

Bijlage 4. Behandeling van de adviezen, opmerkingen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve gedeeltelijke opheffing van de bescherming als monument van de Kasteelhoeve en -site de Montferrant, meer bepaald van de kasteelsite in Heers (Batsheers)

Provincie: Limburg

Gemeente: Heers, 2de afdeling, sectie A

Objectnummer: 4.01/73022/148.1

-

Dossiernummer: 4.001/73022/102.1

Omschrijving:

Kasteelhoeve en -site de Montferrant, de Montferrantstraat 2-4

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

Brussel, 29/05/24

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2024-05-29 15:06:55 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

1. Advies uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige opheffing

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

Het advies werd gevraagd op 26 september 2023.

De VCOE bracht op 31 oktober 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit over de opheffing van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

Behandeling van het advies:

Zoals gesteld vindt de commissie het een goede zaak dat werk wordt gemaakt van het evalueren en actualiseren van het beschermde bestand. Het verlies van erfgoedwaarden of het 'algemeen belang' kunnen echter niet zonder meer aangegrepen worden om beschermingen stop te zetten. De procedure vereist steeds een kritische afweging op basis van een eenduidig beoordelingskader, daarbij rekening houdend met de oorzaken van de problematische toestand van de bescherming. Zo benadrukt de parlementaire voorbereiding van het Onroerenderfgoeddecreet: 'In geen geval kan verwaarlozing of gebrek aan onderhoud door de (huidige of vorige) zakelijkrechthouder of beheerder aanleiding geven tot een wijziging of gehele of gedeeltelijke opheffing van de bescherming'. Bij inbreuken op het actief- en passiefbehoudsbeginsel kan een eventuele opheffing van bescherming dus enkel volgen als aangetoond is dat handhaving afgerond, uitgesloten of gehypothekeerd is. Wanneer handhaving in het verleden in gebreke bleef wordt de veroorzaker beloond voor wanbeheer.

Antwoord: In het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit wordt in de beheershistoriek steeds weergegeven of er sinds de bescherming een handhavingstraject gelopen werd op basis van het beheersarchief van het agentschap Onroerend Erfgoed en informatie van de afdeling Handhaving van het departement Omgeving. In de archieven kan soms niet teruggevonden worden waarom men na een inbreuk of een misdrijf destijds niet is overgegaan tot handhaving. Bij de snelle screening werd steeds nagegaan of de opstart van een handhavingstraject nog opportuun is of niet. Indien een handhavingstraject nog lopende is of opgestart kan worden, wordt er geen procedure tot opheffing van de bescherming opgestart.

Indien nog erfgoedwaarden overblijven moet het eventuele opheffingsvoorstel gebaseerd zijn op grondig en consistent vergelijkend onderzoek, zodat de noodzaak tot opheffing en het belang van het betreffende erfgoedobject in het globale Vlaamse beschermingsbestand steeds goed kan worden ingeschat. Daarbij is belangrijk om niet enkel de erfgoedwaarden toegekend op moment van bescherming te (her)evalueren, maar ook mogelijk bijkomende erfgoedwaarden die vanuit het hedendaagse perspectief van toepassing zijn.

Antwoord: De snelle screening van het beschermde bestand had als doel die beschermingen te detecteren die vandaag overduidelijk niet meer aan de hedendaagse selectiecriteria voor bescherming op Vlaams niveau voldoen. Het onderzoek omvatte geen uitgebreide studie per thema of typologie. Waar er nog resterende erfgoedwaarden zijn, wordt door de evaluatie aan de hand van de criteria in het inhoudelijk dossier (3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming) en in het ministerieel besluit steeds aangetoond dat de opheffing van de bescherming evident is en er door de opheffing geen hiaat in het beschermde bestand ontstaat. Aangezien het een actuele evaluatie op basis van de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarden is, hanteert het agentschap steeds de huidige selectiecriteria zoals omschreven in het Onroerenderfgoedbesluit en de huidige erfgoedwaarden zoals omschreven in het Onroerenderfgoeddecreet.

