeling van de opmerking:

De bescherming heeft in principe geen impact op bouwmogelijkheden van bestaande bouwkavels. Het verandert ook geen bestemmingen van landbouwgrond. Op termijn is het wel de bedoeling om binnen het onroerenderfgoedrichtplan te zoeken naar bestemmingswijzigingen voor bouwgronden op de mergelgroeve zodat er minder gestabiliseerd

hoeft te worden, wat goed is voor het behoud voor de ondergrondse erfgoed- en natuurwaarden. Het is de bedoeling om bij dat onderzoek naar bestemmingswijzigingen ook te onderzoeken hoe de huidige eigenaars van deze gronden daarvoor een billijke vergoeding kunnen krijgen.

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft met de bescherming van de mergelgroeve geen directe impact op aspecten van veiligheid en stabiliteit. Het agentschap werkt wel samen met de gemeente Riemst om te onderzoeken hoe de stabiliteit van percelen onder woonhuizen op lange termijn gegarandeerd kan worden.

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft binnen het actieprogramma van het onroerenderfgoedrichtplan voor de mergelgroeven in Riemst een actie voorzien om ook nog andere groeven te onderzoeken en vergelijken in functie van beschermingen. Deze actie zal lopen na de bescherming van de Grote Berg.

De andere vragen of opmerkingen hebben geen betrekking op de bescherming van de mergelgroeve en worden hier verder niet behandeld. Het agentschap dankt voor de suggesties voor bijkomende monitoring en controle van de groeve.

Conclusie: de opmerking heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier of het ministerieel besluit.

1.4.13. Opmerking 13

Samen met haar broer is zakelijkrechthouder eigenaar van perceel 1283D(6a), dat groen is ingekleurd in de toegezonden plannen.

De zakelijkrechthouder heeft geen bezwaar tegen het voorstel om de ondergrond te beschermen.

Hun bezwaar betreft de voorgenomen bestemming als cultuurhistorisch landschap.

Hiervoor hebben ze een aantal redenen:

1) de weide is minder dan 1 Ha groot en valt midden in een woonwijk (bestaande uit oude en pas gebouwde huizen). Alle aanpalende gronden worden niet opgenomen in het voorstel tot bescherming.

2) Het gaat hier, anders dan een dorpszicht dat cultuurhistorisch interessant is, om een weide waarvan het element dat de bescherming zou verdienen (de inzakking uit het einde van de 19de eeuw) helemaal niet zichtbaar is, tenzij men de weide zelf zou betreden. De omliggende hagen (zowel langs de holle weg) als het achterliggende, doodlopende veldwegeltje, geven geen beeld van de inzakking.

3) De eisen die aan een eventuele bescherming als cultuurhistorisch landschap worden gesteld, zijn aanzienlijk (zie pag. 5 en pag. 6 van de notitie 'beschermingsdossier/5.4'), terwijl er geen enkele financiële tegemoetkoming is voor geleverde prestaties. Als landbouwer kan de zakelijkrechthouder immers geen factuur aan zichzelf schrijven voor de tijd die hij besteedt aan het onderhoud van de hagen, het ruimen van afgebroken takken van (oude) bomen, voorzorgsmaatregelen tegen schade door brand, vandalisme, etc.

De vrees is dat deze bescherming ertoe zou leiden dat we de weide toegankelijk zouden moeten maken voor eventuele bezoekers of dat het feitelijke gebruik van de weide in haar huidige staat niet meer mogelijk is.

Behandeling van de opmerking:

- 1) Deze weide met oude boomgaard wordt beschermd omwille van de cultuurhistorische erfgoedwaarde,, bestaande uit de instortingssporen van de mergelgroeve en de combinatie van het bovengrondse landgebruik bestaande uit weiland met boomgaard. Deze situatie is op historische kaarten van ongeveer 200 jaar geleden al constant. Het geeft de relatie tussen de (ingestorte) ondergrond en het landgebruik bovengronds weer. Door de slechte en instabiele situatie vond men het hier beter om steeds weiland te houden. Daarmee toont de bovengrond hier de situatie ondergronds. Bij de afweging

- of iets beschermd wordt houden we rekening met de erfgoedwaarde van het perceel zelf en kijken we niet naar de omgeving of bestemming hiervan.
- 2) Het feit dat de inzakking visueel nu niet heel duidelijk zichtbaar is doet niet af aan de cultuurhistorische landschapswaarde ervan.
 - 3) De bescherming als cultuurhistorisch landschap vraagt geen ander of bijkomend beheer dat er vandaag de dag ook al het geval is. Ook vragen we niet om de weide toegankelijk te maken voor bezoekers. De bescherming heeft slechts als doel dat de huidige toestand behouden blijft en op die manier dit erfgoedelement leesbaar blijft in het landschap als bovengrondse uiting van de ondergrondse mergelgroeve. Indien er een goedgekeurd beheerplan is voor het cultuurhistorisch landschap zijn premies mogelijk, ook forfaitair voor werken die zelf worden uitgevoerd.

