

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen bij het ministerieel besluit tot voorlopige bescherming als cultuurhistorisch landschap van hoogstamboomgaarden met fruittelersbedrijf in Tienen (Oplinter)

Provincie: Vlaams-Brabant

Gemeente: Tienen, 10de afdeling, sectie D

Objectnummer: 4.01/24107/195.1

Dossiernummer: 4.001/24107/101.1

Omschrijving:

Hoogstamboomgaarden met fruittelersbedrijf, Sint-Genovevaplein 1

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

Brussel, 21 OKT. 2016

De Vlaamse minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed,



Geert BOURGEOIS

1. Adviezen uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige bescherming

1.1. Adviezen uitgebracht door de departementen en agentschappen van de beleidsdomeinen RWO, LNE, MOW en LV

1.1.1. Beleidsdomein Ruimtelijke ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

Het advies werd gevraagd op 8 april 2016.

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.

1.1.2. Beleidsdomein Leefmilieu, Natuur en Energie

Het advies werd gevraagd op 8 april 2016.

Het departement Leefmilieu, Natuur en Energie, Afdeling Land- en Bodembescherming, Ondergrond en Natuurlijke Rijkdommen bracht op 27 april 2016 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

Het advies meldt dat er geen opmerkingen zijn met betrekking tot de aspecten rond bodembescherming, ondergrond en natuurlijke rijkdommen.

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

Het Agentschap voor Natuur en Bos bracht op 10 mei 2016 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

Het advies meldt dat er geen opmerkingen zijn op het dossier.

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

1.1.3. Beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken

Het advies werd gevraagd op 8 april 2016.

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.

1.1.4. Beleidsdomein Landbouw en Visserij

Het advies werd gevraagd op 8 april 2016.

Het departement Landbouw en Visserij bracht op 21 april 2016 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

Het advies meldt dat het te beschermen onroerend goed is gelegen in een gebied met agrarische bestemming en woongebied. Het departement Landbouw en Visserij gaat akkoord met de beheersdoelstelling om de bestaande fruitbomen en de weidefunctie van de weideboomgaard zo lang mogelijk te behouden maar wijst erop dat indien er bomen moeten vervangen worden, de afstand tussen de bomen dezelfde moet zijn als de nu aanwezige bomen om te garanderen dat begrazing van dieren of maaien onder de bomen in de toekomst mogelijk blijft.

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

1.2. Advies uitgebracht door de betrokken gemeente Tienen

Het advies werd gevraagd op 8 april 2016

Gemeente Tienen

Het college van Burgemeester en Schepenen bracht op 10 mei 2016 een ongunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

Het college van Burgemeester en Schepenen van de stad Tienen volgt integraal het advies van de stedelijke dienst ruimtelijke ordening. In dit advies worden volgende opmerkingen gegeven:

1. De dienst ruimtelijke ordening betreft nogmaals de gang van zaken van een klassering 'Ad Hoc', een werkwijze waarvan de stad Tienen al meermaals heeft aangekaart dat dit niet aanvaardbaar is. Uit het dossier blijkt dat het agentschap Onroerend Erfgoed sinds 2008 met het dossier bezig is. Het te beschermen onroerend goed is pas in 2016 opgenomen als landschapselement in de inventaris onroerend erfgoed (ID 302396). Deze inventaris is nog niet vastgesteld. Sinds het in werking treden van het Onroerend Erfgoeddecreet en het Onroerend Erfgoedbesluit zijn er nog geen procedures doorlopen voor de vaststelling van inventarissen.

In januari 2016 werd een voorontwerp ingediend om de percelen, kadastraal gekend als Tienen 10de afdeling, sectie D, perceelnummers 327/B en 337/E te verkavelen tot 21 loten (4 loten voor appartementen, 1 lot voor open bebouwing, 8 loten voor open bebouwing of 16 loten voor half-openbebouwing). Dit voorontwerp werd op 28 januari 2016 in Hasselt besproken met de, voor de stad Tienen aangewezen, gemachtigd ambtenaar.

Het 'Ad Hoc' klasseren is niet eerlijk voor projectontwikkelaars en eigenaars van de percelen. Het is niet goed voor het imago van de stad Tienen.

Antwoord: De bescherming van de hoogstamboomgaarden met fruittelerswoning is geen Ad hoc bescherming maar kadert in de thematisch-geografische thematisch-typologische beschermingscampagne van het belangrijkste levend houtig erfgoed in Vlaanderen, typerend voor de identiteit van de Vlaamse landschappen. Deze beschermingscampagne werd in 2008 opgestart omdat veel van het nog aanwezige houtig erfgoed bedreigd is/was door het verlies van economisch nut. Bescherming kan

dit erfgoed vrijwaren dank zij de instandhoudingsplicht en geeft tevens financiële stimuli voor het onderhoud. In eerste instantie werden er 250 prioritair te beschermen locaties voorgesteld op basis van de toen gekende inventarissen houtig erfgoed, opgemaakt vanuit verschillende invalshoeken. Zowel onze eigen inventarissen houtige beplantingen met erfgoedwaarde en historische tuinen en parken als inventarissen opgemaakt door anderen, zoals de inventaris autochtone bomen en struiken van het INBO, de kampioenenlijst van de Belgische dendrologische vereniging en de publicatie 'Merkwaardige bomen in België' werden geraadpleegd. Geen enkele van deze inventarissen was/is echter gebiedsdekkend, maar desalniettemin beschikten zij over voldoende informatie om als voorlopig referentiekader te dienen. Op basis van deze informatie werd een criterianota opgesteld die als afwegingskader gebruikt werd/wordt om na te gaan welk houtig erfgoed beschermingswaardig is. Parallel met de beschermingscampagne werden ook de inventarissen houtige beplantingen met erfgoedwaarde en historische parken en tuinen verder aangevuld waardoor het referentiekader werd uitgebreid en verfijnd. Deze bijkomende geïnventariseerde items werden getoetst aan de criterianota en op basis van die evaluatie al dan niet toegevoegd aan het thematisch beschermingspakket houtig erfgoed.

In 2011 werd door het Regionaal Landschap Zuid-Hageland een inventarisatie van de hoogstamboomgaarden uitgevoerd in hun werkingsgebied (Zoutleeuw, Landen, Linter, Boutersem, Hoegaarden, Geetbets, Tienen, Glabbeek, Kortenaak). De boomgaard in Oplinter werd opgenomen in de shortlist van de 5 best bewaarde hoogstamboomgaarden in de regio. De gegevens van deze inventarisatie werden bezorgd aan het toenmalige agentschap voor Ruimte en Erfgoed. Na toetsing aan de criterianota voor het belangrijkste houtig erfgoed in Vlaanderen, werden in 2012 drie hoogstamboomgaarden, waaronder deze, mogelijk beschermingswaardig geacht en toegevoegd aan het thematische beschermingspakket van het belangrijkste houtig erfgoed in Vlaanderen. De boomgaard werden ook op dat ogenblik opgenomen in de inventaris. Opname in de inventaris gebeurde dus niet in 2016, zoals omschreven in het advies. Wel dateert de tekst van de fiche uit 2016. Deze tekst werd opgesteld na afronding van het waarderend en evaluerend onderzoek in functie van de bescherming en bevat dus de meest recente informatie. De datum van de tekst zegt niets over wanneer een item werd opgenomen in de inventaris. Datum van opname of aanpassingen staan vermeld onder 'gebeurtenis', in dit geval 'Beschermingspakket houtig erfgoed 2012-2015'. Vaststelling van de inventaris is een andere juridische procedure en is geen voorwaarde voor bescherming.