Zonder kritische en eenduidige afweging ontstaan volgens de commissie gevaarlijke precedentes die eigenaars of gebruikers aanmoedigen om beschermingsplichten niet na te leven. Het kan bovendien aanleiding geven tot het in vraag stellen van beschermingen die wel nog toereikend zijn, met de uitholling van het eerdere beschermingsbeleid en het beschermingsinstrument tot gevolg. Vooral de ruime invulling van de rechtsgrond 'algemeen belang'—nochtans voornamelijk bedoeld ter afweging van strijdige ruimtelijke belangen—is in dat verband zorgwekkend. De parlementaire voorbereiding verduidelijkt dat deze mogelijkheid in geen geval een vrijgeleide mag zijn om het belang van een bescherming te ondermijnen. De

commissie stelt verder vast dat in het betreffende project de rechtsgrond 'algemeen belang' ook wordt ingeroepen wanneer onoordeelkundige werken, al dan niet vergund, werden uitgevoerd, zelfs wanneer niet alle erfgoedwaarden verdwenen zijn, en dat er niet altijd een passend onderscheid wordt gemaakt tussen de evaluatie van een beschermd monument en van een beschermd stads- of dorpsgezicht of cultuurhistorisch landschap.

Antwoord: Elk voorstel tot opheffing van de bescherming binnen het project van de evaluatie van het beschermde bestand werd grondig onderzocht, afgewogen en geëvalueerd. De uitgewerkte inhoudelijke dossiers met een overzicht van de individuele en specifieke beschermings- en beheershistoriek zijn hiervan het resultaat.

Bij de opheffingen waar 'algemeen belang' als rechtsgrond voor de opheffing van de bescherming wordt gebruikt, wordt de opheffing bijkomend grondig gemotiveerd door het beschermde goed af te wegen aan de huidige selectiecriteria en erfgoedwaarden. Hierbij wordt aangetoond dat het beschermde goed in haar huidig voorkomen onvoldoende erfgoedwaarde heeft voor een bescherming op Vlaams niveau en de opheffing geen hiaat binnen het beschermde bestand veroorzaakt.

De commissie uit bijgevolg haar bezorgdheid over de uitvoering van een 'snelle screening'. De nadruk ligt hier op het afsluiten van dossiers die in het verleden misliepen, zonder dat er een expliciet afwegingskader of breder (beleids)kader is voor de actualisering van beschermingen. De vrees bestaat dat – los van de al dan niet terechte opheffingen – dit een verkeerd signaal geeft naar eigenaars en gebruikers van beschermd erfgoed, te meer gezien thematisch-typologische evaluaties en aanvullende beschermingen uitblijven. De commissie dringt aan in communicatie omtrent opheffingen steeds duidelijk te maken dat verwaarlozing of wederrechtelijke ingrepen hiertoe geen aanleiding kunnen geven.

Antwoord: De Beleidsnota Onroerend Erfgoed (2019-2024) van minister Matthias Diependaele, bevoegd voor onroerend erfgoed, kondigde aan dat we het huidige beschermde bestand zullen evalueren op basis van de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarden. Om te voldoen aan de maatschappelijke vraag om op korte termijn door het volledige pakket beschermd erfgoed te gaan, werkte het agentschap vanaf juli 2021 tot december 2022 aan de 'snelle screening' van het beschermde bestand. Deze snelle screening had als doel om op een termijn van anderhalf jaar die beschermingen te detecteren die vandaag overduidelijk niet meer aan de hedendaagse selectiecriteria voor bescherming voldoen. Een doorgedreven thematisch of typologische afweging was in dit tijdsbestek niet mogelijk. Door de typologische opdeling van het te onderzoeken pakket, werd het wel mogelijk enige vergelijking door te voeren. In dit opzicht werd bij elk voorstel voor opheffing ook nagegaan of de opheffing geen hiaat in het beschermde bestand veroorzaakte.