Verder wenst het agentschap mee te geven dat de bestaande bestemmingen door de bescherming als cultuurhistorisch landschap niet worden gewijzigd.

Conclusie: de opmerking heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier of het ministerieel besluit.

1.4.14. Opmerking 14

Onder dankzegging voor het schrijven m.b.t. een mogelijke bescherming voor de mergelgroeves in Zussen, heeft de zakelijkrechthouder volgende opmerking;

De toegang tot het gangenstelsel (graet) behorende bij het kasteel Sint Pieter aan de Waterstraat 45 is wat problematischer geworden omdat de laatste van het 30-tal treden afgebrokkeld zijn.

Waarschijnlijk daarom heeft er ook geen vleermuistelling meer plaatsgevonden in de afgelopen jaren.

Bestaat er een mogelijkheid tot herstel hiervan?

Overigens zijn wij bereid verder alle medewerking te verlenen, indien gewenst.

Behandeling van de opmerking:

De zakelijkrechthouder kreeg de vraag om advies in verband met een ander perceel binnen de afbakening van de Grote Berg als monument. Waterstraat 45 ligt niet binnen de afbakening van het monument.

Conclusie: de opmerking heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier of het ministerieel besluit.

1.4.15. Opmerking 15

Zakelijkrechthouder van Misweg 47 laat weten dat in en rondom het woonhuis geen openingen noch putten aanwezig zijn die toegang bieden tot het ondergronds gangenstelsel.

Conclusie: de opmerking heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier of het ministerieel besluit.

1.4.16. Opmerking 16

Zakelijkrechthouder van Misweg 16 laat weten dat in en rondom het woonhuis geen openingen noch putten aanwezig zijn die toegang bieden tot het ondergronds gangenstelsel.

Conclusie: de opmerking heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier of het ministerieel besluit.

1.4.17. Opmerking 17

Zakelijkrechthouder geeft aan dat zij en haar moeder beide geen opmerkingen over bovenstaand dossier hebben. Haar moeder wist haar nog te vertellen dat haar vader en zijn

zussen reeds bij leven samen beslist hadden het stuk grond over te dragen aan de gemeente ter bescherming van het waardevolle erfgoed. Waarschijnlijk zijn hier geen juridische stappen voor ondernomen.

Ze gaan akkoord voor de nodige stappen ter bescherming van het goed.

Conclusie: de opmerking heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier of het ministerieel besluit.

1.4.18. Opmerking 18

Geen opmerkingen te melden.

Conclusie: de opmerking heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier of het ministerieel besluit.

1.5. Aanvullingen

1.5.1. Aanvulling 1

Met betrekking tot de bescherming van het monument waren er onduidelijkheden over tot waar de bescherming reikt en in hoeverre de bovengrond mee beschermd is. Voor het infomoment voor de zakelijkrechthouders op 19 februari 2024 maakte de onderzoeker een visuele voorstelling van een doorsnede van de groeve met daarop aangegeven wat exact als monument beschermd wordt en wat niet. Deze doorsnede bleek sterk verduidelijkend te werken en werd daarom toegevoegd aan de documentatie van het dossier.

Ter verduidelijking van de afbakening van de bescherming werd bij de motivering van de afbakening van het monument volgende zin toegevoegd: "*De bescherming als monument bevat het geheel van de groeve met inbegrip van de pilaren, muren, plafonds en vloeren van de groeve*".

Conclusie: de aanvulling(en) heeft/hebben invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit werden als volgt aangepast:

Aanpassingen aan het inhoudelijk dossier

p. 22: toevoeging "De bescherming als monument bevat het geheel van de groeve met inbegrip van de pilaren, muren, plafonds en vloeren van de groeve".

Aanpassingen in bijlage bij het inhoudelijk dossier, 5.3 documentatie:

- Toevoeging van een figuur met de doorsnede van de groeve.

1.5.2. Aanvulling 2

Op basis van de vragen van zakelijkrechthouders in verband met de afbakening van de groeve werden de woonhuizen en individuele bouwpercelen langs de rand van de bescherming als monument bekeken en de afbakening verfijnt. Percelen waarvan de groeve enkel in de tuin ligt en niet onder de woning werden opgesplitst en het gebouw werd geschrapt uit de bescherming als monument.

