

Bijlage 4. Behandeling van de adviezen, opmerkingen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de omgeving van een gesloten hoeve in Tongeren (Rutten)

Provincie: Limburg

Gemeente: Tongeren, 14de afdeling, sectie A

Objectnummer: 4.02/73083/127.1

-

Dossiernummer: 4.001/73083/105.1

Omschrijving:

Omgeving van de gesloten hoeve in Tongeren, Here Janssteeg, Proenhofstraat

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

Brussel, 11/09/24

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2024-09-11 22:15:13 +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 januari 2024.

De VCOE bracht op 22 februari 2024 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:

ALGEMENE OPMERKINGEN OP HET PROJECT 'SNELLE SCREENING'

3. Binnen dit project werd beslist tot de opstart van maar liefst 126 procedures voor gedeeltelijke of gehele opheffing van bescherming. Daarbij worden volgende rechtsgronden gebruikt:

- Art. 6.2.1,1° van het Onroerenderfgoeddecreet: *'De erfgoedwaarden van het beschermde goed zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan'*.
- Art. 6.2.1,3° van het Onroerenderfgoeddecreet: *'De gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing is vereist omwille van het algemeen belang'*. Het project vult dit 'algemeen belang' ruim in als de 'rechtszekerheid' of een 'wijzigende context' waarin de (resterende) erfgoedwaarden vandaag niet langer toereikend zouden zijn om de bescherming te verantwoorden.

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'*.² 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.

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

Behandeling van het advies

Elk voorstel tot opheffing van de bescherming binnen het project van de evaluatie van het beschermde bestand werd grondig onderzocht, afgewogen en geëvalueerd. De uitgewerkte inhoudelijke dossiers met een overzicht van de individuele en specifieke beschermings- en beheershistoriek zijn hiervan het resultaat. Bij de opheffingen waar 'algemeen belang' als rechtsgrond voor de opheffing van de bescherming wordt gebruikt, wordt de opheffing bijkomend grondig gemotiveerd door het beschermde goed af te wegen aan de huidige selectiecriteria en erfgoedwaarden. Hierbij wordt aangetoond dat het beschermde goed in haar huidig voorkomen onvoldoende erfgoedwaarde heeft voor een bescherming op Vlaams niveau en de opheffing geen hiaat binnen het beschermde bestand veroorzaakt.

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

Behandeling van het advies

De rechtsgrond 'de erfgoedwaarden zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan' (Art. 6.2.1., 1^o) veronderstelt een volledig en onherroepelijk verlies en wordt enkel gebruikt wanneer de erfgoedwaarden volledig verdwenen zijn. De rechtsgrond 'algemeen belang' 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.

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."*

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

Behandeling van het advies

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

Daarnaast voerde het agentschap een analyse uit op onze databanken om na te gaan voor welke beschermde monumenten gedurende de afgelopen tien jaar geen toelatingen of premies werden aangevraagd. Dat kan immers een signaal zijn dat er mogelijk een verwaarlozingsproblematiek speelt. Dit kadert in het streven naar een proactieve handhaving.

Voor ongeveer 2.000 beschermde monumenten bleek geen toelatings- of premie-aanvraag beschikbaar. Deze lijst is de vertrekbasis om te bepalen voor welke monumenten verdere actie aangewezen is. Niet in alle gevallen zal er immers effectief een probleem zijn. Tegen 30 november 2023 zal het agentschap de lijst van beschermde monumenten zonder beheersacties in de voorbije tien jaar verder verfijnen. Bovendien gaat het agentschap een studie proactieve handhaving opnemen.

DOSSIER

6. De omgeving van de gesloten hoeve, gelegen Proenhofstraat en Here Janssteeg, is bij ministerieel besluit van 25 juni 2002 beschermd als dorpsgezicht omwille van de historische en historische (i.c. architectuurhistorische en sociaal-culturele) waarde. De gesloten hoeve is bij hetzelfde besluit beschermd als monument omwille van de historische en historische (i.c. architectuurhistorische en sociaal-culturele) waarde.

Reeds op moment van bescherming was een deel van het als dorpsgezicht afgebakende terrein verkaveld en bebouwd. Nadien zette de verkaveling van de omgeving zich voort. Zo werd ten oosten van de hoeve een nieuwbouw woning opgetrokken (Proenhofstraat 26) en werden omringende percelen gesplitst en aangelegd als afgescheiden tuinen. De commissie betreurt deze uitholling van het beschermde dorpsgezicht.

De hoeve zelf is vanaf 2001 gerenoveerd en herbestemd tot privéwoningen.

