

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen en opmerkingen bij het ministerieel besluit tot voorlopige bescherming als monument van de gesloten hoeve Hof ter Holst in Overijse

Provincie: Vlaams-Brabant

Gemeente: Overijse, 3de afdeling, sectie K

Objectnummer: 4.01/23062/126.1

- Dossiernummer: 4.001/23062/102.1

Omschrijving:

Hof ter Holst, omvattende het ensemble van de gesloten hoeve met open binnenerf, de gekasseide en beboomde westelijke toegangsdreef, de nabije omgeving met de siertuin, de losstaande dienstgebouwen en de solitaire linde, Hof Terholst 47 en 47A

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

Brussel,

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

Matthias DIEPENDAELE

1. Adviezen en opmerkingen uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige bescherming

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

1.1.1. Beleidsdomein Omgeving

Het advies werd gevraagd op 10 juli 2019.

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

Het Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek (INBO) bracht op 12 juli 2019 een gunstig advies uit. Vanuit het INBO zijn er geen opmerkingen of aanvullingen bij het dossier 'de gesloten hoeve Hof ter Holst in Overijse.

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 10 juli 2019.

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.

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 10 juli 2019.

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.

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

1.2. Advies uitgebracht door de betrokken gemeente Overijse

Het advies werd gevraagd op 10 juli 2019.

Gemeente Overijse

Het college van Burgemeester en Schepenen bracht geen advies uit over deze bescherming. In uitvoering van artikel 6.1.3. van het Onroerenderfgoeddecreet is het advies gunstig.

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

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

Het advies werd gevraagd op 10 juli 2019.

De VCOE bracht op 22 augustus 2019 een voorwaardelijk gunstig advies uit over de bescherming van het onroerend goed. Het advies VCOE maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

De commissie vraagt:

- *te onderzoeken of een overgangszone kan worden ingesteld die de geïsoleerde inplanting van het hoevecomplex vrijwaart;*
- *de esthetische waarde niet toe te kennen en zowel de historische als ruimtelijk-structurerende waarde verder te specificeren;*
- *tegenstrijdigheden en lacunes in de beschrijving van de erfgoedkenmerken en -erfgoedelementen na te kijken;*
- *enkele beheersdoelstellingen en toelatingsplichten verder te verduidelijken.*

Behandeling van het advies:

- 1. De commissie spreekt zich in dit 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 inhoudelijke dossier.*
- 2. Het beschermingsvoorstel vloeit voort uit het herinventarisatieproject in de Vlaamse Rand. [...] De commissie vindt het positief dat het goed onderbouwde dossier stilstaat bij het selectieproces en het beschermingsvoorstel kadert binnen een overzicht van gelijkaardig geïnventariseerd erfgoed.*
- 3. Artikel 1 van het ministerieel besluit legt de bescherming als monument van Hof ter Holst vast en verwijst naar het afbakeningsplan dat bij het beschermingsbesluit werd gevoegd. [...] De commissie merkt evenwel op dat de afbakening van de bescherming zich overwegend beperkt tot de kadastrale begrenzing van de gebouwen met erfgoedwaarde. Zo wordt de siertuin en de noordwestelijke toegangsdreef wel opgenomen in de afbakening, maar valt de groene zone die herinnert aan de voormalige boomgaard erbuiten. Gelet op de landschappelijke erfgoedcontext vraagt de commissie om te onderzoeken of de historische inplanting en het solitaire karakter van het hoevecomplex niet beter gevrijwaard kunnen worden door de bijkomende afbakening van een overgangszone.*

Antwoord:

Er wordt niet ingegaan op de vraag van de VCOE om een overgangszone toe te voegen. De voormalige boomgaard, die slechts een beperkt deel van de groene zone besloeg, is sinds de jaren 1970 niet meer aanwezig. Er rest nu slechts een tweetal bomen die niet waardevol genoeg zijn om de vroegere boomgaard als cultuurhistorisch landschap of als overgangszone te evalueren of te motiveren. Het open karakter van de omgevende kouter wordt voldoende ondervangen door de bestemming op het gewestplan als een zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Volgens het Bijzonder Plan van Aanleg nr. 65 'Plateau van Overijse en Laanvallei' is de historische hoeve gelegen in een plangebied voor grondgebonden landbouw met semi-recreatief karakter en met cultuurhistorisch waardevol gebouwencomplex.

