

Bijlage 4. Behandeling van de adviezen, opmerkingen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve gedeeltelijke opheffing van de bescherming als monument van de Hoeve Slichtenhof in Kinrooi (Molenbeersel)

Provincie: Limburg

Gemeente: Kinrooi, 3de afdeling, sectie D

Objectnummer: 4.01/72018/120.1

-

Dossiernummer: 4.001/72018/103.1

Omschrijving:

Hoeve Slichtenhof, Slichtenveld 1-18, Slichtestraat 5

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

Brussel, 30/09/24

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)
Getekend op: 2024-09-30 13:52:00 +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 3 april 2024.

De VCOE bracht op 18 april 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:

Zoals gesteld vindt de commissie het een goede zaak dat werk wordt gemaakt van het evalueren en actualiseren van het beschermd bestand. Het verlies van erfgoedwaarden of het 'algemeen belang' kunnen echter niet zonder meer aangegrepen worden om beschermingen stop te zetten. De procedure vereist steeds een kritische afweging op basis van een eenduidig beoordelingskader, daarbij rekening houdend met de oorzaken van de problematische toestand van de bescherming. Zo benadrukt de parlementaire voorbereiding van het Onroerenderfgoeddecreet: 'In geen geval kan verwaarlozing of gebrek aan onderhoud door de (huidige of vorige) 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 beschermd bestand had als doel die beschermingen te detecteren die vandaag overduidelijk niet meer aan de hedendaagse selectiecriteria voor bescherming op Vlaams niveau voldoen. Het onderzoek omvatte geen uitgebreide studie per thema of typologie. Waar er nog resterende erfgoedwaarden zijn, wordt door de evaluatie aan de hand van de criteria in het inhoudelijk dossier (3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming) en in het ministerieel besluit steeds aangetoond dat de opheffing van de bescherming evident is en er door de opheffing geen hiaat in het beschermd 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.

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 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 toelatings- 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 commissie stelt zich de vraag waarom men er voor de Hoeve Slichtenhof niet in slaagde om een gepast beheer af te dwingen voor de site in haar totaliteit. Zo werd hoofdzakelijk ingezet op de restauratie van de hoevegebouwen zelf. Bij het ontwerp van het sociale woonproject zou ook ingezet zijn op de inplanting t.o.v. van de hoeve, maar lijkt de samenhang en het historische uitzicht van de omgeving – en met name de expliciet mee beschermde boomgaard – niet in rekening te zijn gebracht.

Het kan volgens de commissie niet de bedoeling zijn om erfgoedelementen uitdrukkelijk te waarderen en te beschermen om ze vervolgens te laten verdwijnen in vergunde ontwikkelingen. Eventueel bestaande plannen en de ruimtelijke bestemming nemen niet weg dat nieuwe ingrepen steeds zorgvuldig ingepast dienen te worden in een bescherming, dit met oog voor de aanwezige erfgoedwaarden. De commissie acht het nodig in het opheffingsdossier te verduidelijken waarom het beheerstraject tijdens en na de beschermingsprocedure, niet het gewenste resultaat had.

Behandeling van het advies: In het inhoudelijk dossier worden alle relevante gegevens uit het archief Onroerend Erfgoed vermeld onder '2.3. Historiek van het beschermings- en beheerdossier'. Hieruit blijkt dat reeds bij opstart van de beschermingsprocedure in 2004 plannen in opmaak waren voor de bouw van sociale woningen op het weiland en de boomgaard achter de hoevegebouwen. De sociale huisvestingsmaatschappij CV Ons Dak plande de bouw van achttien nieuwbouwwoningen en een ondergrondse parkeergarage rond een binnenplein achter de beschermde hoevegebouwen. De toenmalige cel Monumenten en Landschappen Limburg legde de voorafgaandelijke

opmaak van een gedegen bouwhistorische studie op als bindende voorwaarde voor de goedkeuring van eender welke stedenbouwkundige aanvraag. De restauratie en herbestemming van de hoeve werd al van bij het begin van de bescherming en het daaropvolgend beheerstraject als doel vooropgesteld, waarbij evenwel uitgegaan werd van de bebouwing van de achterliggende weiland en boomgaard.