Naast de percelen die reeds bij de behandeling van de opmerkingen aan bod kwamen worden volgende percelen op basis van deze verfijning niet meer volledig maar enkel nog deels opgenomen in het ministerieel besluit bij het beschermde monument:

- 73102A0946/00L002
- 73102A0943/00S000
- 73102A0942/00G000

- 73102A1206/00F002
- 73102A1206/00G002
- 73102A1150/00D000
- 73102A1151/00C000

Daarnaast worden volgende percelen volledig geschrapt uit het ministerieel besluit bij het beschermde monument:

- 73102A0937/00E000
- 73102A1211/00K000
- 73102A0946/00M002
- 73102A1098/00L000
- 73102A1113/00D000

1.5.3. Aanvulling 3

Op basis van bijkomende inzichten bij het doornemen van het inhoudelijk dossier werden nog enkele aanpassingen voorgesteld die vooral verduidelijkend zijn voor het dossier:

Aanpassingen onder 1 Beschrijvend gedeelte:

- p. 6: Aanpassen zin "De dikte van de deklagen boven de kalksteen varieert in het gebied van 3 tot 25 meter" naar "De dikte van de deklagen boven de kalksteen is maximaal 20 meter. De dikte van het mergelplafond is ongeveer 2-3 meter".
 - p. 9: Toevoeging aan de zin "Een knelpunt van de schachten (en graeten) is dat deze 'gaten' soms werden gebruikt om vuilnis in te storten" wordt "Een knelpunt van de schachten (en graeten) is dat deze 'gaten', nadat ze hun nut verloren na het verdwijnen van de ondergrondse champignonkweek, soms werden gebruikt om vuilnis in te storten".
 - p. 14: In de zin "Pas in het laatste kwart van de 20ste eeuw kwamen veel 'berglopers' in de Grote Berg, die de groeve gebruiken als onderzoeks- en recreatiegebied. De namen van de mensen komen (veelvuldig) voor in de groeve, jammer genoeg soms ook over historische opschriften heen" worden enkele zaken geschrapt tot "Pas in het laatste kwart van de 20ste eeuw kwamen 'berglopers' in de Grote Berg, die de groeve gebruiken als onderzoeks- en recreatiegebied. De namen van de mensen komen (veelvuldig) voor in de groeve".
- p. 16: 1.3 bij Ondergrondse mergelgroeve Grote Berg
- punt 5. wordt het woord "soms" vervangen door "meestal"
 - punt 6. wordt achter aan de zin toegevoegd "maar momenteel niet toegankelijk zijn"
- p. 17: 1.4 bij Ondergrondse mergelgroeve Grote Berg wordt geschrapt
- "recente graffiti waarbij bijvoorbeeld oude opschriften overspoten worden".
- p. 18: bij de historische waarde wordt toegevoegd
- "aantoonbaar" in de zin "bovendien zijn in de Grote Berg aantoonbaar van de 15de tot ongeveer de 19de eeuw stenen ontgonnen".
- p. 19: bij archeologische waarde wordt aangepast:
- Zin "Zones met instortingen bezitten nog potentieel voor kenniswinst. Deze zones bevatten vaak gangen of ruimtes bewaard waar het ondergrondse landschap bewaard is gebleven" wordt "Zones met instortingen bezitten nog potentieel voor kenniswinst. Deze zones bevatten vaak gangen of ruimtes bewaard waar het ondergrondse landschap en erfgoedelementen bewaard zijn gebleven".
- p. 21: 2.1 Motivering type bescherming
- Verwijderen "de" voor "steenwinning".
 - Aanpassen "verticale" door "diagonale trap"-toegangen.
- p. 22: 2.2.1 Motivering bescherming als "monument"
- Schrappen woord "geologische" voor kalksteenlagen
- p. 22: 2.3.1 Afbakening beschermd "cultuurhistorisch landschap"

- Toevoegen "instortingssporen van de" aan de zin "De instortingssporen van de toegang van Stadtberg I ligt langs de Waterstraat nabij de Zwart Kruisstraat".

p. 25: Schrappen niet-relevante informatie:

- Erkende natuurreservaten: geen
- Vlaamse natuurreservaten: geen
- Bosreservaten: geen

p. 27: 3.2.1 bijzondere voorschriften beschermd "monument"

- Bij punt 1 wordt de zin aangepast van "Aanvullend bij het voorschrift 1° wordt voorgeschreven dat ongewenst bezoek aan de groeve voorkomen moet worden. In het verleden is gebleken dat de bezoekers schade toebrengen aan de kwetsbare erfgoedelementen van de groeve, waaronder met name de opschriften" naar "Aanvullend bij het voorschrift 1° wordt voorgeschreven dat ongewenst bezoek aan de groeve voorkomen moet worden. In het verleden is gebleken dat ongewenste bezoekers schade kunnen toebrengen aan de kwetsbare erfgoedelementen van de groeve, waaronder met name de opschriften".