Artikel 1 verwijst tevens naar de fotoregistratie. Met betrekking tot de zijgevel van de boerenwoning grenzend aan de noordoostelijke toegangspoort, geeft de fotoregistratie (foto 4-5) een onvolledig beeld van de "sporen van verbouwingen, het manke dak en de

sporen van muurvlechtingen", zoals vermeld in de beschrijving van de erfgoedelementen en -kenmerken. De commissie vraagt deze zijgevel volledig op foto te documenteren.

Antwoord:

Er zal in Bijlage 2, Fotoregistratie bij het ministerieel besluit een foto 5.b. worden toegevoegd van de volledige zijgevel van de boerenwoning grenzend aan de noordoostelijke toegangspoort.

4. Artikel 2 van het ministerieel besluit verwijst naar de historische, architecturale, esthetische en ruimtelijk-structurende erfgoedwaarden die de bescherming als monument verantwoorden. De commissie erkent de historische erfgoedwaarde, maar vindt de kwalificatie van de hoeve site als een "gaaf bewaard voorbeeld van een voormalige middeleeuwse 'cense' of 'cijnshof'" misleidend. Afgezien van de waarschijnlijk 18de-eeuwse kern, dateren de huidige gebouwen immers uit de 19de en 20ste eeuw. De middeleeuwse ontstaansgeschiedenis van de hoeve blijkt voornamelijk uit nog aanwezige landschappelijke elementen en de ruimtelijke inplanting van de hoeve. Dit dient nauwkeuriger onderbouwd te worden in de motivering van de historische erfgoedwaarde. Omwille van de hoge belevingswaarde van het ensemble wordt aan Hof ter Holst tevens de esthetische waarde toegekend. Gelet op het rationele en functionele karakter van de architectuur is het voor de commissie evenwel niet geheel duidelijk hoe dit geheel bijdraagt aan een zintuiglijke ervaring van schoonheid. De VCOE vraagt daarom deze erfgoedwaarde niet toe te kennen. De beeldkwaliteit van de harmonische verhoudingen, de eenvormige afwerking en de schaal van de hoeve zit reeds voldoende vervat in de architecturale waarde. Bovendien versterkt zowel het gesloten uitzicht van de hoevevleugels als hun hoge en open ligging op de westelijke flank van het plateau van Maleizen de ruimtelijk-structurende waarde van de site. De commissie suggereert dan ook om deze laatste waarde verder te motiveren op basis van de vermelde beeldkwaliteit.

Antwoord:

De kwalificatie van de hoeve zal worden aangepast als 'een goed herkenbaar 18de-eeuws hoevecomplex gegroeid uit een middeleeuwse 'cense' of cijnshof [...]'.
De historische cartografie bevestigt de nog zichtbare, minstens 18de-eeuwse, oude opbouw en configuratie van de hoeve. Binnen de bedrijfsontwikkeling van het hoevecomplex is het normaal dat de toenemende welvaart en levenskwaliteit van de uitbaters-bewoners gepaard gaat met aanpassingen of vergrotingen van hoevewoning en stallen in de loop van de 19de en eerste helft van de 20ste eeuw. De historische ontwikkeling en het belang van het Hof ter Holst is grondig beschreven in het inhoudelijk dossier.

De visuele beeldkwaliteit van het ensemble reikt hier verder dan louter de architecturale kwaliteit van de hoevevleugels. Bij het betreden van het binnenerf via de poorttoegangen ervaart de bezoeker een visuele beleving, die omschreven kan worden als een vorm van zintuiglijke waarneming van schoonheid. De ruimtelijke-structurende waarde, die de ruimte ordent, afbakt, structureert of de blik leidt, motiveert onvoldoende de visuele ervaring, die de bezoeker ervaart bij het observeren van de gebouwen en hun omgeving met erf, dreef, siertuin en monumentale linde.

Er wordt daarom niet ingegaan op de suggestie van de commissie om de esthetische waarde niet toe te kennen en de motivering op te splitsen en onder te brengen bij de architecturale waarde en bij de ruimtelijk-structurende waarde.