Tijdens de evaluatie werd steeds bekeken of er nog een lopend handhavingstraject was en of in een bepaald dossier nog handhaving mogelijk was. Voor deze dossiers wordt dan ook geen opheffingsprocedure opgestart. Dit staat ook opgenomen in het eindrapport van de snelle screening (<https://oar.onroenderfgoed.be/publicaties/OAOE/267/OAOE267-001.pdf>).

Bovendien is in alle communicatie over dit project opgenomen dat wanneer er sprake is van verwaarlozing, het agentschap in eerste instantie inzet en aanstuurt op een handhavingstraject. Op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed wordt duidelijk gecommuniceerd: "Wanneer er sprake is van verwaarlozing, dan zullen we eerder aansturen op herstel of een schadevergoeding." (<https://www.onroenderfgoed.be/procedure-tot-opheffing>). Op het titelblad van het aanvraagformulier tot opheffing van een bescherming staat "Opgelet! In geen geval kan verwaarlozing of gebrek aan onderhoud aanleiding geven tot een opheffing van de bescherming."

Bijkomend verwijst de commissie naar haar vorige adviezen voor wat betreft de lessen die te trekken zijn uit opheffingsdossiers. De lopende evaluatie van het beschermde bestand zou ook aangegrepen moeten worden om beschermingen die bedreigd zijn prioritair te vrijwaren, en hierover publiek te communiceren.

Antwoord: De evaluatie van het beschermde bestand heeft er ook voor gezorgd dat bepaalde sites opgemerkt werden waar recent werken werden uitgevoerd zonder toelating of vergunning of waar er sprake is van verwaarlozing van het beschermde goed. Deze dossiers worden vandaag opgevolgd. Het publiek communiceren van deze trajecten wordt echter niet beschouwd als een goed uitgangspunt voor een constructieve dialoog met de zakelijkrechthouders.

Daarnaast voerde het agentschap een analyse uit op onze databanken om na te gaan voor welke beschermde monumenten gedurende de afgelopen tien jaar geen toelatingen of premies werden aangevraagd. Dat kan immers een signaal zijn dat er mogelijk een verwaarlozingsproblematiek speelt. Dit kadert in het streven naar een proactieve handhaving. Voor ongeveer 2.000 beschermde monumenten bleek geen toelatings- of premie-aanvraag beschikbaar. Deze lijst is de vertrekbasis om te bepalen voor welke monumenten verdere actie aangewezen is. Niet in alle gevallen zal er immers effectief een probleem zijn. Bovendien neemt het agentschap een studie proactieve handhaving op.

De kasteelhoeve en de kasteelsite de Montferrant vormen één geheel als restant van een oud kasteelgoed. De beschermingen uit 2005 zijn in dat opzicht complementair. De verbouwde kasteelhoeve met 18de-eeuwse vleugel en de gebouwen De Montferrantstraat 4 zijn beschermd als monument. De omringende percelen, die mee de kern uitmaakten van het oorspronkelijke domein, zijn aanvullend beschermd als dorpsgezicht. Met voorliggend opheffingsvoorstel zouden de percelen 198E en 198F – die dus de voormalige 'kasteelsite' vormen – uit deze beschermingen worden gelicht.

De commissie stelt vast dat het huidige gebouwenbestand niet overeenstemt met de historische situatie. Het in het beschermingsbesluit van 2005 vermelde 'torenachtige gebouw' is volgens het dossier geen 19de-eeuws element, maar een restant van vroeg-20ste-eeuwse hoevegebouwen die in de late jaren 1980 grotendeels afgebroken zijn. De vrijstaande schuur gaat mogelijk terug op oudere bebouwing, maar is nagenoeg volledig gemoderniseerd. De commissie erkent dat de intrinsieke erfgoedwaarde van deze restanten te beperkt is voor een afzonderlijke bescherming als monument. De commissie acht het wel nodig om de nieuwe bevindingen ten aanzien van het beschermingsbesluit van 2005, verder te onderbouwen. Zo geeft het dossier niet aan op basis van welke bronnen de datering van de gebouwen bijgesteld kon worden. Het is onduidelijk in welke mate de site aan een bouwhistorisch onderzoek werd onderworpen.

