

**Bijlage 4. Behandeling van de adviezen, opmerkingen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve gedeeltelijke opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de omgeving van het kasteel Ter Borch in Hoeselt**

Provincie: Limburg

Gemeente: Hoeselt, 1ste afdeling, sectie E

Objectnummer: 4.02/73032/101.1

-

Dossiernummer: 4.001/73032/104.1

Omschrijving:

Omgeving van het kasteel Ter Borch, Dorpsstraat 18

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

Brussel, 30/07/24

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)  
Getekend op: 2024-07-30 18:53:50 +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 21 december 2023.

De VCOE bracht op 26 januari 2024 een ongunstig advies uit over de opheffing van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

Behandeling van het advies:

Het advies van de VCOE omvat twee delen: een advies over het project 'snelle screening (2021-2022)' en de daaruit voortvloeiende opheffingsvoorstellen en daarna een advies specifiek over met betrekking tot dit dossier.

#### **ALGEMENE OPMERKINGEN OP HET PROJECT 'SNELLE SCREENING'**

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

#### Behandeling van het advies

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

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

#### Behandeling van het advies

De snelle screening van het beschermde bestand had als doel die beschermingen te detecteren die vandaag overduidelijk niet meer aan de hedendaagse selectiecriteria voor bescherming op Vlaams niveau voldoen. Het onderzoek omvatte geen uitgebreide studie per thema of typologie. Waar er nog resterende erfgoedwaarden zijn, wordt door de

evaluatie aan de hand van de criteria in het inhoudelijk dossier (3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming) en in het ministerieel besluit steeds aangetoond dat de opheffing van de bescherming evident is en er door de opheffing geen hiaat in het beschermde bestand ontstaat. Aangezien het een actuele evaluatie op basis van de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarden is, hanteert het agentschap steeds de huidige selectiecriteria zoals omschreven in het Onroerenderfgoedbesluit en de huidige erfgoedwaarden zoals omschreven in het Onroerenderfgoeddecreet.

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

#### Behandeling van het advies

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

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

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

#### Behandeling van het advies

De rechtsgrond 'de erfgoedwaarden zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan' (Art.6.2.1., 1°) veronderstelt een volledig en onherroepelijk verlies en wordt enkel gebruikt wanneer de erfgoedwaarden volledig verdwenen zijn. De rechtsgrond 'algemeen belang' (Art. 6.2.1. 3°) wordt gebruikt wanneer het onroerende goed nog erfgoedwaarden heeft, maar waarbij deze na toetsing aan de selectiecriteria onvoldoende blijken om een bescherming op Vlaams niveau te verantwoorden. Het klopt dus dat in sommige gevallen het onroerend goed nog erfgoedwaarden heeft, al dan niet na onoordeelkundige (vergunde) werken. Door deze resterende erfgoedwaarden te erkennen en te omschrijven aan de hand van de selectiecriteria kunnen deze erfgoedwaarden nog gevrijwaard worden door bijvoorbeeld het onroerende goed vast te stellen in de inventaris.

Bij de evaluatie van het beschermde bestand vertrok het agentschap Onroerend Erfgoed vanuit het beschermingsstatuut waarin het goed beschermd werd en de afbakening. Bij een onroerend goed beschermd als stads- of dorpsgezicht werd bijvoorbeeld niet gekeken naar het interieur, maar naar de verschillende beschermde onderdelen van de site en hun relatie tot elkaar. Bij een beschermd cultuurhistorisch landschap werden de landschappelijke erfgoedkenmerken en -elementen afgewogen enz. In sommige

gevallen werd vastgesteld dat het goed beter beschermd wordt onder een ander statuut of met een andere afbakening waardoor de erfgoedwaarden beter gevrijwaard kunnen worden. In die gevallen gaat de opheffing van de bescherming gepaard met een nieuwe bescherming.

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

#### Behandeling van het advies

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

<https://oar.onroenderfgoed.be/publicaties/OAOE/267/OAOE267-001.pdf>

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

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

#### Behandeling van het advies

De evaluatie van het beschermde bestand heeft er ook voor gezorgd dat bepaalde sites opgemerkt werden waar recent werken werden uitgevoerd zonder toelating of vergunning of waar er sprake is van verwaarlozing van het beschermde goed. Deze dossiers worden vandaag opgevolgd. Het publiek communiceren van deze trajecten

wordt echter niet beschouwd als een goed uitgangspunt voor een constructieve dialoog met de 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.