Ook de stad Tienen, zetelend in de raad van bestuur van het Regionaal Landschap Zuid-Hageland, was op de hoogte van deze inventarisatie en van de waarde van de te beschermen hoogstamboomgaard. Op basis van deze kennis, werd op 7 juli 2014 door de stad Tienen, bij monde van haar toenmalige burgemeester, een beschermingsaanvraag ingediend voor de boomgaard in Oplinter, waarin het landschappelijk belang van de site erkend wordt, zoals blijkt uit volgend citaat uit de ingevulde fiche voor de aanvraag dd. 23/09/2014: *"Ook de stad Tienen, bij monde van haar burgemeester Marcel Logist, onderstreept nogmaals het belang van deze hoogstamboomgaard voor het landschap van deze streek en in het bijzonder ook in dat van deelgemeente Oplinter. Het is bovendien de tweede grootste hoogstamboomgaard van de stad. Bovendien willen wij erop wijzen dat de huidige eigenares hoogbejaard is en er een gegronde vrees bestaat voor het voortbestaan van de boomgaard."* Deze ad hoc-aanvraag leidde er toe dat het onderzoek mogelijk sneller werd opgestart dan aanvankelijk voorzien binnen het thematische beschermingspakket. Uit het aanvraagformulier en de communicatie omtrent deze aanvraag blijkt dat zowel de stedelijke erfgoeddienst als de dienst ruimtelijke ordening op de hoogte waren van deze ad-hoc-aanvraag en het onderzoek dat ten gevolge hiervan bij het agentschap Onroerend Erfgoed werd opgestart. Het was bij de stad Tienen dus al in 2014 geweten dat deze site door het agentschap Onroerend Erfgoed onderzocht werd in functie van bescherming. Deze ad hoc-aanvraag werd door het

agentschap opgenomen omdat deze al kaderde in een lopend thematisch beschermingspakket. Ad hoc beschermen is ook voor het agentschap Onroerend Erfgoed geen preferentiële manier van werken maar is desalniettemin soms noodzakelijk om belangrijk bedreigd erfgoed te vrijwaren. Dat deze site bedreigd is, blijkt ook uit het voorstel tot verkaveling waarvan sprake in het advies. Dit voorstel werd pas ingediend in januari 2016. Op dat moment waren zowel de (toenmalige) eigenaars, die een aantal keren gecontacteerd werden in functie van het beschermingsonderzoek, als de stadsdiensten al op de hoogte dat de site een hoge erfgoedwaarde had en door het agentschap Onroerend Erfgoed onderzocht werd in functie van een mogelijke bescherming. De eigenaars waren tevens op de hoogte van mogelijke rechtsgevolgen die aan een bescherming van de site verbonden zouden kunnen worden. Indien de stadsdienst en de eigenaars deze bij hen gekende informatie doorgegeven hebben, is ook de projectontwikkelaar op de hoogte van het onderzoek en dus een mogelijke bescherming van de site. De bescherming kan dus niet als onverwacht of 'ad-hoc' beschouwd worden en een bescherming door het agentschap Onroerend Erfgoed oefent bij deze geen enkele invloed uit op het imago van de stad Tienen. Hoewel zowel de stad als de eigenaars al sinds 2014 op de hoogte waren van een mogelijke bescherming werd het agentschap niet gecontacteerd met betrekking tot het voorstel voor verkaveling van deze site, noch werd er geïnformeerd naar de stand van zaken van ons onderzoek van de site. Indien dit wel was gebeurd, had de stad geweten dat de voorlopige bescherming van de site in de eerste helft van dit jaar gepland was. Los daarvan maakt het decreet het op elk moment mogelijk monumenten, cultuurhistorische landschappen, stads- en dorpsgezichten en archeologische sites voor bescherming af te bakenen, uiteraard ook in zones bestemd voor bebouwing, ongeacht of er een BPA of RUP aanwezig is. Dit onder de voorwaarde dat de voorschriften van het beschermingsbesluit geen beperkingen opleggen die werken of handelingen absoluut verbieden of onmogelijk maken die overeenstemmen met de plannen of aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen en onder de voorwaarde dat de beschermingsvoorschriften de realisatie van die plannen en hun beschermingsvoorschriften niet verhinderen. Daarenboven is het een basisbeginsel van de ruimtelijke ordeningssystematiek dat een rechtsonderhorige nooit een subjectief recht heeft op het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning. Met andere woorden, zelfs als er geen bescherming is, scheidt de ligging in woongebied geen onvoorwaardelijk recht tot verkavelen of bouwen aangezien er nog steeds een verkavelingsvergunning of bouwvergunning vereist is. Dergelijke vergunning kan slechts afgeleverd worden zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, conform artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening, waarbij ook de cultuurhistorische aspecten, hier ontegensprekelijk aanwezig, moeten afgewogen worden.

2. De percelen kadastraal gekend als Tienen 10de afdeling sectie D nrs. 327/B en 337/E zijn opgenomen in het register van de onbebouwde bouwgronden. De stad Tienen heeft als kleinstedelijk gebied de taakstelling gekregen inzake bijkomende wooneenheden. Gezien in de stad nog een groot aantal onbebouwde bouwgronden zijn gelegen, werd door de gemeenteraad beslist om een activeringsheffing in te voeren. In uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing inzake de belasting op de onbebouwde bouwgronden werden de eigenaars jaarlijks aangeschreven. Voor de aanslagjaren 2014 en 2015 zijn de eigenaars vrijgesteld gezien het perceel, gedurende het hele jaar, in gebruik is voor land- en tuinbouw.

Antwoord: De woonkern van Oplinter, met inbegrip van de te beschermen site bevindt zich niet binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Tienen maar wordt gerekend tot het buitengebied en werd als dusdanig ook herbevestigd als agrarisch gebied (BVR 19 juli 2007). De taakstelling voor het buitengebied wordt in het

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen als volgt omschreven: *"Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil de eigenheid van het buitengebied bewaren en de open ruimte maximaal behouden. Daarom voert de overheid in deze gebieden een beleid dat verdere ontwikkelingen van bijkomende woningen en bedrijventerreinen wil matigen."* In het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, dat een verfijning is van de Vlaamse en Provinciale structuurplannen, wordt voor het buitengebied volgende visie opgenomen: *"Tienen wil zijn centrale positie te midden van open ruimten behouden en aandacht hebben voor die open ruimten. Het evenwicht tussen natuur, landbouw, recreatie en landschap in het buitengebied is daarom een belangrijk toekomstig aandachtspunt. Dit moet zich zo sterk mogelijk uiten in concrete projecten waarin de stad zich als moderator/facilitator wil opstellen. Ook de kleinere kernen in het buitengebied worden betrokken in dit evenwicht om hun leefbaarheid te behouden."* De visie voor de deelruimte 'Het kleinschalige, glooiend Hagelandse noorden', waartoe Oplinter behoort, wordt in datzelfde structuurplan als volgt omschreven: *"Deze deelruimte bevindt zich in het noorden van de gemeente en wordt begrensd door de noordelijke Geteloop, het stedelijk gebied van Tienen en in het westen door de valleigebieden van Rozendaalbeek en Velpe. Het Hagelandse noorden in Tienen wordt gekenmerkt door de typische zw-no gestrekte heuvelachtigheid, afgewisseld met beekvalleien (Velpe). Hierin komen dan ook lintdorpen voor (o.a. Oplinter). De eerder kleinschalige landbouw (met verhoudingsgewijs meer fruitteelt) staat onder versnipperingsdruk. Gelet op de landschappelijke en natuurlijke potenties is het algemeen aangewezen om de ruimtelijke ontwikkelingen in deze regio vooral te sturen op landschappelijke veranderingen naar een groen en aantrekkelijk landschap."* Binnen het gebied werd echter nog geen Ruimtelijk Uitvoeringsplan of Plan van Aanleg opgemaakt waardoor voor de te beschermen site het gewestplan 24 Tienen-Landen, goedgekeurd op 24/03/1978 nog steeds van kracht is. Conform dit gewestplan is een strook langs de Oplintersesesteenweg bestemd als woongebied en is de rest van de site gelegen in agrarisch gebied. In de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief van 25/01/2002 en 25/10/2002 zijn volgende beschrijvingen met betrekking tot de gewestplanbestemming woongebied opgenomen: *"Onder de term "woongebieden" worden begrepen de effectieve woongebieden, de woonuitbreidingsgebieden, de woonparken en de woongebieden met een landelijk karakter. Het zijn derhalve die gebieden waar, al dan niet onder voorwaarden qua densiteit, groenvoorzieningen, technisch-stedenbouwkundige voorzieningen, entiteit van inrichting, termijn van verwezenlijking, en dergelijke, het accent gelegd wordt op de woonfunctie, alsmede op functies die complementair zijn of inherent verbonden zijn aan het wonen van de mens. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."* Ook groene ruimten maken dus deel uit van woongebied en worden verder in dezelfde omzendbrief als volgt omschreven: *"Groene ruimten: een gewestplan geeft slechts algemene maatregelen van ordening. Een B.P.A. daarentegen geeft de gedetailleerde bestemming van elk perceel aan. Er wordt naar gestreefd om de bestaande groene ruimten in een voorzien woongebied, op het gewestplan aan te duiden. Gelet op de gebruikte schaal zal dit niet steeds mogelijk zijn. Het feit dat een bestaande groene ruimte in het woongebied is opgenomen, geeft de eigenaar geen (absoluut en objectief) recht om deze percelen om te vormen tot bebouwbare kavels. Dit kan eerst blijken uit het plan van aanleg dat de goede aanleg van het gebied vastlegt. Een bouw- of verkavelingsverbod onttrekt die percelen niet*

noodzakelijkerwijze aan hun natuurlijke bestemming. Bij het onderzoek van de dossiers zal derhalve de nodige aandacht moeten besteed worden aan het aanleggen van nieuwe groene zones en aan de bescherming van bestaande groene ruimten in de woongebieden." De ligging van onbebouwde percelen in woongebied impliceert dus niet dat deze percelen per definitie bouwgrond moeten zijn en derhalve bebouwbaar zijn of bebouwd moeten worden. De beslissing om een activeringsheffing in te voeren voor alle onbebouwde gronden op het grondgebied Tienen, en niet enkel voor deze die zich binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied bevinden en waar de taakstelling inzake bijkomende wooneenheden zich situeert, is een keuze van de stad Tienen en oefent geen invloed uit op het beschermingsbeleid van de Vlaamse overheid. Door het actieve landbouwgebruik, dat ook in het beschermingsdossier als preferentieel te behouden beschreven staat, zijn de eigenaars bovendien vrijgesteld van deze belasting.