Antwoord: Voor de opmaak van het opheffingsvoorstel werd het eigen beschermings- en beheerarchief onderzocht, alsook het omgevingsarchief van de gemeente Heers. In het gemeentearchief werden de regularisatieaanvragen van 1990 en 2003 teruggevonden, waaruit blijkt dat de constructies gelegen de Montferrantstraat 4 betrekking hebben op een niet-vergunde woning met bijgebouw van omstreeks 1990. In het administratief dossier werd eveneens een kadastrale schets van 1913 uit het kadasterarchief Limburg teruggevonden die aantoont dat de hiertoe afgebroken volumes deel uitmaakten van een vroeg-20ste-eeuws L-vormig hoevecomplex met een vrijstaand bijgebouw. Al in het begin van de 20ste eeuw waren er op deze locatie dus geen bewaarde bovengrondse restanten van het kasteel de Montferrant meer aanwezig. Deze gegevens werden opgenomen in het inhoudelijk dossier ('2.2. Historiek van het beschermde goed' – p. 5) en in de documentatiebijlage ('Foto 8' – p. 3), waarbij in de voetnoten verwezen wordt naar de concrete bronnen en hun bewaarplaats. Het dossier geeft wel degelijk aan op basis van welke bronnen de datering van de gebouwen bijgesteld kon worden. Een doorgedreven bouwhistorisch onderzoek valt buiten de scope van voorliggende opheffingsonderzoek en is bovendien niet vereist om de geringe erfgoedwaarden van het aanwezige gebouwenensemble de Montferrantstraat 4 aan te tonen.

Los daarvan is de commissie van mening dat de 19de- of vroeg-20ste-eeuwse restanten wel nog deels getuigen van de latere ontwikkeling van het kasteelgoed. De betrokken percelen zijn met name mee bepalend voor de historische context van de kasteelhoeve, waarvan de beschermingswaardigheid niet ter discussie staat. Door de voorgestelde opheffing zullen de omringende beschermingen geen aansluitend geheel meer vormen. Er ontstaat namelijk een niet-beschermde zone die de samenhang tussen het dorpsgezicht en de als monument

beschermd kasteelhoeve verstoort. Aangezien er na de opheffing voor voorliggend deel geen beheersdoelstellingen zouden gelden, leidt dit indirect tot een potentiële aantasting van de erfgoed- en contextwaarde van de te behouden onderdelen. De commissie acht het aldus nodig, tegelijk met de opheffing als monument, de percelen 198E en 198F toe te voegen aan de bestaande bescherming als dorpsgezicht. Dit kan via hetzelfde 'wijzigingsbesluit'.

Antwoord: Gezien de afwezigheid van bovengrondse erfgoedkenmerken en -elementen die in verband kunnen gebracht worden met het verdwenen kasteelgoed de Montferrant, is de intrinsieke erfgoedwaarde van de vermeende 19de-eeuwse restanten te beperkt voor een afzonderlijke bescherming als monument. De voorliggende opheffingsprocedure regelt enkel de gehele of gedeeltelijke opheffing van het beschermingsbesluit van 13 juli 2005. Met hetzelfde opheffings- of wijzigingsbesluit kunnen de percelen waarvan de bescherming als monument wordt opgeheven niet toegevoegd worden aan de bescherming van het omliggende dorpsgezicht. Dit kan enkel na het doorlopen van een volledig nieuwe beschermingsprocedure.