## OPMERKINGEN BIJ DE GEDEELTELIJKE OPHEFFING VAN DE BESCHERMING ALS DORPSGEZICHT VAN DE OMGEVING VAN HET KASTEEL TER BORCH IN HOESELT

*De omgeving van het kasteel Ter Borch, Dorpsstraat 18, is bij ministerieel besluit van 29 maart 2001 beschermd als dorpsgezicht omwille van de historische en socio-culturele waarde. De overblijfselen van het kasteel Ter Borch zijn bij hetzelfde besluit beschermd als monument omwille van de historische (i.c. historische en architectuurhistorische) waarde. Voorliggend voorstel tot gedeeltelijke opheffing heeft betrekking op de oostelijke grenszone van het park, met name de huidige percelen E107/W en E110/F2 aan de Bruiloftstraat. Op moment van bescherming was dit deel van het dorpsgezicht een grasland met een bomenrij. In 2013-2015 werden op de twee percelen respectievelijk een nieuw klooster en schoolgebouw opgetrokken met bijhorende parkeerterreinen.*

*Het is de commissie onduidelijk waarom men er niet in slaagde om de vrijwaring van de erfgoedwaarden van deze site beter af te dwingen. Aan de vermelde ingrepen ging namelijk een herbestemmingsonderzoek en -traject vooraf. De bouw van de nieuwe school en het nieuwe klooster gebeurde op basis van gunstig adviezen. Het kan niet de bedoeling zijn dat een vergunde herbestemming die afgestemd werd op een bescherming, vervolgens aangegrepen wordt om diezelfde bescherming (gedeeltelijk) stop te zetten. De inkrimping van een beschermd dorps- of stadsgezicht is volgens de commissie ook weinig geschikt als beheersmaatregel en doet indirect afbreuk aan de samenhang en erfgoedwaarden van de resterende delen van een bescherming.*

### Behandeling van het advies

Het klopt dat de invulling van de percelen langs de Bruiloftstraat het resultaat is van een overlegtraject waarin het agentschap Onroerend Erfgoed als één van de gesprekspartners mee aan tafel zat. De neerslag van de zoektocht naar een gepaste herbestemming voor de site, de locatie en meest passende inplanting van het nieuwe klooster en schoolgebouw is vastgelegd in de in het beheersarchief bewaarde verslagen en briefwisseling.

Maar de beoordeling van de erfgoedwaarde en de beschermingswaardigheid van deze percelen staat binnen het project evaluatie van het beschermde bestand los van het beheertraject. Aangezien het een actuele evaluatie op basis van de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarden is, hanteert het agentschap steeds de huidige selectiecriteria zoals omschreven in het Onroerenderfgoedbesluit en de huidige erfgoedwaarden zoals omschreven in het Onroerenderfgoeddecreet. Volgens de huidige inzichten met betrekking tot beschermd erfgoed blijft de motivering van de beslissing tot opheffing overeind. Het inhoudelijk dossier geeft in hoofdstuk 3.1. aan dat de erfgoedwaarden van het op te heffen deel van het beschermde goed onherstelbaar aangetast en verloren zijn gegaan. Een opheffing op Vlaams niveau betekent echter niet dat er op lokaal vlak geen initiatieven tot herwaardering kunnen genomen worden. In deze context kan de gemeente een trekkersrol vervullen.

*Uit de fotoregistratie blijkt dat de betreffende percelen aan kwaliteit inboetten. Niettemin is de commissie van oordeel dat de erfgoedkenmerken en -elementen ter hoogte van de Bruilofstraat niet onherroepelijk zijn aangetast of verdwenen. Zo staat de open ruimte – ondanks de storende verharding van de parkingen en draadafsluitingen – nog steeds garant voor de zichten naar de achterliggende kerk en het park, conform de voorwaarden opgelegd aan de nieuwbouw. De onbebouwde delen behielden ook hun typische terreinhelling en herinneren aan het grasland met boomgaard als uitloper van het groene kasteelpark, dat zeker ter hoogte van het nieuwe kloostergebouw nog goed te beleven is. De percelen E107/W en E110/F2 hebben dus nog steeds een belangrijke ondersteunende rol in de context van dit dorpsgezicht. De huidige invulling als school en klooster ligt bovendien in het verlengde van de historische bestemmingsevolutie van het kasteeldomein, wat aansluit bij de socio-culturele waarde waarvoor het geheel werd beschermd.*

#### Behandeling van het advies

Hoewel een deel van het talud op perceel 110F2 nog deels behouden is, zijn de erfgoedwaarden op beide percelen volledig verloren gegaan. Dit behouden talud werd niet expliciet vermeld in het inhoudelijk dossier, deze informatie wordt aangevuld. Het perceel E107/W biedt geen duidelijk zicht op het achterliggende kasteelpark, maar op de nieuwbouw van de school. Enkel de helft van het perceel E110F2 dat in gazon ligt herinnert nog enigszins aan het voormalig grasland, maar de inname door nieuwbouw en de verdere invulling van het terrein leiden tot onherstelbare aantasting van de erfgoedwaarden. De open ruimte garandeert inderdaad het zicht vanuit de Bruilofstraat op de kerktoeren. Binnen de doelstelling van de huidige opdracht tot herevaluatie van het beschermde bestand blijft de motivering van de beslissing tot opheffing overeind.