3. De evaluatie van de erfgoedwaarden in het klasseringsdossier zijn onvoldoende:

-In de beheersdoelstellingen van de woning is opgenomen dat de oorspronkelijk indeling, alsook de waardevolle interieurelementen en interieurafwerkingen dienen behouden te worden. Doch in het beschermingsdossier ontbreekt een omschrijving van de waardevolle interieurelementen en -afwerkingen en een planmatige weergave van de oorspronkelijke indeling.

-In de beheersdoelstellingen is opgenomen dat de klimopbegroeiing op de gebouwen verwijderd dient te worden. Er dient onderzocht te worden sinds wanneer deze begroeiing deel uit maakt van deze woning. Dit gezien deze begroeiing toch een belangrijke beeldwaarde heeft voor het dorp.

-In het klasseringsdossier wordt verwezen naar de Ferrariskaarten waarop te zien is dat de meeste hoeses van de dorpskern van Oplinter beschikten over een boomgaard. Deze boomgaard komt niet voor op de Ferrariskaarten

-De omschrijving van de sociale waarde van 1 plukdag per jaar door de school De Wijsneus vanaf 2010 en intussen stopgezet is onvoldoende.

Antwoord: Tijdens de evaluatie van de boomgaard lichtte een erfgoedonderzoeker kort het onderzoek naar bescherming en mogelijke rechtsgevolgen toe aan de (toenmalige) eigenares. Op dat ogenblik werd vastgesteld dat de originele indeling en afwerking, althans van de benedenverdieping bewaard zijn. Er werden op dat ogenblik geen foto's genomen van het interieur. Op basis van het vermoeden dat ook het interieur waardevol is, werd met de eigenares een afspraak gemaakt om het interieur officieel te bezoeken en ook te registreren. Omwille van ernstige gezondheidsproblemen van de eigenares, werd deze afspraak echter geannuleerd en kon een diepgaande evaluatie van het interieur niet meer plaatsvinden. De vermoedelijke bedreiging van de site, die nu ook concreet blijkt, noopte echter tot voortgang van het dossier waardoor uitvoerige omschrijvingen en foto's ontbreken.

Het interieur alsnog op korte termijn bezoeken en evalueren bleek niet meer haalbaar. De site bezit echter ook zonder interieur voldoende erfgoedwaarden om een bescherming te verantwoorden. Omdat het interieur niet mee beschermd zal worden, zal het type bescherming aangepast worden van monument (in principe met inbegrip van interieur) naar cultuurhistorisch landschap (enkel exterieur).

Er kan niet exact bepaald worden sinds wanneer de gevels begroeid zijn met klimop. Wel blijkt duidelijk uit een postkaart van het begin in de 20ste eeuw er nog geen klimop op de voorgevel van de woning aanwezig was. De klimopbegroeiing maakt dus alleszins geen deel uit van het oorspronkelijk aanzicht van de woning, maar is een latere toevoeging. Deze kan schade toebrengen aan de erfgoedwaarden van de gevel en wordt daarom preferentieel verwijderd. Zoals uit dezelfde foto blijkt, heeft de gevel ook zonder klimop een belangrijke beeldwaarde en blijft de beeldwaarde van het dorp dus ook zonder deze begroeiing overeind.

Een onroerend goed ontleent zijn erfgoedwaarde niet aan de al dan niet aanwezigheid op de kabinetskaarten van de Ferraris. Als oudste gebiedsdekkende kaart van Vlaanderen is dit wel een belangrijk instrument in het onderzoek naar de landschappelijke evolutie van een regio en/of goed. De verwijzing naar de kabinetskaart van de Ferraris is opgenomen in het beschermingsdossier om enerzijds de historische evolutie van het goed te beschrijven, maar anderzijds ook om het goed te kaderen binnen de algemene landschappelijke evolutie in de regio. In het dossier gebeurt de verwijzing dus op twee plaatsen. Bij het historisch overzicht verwijst het dossier naar de kaarten als volgt: " *Op de kabinetskaart van graaf de Ferraris (1771-1778) is te zien dat op het einde van de 18de eeuw het gebied ten westen van het dorpscentrum nog volledig onbebouwd is en deel uitmaakt van de landbouwgronden (akkers) rond Oplinter.*" Het dossier bevestigt dus dat er op dat moment inderdaad geen hoogstamboomgaard aanwezig is op deze locatie, maar illustreert de uitgangssituatie voor de aanleg van de site. Uit de rest van het historisch overzicht blijkt dat de boomgaard in twee fasen werd aangelegd, namelijk de kleine boomgaard vlak bij het huis rond de eeuwwisseling van de 19de naar de 20ste eeuw en een grote boomgaard hierachter rond 1920. In het evaluerend gedeelte wordt de site gekaderd binnen de algemene evolutie van boomgaarden en fruitteelt in de regio. Hier wordt als volgt naar de Ferrariskaart verwezen: " *Op de kabinetskaart van graaf de Ferraris (1771-1778) is te zien dat op het einde van de 18de eeuw de meeste hoeves in de dorpskern van Oplinter beschikten over een boomgaard. Dit waren vermoedelijk fruitweides die aansloten bij het erf.* " Deze verwijzing illustreert de uit literatuur gekende traditie en het algemeen gebruik om bij erven hoogstamfruit aan te planten op de huisweide, hoofdzakelijk bedoeld voor eigen gebruik. Deze traditie hield ook na de opmaak van de Ferrariskaart nog meer dan 100 jaar stand. Onder invloed van de commercialisering van de fruitteelt, evolueerden de boomgaarden in het landschap geleidelijk van traditionele 'huisboomgaarden' nabij de hoeve, naar overwegend 'commerciële' boomgaarden, die vaak groter waren en verder van de hoeve lagen. De typologie wijzigde zodoende van kleine boomgaarden gekenmerkt door diverse fruitsoorten en rassen in een weinig geordend plantverband naar grotere boomgaarden gedomineerd door een beperkt aantal soorten en rassen in een strak plantverband. Deze shift vond in de regio plaats vanaf het einde van de 19de eeuw. De uniciteit en hoge erfgoedwaarde van deze site resulteert net uit het feit dat de ontstaansgeschiedenis van de site grotendeels gelijkloopt met de opkomst van de commerciële fruitteelt in de regio. Hierdoor ontstond een unieke combinatie van een kleine 'huisboomgaard', aangelegd rond circa 1900 volgens een eeuwenoude traditie die dan stilaan tot een einde komt en een grote 'commerciële' boomgaard van circa 1920, aangelegd tijdens de hoogdagen van de commerciële hoogstamteelt en bijzonder illustratief voor de toenmalige teelttechnieken.

Het educatief gebruik van de oude boomgaard geeft de site zeker een sociale waarde en toont aan dat er verschillende functies en gebruiksmogelijkheden zijn voor de boomgaard. Desalniettemin wordt vastgesteld dat dit gebruik recent van aard is en dat het niet gaat om een 'actief overgeleverd sociaal gebruik' en er dus geen sociale erfgoedwaarde aan toegekend kan worden. Deze waarde wordt bijgevolg geschrapt in het dossier en besluit.

