

# VLAAMSE COMMISSIE ONROEREND ERFGOED

ADVIES VCOE 2016|047 VAN 12 MEI 2016

OVER DE VOORLOPIGE BESCHERMING ALS MONUMENT VAN EEN HOOGSTAMBOOMGAARD MET FRUITTELEERSWONING, GELEGEN TE SINT-GENOVEVAPLEIN 1 IN TIENEN (OPLINTER), NAAR AANLEIDING VAN DE ADVIESVRAAG VAN MINISTER GEERT BOURGEOIS VAN 8 APRIL 2016

*De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed, rechtsgeldig samengesteld, brengt op 12 mei 2016 volgend advies uit:*

1. De VCOE ontving op 8 april 2016 een adviesvraag van Geert Bourgeois, minister-president van de Vlaamse Regering en minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed over de voorlopige bescherming als monument van een hoogstamboomgaard met fruittelerswoning in Tienen (Oplinter). De VCOE vindt het positief dat een uitgebreid dossier voor advies werd voorgelegd aan de commissie. De commissie spreekt zich in voorliggend advies uit over de documenten in het kader van de voorlopige bescherming met name (a) het ministeriële besluit tot voorlopige bescherming, (b) de fotoregistratie, (c) het afbakeningsplan en (d) het beschermingsvoorstel.
2. De commissie erkent de erfgoedwaarde van de hoogstamboomgaard met fruittelerswoning in Oplinter. Het semi-gesloten fruitbedrijf bestaat uit een fruittelerswoning geflankeerd door bedrijfsgebouwen. Het U-vormige gebouwencomplex werd in 1896 opgetrokken in een sobere baksteenstijl en later aangevuld met een losstaande westelijke vleugel in dezelfde stijl. Ten westen van het complex situeert zich de nuts- en siertuin. Het fruitbedrijf vormt een authentiek ensemble met twee boomgaarden. De ommuurde huisboomgaard werd in 1902 aangeplant met notenbomen, appelbomen, perenbomen en kerselaars voor eigen gebruik. De veel grotere weideboomgaard (4,8ha) werd in 1920 aangeplant met hoofdzakelijk appel- en perenbomen in functie van de commerciële fruitteelt. De boomgaard is een zeldzaam en representatief voorbeeld van een hoogstamboomgaard uit de beginperiode van de commerciële fruitteelt in Haspengouw. Dit weerspiegelt zich in de hoofdzakelijk commerciële fruitboomsoorten en de typische snoeivormen. De weideboomgaard werd tevens gebruikt als graasweide voor het vee en werd in functie daarvan omheind met een meidoornhaag. De site vormt een landschappelijk uniek geheel dat bijdraagt tot de herkenbaarheid en identiteit van de streek. De commissie ondersteunt aldus artikel 1 van het ministerieel besluit waarin de bescherming als monument wordt vastgelegd en gaat tevens akkoord met de voorgestelde afbakening.
3. Artikel 2 van het ministerieel besluit verwijst naar de historische, technische, wetenschappelijke, ruimtelijk-structurende, esthetische, sociale en architecturale waarde die de bescherming verantwoordt en beschrijft puntsgewijs de erfgoedkenmerken en erfgoedelementen die het monument kenmerken.

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.

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”*<sup>1</sup>. 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.

4. 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 detailleringsgraad.

De commissie ondersteunt de voorgestelde hoofddoelestellingen 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:

- De commissie vindt het positief dat hoofddoelestelling 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 (p.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.”*
- Wat betreft hoofddoelestelling 2° b) inzake het heraanplanten van nieuw hoogstamfruit suggereert de commissie volgende aanvulling uit het inhoudelijk dossier (p.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 vervullen om het landschappelijk karakter te verzekeren. Er kunnen gerust open of minder dicht beplante ruimtes behouden blijven.”*
- Wat betreft hoofddoelestelling 3° inzake de gebouwen stelt de commissie een aanvulling voor op basis van pagina 19 van het inhoudelijk dossier: *“Het laat 19<sup>de</sup>-eeuwse, semi-gesloten 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.”*

---

<sup>1</sup> VR2015 1707 MED.0376/3BIS Inventarismethodologie voor de inventaris van bouwkundig erfgoed: Een onroerend goed heeft sociale waarde als het in de hedendaagse gemeenschap nog een actief, overgeleverd sociaal gebruik heeft of gemeenschapsvormend is blijven werken.

- Meer algemeen merkt de commissie op dat de beheersvisie zoals opgenomen in het beschermingsvoorstel melding maakt van het voorzorgsbeginsel (p. 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 verrijkt, genuanceerd of geïnterpreteerd kunnen worden.”*

Wat betreft de nevendoelestellingen 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.

- 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.
- 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.
- 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”*.

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.

5. 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.

6. 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° t.e.m. 16°) en een reeks toelatingsplichten voor de percelen waar de gebouwen opstaan (17° t.e.m. 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° e). 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 (o.a. historische materialen, structurelementen, binnen-indeling, enz.) 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.

7. 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:
- 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.
  - 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.
  - 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.
8. Op basis van bovenstaande argumentatie en opmerkingen geeft de commissie een gunstig advies op voorwaarde dat:
- een duidelijke beschrijving van het interieur en de binnen-indeling van de fruittelerswoning aan het inhoudelijk dossier wordt toegevoegd (par. 3),
  - de sociale waarde als erfgoedwaarde wordt geschrapt in het beschermingsbesluit (par.3),
  - in de beheersdoelstellingen de hoofddoelstellingen worden aangevuld en de nevendoelestellingen worden beperkt (par. 4) en

- de architecturale erfgoedwaarde en toelatingsplichten worden afgestemd op de beschrijving van het interieur (par. 3 en 6).

Namens de Vlaamse Commissie voor Onroerend Erfgoed,

Michiel Deweydt  
Voorzitter