7. De commissie erkent de verdere aantasting van de beschermde omgeving sinds het moment van bescherming. Door de verkaveling en de aanleg van afgescheiden tuinen getuigt het dorpsgezicht niet langer van een traditionele agrarische omkadering. Deze omgeving heeft vandaag zo goed als geen intrinsieke erfgoedwaarde meer. De commissie kan in dat opzicht instemmen met een opheffing van de bescherming als dorpsgezicht, zoals actueel afgebakend.

Uit het beschermingsbesluit blijkt dat het dorpsgezicht tevens ondersteunend was bedoeld. Op heden behield de omgeving rondom de hoeve die ondersteunende rol. Zo merkt de commissie op dat de als monument beschermde hoeve nog steeds een beeldbepalend element is vanaf verschillende hoeken. Bovenal is er nog steeds sprake van een visuele relatie met de nabijgelegen beschermde sites van het gemeentehuis, de Sint-Martinuskerk, en de vierkantshoeve Rechtstraat 23, waarvan de directe omgeving eveneens gevat is als dorpsgezicht. Om dit visueel ensemble te vrijwaren lijkt het de commissie nodig om de omgeving rond de gesloten hoeve vast te leggen als overgangszone, dan wel een aangepaste afbakening van bescherming te voorzien die aansluit op de aangrenzende dorpsgezichten.

8. Op basis van bovenstaande argumentatie en opmerkingen geeft de commissie een voorwaardelijk gunstig advies voor de voorlopige opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de omgeving van een gesloten hoeve in Tongeren (Rutten).

De commissie vraagt de omgeving rond de gesloten hoeve vast te leggen als overgangszone, dan wel een aangepaste afbakening van bescherming te voorzien die aansluit op de aangrenzende dorpsgezichten.

Bijkomend vraagt de commissie om de opnamepunten van de fotoregistratie op plan aan te duiden.

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 dossiereigen overzicht van de beschermings- en beheershistoriek zijn hiervan het resultaat. 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.

Het uitbreiden van de huidige bescherming als monument is enkel verantwoord als het uit te breiden deel intrinsieke erfgoedwaarden heeft. Bovendien komt een uitbreiding van de bescherming procedureel neer op een herbescherming van de site. Zoals de commissie zelf aangeeft heeft de omgeving van de hoeve vandaag zo goed als geen intrinsieke erfgoedwaarde meer. Een uitbreiding van de huidige bescherming is bijgevolg niet aan de orde.

Volgens de Memorie van Toelichting (p. 21, definitie 43°) geeft een overgangszone, binnen het kader van de bescherming van een onroerend goed, aan een aangrenzend gebied bijzondere of aanvullende voorschriften waardoor de bescherming beter kan worden gewaarborgd. De overgangszone sluit onmiddellijk aan bij het beschermd onroerend erfgoed. Een overgangszone heeft een belangrijke visueel-ruimtelijke component en/of omvat gebieden of voorwerpen, die een belangrijke functionele drager zijn voor het beschermde onroerend erfgoed.

Een overgangszone wordt enkel ingesteld vanuit een specifieke beheersdoelstelling met bijhorende voorschriften. Bovendien kan een overgangszone niet toegevoegd worden aan een bestaande bescherming. Dit vraagt de opstart van een nieuwe beschermingsprocedure als monument met bijhorende overgangszone.

Zoals duidelijk blijkt uit het opheffingsdossier zijn alle erfgoedwaarden in het op te heffen gedeelte onherroepelijk verloren gegaan. Een herbescherming opstarten is dus niet aan de orde.

Een aanpassing van de bestaande afbakening als dorpsgezicht is niet mogelijk. Door de verkaveling en de aanleg van afgescheiden tuinen getuigt het dorpsgezicht niet langer van een traditionele agrarische omkadering. Deze omgeving heeft vandaag zo goed als geen intrinsieke erfgoedwaarde meer. Het is onduidelijk welke bijzondere of aanvullende voorschriften in het aangrenzende gebied noodzakelijk zouden zijn om de erfgoedwaarden van het monument te waarborgen. Het instellen van een overgangszone rond de als monument beschermde gesloten hoeve is niet vereist.

De opnamepunten van de fotoregistratie zullen worden aangeduid op plan.

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

- De opnamepunten van de fotoregistratie zullen worden aangeduid op plan. Dit plan wordt toegevoegd aan bijlage 3 met fotoregistratie bij het ministerieel besluit.

1.2. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige opheffing

Het uitgebrachte advies heeft invloed op het ministerieel besluit. Het ministerieel besluit werd als volgt aangepast:

- De opnamepunten van de fotoregistratie werden aangeduid op plan. Dit plan wordt toegevoegd aan bijlage 3 met fotoregistratie bij het ministerieel besluit.

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

2.1. Openbaar onderzoek en hoorrecht

Stad TONGEREN

De Stad Tongeren organiseerde het openbaar onderzoek van 5 juni 2024 tot en met 5 juli 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.

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.