Er kan niet besloten worden dat de evaluatie van de erfgoedwaarde onvoldoende is. De evaluatie van de erfgoedwaarden gebeurt volgens de Methodologie van de landschapsatlas, vastgesteld bij Ministerieel Besluit van 17 juli 2015. Het afwegingskader dat gehanteerd wordt maakt gebruik van een combinatie van beschrijving van één of meer van de 13 decretaal bepaalde erfgoedwaarden en een aantal selectiecriteria. Niet de afzonderlijke erfgoedwaarden, maar de totale beoordeling van het goed, gekaderd binnen een geografische en/of thematische context bepalen of een site in aanmerking komt voor bescherming. Hierbij wordt steeds de relevantie voor Vlaanderen voor ogen gehouden. Ook zonder interieur en na het schrappen van de sociale waarde, blijven de volgende erfgoedwaarden overeind:

historische waarde, technische waarde, wetenschappelijke waarde, ruimtelijk-structurende waarde, esthetische waarde en architecturale waarde. Deze waarden worden in het dossier en besluit uitvoerig gekaderd in de historische evolutie van de fruitteelt in de regio. Bovendien scoort de site heel hoog op alle in de methodologie aangegeven selectiecriteria, zoals ook wordt beschreven in het hoofdstuk '2.1. Evaluatie van de erfgoedwaarden.' De hoge erfgoedwaarde en uniciteit, herkenbaarheid en representativiteit van de site op Vlaams niveau, gecombineerd met een hoge ensemblewaarde en contextwaarde verantwoorden de bescherming van de site.

4. Ontbreken van de bebouwingsmogelijkheden:

De percelen kadastraal gekend als Tienen, 10de afdeling sectie D perceelnummers 328/C, 328/D, 329/D (woning Sint-Genovevaplein 1), zijn volgens het gewestplan Tienen-Landen volledig gelegen in het woongebied. De percelen kadastraal gekend als Tienen, 10de afdeling, sectie D perceelnummers 327/B, 337/E zijn deels gelegen in het woongebied, dit ter hoogte van de Oplintersesteenweg en deels gelegen zijn in het agrarisch gebied.

De Oplintersesteenweg is een voldoende uitgeruste weg.

De percelen, gelegen in het woongebied, zijn ideaal voor de ontwikkeling van wooneenheden vanwege hun ligging. Deze zijn gelegen in het centrum van Oplinter, in de nabijheid van een school gelegen en in de onmiddellijke omgeving van een bushalte.

Bij elke stedenbouwkundige aanvraag /verkavelingsaanvraag dient de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening worden afgetoetst. In het beschermingsdossier werd enkel het aspect erfgoed bekeken en ontbreken de gevolgen voor de bebouwingsmogelijkheden door de bescherming als monument.

In het beschermingsdossier dient er een wisselwerking te zijn tussen ruimtelijke aspecten en erfgoedwaarden. Daarom wordt er voorgesteld om te onderzoeken welke bebouwingsmogelijkheden er zijn op de percelen die evenwaardig zijn als de huidige toestand. Er wordt voorgesteld om een overleg te beleggen met de eigenaars, de stad Tienen en het agentschap Onroerend Erfgoed om de bebouwingsmogelijkheden te onderzoeken.

ANTWOORD: De hoogstamboomgaarden in het centrum van Oplinter hebben een hoge erfgoedwaarde en hoge ecologische waarde en vormen een grote groene long in het hart van het dorp. Deze eigenschappen, gecombineerd met zijn ligging, maken het gebied eveneens geschikt om deze groene ruimte te bestendigen. Zoals onder punt 2 geargumenteed kunnen groene ruimten immers eveneens deel uitmaken van een woongebied en blijkt uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de stad dat het ook haar visie is om de deelregio waarin de te beschermen site zich bevindt landschappelijk aantrekkelijker te maken. Bij het bestendigen van deze groene ruimte via een ruimtelijk uitvoeringsplan

Zoals onder punt 1 reeds geargumenteed betekent de ligging van een perceel in woongebied niet automatisch dat het gaat om bouwgrond. Hiervoor is een verkavelingsvergunning, een stedenbouwkundig attest of een bouwvergunning voor nodig. Al deze documenten ontbreken voorlopig nog, en deze documenten kunnen pas afgeleverd worden na toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. Momenteel rusten dus geen reële bouw mogelijkheden op het perceel. Daarnaast wordt er in het beschermingsbesluit ook nergens een bouwverbod opgelegd, dus blijft de bestemming als bouwgrond tot de mogelijkheden behoren. Het klopt dus niet dat de bebouwingsmogelijkheden ontbreken, wel zal er advies moeten gevraagd worden aan het agentschap Onroerend Erfgoed alvorens nieuwe gebouwen en/of constructies op de site in te brengen. Het is echter niet onwettig om bijkomende bepalingen of verplichtingen op te leggen op voorwaarde dat deze de verwezenlijking van de plannen van aanleg niet verhinderen. Zoals onder punt 1 reeds geargumenteed blijft

deze verwezenlijking mogelijk. De site verkavelen en bebouwen is niet de enige weg naar verwezenlijking van de bestemming als woongebied. Ook de bestemming als groene ruimte binnen een woongebied via een RUP is mogelijk. Dit hoeft bovendien niet nadelig te zijn voor de eigenaars. Conform het Decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting kunnen via 'Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil' bouwkavels op een relatief eenvoudige manier verplaatst worden (Deel 2, Hoofdstuk 3, afdeling 5 van desbetreffend decreet). Indien de site (voorlopig) beschermd is, wil het agentschap Onroerend Erfgoed zeker in dialoog gaan met de stad en de eigenaars om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de site te onderzoeken.

Conclusie: het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit. Het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit werden als volgt aangepast:

1. Het interieur van de woning wordt uit de bescherming gehaald. Ten gevolge hiervan wordt ook het type bescherming gewijzigd van 'monument' naar 'cultuurhistorisch' landschap, waardoor de motivatie voor keuze van het type bescherming in het inhoudelijk dossier als volgt wordt aangepast: "Het geheel bezit belangrijke historische, wetenschappelijke, ruimtelijk-structurende, technische, esthetische en architecturale erfgoedwaarden en voldoet hiermee zowel aan de definitie van een cultuurhistorisch landschap: "een begrensde grondoppervlakte met een geringe dichtheid van bebouwing en een onderlinge samenhang, waarvan de verschijningsvorm en de samenhang het resultaat zijn van natuurlijke processen en van maatschappelijke ontwikkelingen, van algemeen belang wegens de erfgoedwaarden." als aan de definitie van monument volgens het erfgoeddecreet: "een onroerend goed, werk van de mens of van de natuur of van beide samen, ... van algemeen belang wegens de erfgoedwaarde(n). Omwille van de hoge ensemblewaarde is het aangewezen dat huis en boomgaarden als één geheel beschermd worden. Daar het interieur van de woning geen deel uitmaakt van de bescherming wordt voorgesteld om de gehele site te beschermen als cultuurhistorisch landschap." Ook alle erfgoedkenmerken, erfgoedelementen, beheersdoelstellingen, instandhoudingsdoelstellingen en toelatingsplichtige handelingen die betrekking hebben op het interieur, worden uit het dossier en ministerieel besluit verwijderd.
2. De sociale waarde wordt geschrapt uit het dossier en het besluit.
3. Aan het ministerieel besluit wordt volgend artikel toegevoegd: "Art. 6. De voorlopige bescherming geldt 12 maanden.

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

Het advies werd gevraagd op 8 april 2016.

De VCOE bracht op 12 mei 2016 een gunstig advies met voorwaarden uit over de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

De VCOE erkent de erfgoedwaarde van de site en staat achter de voorgestelde bescherming en afbakening. De VCOE heeft volgende opmerkingen met betrekking tot het dossier en besluit:

1. Wat betreft de erfgoedkenmerken en erfgoedelementen merkt de commissie op dat hierin sprake is van "de originele binnen-indeling van het U-vormige complex met vloer- en plafondafwerking". Deze elementen worden echter nauwelijks omschreven in

het inhoudelijk dossier. Er werden ook geen interieurfoto's aan het dossier toegevoegd. De commissie meent dat het zodoende onvoldoende duidelijk is in welke toestand het interieur beschermd zal worden. De commissie vraagt duidelijke beschrijvingen en foto's aan het inhoudelijk dossier toe te voegen. Hierbij aansluitend vraagt de commissie de omschrijving van de architecturale waarde, die nu enkel steunt op het exterieur van de gebouwen, verder aan te vullen in functie van de (nog op te nemen) beschrijving van de waardevolle interieurelementen.

