

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen en opmerkingen bij het ministerieel besluit tot voorlopige bescherming als monument van de overblijfselen van de Brustempoort in Sint-Truiden

Provincie: Limburg

Gemeente: Sint-Truiden, 1ste afdeling, sectie H

Objectnummer: 4.01/71053/328.1

-

Dossiernummer: 4.001/71053/108.1

Omschrijving:

Overblijfselen van de Brustempoort, Luikerstraat zonder nummer, Naamsevest zonder nummer

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

Brussel, 19/12/25

De Vlaamse minister van Begroting en Financiën, Vlaamse Rand, Onroerend Erfgoed en Dierenwelzijn,

Getekend door: Ben Weyts (Signature)
Getekend op: 2025-12-19 21:06:13 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed

Weyts Ben



Ben WEYTS

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

Het advies werd gevraagd op 17 juni 2025.

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

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

1.1.2. Beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken

Het advies werd gevraagd op 17 juni 2025.

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

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

1.1.3. Beleidsdomein Landbouw en Visserij

Het advies werd gevraagd op 17 juni 2025.

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

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

1.2. Advies uitgebracht door de betrokken stad Sint-Truiden

Het advies werd gevraagd op 17 juni 2025.

Stad Sint-Truiden

Het college van Burgemeester en Schepenen bracht op 18 juli 2025 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

De stad Sint-Truiden ondersteunt de voorlopige bescherming van de Brustempoort als monument en moedigt een definitieve bescherming aan. Er wordt bijzondere aandacht gevraagd voor het behoud van de erfgoedwaarden bij herwaardering en inrichting; de ontsluiting via participatieve en digitale middelen en de koppeling met toekomstig investeringsbeleid en bovenlokale samenwerking.

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

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

Het advies werd gevraagd op 16 juni 2025.

De VCOE bracht op 10 juli 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit over de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

Artikel 1 van het ministerieel besluit legt de voorlopige bescherming als monument vast en verwijst naar het afbakeningsplan. De commissie ondersteunt dergelijke monumentbescherming voor de bouwkundige resten, maar betwijfelt of dit statuut volstaat ter vrijwaring van de archeologische waarde.

Allereerst klopt volgens de commissie niet dat de archeologische verwachting onvoldoende gekend zou zijn (cf. inhoudelijk dossier, pag. 13). Enerzijds bevat de ondergronds [sic] met zekerheid niet-zichtbare muren en structuren, met mogelijk aanpalend nog restanten van de stadsvesten (weermuur, grachten, wallen). Anderzijds leverde archeologisch onderzoek, o.a. in 2022-2023, verdere indicaties op over aanwezige sporen in en rondom de vandaag toegankelijke ruimtes.

De commissie benadrukt daarnaast dat de overblijfselen integraal onder het maaiveld liggen. Aan de oppervlakte zijn er geen erfgoedelementen, maar kunnen ingrepen wel impact hebben op de (bewaring van de) erfgoedsite. Het voorgestelde beschermingsbesluit voorziet in die zin weliswaar een beheersdoelstelling (artikel 3, 2°) en toelatingsplichten (artikel 5, 6°). Toch lijken aangepaste beheersmaatregelen voor de bovengrond en het wegdek moeilijk afdwingbaar indien strikt beperkt tot een beschermingsstatuut als monument.

Tot slot heeft de commissie vragen bij de 'tweedimensionale' afbakening als monument. Als basis hiervoor dient een gereconstrueerde plattegrond van de Brustempoort uit 1820, zonder de accuraatheid van deze plattegrond te duiden. De voorziene 'buffer' van 2m rond de geprojecteerde plattegrond is op zich positief in functie van het bouwkundig erfgoed, maar wordt eveneens niet gemotiveerd. Het is de commissie onduidelijk of deze afbakening de archeologische waarde en de bovengrond afdoende vat. Bovendien biedt ze weinig bescherming aan bijhorende sporen buiten de historische bouwcontour (bv. bouwputten, delen van de voormalige grachten en wallen).

De commissie vraagt alsnog een aanvullende bescherming als archeologische site te overwegen met ruimere afbakening, dit ter vrijwaring van de archeologische waarde en met het oog op een aangepast beheer van de bovengrond.

Antwoord:

Archeologische opgravingen in 1968 en 2022-2023 toonden inderdaad de aanwezigheid aan van bouwkundige resten van de Brustempoort buiten de vandaag toegankelijke delen. Daarnaast kan de omvang van de middeleeuwse Brustempoort door historische kaarten goed worden ingeschat. Waarderend archeologisch onderzoek van de totaliteit van de Brustempoort en middeleeuwse stadsversterking? in functie van een bescherming als archeologische site, zoals geofysisch onderzoek, proefputten en boringen, is door de aard van de bovengrond (bestrating, bebouwing) echter zo goed als onuitvoerbaar.