De commissie erkent dat de historische omgeving van de hoeve door het nieuwbouwproject sterk aan herkenbaarheid inboette. Het voormalige weiland en de boomgaard bij de hoeve zijn niet langer bewaard. Daar staat tegenover dat de open ruimte rondom de hoevevleugels nog steeds bepalend is voor de beleving en beeldwaarde van de site. De commissie is bovendien van mening dat ook de achterliggende, bebouwde zone van het sociale woonproject bijdraagt tot de beeldbepalende ligging en contextwaarde van deze zeldzame hoeve. De volledige site vrijwaart de historisch karakteristieke inplanting van de hoeve in het centrum van de gemeente, alsook de relatie ervan tot omringende erfgoedsites in het dorp waaronder de nabijgelegen, als monument beschermde Onze-Lieve-Vrouw van Lourdeskapel.

In dat opzicht heeft de beschermde omgeving vandaag nog steeds een erfgoedondersteunende rol. Ze biedt ook kansen voor een toekomstige herwaardering van de site, mede gelet op de beperktere levensduur van de sociale woningen t.o.v. de historische hoeve en het feit dat de bescherming de woonfunctie niet in de weg staat. Er is volgens de commissie dus nog steeds een beheersperspectief. Door de bescherming daarentegen sterk in te krimpen tot enkel de contouren van de hoevevleugels en de moestuin, is behoud van de beeldwaarde van de hoeve in zijn omgeving en de (zicht)relatie met de Onze-Lieve-Vrouw van Lourdeskapel niet meer gegarandeerd. Daarom dient rondom de hoevegebouwen met moestuin de bescherming behouden te blijven voor wat betreft de toegang en open ruimte van de opritten, zodat de hoeve vanuit elk oogpunt herkenbaar en zichtbaar blijft. Ook voor de achterliggende, bebouwde zone pleit de commissie voor een behoud van de huidige bescherming, of moet minstens een overgangszone worden vastgelegd.

Behandeling van het advies: de bebouwing van de achterliggende gronden bij de Hoeve Slichtenhof in Kinrooi wordt beschouwd als een onomkeerbare handeling aan het beschermde goed. Het directe ruimtebeslag door de bouw van achttien nieuwbouwwoningen, een ondergrondse parkeergarage en een nieuwe omgevingsaanleg ging wel degelijk gepaard met de onherstelbare aantasting en het verlies van de erfgoedkenmerken en -elementen in deze zone, namelijk deze van het weiland en de boomgaard. Het beheersperspectief waar de commissie naar verwijst kan onmogelijk resulteren in een terugkeer naar de beschermde toestand. Het herstel van de erfgoedkenmerken van de boomgaard en het weiland veronderstelt de volledige afbraak van een sociale woonwijk en is weinig realistisch, ongeacht de levensduur van de gebouwen. De erfgoedwaarden van het monument worden in de nieuwbouwzone om die reden onherstelbaar aangetast en verloren geacht.

Ook het vaststellen van een overgangszone in de bebouwde omgeving bij de Hoeve Slichtenhof is weinig opportuun. 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.

In dit dossier ondersteunt de nieuwbouw en moderne omgevingsaanleg van de sociale woonwijk de erfgoedwaarden van de hoevegebouwen met bewaarde moestuin niet. 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 hoeve is niet vereist.

Op basis van bovenstaande argumentatie en opmerkingen geeft de commissie een ongunstig advies voor de voorlopige gedeeltelijke opheffing van de bescherming als monument van de Hoeve Slichtenhof in Kinrooi (Molenbeersel).

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

1.2. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige opheffing

Het uitgebrachte advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier noch het ministerieel besluit werden aangepast.

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

2.1. Openbaar onderzoek en hoorrecht

Gemeente Kinrooi organiseerde het openbaar onderzoek van 3 juli 2024 tot en met 1 augustus 2024.

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

Tijdens het openbaar onderzoek organiseerde de gemeente geen hoorzitting. 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.