ANTWOORD: Tijdens de evaluatie van de boomgaard lichtte een erfgoedonderzoeker kort het onderzoek naar bescherming en mogelijke rechtsgevolgen toe aan de (toenmalige) eigenares. Op dat ogenblik werd vastgesteld dat de originele indeling en afwerking, althans van de benedenverdieping bewaard zijn. Er werden op dat ogenblik geen foto's genomen van het interieur. Op basis van het vermoeden dat ook het volledige interieur waardevol is, werd met de eigenares een afspraak gemaakt om het interieur officieel te bezoeken en ook te registreren. Omwille van ernstige gezondheidsproblemen van de (toenmalige) eigenares, werd deze afspraak echter geannuleerd en kon een diepgaande evaluatie van het interieur niet meer plaatsvinden. De mogelijke bedreiging van de site noopte echter tot voortgang van het dossier waardoor uitvoerige omschrijvingen en foto's ontbreken.

Het interieur alsnog op korte termijn bezoeken en evalueren bleek niet meer haalbaar. Daar ondertussen gebleken is dat de site op korte termijn bedreigd wordt door een verkaveling, wordt voorgesteld het interieur uit de bescherming te laten. De site bezit immers ook zonder interieur voldoende erfgoedwaarden om een bescherming te verantwoorden. Omdat het interieur niet mee beschermd zal worden, zal het type bescherming aangepast worden van monument (in principe met inbegrip van interieur) naar cultuurhistorisch landschap (enkel exterieur).

2. Wat betreft de sociale waarde stelt de commissie vast dat deze gekoppeld wordt aan de jaarlijkse plukdag die sinds 2010 in samenwerking met het Regionaal Landschap Zuid-Hageland en dorpschool De Wijsneus wordt georganiseerd. De commissie meent dat het om een hedendaags educatief-sociaal gebruik van de boomgaard gaat en niet om een "overgeleverd sociaal gebruik". De commissie merkt bovendien op dat de plukdag anno 2016 al niet meer georganiseerd kan worden omwille van de uitval van veel appelbomen. Zodoende is er volgens de commissie te weinig grond om een bescherming op basis van de sociale waarde te verantwoorden. De commissie vraagt daarom deze erfgoedwaarde uit het beschermingsbesluit te schrappen.

Antwoord: Deze opmerking is terecht en de sociale waarde wordt uit het dossier en besluit geschrapt.

3. Artikel 3 van het ministerieel besluit gaat in op de beheersvisie. De commissie stelt vast dat de beheersdoelstellingen puntsgewijs worden weergegeven en zodoende opgesplitst worden in hoofd- en nevendoelestellingen. Het inhoudelijk dossier voorziet evenwel voor de (hoofd)doelstellingen in een toelichting en motivatie. De commissie merkt dat de puntsgewijze opsomming niet steeds duidelijk is en leidt tot hoge detailleringgraad.

Antwoord: De interpretatie van de puntsgewijze opsomming als 'hoofd'- en 'neven' doelstellingen is niet correct. De ondergeschikte punten onder de zogenaamde 'hoofd' doelstellingen zijn bedoeld als verduidelijking en concretisering van deze, eerder algemeen geformuleerde, doelstellingen. Alle concrete handelingen die voortvloeien uit de tekstuele toelichting van deze doelstellingen in het dossier werden puntsgewijs opgenomen onder desbetreffende doelstellingen in het besluit. Dit zijn dus geen 'neven' doelstellingen, maar concrete handelingen of acties die nodig zijn om de doelstellingen te realiseren.

4. De commissie ondersteunt de voorgestelde hoofddoelstellingen 1°, 2° (a, b, c en d) en 3° (a, b, c en d), maar suggereert deze uitgebreider te verwoorden in het beschermingsbesluit door een aantal paragrafen uit het inhoudelijk dossier over te nemen:
- a. De commissie vindt het positief dat hoofddoelstelling 1° "een geïntegreerd en duurzaam beheer voor het gehele ensemble" vooropstelt. Dit mag volgens de commissie benadrukt worden door een aanvulling uit het inhoudelijk dossier (pagina 15): "De beheersdoelstellingen zijn er op gericht om de configuratie en de unieke ensemblewaarde van het geheel, gekenmerkt door een intrinsieke samenhang tussen de huis- en opbrengstboomgaard, fruittelerswoning, bedrijfsgebouwen, sier- en nutstuin te bewaren."
 - b. Wat betreft hoofddoelstelling 2° b) Inzake het heraanplanten van nieuw hoogstamfruit suggereert de commissie volgende aanvulling uit het inhoudelijk dossier (pagina 16): "Om de weideboomgaard wat van zijn oude glorie terug te geven en om continuïteit te verzekeren(...) is het aangewezen de boomgaard weer aan te vullen door het inbrengen van nieuw hoogstamfruit Het is niet noodzakelijk om alle rijen weer te vervolledigen om het landschappelijk karakter te verzekeren. Er kunnen gerust open of minder dicht beplante ruimtes behouden blijven."
 - c. Wat betreft hoofddoelstelling 3° inzake de gebouwen stelt de commissie een aanvulling voor op basis van pagina 19 van het inhoudelijk dossier: "Het laat 19de-eeuwse, semigesloten fruitbedrijf opgetrokken in een uniforme decoratieve baksteenstijl (...) dient herkenbaar bewaard te blijven. Elke aanpassing of nieuwe functie moet de beschermde erfgoedwaarden, erfgoedkenmerken en -elementen respecteren en ondersteunen. Bewaren gaat daarbij voor vernieuwen. Dit veronderstelt vakkundig onderhoud en conserverende ingrepen. Bij elke aanpassing en/of nieuwe functie dient de configuratie van het semi-gesloten fruitbedrijf, alsook de typologie van de gebouwen gerespecteerd te worden."

Antwoord: De voorgestelde toelichtingen uit het dossier worden eveneens toegevoegd aan het ministerieel besluit met uitzondering van de zin "Bij elke aanpassing en/of nieuwe functie dient de configuratie van het semi-gesloten fruitbedrijf, alsook de typologie van de gebouwen gerespecteerd te worden." onder 3° aangezien dit al vervat werd in de handelingen beschreven onder deze doelstelling.

5. Meer algemeen merkt de commissie op dat de beheersvisie zoals opgenomen in het beschermingsvoorstel melding maakt van het voorzorgsbeginsel (pagina 15). Dit werd niet overgenomen in het beschermingsbesluit. De commissie vraagt dit alsnog te doen door volgende paragraaf aan artikel 3 van het beschermingsbesluit toe te voegen: "De voorliggende beheersdoelstellingen zijn ontstaan op basis van onderzoek in situ, literatuur- en archiefonderzoek. Dit sluit niet uit dat bij toekomstige werken en/ of verder onderzoek gegevens bekend worden die ertoe leiden dat de omschreven beheersdoelstellingen verfijnd, genuanceerd of geïnterpreteerd kunnen worden."

ANTWOORD: Het voorzorgsbeginsel met betrekking tot de beheersdoelstellingen wordt ook toegevoegd aan het ministerieel besluit.

6. Wat betreft de nevendoelstellingen merkt de commissie op dat een aantal daarvan een stap verder gaan dan strikt noodzakelijk is voor een goed behoud en beheer van het monument.
- a. Zo wordt er voorgeschreven om "gebruikers en derden in te lichten zodat zij tijdens hun activiteiten maximaal rekening kunnen houden met de fruitbomen"

(doelstelling 2°, a, iv). De commissie meent dat deze beheersdoelstelling nuttig maar niet noodzakelijk is voor het behoud van de site.

- b. Voor het inbrengen van nieuwe exemplaren in de boomgaarden is de formulering als volgt: 'Fruitbomen in de weideboomgaard beperken tot hoogstamappelbomen en -perenbomen waarbij in een eerste fase de voorkeur wordt gegeven aan appelbomen' (doelstelling 2, b, ii, 1). Pagina 16 van het inhoudelijk dossier verduidelijkt: "voldoende appelbomen zijn immers noodzakelijk om het voortbestaan van de educatieve plukdag te verzekeren". De commissie gaf reeds aan dat de plukdag volgens haar geen erfgoedwaarde vertegenwoordigt. De commissie kan dan ook niet akkoord gaan met de motivatie voor deze randvoorwaarde. De keuze voor de heraanplant van een soort moet daarentegen vertrekken vanuit de historische erfgoedwaarde van de site. De commissie vraagt deze nevendoelestelling beter te motiveren of te schrappen.
- c. Wat betreft de nevendoelestelling inzake het behoud van de oorspronkelijke indeling en interieurelementen van de fruittelerswoning (3°, b, ii) gaf de commissie reeds aan dat het interieur niet beschreven wordt in het inhoudelijk dossier. De commissie vraagt daarom toelatingsplicht 3°, b, ii te schrappen of te nuanceren. Dit kan als volgt: "zo goed als mogelijk behoud van de oorspronkelijke indeling van de fruittelerswoning, alsook de waardevolle interieurelementen en -afwerking".