De gekende en gedocumenteerde overblijfselen van de Brustempoort bestaan uit bouwkundige resten. Een bescherming als monument is in dit geval de meest aangewezen piste. De rechtsgevolgen van een bescherming als monument zijn het meest toereikend voor het behoud van de erfgoedwaarden.

Een archeologische bescherming met een ruimere afbakening buiten de omtrek van de middeleeuwse Brustempoort is niet haalbaar, aangezien de precieze locatie en bewaringstoestand van andere resten van de middeleeuwse stadsversterking onduidelijk is.

De buffer van 2m rond de geprojecteerde plattegrond van de Brustempoort dient ten eerste om een eventuele onnauwkeurigheid in georeferentie van de plattegrond op te vangen, en ten tweede om eventueel beheer van de thans onzichtbare en verzonken buitengevels van de bouwkundige resten van de Brustempoort te vergemakkelijken. Op basis van bovenstaande overwegingen wordt geoordeeld dat een bescherming als monument de meest aangewezen en proportionele vorm van bescherming vormt, waarbij de archeologische waarden geïntegreerd en voldoende gewaarborgd blijven.

Artikel 1 van het ministerieel besluit verwijst ook naar de omvattende fotoregistratie die als bijlage bij het besluit is gevoegd. Positief is bovendien de toevoeging van een 3D-fotomodel. Desondanks blijft de ondergrondse site met de diverse schietkamers van het rondeel, complex om te vatten. De commissie vraagt de onderschriften van de foto's na te kijken op hun eenvormigheid – met name lijkt correctie nodig voor de oostelijke/westelijke oriëntatie van respectievelijk de wanden van het poortgebouw en de voorburch, en van de overwelfde gang (cf. het inhoudelijk dossier en de plannen uit 1968). In functie van de overzichtelijkheid vraagt de commissie om ook de opnamepunten van de fotoregistratie aan te duiden op een bijgevoegde plattegrond van de beneden- en bovenverdieping van de Brustempoort.

Antwoord:

In bijlage 2 van het beschermingsbesluit zijn de onderschriften bij foto's 5-8 gecorrigeerd.

In documentatiebijlage 6.1. van het inhoudelijk dossier zijn op de plattegronden van figuren 8 en 9 opnamepunten toegevoegd van de fotoregistratie in bijlage 2 van het beschermingsbesluit. Met het oog op de leesbaarheid van deze plattegronden is een selectie van opnamepunten toegevoegd.

Artikel 2 van het ministerieel besluit verwijst naar de historische, architecturale en archeologische waarde die de bescherming verantwoorden. De commissie ondersteunt deze erfgoedwaarden, die in het beschermingsbesluit grondig worden gemotiveerd. De commissie vraagt wel bij de motivering van de historische waarde te nuanceren: 'De Brustempoort vormt het laatste gekende materiële overblijfsel van deze versterkingen in Sint-Truiden...'. De commissie ondersteunt ook de overzichtelijke beschrijving in het artikel 2 van de erfgoedelementen en -kenmerken.

Antwoord:

De motivering van de historische waarde in het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit is aangepast.

Artikel 3 van het ministerieel besluit formuleert een beheersvisie voor het monument. De afzonderlijke beheersdoelstellingen zijn op maat van de bescherming, maar blijven volgens de commissie tamelijk summier.

Specifiek met betrekking tot beheersdoelstelling 2°, erkent de commissie het belang van een aangepast beheer van het wegdek en de directe omgeving boven de overblijfselen van de Brustempoort (incl. de met de bescherming overlappende delen van aangrenzende panden). Zoals aangegeven biedt het beschermingsstatuut als monument op dit vlak evenwel weinig houvast (zie par. 3 van dit advies). De commissie vindt beheersdoelstelling 2° ook weinig concreet en vraagt deze beheersdoelstelling dus verder te onderbouwen en te concretiseren. De commissie vindt het positief dat beheersdoelstelling 3° de mogelijkheid voorziet van een publieke ontsluiting mits respect voor de draagkracht van het monument. Uit het dossier blijkt dat de site in het verleden lang toegankelijk was voor het publiek.

Tot slot vraagt de commissie om de beheersdoelstellingen nader toe te lichten onder 'hoofdstuk 4. Beheersvisie' van het inhoudelijk dossier. Ook is het wenselijk om het inspectierapport van Monumentenwacht Vlaanderen (29 april 2024) toe te voegen aan het dossier.

Antwoord:

Beheersdoelstelling 2° is een voorschrift voor instandhouding en valt zodoende onder de toelatingsplichten die opgenomen zijn in het beschermingsbesluit (art. 5, 1°, 6° en 13°). Daarom wordt deze beheersdoelstelling (art. 3, 2°) alsnog geschrapt uit het beschermingsbesluit. De vraag om beheersdoelstelling 2° verder te onderbouwen en te concretiseren vervalt.

