

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve bescherming als monument van het Hof te Boelake in Zulte

Provincie: Oost-Vlaanderen

Gemeente: Zulte, 1ste afdeling, sectie A

Objectnummer: 4.01/44081/127.1

Dossiernummer: 4.001/44081/101.1

Omschrijving:

Hof te Boelake, omvattende het ensemble van boerenhuis, aanhorigheden met dwarsschuur en aanpalende stal en wagenhuis, bakhuis, begraasd boerenerf, toegangspoort, poel, beboomde losweg en deel van de bijhorende huiskavels met graslandgebruik,
Boelakendreef 29

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

Brussel,

23 APR. 2019

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 Omgeving, MOW en LV

1.1.1. Beleidsdomein Omgeving

Het advies werd gevraagd op 1 juni 2018.

Het Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek (INBO) bracht op 27 juni 2018 een gunstig advies uit over de bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Het agentschap Natuur en Bos bracht op 12 juli 2018 een gunstig advies uit over de bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Het departement noch de overige agentschappen brachten advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerendergoeddecreet is het advies bijgevolg gunstig.

Conclusie: 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 1 juni 2018.

Het departement noch de agentschappen brachten advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerendergoeddecreet is het advies bijgevolg gunstig.

Conclusie: 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 1 juni 2018.

Het departement noch de agentschappen brachten advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerendergoeddecreet is het advies bijgevolg gunstig.

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

1.2. Advies uitgebracht door de betrokken gemeente Zulte

Het advies werd gevraagd op 1 juni 2018.

Gemeente Zulte

Het college van burgemeester en schepenen bracht in zitting van 28 juni 2018 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

„

In haar advies overloopt het college van burgemeester en schepenen de in het verleden door de gemeente voor het Hof te Boelake toegekende vergunningen voor de periode 1969 tot en met 2016.

Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat een bescherming mogelijkheden biedt om delen van de bestaande gebouwen te behouden en op te waarderen. Ze meent dat om de erfgoedelementen in een goede bouwfysische toestand te herstellen overheidssubsidiëring noodzakelijk is.

Het college maakt ook melding van een masterplan dat in de toekomst zal ontwikkeld worden voor de aanpalende bedrijfssite Lys Yarns. Het college koppelt het gunstig advies aan het verzoek om met de bescherming van het Hof te Boelake de ruimtelijke ontwikkeling van deze voormalige bedrijfssite niet in het gedrang te brengen.

Behandeling van het advies:

Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, hoofdstuk 10, art.10.1.1.-10.2.3. creëert de mogelijkheid om, binnen de perken van de op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap beschikbare kredieten, premies en subsidies te voorzien voor beschermd erfgoed. Het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 specificeert de verdere modaliteiten om van deze financiering gebruik te kunnen maken.

Naast premies kunnen ook het stelsel van erfgoedleningen, de vermindering van personenbelasting, de vermindering van verkooprecht en schenkbelasting ondersteuning bieden bij de aankoop, het beheer, het onderhoud en restauratie van beschermd erfgoed.

Er kan op dit moment geen uitspraak gedaan worden over de impact van de bescherming van het Hof te Boelake of een engagement aangegaan worden met betrekking tot het masterplan Lys Yarns. Uit aanvullende informatie over dit masterplan de dato 10 juli 2018 verkregen van de gemeente, blijkt dat dit project voor de herbestemming van de vroegere bedrijfssite Lys Yarns (gelegen tussen de Pontstraat en de N 43) nog in een conceptfase is. Uit de eerste schetsen kan opgemaakt worden dat het Hof te Boelake buiten de voorziene projectzone ligt. Een concreet project noch een afbakening zijn tot op heden gedefinieerd.

Ter inspiratie voor de toekomstige ontwikkeling van het Hof te Boelake al dan niet in relatie tot de site Lys Yarns, kan verwezen worden naar een recente publicatie over het verankeren van erfgoed in het ruimtelijk beleid. *ONROEREND ERFGOED 2015: Handboek. Verankeren van erfgoed in ruimtelijk beleid. Voorbeelden van stedenbouwkundige voorschriften voor ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen in functie van de zorg voor onroerend erfgoed*, Brussel.

Deze publicatie is te downloaden of te bestellen via de publicatiepagina van de Vlaamse overheid <https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/handboek-verankeren-van-erfgoed-in-ruimtelijk-beleid-1>.

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

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

Het advies werd gevraagd op 1 juni 2018.

De VCOE bracht op 5 juli 2018 een gunstig advies uit over de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

De commissie spreekt zich in haar advies uit over (a) het ministerieel besluit tot voorlopige bescherming, (b) de fotoregistratie, (c) het afbakeningsplan en (d) het beschermingsvoorstel.

- Behandeling van een algemene opmerking

De commissie vindt het positief dat een goed gedocumenteerd dossier voor advies wordt voorgelegd.

- Behandeling artikel 1 van het ministerieel besluit

De commissie ondersteunt artikel 1 van het ministerieel besluit en de voorgestelde afbakening. De VCOE merkt op dat de voorgestelde afbakening uitvoerig wordt gemotiveerd in het inhoudelijk dossier en ervaart het als positief dat tekstueel en op plan wordt aangegeven welke elementen door de bescherming worden gevat.