ANTWOORD: De doelstelling met betrekking tot het inlichten van gebruikers en derden werd ingeschreven vanuit de wetenschap dat de boomgaard nu al af en toe gebruikt wordt voor onder andere educatieve activiteiten van de school. Ook een gedeeltelijke functiewijziging naar een sociaal-educatieve en/of toeristisch-recreatieve boomgaard behoort tot de mogelijkheden. Het klopt dat deze doelstelling niet absoluut noodzakelijk is voor het behoud van de bomen, maar het is wel een aandachtspunt. Omwille van die reden wordt de doelstelling geschrapt uit het ministerieel besluit, maar wordt ze wel nog, in licht aangepaste vorm, vermeld in het inhoudelijk dossier. De motivatie voor de voorkeur voor het aanplanten van appelbomen wordt als volgt gewijzigd: "Uit het historisch onderzoek blijkt immers dat het oostelijk deel van de boomgaard, waar momenteel quasi geen bomen meer staan, vermoedelijk aanvankelijk vooral aangeplant was met appelbomen. Het inbrengen van een aantal nieuwe appelbomen in deze zone, zal het historische beeld van deze boomgaard ten goede komen."

Daar het interieur uit de bescherming wordt gehaald, worden ook alle doelstellingen met betrekking tot dit interieur geschrapt.

7. Daarnaast stelt de commissie vast dat er in de beheersvisie enkele expliciete verbodsbepalingen worden ingeschreven, met name voor het uitvoeren van werken of handelingen die het wortelgestel, stam of kroon nadelig kunnen beïnvloeden (doelstelling 2°, a, i) en voor handelingen die de gezondheid of de stabiliteit van de nog aanwezige fruitsoorten kunnen aantasten (zonder nummer). De commissie is van oordeel dat noodzakelijke verbodsbepalingen best in een afzonderlijke lijst worden opgenomen. Dit is het meest transparant voor alle zakelijkrechthouders en gebruikers van het onroerend goed. De commissie suggereert de verbodsbepalingen onder te brengen bij de instandhoudingsvoorschriften in artikel 4 van het beschermingsbesluit.

ANTWOORD: De instandhoudingsdoelstellingen bevatten alle (periodiek) terugkerende acties die noodzakelijk zijn om een goede instandhouding en onderhoud van het erfgoed te verzekeren. Het gaat hier om verplichtingen. Verbodsbepalingen, daarentegen, zijn maatregelen die niet mogen genomen worden met het oog op de optimale verwezenlijking van de erfgoedwaarden. Daarom horen ze thuis onder de beheersdoelstellingen. Onder de beheersdoelstellingen worden immers een visie en

maatregelen opgenomen met het oog op de optimale verwezenlijking van de erfgoedwaarden. Desalniettemin is het inderdaad transparanter om alle expliciete verboden te bundelen. Daarom zullen de verbodsbepalingen opgenomen worden in een aparte paragraaf onder artikel 3 van het beschermingsbesluit.

8. De commissie gaat akkoord met de algemene voorschriften voor de instandhouding en het onderhoud van het monument die in artikel 4 worden geformuleerd. Wat betreft de bijzondere voorschriften vraagt de commissie voorschrift 5° te schrappen. In de voorgaande paragraaf vroeg de commissie immers om deze bepaling aan artikel 3, 1° toe te voegen. Verder werd reeds gesuggereerd om de twee verbodsbepalingen uit artikel 3 van het beschermingsbesluit bij de instandhoudingsvoorschriften op te nemen.

ANTWOORD: Punt 5° benadrukt de plicht van de gebruikers en zakelijkrechthouders om de site als een ensemble te beheren en is dus strikter dan opname onder de beheersdoelstellingen waar de ensemblewaarde richtinggevend is voor de voorgestelde beheersdoelstellingen. Aangezien de hoge ensemblewaarde bepalend is voor de uniciteit van de site, is deze verplichting noodzakelijk en blijft ze dus behouden. Zoals hierboven onder punt 7 werd geargumenteed, blijven de verbodsbepalingen behouden in artikel 3, maar worden ze gebundeld in een aparte paragraaf.

9. Artikel 5 somt de toelatingsplichtige handelingen op. De commissie stelt vast dat deze in wezen opgedeeld kunnen worden in een reeks toelatingsplichten voor de boomgaarden en nuts- en siertuin (1° tot en met 16°) en een reeks toelatingsplichten voor de percelen waar de gebouwen opstaan (17° tot en met 27°). De commissie vindt het zinvol dit onderscheid aan te geven in artikel 5.

Wat betreft de eerste reeks toelatingsplichten merkt de commissie op dat een aantal toelatingsplichten met elkaar overlappen. De commissie vraagt daarom toelatingsplichten 7° en 9° te schrappen (corresponderen respectievelijk met toelatingsplichten 11° en 8°). Ook toelatingsplicht 12° kan geschrapt worden omdat deze niet van toepassing is op de boomgaarden en nuts-en siertuin.

Wat betreft de tweede reeks toelatingsplichten vraagt de commissie toelatingsplicht 18° te schrappen omdat deze overlapt met toelatingsplicht 20°. Toelatingsplichten 19°, 24°, 25° en 26° hebben betrekking op het interieur van de fruittelerswoning. De commissie wees er reeds op dat het onvoldoende duidelijk is welke waardevolle elementen (onder andere historische materialen, structurelementen, binnen-indeling, ...) bewaard zijn gebleven en in welke staat het interieur zich momenteel bevindt. De commissie vraagt de toelatingsplichten af te stemmen op de (nog op te nemen) beschrijving van de waardevolle interieurelementen.

Bij toelatingsplicht 22° is de link met het inhoudelijk dossier onduidelijk. De commissie vraagt dit te verduidelijken of deze toelatingsplicht te schrappen. Tot slot merkt de commissie op dat in toelatingsplicht 27° sprake is van het plaatsen of vernieuwen van technische voorzieningen zoals 'elektrische installaties'. Dit is een ruim begrip waaronder een heel gamma aan installaties kunnen vallen. De commissie vraagt dit begrip te preciseren of het te schrappen uit de toelatingsplicht.

ANTWOORD: De vaststelling dat de eerste reeks toelatingsplichten (1° tot en met 16°) enkel van toepassing is op de onbebouwde percelen en de tweede reeks (17° tot en met 27°) enkel voor de bebouwde percelen is niet correct. Sommige toelatingsplichten gelden immers voor alle percelen (bijvoorbeeld 2° tot en met 6°). Een opsplitsing maken is bijgevolg niet wenselijk.

Tussen 7° en 11° is er een nuanceverschil: wegen en paden hoeven immers niet noodzakelijk verhard te zijn en worden dus niet altijd gevat in 11°. Dit geldt ook voor

toelatingsplichten 8° en 9°: niet alle snoeiwerken leiden tot een wijziging van de algemene groeivorm van de bomen. Al deze toelatingsplichten blijven dus behouden. Ook toelatingsplicht 12° blijft behouden, daar eerder geargumenteed werd dat een opsplitsing tussen bebouwde en onbebouwde percelen niet wenselijk is. De toevoeging 'op het binnenerf' specificeert voldoende dat deze toelatingsplicht enkel daar van toepassing is. Toelatingsplicht 18° overlapt wel volledig met toelatingsplicht 20° e) en wordt geschrapt.

Daar het interieur uit de bescherming wordt gelaten, worden ook alle toelatingsplichten met betrekking tot het interieur geschrapt.

Toelatingsplicht 22° wordt geschrapt.

10. De commissie vindt het positief dat het inhoudelijk dossier erg uitgebreid is en gebaseerd werd op talrijke bronnen. De commissie formuleert evenwel nog enkele kleine bemerkingen:

- a. De commissie merkt op dat er in het historisch overzicht veelvuldig verwezen wordt naar mutatieschetsen, oude postkaarten, luchtfoto's en topografische kaarten. De commissie vindt het positief dat er heel wat historisch referentiemateriaal gebruikt werd voor de opmaak van het dossier, maar stelt vast dat deze niet als bijlagen aan het inhoudelijk dossier werden toegevoegd. De commissie vraagt hiervoor een aparte bijlage te voorzien.

ANTWOORD: Er wordt een figuurbijlage met historische kaarten en foto's aan het dossier toegevoegd.

- b. De commissie merkt tevens op dat in het historisch overzicht de verschillende onderdelen van het te beschermen onroerend goed worden aangeduid aan de hand van perceelnummers. De commissie stelt echter vast dat deze niet steeds overeenkomen met de perceelnummers op het bijgevoegde omgevingsplan.