1.5.4. Aanvulling 4

Op basis van bijkomende inzichten bij het doornemen van het ministerieel besluit werden nog enkele aanpassingen voorgesteld die vooral verduidelijkend zijn voor het ministerieel besluit:

p. 2: bij de historische waarde toevoegen

- "aantoonbaar" in de zin "bovendien zijn in de Grote Berg aantoonbaar van de 15de tot ongeveer de 19de eeuw stenen ontgonnen".

p. 3: bij archeologische waarde aanpassen:

- Zin "Zones met instortingen bezitten nog potentieel voor kenniswinst. Deze zones bevatten vaak gangen of ruimtes bewaard waar het ondergrondse landschap bewaard is gebleven" wordt "Zones met instortingen bezitten nog potentieel voor kenniswinst. Deze zones bevatten vaak gangen of ruimtes waar het ondergrondse landschap en erfgoedelementen bewaard zijn gebleven".

p. 5: het perceel "73102A0929/00P000" bestaat niet meer en werd geschrapt. In de plaats komen de percelen "73102A0929/00S000" en "73102A0929/00T000", deze worden toegevoegd aan de lijst percelen.

p. 8: bij de erfgoedelementen en de erfgoedkenmerken van het monument ondergrondse mergelgroeve Grote Berg zijn:

- punt 5. wordt het woord "soms" vervangen door "meestal"
- punt 6. wordt achter aan de zin toegevoegd "maar momenteel niet toegankelijk zijn"

p. 9: bij de beheersdoelstellingen van het monument

- 2° vervangen van "Wanneer stabiliteitswerken moeten worden uitgevoerd is het wenselijk dat er steeds een goede afweging gemaakt wordt tussen de erfgoed- en natuurwaarde enerzijds en de ingreep die nodig is voor de stabiliteit en veiligheid. Onder de bestaande bebouwing mogen stabiliteitswerken gebeuren omwille van de veiligheid van de bewoners erboven. Onder andere bestemmingen zoals landbouw- en natuurbestemmingen wordt stabilisatie zoveel mogelijk vermeden omdat het risico bovengronds beperkt is" door "Wanneer stabiliteitswerken moeten worden uitgevoerd is het wenselijk dat er steeds een goede afweging gemaakt wordt tussen de erfgoed- en natuurwaarde enerzijds en de ingreep die nodig is voor de stabiliteit en veiligheid. Onder de bestaande bebouwing en infrastructuur mogen stabiliteitswerken gebeuren omwille van de openbare veiligheid. Onder andere bestemmingen zoals landbouw- en natuurbestemmingen wordt stabilisatie zoveel mogelijk vermeden, met uitzondering van instortingsgordels die de groeve bedreigen, omdat het risico bovengronds beperkt is en dit financieel niet rendabel is".

p. 11/12: bij 5.2 toelatingen voor handelingen aan of in het cultuurhistorisch landschap:

- 1° c) het aanbrengen van afsluitingen of obstakels; toevoeging: "met uitzondering van gladde schrikdraad en prikkeldraad met houten, ontschorste smalle palen, ten behoeve van veekering".
- 2° schrappen "die opgenomen zijn in het beschermingsbesluit of in een goedgekeurd beheersplan,".
- 9° het scheuren van grasland; toevoegen: "(met inbegrip van het frezen en doorzaaien van grasland)".

1.6. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige bescherming

De uitgebrachte adviezen en de opmerkingen van de zakelijkrechthouders hebben invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit werden als volgt aangepast:

Aanpassingen aan het inhoudelijk dossier

- p. 4: de eerste paragraaf onder "beschrijving" werd herschreven en grondig aangevuld met:

"Dit dossier maakt deel uit van de uitvoering van het onroerenderfgoedrichtplan Mergelgroeven in Riemst. Het richtplan werd goedgekeurd door de minister bevoegd voor Onroerend Erfgoed op 26 april 2019. Het doel van het richtplan was om een betaalbare, gedragen en uitvoerbare visie uit te werken voor de (stabiliteitsproblematiek van de) mergelgroeven met optimaal behoud van het aanwezige boven- en ondergrondse erfgoed en (maximaal) rekening houdend met de (openbare) veiligheid. Op 26 april 2019 ondertekende de Vlaamse minister bevoegd voor Onroerend Erfgoed het richtplan waarin acht ambities geformuleerd waren voor behoud, beheer en beleid van en voor deze groeven, met aandachtspunten voor onroerend erfgoed en beheer) en ontwikkelingsdoelstellingen voor de groeven. Eén van deze ambities had als doel om de erfgoedwaarden en natuurwaarden een integrale bescherming te geven.