- Behandeling artikel 2 van het ministerieel besluit

Artikel 2 van het ministerieel besluit verwijst naar de historische en architecturale waarde die de bescherming als monument verantwoordt. De commissie vindt het positief dat de erfgoedwaarden uitvoerig worden beschreven, evenals de erfgoedkenmerken en -elementen die het te beschermen monument typeren.

- Behandeling artikel 3 van het ministerieel besluit

De commissie erkent de beheersdoelstellingen die zijn opgenomen in artikel 3 van het ministerieel besluit. Ze ondersteunt daarbij de beheersvisie die een geïntegreerde en duurzame aanpak voorstelt met mogelijkheden voor herbestemming evenwel zonder overschrijding van de draagkracht van de site of negatieve impact op de erfgoedwaarden van het monument of de typologie van een hoevesite met losstaande aanhorigheden en open erf karakter.

Het adviesorgaan beoordeelt de opmaak van beheersdoelstellingen voor de verschillende onderdelen van de site in relatie tot hun erfgoedkenmerken eveneens als positief.

De commissie formuleert enkel een bedenking bij doelstelling 9° inzake de vrijwaring van het open zicht vanuit het Hof te Boelake op de omgeving. De commissie vraagt zich af of deze doelstelling kan gehandhaafd worden aangezien er geen delen van de Leievallei in de bescherming zijn opgenomen.

Antwoord

Gezien de ruilverkavelingsvoorgeschiedenis in de Leievallei is een verruimde opname van omringende landbouwpercelen binnen de afbakening van de bescherming van het Hof te Boelake niet mogelijk.

Beheersdoelstelling 9° moet beschouwd worden als een aanbeveling naar toekomstig beheer met betrekking tot de historische en visuele relatie tussen de erfgoedsite en de omliggende gronden die volgens het gewestplan eveneens gelegen zijn in een agrarische zone. De vrijwaring van het open zicht wordt niet opgelegd maar is een aandachtspunt bij mogelijke toekomstige toeristische ontsluitingsprojecten, natuurbelevingsinitiatieven of andere projecten.

- Behandeling artikel 4 van het ministerieel besluit

Artikel 4 van het ministerieel besluit formuleert voorschriften voor instandhouding en onderhoud van het te beschermen monument.

De commissie ondersteunt in haar advies artikel 4.

- Behandeling artikel 5 van het ministerieel besluit

De commissie ondersteunt de geformuleerde toelatingsplichtige handelingen in artikel 5. Het adviesorgaan vindt het positief dat de interieurvoorschriften zich beperken tot het interieur van het boerenhuis.

De commissie vraagt enkel de meerwaarde van toelatingsplicht 9°, inzake het plaatsen van constructies met een minimale grondoppervlakte van 6m² en een minimale hoogte van 4 meter, bijkomend te duiden. De toelatingsplicht 1° maakt het plaatsen, slopen, verbouwen en heropbouwen van elke constructie ongeacht afmetingen en volume reeds toelatingsplichtig.

Antwoord

De opmerking van de commissie over de meerwaarde van toelatingsplicht 9° kan bijgetreden worden. Dit voorschrift zit effectief vervat in toelatingsplicht 1° die stelt dat voor het plaatsen, slopen, verbouwen of heropbouwen van een constructie een toelating moet worden aangevraagd.

Toelatingsplicht 9° zal in het ministerieel besluit geschrapt worden.

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

Op vraag van de VCOE zal het ministerieel besluit wel verfijnd worden en Artikel 5, toelatingsplicht 9° inzake 'het plaatsen van constructies met een minimale grondoppervlakte van 6m² en een minimale hoogte van 4 meter' geschrapt worden.

1.4. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige bescherming

De uitgebrachte adviezen hebben geen invloed op het inhoudelijk dossier. Het inhoudelijk dossier wordt niet aangepast.

Het ministerieel besluit wordt wel aangepast. Artikel 5, toelatingsplicht 9° inzake 'het plaatsen van constructies met een minimale grondoppervlakte van 6m² en een minimale hoogte van 4 meter' wordt geschrapt, omdat dit voorschrift reeds vervat zit in toelatingsplicht 1°.

2. Adviezen en bezwaren uitgebracht na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming

2.1. Openbaar onderzoek en hoorrecht

De gemeente Zulte organiseerde het openbaar onderzoek van 5 oktober 2018 tot en met 3 november 2018.

Het proces-verbaal en de bezwaren maken integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

De zakelijkrechthouders beriepen zich niet op het hoorrecht of vroegen om gehoord te worden door het agentschap.

2.2. Aanvullingen

Een perceelnummer wijzigden na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming van het Hof te Boelake, 323E werd gesplitst in 323P en 323R. De afbakening bleef ongewijzigd.

De kadastrale identificatie bij de voorlopige bescherming: Zulte, 1ste afdeling, sectie A, perceelnummers 291L5 (deel), 322A, 323E (deel) en 323K wijzigde bij de definitieve bescherming in Zulte, 1ste afdeling, sectie A, perceelnummers 291L5 (deel), 322A, 323K, 323P (deel) en 323R (deel).

2.3. Conclusie

Aangezien er geen bezwaren werden uitgebracht na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming, werden het inhoudelijk dossier noch het ministerieel besluit aangepast na de voorlopige bescherming. Enkel de perceelnummers werden in het ministerieel besluit onder artikel 1 geactualiseerd.