ANTWOORD: De perceelnummers vermeld in het historische overzicht zijn de historische perceelnummers zoals op dat ogenblik vermeld in het kadaster. Door een aantal wijzigingen in oppervlakte, vorm en of bebouwing (mutaties), evolueerden deze tot de huidige percelen, die dus niet altijd 100% overeenkomen met de historische situatie. Om dit wat meer te verduidelijken, werd achter elk historisch perceel het volgende toegevoegd 'corresponderend met het huidig perceel', gevolgd door het huidig perceelnummer waarmee het historisch perceelnummer (grotendeels) samenvalt.

- c. Wat betreft de fotoregistratie van de fruittelerswoning en bedrijfsgebouwen merkt de commissie op dat er geen foto's werden genomen van het interieur. Ook foto's van de achtergevel van de woning en de nuts- en siertuin ontbreken. De commissie vraagt deze alsnog aan het fotodossier toe te voegen.

ANTWOORD: Het interieur wordt uit de bescherming gehaald. Wat betreft foto's van de nuts- en siertuin en achtergevel van de woning is het noodzakelijk om opnieuw toegang tot het erf en goed te verkrijgen. Dit is op korte termijn niet meer mogelijk. Gezien de acute bedreiging van de site is het echter aangewezen de beschermingsprocedure verder te zetten, evenwel zonder foto's van achtergevel, nuts- en siertuin. Deze foto's zullen wel, na plaatsbezoek, nog toegevoegd worden aan het besluit tot definitieve bescherming.

Conclusie: het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit. Het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit werden als volgt aangepast:

1. In het historisch overzicht in het inhoudelijk dossier, wordt er aan de historische perceelnummering een verwijzing naar de huidige perceelnummering toegevoegd.
2. Het interieur van de woning wordt uit de bescherming gehaald. Ten gevolge hiervan wordt ook het type bescherming gewijzigd van 'monument' naar 'cultuurhistorisch' landschap, waardoor de motivatie voor keuze van het type bescherming in het inhoudelijk dossier als volgt wordt aangepast: "Het geheel bezit belangrijke historische, wetenschappelijke, ruimtelijk-structurende, technische, esthetische en architecturale erfgoedwaarden en voldoet hiermee zowel aan de definitie van een cultuurhistorisch landschap: "een begrensde grondoppervlakte met een geringe dichtheid van bebouwing en een onderlinge samenhang, waarvan de verschijningsvorm en de samenhang het resultaat zijn van natuurlijke processen en van maatschappelijke ontwikkelingen, van algemeen belang wegens de erfgoedwaarden." als aan de definitie van monument volgens het erfgoeddecreet: "een onroerend goed, werk van de mens of van de natuur of van beide samen, ... van algemeen belang wegens de erfgoedwaarde(n). Omwille van de hoge ensemblewaarde is het aangewezen dat huis en boomgaarden als één geheel beschermd worden. Daar het interieur van de woning geen deel uitmaakt van de bescherming wordt voorgesteld om de gehele site te beschermen als cultuurhistorisch landschap." Ook alle erfgoedkenmerken, erfgoedelementen, beheersdoelstellingen, instandhoudingsdoelstellingen en toelatingsplichtige handelingen die betrekking hebben op het interieur, worden uit het dossier en ministerieel besluit verwijderd.
3. De sociale waarde wordt uit het dossier en het besluit geschrapt.
4. De zin "De beheersdoelstellingen zijn er op gericht om de configuratie en de unieke ensemblewaarde van het geheel, gekenmerkt door een intrinsieke samenhang tussen de huis- en opbrengstboomgaard, fruittelerswoning, bedrijfsgebouwen, sier- en nutstuin te bewaren." werd toegevoegd onder de beheersdoelstellingen 1° in het ministerieel besluit. Ten gevolge hiervan werd de instandhoudingsdoelstelling 5°, die hetzelfde doel heeft, verwijderd uit het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.
5. Beheersdoelstelling 2°, a, iv wordt geschrapt uit het beschermingsdossier maar blijft als aandachtspunt behouden in het inhoudelijk dossier.
6. Aan beheersdoelstelling 2°, b, ii wordt in het ministerieel besluit volgende informatie uit het inhoudelijk dossier toegevoegd: "Om de weideboomgaard wat van zijn oude glorie terug te geven en om continuïteit te verzekeren is het aangewezen om niet enkel de uitval te vervangen maar om ook de boomgaard weer aan te vullen door het inbrengen van nieuw hoogstamfruit. Het is niet noodzakelijk om alle rijen weer te vervullen om het landschappelijk karakter te verzekeren. Er kunnen gerust open of minder dicht geplante ruimtes behouden blijven."
7. De motivatie voor beheersdoelstelling 2°, b, ii, 1 wordt in het inhoudelijk dossier als volgt aangepast: "Uit het historisch onderzoek blijkt immers dat het oostelijk deel van de boomgaard, waar momenteel quasi geen bomen meer staan, vermoedelijk aanvankelijk vooral aangeplant was met appelbomen. Het inbrengen van een aantal nieuwe appelbomen in deze zone, zal het historische beeld van deze boomgaard ten goede komen."
8. Aan beheersdoelstelling 3° wordt in het ministerieel besluit volgende informatie uit het inhoudelijk dossier toegevoegd: "Het laat 19de-eeuwse, semigesloten fruitbedrijf opgetrokken in een uniforme decoratieve baksteenstijl dient herkenbaar bewaard te blijven. Elke aanpassing of nieuwe functie moet de beschermde erfgoedwaarden, erfgoedkenmerken en -elementen respecteren en ondersteunen. Bewaren gaat daarbij voor vernieuwen. Dit veronderstelt vakkundig onderhoud en conserverende ingrepen."
9. De verboden worden opgenomen als een aparte §2 onder artikel 3.
10. Het voorzorgsprincipe met betrekking tot de beheersdoelstellingen zoals vermeld in het inhoudelijk dossier, wordt ook toegevoegd aan het artikel 3 van het ministerieel

besluit. Het gaat met name om volgende toevoeging: " De bovenstaande beheersdoelstellingen zijn opgesteld op basis van onderzoek in situ, literatuur- en archiefonderzoek. Dit sluit niet uit dat bij toekomstige werken en/ of verder onderzoek gegevens bekend worden die ertoe leiden dat de omschreven beheersdoelstellingen verfijnd, genuanceerd of geïnterpreteerd kunnen worden."

11. De toelatingsplichtige handelingen 18°, 22°, 24°, 25°, 26°, 27° worden zowel in het inhoudelijk dossier als in het ministerieel besluit geschrapt.
12. Aan het inhoudelijk dossier wordt een figuurbijlage met de belangrijkste historische kaarten en foto's toegevoegd.
13. Aan het ministerieel besluit wordt volgend artikel toegevoegd: "Art. 6. De voorlopige bescherming geldt 12 maanden."

1.4. Conclusie

De uitgebrachte adviezen hebben invloed op het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit. Het inhoudelijk dossier en/ of het beschermingsbesluit werden als volgt aangepast:

Het interieur van de woning werd uit de bescherming gehaald. Het type bescherming werd gewijzigd bijgevolg van monument naar cultuurhistorisch landschap. Overall in het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit werd, indien van toepassing, 'monument' gewijzigd door 'cultuurhistorisch landschap'. Ook alle verwijzingen naar het interieur en/of interieurelementen bij de erfgoedelementen, erfgoedkenmerken, beheersdoelstellingen, bijzondere voorschriften en toelatingsplichtige handelingen werden verwijderd.

In het inhoudelijk dossier werd in het historisch overzicht onder 1.2.2. Boomgaarden (pagina 24) aan de historische perceelnummers een verwijzing naar de huidige perceelnummers toegevoegd.

Bij de beschrijving van de erfgoedkenmerken en erfgoedelementen werd de zin: "*De binnen indeling bleef bewaard, alsook de vloer- en plafondafwerking (geen foto's)*" verwijderd uit het inhoudelijk dossier (onder 1.3.1. Woning en bedrijfsgebouwen, pagina 6) en uit het ministerieel besluit (Art. 2, 1°, a, i, 8).

De sociale waarde, en elke verwijzing hiernaar, werd geschrapt uit het inhoudelijk dossier (evaluerend gedeelte 2.1.6, pagina 13) en het ministerieel besluit (artikel 2, 6°).

In het inhoudelijk dossier werd de motivering van het type bescherming (2.3, pagina 14) aangepast.