*Tot slot merkt de commissie op dat er vandaag plannen voorliggen voor een nieuwe herbestemming en inrichting van de site. Deze plannen worden in het dossier niet verder geduid. Een nieuwe invulling biedt evenwel kansen om de zichten en het open groene karakter maximaal te herwaarderen. Voor de storende parkings en draadafsluitingen – waarvan niet duidelijk is of ze vergund zijn – lijkt herstel of een meer gepaste inrichting niet uitgesloten. Er is aldus een beheersperspectief. Om al deze redenen acht de commissie de noodzaak van een gedeeltelijke opheffing niet aangetoond.*

#### Behandeling van het advies

Over de aanleg van de parkings en de draadafsluiting werd in het beheersarchief van het agentschap Onroerend Erfgoed geen informatie teruggevonden. De toekomstplannen voor de site worden in het dossier niet verder geduid, omdat er momenteel nog geen finaal project op tafel ligt. Het herbestemmingstraject voor de site van Ter Borch is nog niet voltooid. In de nabije toekomst plant de school te verhuizen en zal de locatie van de oude schoolgebouwen vermoedelijk een woonfunctie krijgen. Het inrichtingsvoorstel uit 2021 gaat uit van de sloop van alle schoolgebouwen (zonder erfgoedwaarde) en een vervangende nieuwbouw van vijf bouwvolumes met woonfunctie op de vrijgekomen plaats. Het agentschap adviseerde hierop dat ze niet gekant zijn tegen sloop, vervangende nieuwbouw en functiewijziging, indien het inrichtingsvoorstel vertrekt van de kwaliteiten en erfgoedwaarden van het park, het dorpsgezicht en de ruimere omgeving. Daarom vraagt het agentschap dat het inrichtingsvoorstel en ontwerp worden opgemaakt door een multidisciplinair ontwerpteam dat wordt aangestuurd door een landschapsonwerper met kennis van onroerend erfgoed en historische parken in het bijzonder. Het agentschap stelt dat het ontwerp rekening dient te houden met het behoud van de zichten op het park vanuit de Bruilofstraat en het dorpscentrum en het behoud van de kloostermuur aan de Wierookstraat. Een opheffing van een bescherming betekent niet noodzakelijk dat er geen beheersmaatregelen in functie van erfgoedwaarde in de toekomst genomen kunnen worden. Een opheffing op Vlaams niveau betekent ook niet dat er op lokaal vlak geen

initiatieven tot behoud, herstel, consolidatie of herwaardering kunnen genomen worden. In deze context kan de gemeente een trekkersrol vervullen.

## **1.2. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige opheffing**

Het uitgebrachte advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier. Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast:

In het inhoudelijk dossier wordt bij 2.4. (Fysieke toestand van het onroerend goed), tweede paragraaf, de zin "Uit het plaatsbezoek en onderzoek van de orthofotografie blijkt dat door de recente bebouwing en heraanleg van het terrein langs de Bruiloftstraat op de percelen met de kadastrale gegevens: Hoeselt, 1ste afdeling, sectie E, 170W en 110F2 geen erfgoedkenmerken en -elementen meer aanwezig zijn die naar de oorspronkelijke parkaanleg verwijzen." vervangen door de zinnen "Uit het plaatsbezoek en onderzoek van de orthofotografie blijkt dat door de recente bebouwing en heraanleg van het terrein langs de Bruiloftstraat op het perceel met de kadastrale gegevens: Hoeselt, 1ste afdeling, sectie E, 170W geen erfgoedkenmerken en -elementen meer aanwezig zijn die naar de oorspronkelijke parkaanleg verwijzen. Op het perceel Hoeselt, 1ste afdeling, sectie E, 110F2 ligt deels een nog bewaarde talud".

In het inhoudelijk dossier wordt bij 2.4. (Fysieke toestand van het onroerend goed), tweede paragraaf, de zin "Ongeveer de helft van het perceel 110F2 is sinds 2013 ingevuld met een nieuw kloostergebouw, de rest van het met een recente draadafsluiting begrensde terrein ligt in gazon." vervangen door "Ongeveer de helft van het perceel 110F2 is sinds 2013 ingevuld met een nieuw kloostergebouw, de rest van het met een recente draadafsluiting begrensde terrein met bewaard talud ligt in gazon".

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

### **2.1. Openbaar onderzoek en hoorrecht**

De gemeente Hoeselt organiseerde het openbaar onderzoek van 8 mei 2024 tot en met 10 juni 2024. De gemeente organiseerde geen hoorzitting.

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

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

### **2.2. Conclusie**

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