Het agentschap Onroerend Erfgoed voerde in 2017 een onderzoek uit voor de inventarisatie en waardering van de mergelgroeve 'Grote Berg' te Zussen. In dit onderzoek werd nagegaan of de mergelgroeve Grote Berg, die door stabiliteitsproblemen bedreigd wordt, integraal waardevol is of dat er binnen de groeve differentiatie mogelijk is (bijvoorbeeld in functie van stabilisaties). Hieruit bleek dat de volledige groeve over een zeer hoge erfgoedwaarde beschikt. Deze groeve heeft een unieke ontstaansgeschiedenis, bestaat uit verschillende stelsel, die door verschillende eigenaars en in verschillende periodes werd ontgonnen, dit maakt dat er een enorme rijkdom is aan ontginnings- en gebruikssporen en een hoge dichtheid aan teksten en tekeningen. In vergelijking met andere al bestaande beschermde groeves (Caestert en Avergat/Tiendenberg) is de Grote Berg met zijn verschillende stelsels zeldzaam en voegt de bescherming van de Grote Berg een nieuwe typologie toe aan het beschermde bestand. Bij de mergelgroeve Grote Berg vormt de groeve zelf en het bovengrondse landschap met de sporen van de mergelgroeve bovendien bijzonder ensemble. Het agentschap Onroerend Erfgoed sluit niet uit dat er in de toekomst nog andere groeves beschermd zouden worden, hiervoor is nog verder onderzoek nodig (zie actie 7 in het actieprogramma Onroerenderfgoedrichtplan Mergelgroeven Riemst). Gezien de dringende problematiek van de Grote Berg en de duidelijk aanwezige hoge erfgoedwaarde is de bescherming op dit moment gewenst. het actieprogramma van het onroerenderfgoedrichtplan was de bescherming van de mergelgroeve Grote Berg dan ook als één van de acties opgenomen. Het actieprogramma werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 19 juli 2021. De bescherming van de erfgoedwaarden van de Grote Berg in Zussen is één van de acties die instaat voor de realisatie van deze ambitie. De natuurwaarden van de groeve zijn door de natuurwetgeving reeds beschermd".

- p. 6: Aanpassen zin "De dikte van de deklagen boven de kalksteen varieert in het gebied van 3 tot 25 meter" naar "De dikte van de deklagen boven de kalksteen is maximaal 20 meter. De dikte van het mergelplafond is ongeveer 2-3 meter".
- p. 9: Toevoeging aan de zin "Een knelpunt van de schachten (en graeten) is dat deze 'gaten' soms werden gebruikt om vuilnis in te storten" wordt "Een knelpunt van de schachten (en graeten) is dat deze 'gaten', nadat ze hun nut verloren na het verdwijnen

van de ondergrondse champignonkweek, soms werden gebruikt om vuilnis in te storten”.