De vraag van de commissie om de beheersdoelstellingen nader toe te lichten onder hoofdstuk 4 'Beheersvisie' werd in overweging genomen. Wij zijn echter van oordeel dat de huidige formulering van de beheersdoelstellingen voldoende duidelijk en onderbouwd is. Een bijkomende toelichting onder hoofdstuk 4 van het inhoudelijk dossier wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Een exemplaar van het inspectierapport van Monumentenwacht Vlaanderen berust bij de stad Sint-Truiden. Het rapport wordt niet publiek gemaakt bij het inhoudelijk dossier van de bescherming.

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

Het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit werden als volgt aangepast:

- In bijlage 2 van het beschermingsbesluit zijn de ondertekeningen bij foto's 5-8 gecorrigeerd.
- In documentatiebijlage 6.1. van het inhoudelijk dossier zijn op de plattegronden van figuren 8 en 9 opnamepunten toegevoegd van de fotoregistratie in bijlage 2 van het beschermingsbesluit.
- De motivering van de keuze van het type bescherming in het inhoudelijk dossier (3.2.) is verduidelijkt.
- De motivering van de historische waarde in het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit is aangepast.
- Beheersdoelstelling 2° van het beschermingsbesluit is geschrapt.

1.4. Opmerkingen van de zakelijkrechthouder(s)

De opmerkingen werden gevraagd op 16 juni 2025.

De zakelijkrechthouders gaven op 23 juli 2025 en 13 augustus 2025 opmerkingen over de bescherming van het onroerend goed. De opmerkingen maken integraal deel uit van het beschermingsdossier. Omwille van privacy-redenen zijn de opmerkingen van de zakelijkrechthouders anoniem opgenomen in dit document. Het beschermingsdossier bevat een overzicht van de opmerkingen en de gegevens van de zakelijkrechthouders.

Behandeling van de opmerkingen

1.4.1. Opmerking 1

De zakelijkrechthouder had graag geweten welke impact deze bescherming heeft, specifiek op de VME Luikerstraat 81 (Residentie Vereniging van Mede-Eigenaars Luikerstraat 81). Er wordt in het beschermingsdossier melding gemaakt van beheer van onroerend erfgoed (zie 4. Beheersvisie van het inhoudelijk dossier bij de bescherming).

Antwoord

- De bescherming betreft de ondergrondse overblijfselen van de Brustempoort. Specifiek voor de zone van de bescherming onder het perceel van de zakelijkrechthouder gaat

het om de ondergrondse, vandaag niet-zichtbare en toegankelijke bouwkundige restanten van de Brustempoort, die deel uitmaken van het ondergrondse bouwwerk en de erfgoedwaarden van het monument ondersteunen. De aanwezigheid van dergelijke restanten is aangetoond bij archeologische opgravingen in 1968 en 2022-2023.

In het geval van toelatingsplichtige handelingen (zie art. 5 beschermingsbesluit) beperken de rechtsgevolgen zich voor de zakelijkrechthouder van de bovengrond tot het vragen van een toelating bij werken met mogelijke impact op de ondergrond.

Het bekomen van een toelating voor een bepaald werk stelt de zakelijkrechthouder niet vrij van het bekomen van een omgevingsvergunning voor een ander werk indien het om een vergunningsplichtige handeling gaat.

1.4.2. Opmerking 2

De opmerkingen richten zich op het feit dat de bescherming onevenredige lasten oplegt aan de zakelijkrechthouder, in verhouding tot het nagestreefde algemeen belang.

- Ondergronds erfgoed zonder bovengrondse erfgoedwaarde
De bescherming volgens de informatie zoals vermeld in het beschermingsdossier omvat ondergrondse archeologische resten of funderingen die zich onder het perceel bevinden. Er is echter geen zichtbaar of bovengronds erfgoed aanwezig. Het perceel/pand bezit geen uitgesproken monumentale, architecturale of esthetische waarde, noch enige openbare erfgoedfunctie.
Toch worden door de bescherming verregaande beperkingen opgelegd voor grondwerken, funderingen, herontwikkeling of bouwaanvragen, wat het gebruiks- en ontwikkelingspotentieel aanzienlijk inperkt.
- Onevenredige impact op de eigendomsrechten van cliënte
De verplichtingen die gepaard gaan met een bescherming zouden een aanzienlijke waardevermindering en beperking van het normale gebruik en het (her)ontwikkelingspotentieel van het pand betekenen. Ook het uitvoeren van noodzakelijke aanpassingen wordt in de toekomst bemoeilijkt en/of aanzienlijk duurder.
Deze beperkingen leiden tot een situatie waarin de zakelijkrechthouder het perceel niet vrij kan gebruiken, ontwikkelen of verkopen zonder bijkomende lasten en risico's, terwijl er niets zichtbaar erfgoedkundig aanwezig is op het terrein zelf.
- Geen proportioneel maatschappelijk belang
Het nagestreefde algemeen belang van de bescherming (het behoud van mogelijk waardevolle ondergrondse resten) staat niet in verhouding tot de blijvende beperkingen die aan de zakelijkrechthouder worden opgelegd. De mogelijke lasten en kosten worden volledig bij de private eigenaar gelegd zonder enig aantoonbaar publiek of maatschappelijk voordeel (geen mogelijkheid tot publieke beleving, geen bijdrage aan het straatbeeld, etc.).