Tot slot blijkt de geschiedenis van het kasteelgoed de Montferrant weinig gedocumenteerd en bestudeerd. De site behield in dat opzicht zijn wetenschappelijke waarde, ook voor wat betreft de percelen 198E en 198F. Concreet vraagt de commissie aandacht voor het archeologische potentieel van de site, dat bijkomend onderzocht en gewaardeerd dient te worden. Belangrijk daarbij is dat zakelijkrechthouders optimaal geïnformeerd worden over de regelgeving inzake toevalsvondsten.

Antwoord: De archeologische waarde van het bodemarchief ter hoogte van de Montferrantstraat 4 is niet van die aard dat deze een bescherming als archeologische zone zou verantwoorden. Het voormalige kasteel de Montferrant dat op de Villaretkaart (1745-1748) nog aangeduid wordt als mottekasteel, bevond zich vermoedelijk meer zuidwaarts op de percelen horend bij de kasteelhoeve de Montferrantstraat 2. De huidige constructies bevinden zich eerder ter hoogte van de gedempte noordelijke kasteelgracht. In de ondergrond zijn nog archeologische resten te verwachten. De regelgeving inzake toevalsvondsten (art. 5.1.4 Onroerenderfgoeddecreet) is hier op van toepassing en is toereikend om de wetenschappelijk waarde van de zone te vrijwaren.

Op basis van bovenstaande argumentatie en opmerkingen geeft de commissie een voorwaardelijk gunstig advies voor de voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als monument van de kasteelhoeve en -site de Montferrant, meer bepaald van de kasteelsite in Heers (Batsheers).

De commissie vraagt:

- de nieuwe bevindingen inzake de historische bebouwing op de op te heffen percelen verder te onderbouwen;

Antwoord: De regularisatiedossiers van 1990 en 2003 bewaard in het gemeentearchief van Heers gaven nieuwe inzichten in de historische bebouwing van de op te heffen percelen. De bevindingen werden opgenomen onder '2.2. Historiek van het beschermd goed', waarbij verwezen wordt naar de relevante bronnen. Een doorgedreven bouwhistorisch onderzoek valt buiten de scope van voorliggende opheffingsonderzoek en is bovendien niet vereist om de geringe erfgoedwaarden van het aanwezige gebouwenensemble de Montferrantstraat 4 aan te tonen.

- de percelen 198E en 198F toe te voegen aan de bestaande bescherming als dorpsgezicht;

Antwoord: De voorliggende opheffingsprocedure regelt enkel de gehele of gedeeltelijke opheffing van het beschermingsbesluit van 13 juli 2005. Met hetzelfde opheffings- of wijzigingsbesluit kunnen de percelen waarvan de bescherming als monument wordt opgeheven niet toegevoegd worden aan de bescherming van het omliggende dorpsgezicht. De opstart van een volledig nieuwe beschermingsprocedure in functie van de bescherming als dorpsgezicht is gezien de geringe intrinsieke erfgoedwaarden niet aan de orde.

- het archeologisch potentieel van de site bijkomend te onderzoeken en te waarderen.

Antwoord: De regelgeving inzake toevalsvondsten blijft van toepassing op de op te heffen percelen en is toereikend om de wetenschappelijk waarde van deze zone te vrijwaren.

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

1.2. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige opheffing

Het uitgebrachte advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en/of het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier noch het ministerieel besluit werden aangepast. In het inhoudelijk dossier werd één administratieve aanvulling doorgevoerd: onder '2.5.1. Adres en kadaster' werd de volledige kadastrale omschrijving van het beschermde goed toegevoegd.

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

2.1. Openbaar onderzoek en hoorrecht

Gemeente Heers organiseerde het openbaar onderzoek van 6 maart 2024 tot en met 4 april 2024.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend. Het proces-verbaal maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

Geen enkele zakelijkrechthouder beriep zich op het hoorrecht en vroeg gehoord te worden door het agentschap. Tijdens het openbaar onderzoek organiseerde de gemeente geen hoorzitting.

2.2. Conclusie

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