- p. 9: 5° “is het wenselijk” wordt “wordt aanbevolen”.
- p. 12 aanvulling: “Het kan worden aangenomen dat de dieren die hier gestald werden gebruikt werden voor het landgebruik bovengronds, bijvoorbeeld voor het begrazen van de (helling)graslanden in de omgeving van de groeve”.
- p. 14: In de zin “Pas in het laatste kwart van de 20ste eeuw kwamen veel ‘berglopers’ in de Grote Berg, die de groeve gebruiken als onderzoeks- en recreatiegebied. De namen van de mensen komen (veelvuldig) voor in de groeve, jammer genoeg soms ook over historische opschriften heen” worden enkele zaken geschrapt tot “Pas in het laatste kwart van de 20ste eeuw kwamen ‘berglopers’ in de Grote Berg, die de groeve gebruiken als onderzoeks- en recreatiegebied. De namen van de mensen komen (veelvuldig) voor in de groeve”.
- p. 15 Aanvulling “Op enkele plaatsen is het huidige uitzicht van het landschap sterk gelinkt aan het historisch (pastorale) landgebruik. Ook de planten en dieren die hier voorkomen zijn sterk gelinkt aan dit extensieve landgebruik. Het gaat hierbij om de delen van de steilrand waar hellinggrasland aanwezig is, waar in het verleden mogelijk ook toegangen lagen. De instorting van de Vijl en toegang Stadtberg I hebben een weiland onder de hoogstamboomgaarden. Ook in de omgeving van de instorting van de Wachelkoul zijn er dergelijke graslanden aanwezig. Dit landgebruik is op deze verschillende plaatsen ook op historische kaarten aanwezig . Een voor Vlaanderen zeldzame situatie van samenspel tussen bodemcondities (kalkrijke leembodem en dagzomende kalksteen) en historisch gebruik met begrazing die resulteert in een bijzonder landschap met specifieke flora en fauna die hier enkel kan voorkomen dankzij het landgebruik. Door het wegvallen van dit specifieke landbeheer op sommige plaatsen treedt verwildering op, bijvoorbeeld op een deel van de steilrand.”.
- p. 15 aanvulling voetnoot: “Op de kaart van het primitief kadaster zijn enkele instortingen (oa. de Vijl) en hellingen (noordwestelijke deel van de steilrand) ingetekend met als landgebruik “graasweide”. Deze kaart dateert van 1830-1840, wat aangeeft dat het landgebruik op deze plaatsen al bijna 200 jaar constant is. Op het moment dat deze kaart opgetekend werd was de instorting van de Wachelkoul ook in gebruik als graasweide, wat doet vermoeden dat de verbossing op een later moment is opgetreden”.
- p. 16: punt 5. wordt het woord “soms” vervangen door “meestal”
- p. 16: punt 6. wordt achter aan de zin toegevoegd “maar momenteel niet toegankelijk zijn”
- p. 16: 1.3 bovengrondse sporen mergelgroeve Grote Berg, 1. “beplanting” vervangen door “begroeiing”, 2. “beplanting” vervangen door “begroeiing” en 3. “beplanting” vervangen door “begroeiing”.
- p. 16: 1.3 Bovengrondse sporen mergelgroeve Grote Berg punt 1. Vervangen “Steilrand met dagzomende kalksteenlagen en enkele toegangen, markant hoogteverschil van ongeveer 10 m, gevarieerde beplanting met bomen en struiken, plaatselijk grasland met meidoornstruiken” door “Steilrand met dagzomende kalksteenlagen en enkele (sporen van) toegangen, markant hoogteverschil van ongeveer 10 m, met grasland met meidoornstruiken en gevarieerde begroeiing met bomen en struiken”;
- p. 17: schrappen “recente graffiti waarbij bijvoorbeeld oude opschriften overspoken worden”.
- p. 18: toevoegen “aantoonbaar” in de zin “bovendien zijn in de Grote Berg aantoonbaar van de 15de tot ongeveer de 19de eeuw stenen ontgonnen”.
- p. 19: Zin “Zones met instortingen bezitten nog potentieel voor kenniswinst. Deze zones bevatten vaak gangen of ruimtes bewaard waar het ondergrondse landschap bewaard is gebleven” wordt “Zones met instortingen bezitten nog potentieel voor kenniswinst. Deze zones bevatten vaak gangen of ruimtes bewaard waar het ondergrondse landschap en erfgoedelementen bewaard zijn gebleven”.
- p. 20: “beplanting” vervangen door “begroeiing van bomen en struiken”
- p. 20: aanvulling “Het huidige landschap verwijst op verschillende plaatsen nog naar het historisch (pastorale) landgebruik. Ook de planten en dieren die hier voorkomen zijn sterk gelinkt aan dit extensieve beheer. Het gaat hierbij om de delen van de steilrand waar hellinggrasland aanwezig is, de hoogstamboomgaarden waar weiland bevindt en

de omgeving van de Wachelkoul. Een voor Vlaanderen zeldzame situatie van samenspel tussen bodemcondities (kalkrijke leembodem en dagzomende kalksteen) en historisch gebruik met begrazing die resulteert in een bijzonder landschap met specifieke flora en fauna die hier enkel kan voorkomen dankzij het landgebruik”.

- p. 20: Zichem aangepast naar Zichen
- p. 21: Verwijderen “de” voor “steenwinning”;
- p. 21: aanpassen “verticale” door “diagonale trap-”toegangen.
- p. 21: Schrappen woord “geologische” voor kalksteenwinning
- p. 22: Toevoegen “instortingssporen van de” aan de zin “De instortingssporen van de toegang van Stadtberg I ligt langs de Waterstraat nabij de Zwart Kruisstraat”.
- p. 22: toevoeging “De bescherming als monument bevat het geheel van de groeve met inbegrip van de pilaren, muren, plafonds en vloeren van de groeve”.
- p. 25: Schrappen niet-relevante informatie: Erkende natuurreservaten: geen; Vlaamse natuurreservaten: geen; Bosreservaten: geen;
- p. 26/27: toevoeging “Zakelijkrechthouders en gebruikers zijn (in het mate van het mogelijke) verantwoordelijk voor het actief en passief behoudsbeginsel en de algemene voorschriften. Aangezien de zakelijkrechthouders in de meeste gevallen eigenaar zijn van bovengrondse percelen maar geen toegang hebben tot de groeve zelf zijn zij enkel verantwoordelijk voor de voorzorgsmaatregelen die ze zelf kunnen nemen. Dit geldt voor het bijzonder voor het voorkomen van geconcentreerde waterinsijpeling, concreet betekent dit onder andere dat de regenwaterafvoer aangesloten moet zijn op de riolering, lekkages zo snel als mogelijk opgelost moeten worden. Ook zorg dragen voor onderhoud van vijvers of zwembaden is belangrijk, een goed onderhoud voorkomt geconcentreerde waterinsijpeling. Bij acties waarbij de groeve kan worden aangetast, bijvoorbeeld diepteboringen, is een toelating nodig. Bij de toelatingsaanvraag zal worden onderzocht of de werken een negatieve impact hebben op de groeve en of er eventueel bijgestuurd dient te worden via milderende maatregelen of andere uitvoeringswijzen. Hierbij moet worden opgemerkt dat de groeve in het gebied op verschillende diepte bevindt en de impact van werken op de groeve ook verschilt van plaats tot plaats. Indien er een probleem zoals een waterlek gesignaleerd wordt is de eigenaar verantwoordelijk om dit zo snel mogelijk op te lossen. Zakelijkrechthouders met een toegang tot de groeve (graet of schacht) gelegen op hun perceel wordt geacht hier ook actief zorg voor te dragen. Dit houdt in dat ze deze toegang niet mogen dichtmaken, beschadigen, aantasten etc. Indien deze toegang verslechterd voor het toegankelijke deel, moet de eigenaar deze herstellen (vb. nieuwe schachtkoker plaatsen).