De zakelijkrechthouder verzoekt om met deze opmerkingen ernstig rekening te houden bij de verdere beoordeling in de beschermingsprocedure.

Antwoord

- Een onroerend goed kan als monument worden beschermd wanneer het van algemeen belang is wegens dertien decretaal vastgelegde erfgoedwaarden. De aanwezigheid van bovengrondse erfgoedelementen en -kenmerken is daarbij geen voorwaarde. Ook ondergrondse structuren kunnen een erfgoedwaarde vertegenwoordigen. Specifiek voor de zone van de bescherming onder het perceel van de zakelijkrechthouder gaat het om niet-zichtbare en ontoegankelijke bouwkundige resten van de Brustempoort, die de erfgoedwaarden van het monument ondersteunen. De aanwezigheid van dergelijke restanten is aangetoond bij archeologische opgravingen in 1968 en 2022-2023. De

bescherming betreft enkel de ondergrondse overblijfselen van de Brustempoort. Dat er geen zichtbaar bovengronds erfgoed aanwezig is met een monumentale, architecturale of esthetische waarde doet daarom geen afbreuk aan de bescherming: ook niet-zichtbaar erfgoed is decretaal erkend als maatschappelijk waardevol.

- De afbakening van het monument omvat naast de vandaag zichtbare en toegankelijke ondergrondse bouwkundige resten ook de momenteel niet-zichtbare en ontoegankelijke bouwkundige resten onder het maaiveld. De aanwezigheid van deze overblijfselen is aangetoond bij archeologische opgravingen in 1968 en 2022-2023 en kan worden gelokaliseerd aan de hand van historische kaarten. De buffer van 2m rond de geprojecteerde plattegrond van de Brustempoort dient om een eventuele onnauwkeurigheid in georeferentie van de plattegrond op te vangen, en ten tweede om eventueel beheer van de thans onzichtbare en verzonken buitengevels van de bouwkundige resten van de Brustempoort te vergemakkelijken.
- Enkel voor ingrepen die een impact kunnen hebben op de beschermde ondergrondse resten dient voorafgaand toelating gevraagd te worden aan het agentschap. De rechtsgevolgen voor de zakelijkrechthouder beperken zich tot het aanvragen van een toelating en zijn een aanvaardbare last in functie van het algemeen belang. De instandhouding en het behoud van waardevol erfgoed vertegenwoordigt een maatschappelijk belang en is niet beperkt tot publiek toegankelijk erfgoed, noch louter erfgoed zichtbaar vanop het openbaar domein. Ondergrondse bouwkundige resten leveren essentiële kennis op over de ontwikkeling en geschiedenis van Sint-Truiden en vormen een collectief goed dat ook toekomstige generaties ten goede komt.

Gelet op bovenstaande argumenten wordt geoordeeld dat deze opmerkingen geen aanleiding geven tot aanpassing van de bescherming.

Conclusie: de opmerkingen hebben invloed op het inhoudelijk dossier. Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast:

- In het inhoudelijk dossier wordt de afbakening van de bescherming (3.3.) nader gepreciseerd. De afbakening wordt niet alleen op 2 meter rond de gereconstrueerde plattegrond van de middeleeuwse Brustempoort gelegd, maar ook 2 meter boven de ondergrondse bouwresten.

1.5. 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:

- In de fotoregistratie, bijlage 2 van het beschermingsbesluit, zijn de onderschriften bij foto's 5-8 gecorrigeerd.
- In documentatiebijlage 6.1. van het inhoudelijk dossier zijn op de plattegronden van figuren 8 en 9 opnamepunten toegevoegd van de fotoregistratie in bijlage 2 van het beschermingsbesluit.
- De motivering van de keuze van het type bescherming in het inhoudelijk dossier (3.2.) is verduidelijkt.
- De motivering van de historische waarde in het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit is aangepast.
- Beheersdoelstelling 2° van het beschermingsbesluit is geschrapt.
- In het inhoudelijk dossier wordt de afbakening van de bescherming (3.3.) nader gepreciseerd.