De passage: "*Het geheel bezit belangrijke historische, wetenschappelijke, ruimtelijk-structurende, technische, esthetische, sociale en architecturale erfgoedwaarden en voldoet hiermee aan de definitie van een monument volgens het erfgoeddecreet: "een onroerend goed, werk van de mens of van de natuur of van beide samen, ... van algemeen belang wegens de erfgoedwaarde(n)". Niettegenstaande de boomgaarden ook veel landschappelijke kwaliteiten hebben, en dus ook voldoen aan de definitie van een cultuurhistorisch landschap volgens het erfgoeddecreet, is het, omwille van de ensemblewaarde aangewezen dat huis en boomgaarden als één geheel beschermd worden. Er wordt bijgevolg voorgesteld om de gehele site te beschermen als monument.*"

Werd vervangen door deze passage: "*Het geheel bezit belangrijke historische, wetenschappelijke, ruimtelijk-structurende, technische, esthetische en architecturale erfgoedwaarden en voldoet hiermee zowel aan de definitie van een cultuurhistorisch landschap: "een begrensde grondoppervlakte met een geringe dichtheid van bebouwing en een onderlinge samenhang, waarvan de verschijningsvorm en de samenhang het resultaat zijn van natuurlijke processen en van maatschappelijke ontwikkelingen, van algemeen belang*

wegens de erfgoedwaarden" als aan de definitie van monument volgens het erfgoeddecreet: "een onroerend goed, werk van de mens of van de natuur of van beide samen, ... van algemeen belang wegens de erfgoedwaarde(n). Omwille van de hoge ensemblewaarde is het aangewezen dat huis en boomgaarden als één geheel beschermd worden. Daar het interieur van de woning geen deel uitmaakt van de bescherming wordt voorgesteld om de gehele site te beschermen als cultuurhistorisch landschap."

Onderstaande beheersdoelstelling werd verwijderd uit het inhoudelijk dossier (3.1 pagina 15) en uit het ministerieel besluit (Artikel 3 3°, b, ii):

- Behoud van de oorspronkelijke indeling van de fruittelerswoning, alsook de waardevolle interieurelementen en -afwerking.

De twee verboden, ingeschreven in de beheersdoelstellingen, werden gebundeld. Het gaat om volgende verboden:

- Verbod om handelingen of werken uitvoeren die het wortelgestel, stam of kroon van de bestaande fruitbomen nadelig kunnen beïnvloeden. Deze handelingen hebben niet enkel betrekking op de bomen zelf, maar ook op hun standplaats. Ingrepen in de standplaats kunnen immers indirect tot schade aan de bomen leiden;
- Verbod om handelingen uit te voeren die de gezondheid of de stabiliteit van de nog aanwezige fruitbomen kunnen aantasten;

In het inhoudelijk dossier werden ze allebei ondergebracht onder '3.1.1.1 Optimaal en zo lang mogelijk behouden van de bestaande fruitbomen.' (pagina 16). In het ministerieel besluit, werden ze, omwille van de transparantie, ondergebracht onder een aparte paragraaf onder artikel 3, namelijk Art.3 §2.

Onderstaande beheersdoelstelling werd verwijderd uit het ministerieel besluit (Art. 3, 2°, a, iv):

"gebruikers en derden inlichten zodat zij tijdens hun activiteiten maximaal rekening kunnen houden met de fruitbomen en er indien nodig beschermende maatregelen genomen kunnen worden"

In het inhoudelijk dossier werd deze doelstelling wel als aandachtspunt behouden en als volgt opgenomen onder 3.1.1.1, pagina 16: *"Indien de boomgaard ook gebruikt wordt voor het organiseren van activiteiten, is het aangewezen om ook deze gebruikers en derden in te lichten over de bescherming van de boomgaard en de hieraan gekoppelde gevolgen, zodat zij tijdens hun activiteiten maximaal rekening kunnen houden met de fruitbomen en er indien nodig beschermende maatregelen genomen kunnen worden."*

De motivatie voor de beheersdoelstelling *"Fruitbomen in de weideboomgaard beperken tot hoogstamappelbomen en -perenbomen waarbij in een eerste fase de voorkeur gegeven wordt aan appelbomen."* werd in het inhoudelijk dossier (3.1.1.2., pagina 16) gewijzigd van: *"Voldoende appelbomen zijn immers noodzakelijk om het voortbestaan van de educatieve plukdag door de Wijsneus en het Regionaal Landschap Zuid-Hageland te verzekeren. Deze dag is immers gekoppeld aan het sapmobiël project waarbij er enkel sap kan geproduceerd worden indien er een voldoende hoog percentage aan appelen is."* naar *"Uit het historisch onderzoek blijkt immers dat het oostelijk deel van de boomgaard, waar momenteel quasi geen bomen meer staan, vermoedelijk aanvankelijk vooral aangeplant was met appelbomen. Het inbrengen van een aantal nieuwe appelbomen in deze zone, zal het historische beeld van deze boomgaard ten goede komen."*

De tekst: *"De beheersdoelstellingen zijn er op gericht om de configuratie en de unieke ensemblewaarde van het geheel, gekenmerkt door een intrinsieke samenhang tussen de huis- en opbrengstboomgaard, fruittelerswoning, bedrijfsgebouwen, sier- en nutstuin te bewaren."* uit het inhoudelijk dossier, werd als verduidelijking toegevoegd aan het ministerieel besluit onder Art.3 §1 1°.

De tekst: "Om de weideboomgaard wat van zijn oude glorie terug te geven en om continuïteit te verzekeren is het aangewezen om niet enkel de uitval te vervangen maar om ook de boomgaard weer aan te vullen door het inbrengen van nieuw hoogstamfruit. Het is niet noodzakelijk om alle rijen weer te vervolledigen om het landschappelijk karakter te verzekeren. Er kunnen gerust open of minder dicht beplante ruimtes behouden blijven." uit het inhoudelijk dossier, werd als verduidelijking toegevoegd aan het ministerieel besluit onder Artikel 3, §1, 2°, b, ii.

De tekst: "Het laat 19de-eeuwse, semigesloten fruitbedrijf opgetrokken in een uniforme decoratieve baksteenstijl dient herkenbaar bewaard te blijven. Elke aanpassing of nieuwe functie moet de beschermde erfgoedwaarden, erfgoedkenmerken en -elementen respecteren en ondersteunen. Bewaren gaat daarbij voor vernieuwen. Dit veronderstelt vakkundig onderhoud en conserverende ingrepen." uit het inhoudelijk dossier werd als verduidelijking toegevoegd aan het ministerieel besluit onder Art.3, §1, 3°.

Het voorzorgsprincipe: "De bovenstaande beheersdoelstellingen (§1 en §2) zijn opgesteld op basis van onderzoek in situ, literatuur- en archiefonderzoek. Dit sluit niet uit dat bij toekomstige werken en/ of verder onderzoek gegevens bekend worden die ertoe leiden dat de omschreven beheersdoelstellingen verfijnd, genuanceerd of geïnterpreteerd kunnen worden.", zoals beschreven in het inhoudelijk dossier, werd ook toegevoegd aan het ministerieel besluit onder Art.3.

Onderstaande toelatingsplichtige handelingen werden geschrapt uit het inhoudelijk dossier (3.3, pagina 20-22) en het ministerieel besluit (Art.5, §1):

- het verwijderen, vervangen of wijzigen van decoratieve gevelelementen en smeedijzer;
- het ondernemen van opgravingen met het doel archeologische monumenten te ontdekken en te onderzoeken;
- het uitvoeren van destructief materiaal technisch onderzoek in het interieur van de fruittelerswoning;
- het uitvoeren van structurele werken en het toevoegen van nieuwe structuren aan het interieur van de fruittelerswoning;
- het uitvoeren van werken die het uitzicht of de indeling van het interieur van de fruittelerswoning wijzigen;
- het plaatsen of vernieuwen van technische voorzieningen in de fruittelerswoning, zoals verwarming, klimaatregeling, elektrische installatie, geluidsinstallatie, sanitair, liften en beveiligingsinstallaties.

In de toelatingsplichtige handeling "het verwijderen, vervangen of wijzigen van historische materialen van de gebouwen en het interieur van de fruittelerswoning en het toepassen van behandelingen met als doel de historische materialen te reinigen, te herstellen, te verduurzamen of te beschermen tegen verweer en aantasting", werd de vermelding "en het interieur van de fruittelerswoning" geschrapt uit het inhoudelijk dossier (3.3, pagina 21) en het ministerieel besluit (Art.5, §1, 18°).

Aan het inhoudelijk dossier werd een figuurbijlage toegevoegd met de belangrijkste historische kaarten en foto's.

Aan het ministerieel besluit werd een extra artikel toegevoegd, namelijk:
"Art. 6. De voorlopige bescherming geldt 12 maanden."