Wat betreft het monitoren en controleren van de stabiliteit wordt niet van de eigenaar verwacht dat zij hier actief acties in ondernemen. Ook regulier onderhoud van de groeve zelf, en consolidatie- en beveiligingsmaatregelen moet de eigenaar niet nemen indien ze niet eigenaar is van een toegang naar de groeve. De gemeente waakt over de openbare veiligheid en zorgt daarom voor de afsluitingen van de ingangen op gemeenteeigendom en monitort de stabiliteit”.

- p. 27: Bij punt 1 wordt de zin aangepast van “Aanvullend bij het voorschrift 1° wordt voorgeschreven dat ongewenst bezoek aan de groeve voorkomen moet worden. In het verleden is gebleken dat de bezoekers schade toebrengen aan de kwetsbare erfgoedelementen van de groeve, waaronder met name de opschriften” naar “Aanvullend bij het voorschrift 1° wordt voorgeschreven dat ongewenst bezoek aan de groeve voorkomen moet worden. In het verleden is gebleken dat ongewenste bezoekers schade kunnen toebrengen aan de kwetsbare erfgoedelementen van de groeve, waaronder met name de opschriften”.
- p. 27: aanvulling “Voorschrift 3° geeft aan dat regulier onderhoud belangrijk is, het gaat hier in het bijzonder over het onderhoud en beheer van de graslanden waarvan de erfgoed- en natuurwaarde wordt bepaald door correct beheer. Ook voor de hoogstamboomgaarden is het beheer van de bomen en het grasland belangrijk voor een duurzaam beheer van deze elementen”;
- p. 27: henummeren voorschrift “5°” wordt “3°” en “6°” wordt “4°”.

Aanpassingen in bijlage bij het inhoudelijk dossier, 5.3 documentatie:

- Toevoeging van een figuur 5 met de doorsnede van de groeve.

- Toevoeging van een figuur 6 met het gewestplan;
- Toevoeging van een figuur 7 met de locatie van de foto's van het cultuurhistorisch landschap;

Aanpassingen aan het MB:

- p. 2: "aantoonbaar" in de zin "bovendien zijn in de Grote Berg aantoonbaar van de 15de tot ongeveer de 19de eeuw stenen ontgonnen".
- p. 3: de zin "Zones met instortingen bezitten nog potentieel voor kenniswinst. Deze zones bevatten vaak gangen of ruimtes bewaard waar het ondergrondse landschap bewaard is gebleven" wordt "Zones met instortingen bezitten nog potentieel voor kenniswinst. Deze zones bevatten vaak gangen of ruimtes waar het ondergrondse landschap en erfgoedelementen bewaard zijn gebleven".
- p. 4: "beplanting" vervangen door "begroeiing van bomen en struiken"
- p. 5 en 6: Art. 1.1: Aanpassingen aan de percelen:
 - Volgende percelen krijgen de toevoeging "(deel)": 73102A1150/00G000, 73102A1149/00H000, 73102A1149/00L000, 73102A1211/00H000, 73102A1208/00F000, 73102A1394/00C000, 73102A0946/00L002, 73102A0943/00S000, 73102A0942/00G000, 73102A1206/00F002, 73102A1206/00G002, 73102A1150/00D000, 73102A1151/00C000;
 - Volgende perceel wordt toevoeging "(deel)" geschrapt: 73102A1293/00D000;
 - Volgende percelen worden geschrapt uit de bescherming: 73102A1116/00L000, 73102A0937/00E000, 73102A1211/00K000, 73102A0946/00M002, 73102A1098/00L000, 73102A1113/00D000, 73102A0929/00P000;
 - Volgende percelen worden toegevoegd: 73102A0929/00S000, 73102A0929/00T000;
- p. 8: art. 2.2. 1° Vervangen "Steilrand met dagzomende kalksteenlagen en enkele toegangen, markant hoogteverschil van ongeveer 10 m, gevarieerde beplanting met bomen en struiken, plaatselijk grasland met meidoornstruiken" door "Steilrand met dagzomende kalksteenlagen en enkele (sporen van) toegangen, markant hoogteverschil van ongeveer 10m, met grasland met meidoornstruiken en gevarieerde begroeiing met bomen en struiken".
- p. 8: punt 5. wordt het woord "soms" vervangen door "meestal"
- p. 8: punt 6. wordt achter aan de zin toegevoegd "maar momenteel niet toegankelijk zijn"
- p. 9: 2° vervangen van "Wanneer stabiliteitswerken moeten worden uitgevoerd is het wenselijk dat er steeds een goede afweging gemaakt wordt tussen de erfgoed- en natuurwaarde enerzijds en de ingreep die nodig is voor de stabiliteit en veiligheid. Onder de bestaande bebouwing mogen stabiliteitswerken gebeuren omwille van de veiligheid van de bewoners erboven. Onder andere bestemmingen zoals landbouw- en natuurbestemmingen wordt stabilisatie zoveel mogelijk vermeden omdat het risico bovengronds beperkt is" door "Wanneer stabiliteitswerken moeten worden uitgevoerd is het wenselijk dat er steeds een goede afweging gemaakt wordt tussen de erfgoed- en natuurwaarde enerzijds en de ingreep die nodig is voor de stabiliteit en veiligheid. Onder de bestaande bebouwing en infrastructuur mogen stabiliteitswerken gebeuren omwille van de openbare veiligheid. Onder andere bestemmingen zoals landbouw- en natuurbestemmingen wordt stabilisatie zoveel mogelijk vermeden, met uitzondering van instortingsgordels die de groeve bedreigen, omdat het risico bovengronds beperkt is en dit financieel niet rendabel is".
- p. 9, schrappen: "3° Bovengrondse activiteiten kunnen invloed hebben op de ondergrond. Degelijke wateropvang, bijvoorbeeld van (nieuwe) gebouwen, is daarom zeer belangrijk. Als er water naar de ondergrond kan sijpelen kan dit grote gevolgen hebben voor de stabiliteit, zo kunnen vooral aardpijpen plotseling leegstromen of historische instortingsgebieden nazakken waardoor dit bovengronds een grondverschuiving teweeg brengt"; en "4° Wanneer nieuwe bebouwing op onbebouwde percelen overwogen wordt, wordt vanuit erfgoeddoelpunt aangemoedigd om zoveel mogelijk te zoeken naar oplossingen voor deze planologische conflicten, zodat bouwgronden/harde bestemmingen op de mergelgroeve kunnen worden omgezet naar zachte bestemmingen. Op die manier zijn er minder stabilisatiewerken nodig";
- p. 9 hernummeren beheersdoelstellingen, "5°" wordt "3°" en "6°" wordt "4°".
- p. 10, 4°: formulering aangepast van

"De toegang van de Lacroixberg is met betonstenen verstevigd waardoor de historische waarde sterk aangetast is. Het is wenselijk voor de erfgoedwaarde van de holle weg en de toegang van de groeve, dat deze werken verwijderd of hersteld worden, of beter geïntegreerd worden zodat ze visueel een minder grote aantasting vormen van het historische landschap"

naar "De toegang van de Lacroixberg is met betonstenen verstevigd waardoor de historische waarde sterk aangetast is. Het is wenselijk voor de erfgoedwaarde van de holle weg en de toegang van de groeve, dat deze muren verwijderd worden voor zover ze geen functie hebben voor de stabiliteit van de toegang. Het geheel zou beter geïntegreerd kunnen worden zodat ze visueel een minder grote aantasting vormen van het historische landschap".

- p. 10: aanvulling 3.2 "4° Het grasland op de helling van de steilrand, in de boomgaarden en rond de Wachelkoul wordt in stand gehouden door passend landgebruik dat overeenstemt met het traditionele beheer. Deze sporen van historisch landgebruik, met een sterke relatie tussen de erfgoed- en natuurwaarde, worden zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk hersteld. De opmaak van een geïntegreerd beheerplan, waarbij zowel de natuur- als de erfgoedwaarden worden ingeschreven behoort tot een aanbeveling zodat dit landschap op lange termijn een goed beheer krijgt".
- p. 11: art. 4.2 5° "beplanting" vervangen door "begroeiingen van bomen en struiken" en "beplanting" vervangen door "begroeiing".
- p. 11: 1° c) het aanbrengen van afsluitingen of obstakels; toevoeging: "met uitzondering van gladde schrikdraad en prikkeldraad met houten, ontschorste smalle palen, ten behoeve van veekering".;
- p. 11: 2° schrappen "die opgenomen zijn in het beschermingsbesluit of in een goedgekeurd beheersplan,";
- p. 12: 9° het scheuren van grasland; toevoegen: "(met inbegrip van het frezen en doorzaaien van grasland)".