Conclusie:

In de aanhef van het ministerieel besluit wordt onder de motivatie van de historische waarde de zin "[...] gaaf bewaard voorbeeld van een voormalige middeleeuwse 'cense' of 'cijnshof [...]" als volgt geherformuleerd:

"[...]. De gesloten hoeve met een noordelijke en zuidelijke toegangspoort is een goed herkenbaar 18de-eeuws hoevecomplex met aanpassingen in de 19de en 20ste eeuw, gegroeid

uit een middeleeuwse 'cense' of cijnshof tot een welvarende landbouwexploitatie tijdens het ancien regime in eigendom van voorname, veelal adellijke families. [..]"

5. Artikel 2 van het besluit geeft tevens een uitvoerige beschrijving van de aanwezige erfgoedelementen en -kenmerken. Dit is positief. Om verwarring te vermijden over de veelzijdige configuratie van het hoevecomplex vraagt de commissie evenwel deze beschrijving maximaal af te stemmen op de fotoregistratie. Verder wijst de commissie op enkele tegenstrijdigheden en lacunes. [..]

Antwoord:

In het inhoudelijk dossier wordt al verwezen naar overeenkomstige foto's in bijlage 2. Fotoregistratie van het ministerieel besluit. De beschrijving in artikel 2 van het besluit sluit aan bij de rondgang zoals vastgelegd in de fotoregistratie.

Er zal ter verduidelijking een bijkomend plan worden toegevoegd als bijlage 5.4. onder hoofdstuk 5 van het inhoudelijk dossier met aanduiding van de onderdelen van het hoevecomplex.

Het aantal flankerende vensteropeningen in de noordoostelijke en de zuidoostelijk stalvleugel zal worden aangevuld in het ministerieel besluit onder artikel 2 (pagina 5 van 15) en overeenkomstig in het inhoudelijk dossier (pagina 20 van 36).

De tegenstrijdige beschrijving van de kleur van tegelvloeren in de onderschriften van de aangehaalde foto's 59 en 63 zullen worden verbeterd.

Er zijn twee kelders onder de woonvleugel van de hoeve: een kelder met toegang in de rechter boerenwoning (foto's 100-103) en een tweede kelder met toegang in de linker boerenwoning (foto's 120-122). De beschrijving van de kelder van de linker boerenwoning wordt inderdaad verkeerdelijk herhaald op pagina 8 in het ministerieel besluit. De dubbele beschrijving wordt geschrapt.

Conclusie:

- In de onderschriften van de aangehaalde foto's 59 en 63 in Bijlage 2. Fotografische registratie van het ministerieel besluit wordt de tegenstrijdige beschrijving van de kleur (rood/geel) van de tegelvloeren verbeterd.
- In artikel 2 van het ministerieel besluit (pagina 5 van 15, tweede alinea) wordt het numeriek aantal rechthoekige vensteropeningen in de beide stalvleugels aan de erfzijde aangevuld, als volgt: *"De erfgevel van de noordoostelijke stalvleugel telt twee kenmerkende rondboogvormige deuropeningen met een zandstenen omlijsting en vier flankerende rechthoekige vensteropeningen. [..]. De erfgevel van de zuidoostelijke stalvleugel is voorzien van vier rechthoekige deuropeningen met zware gebouchardeerde blauwe hardstenen omlijstingen, geflankeerd door acht rechthoekige vensteropeningen. [..]"*.
- In het inhoudelijk dossier wordt pagina 20 van 36, 4de en 5de alinea het numeriek aantal rechthoekige vensteropeningen in de beide stalvleugels aan de erfzijde aangevuld, als volgt: *"De erfgevel van de noordoostelijke stalvleugel telt twee kenmerkende rondboogvormige deuropeningen met een zandstenen omlijsting en vier flankerende rechthoekige vensteropeningen. [..]. De erfgevel van de zuidoostelijke stalvleugel is voorzien van vier rechthoekige deuropeningen met zware gebouchardeerde blauwe hardstenen omlijstingen, geflankeerd door acht rechthoekige vensteropeningen. [..]"*.
- In de tweede paragraaf van pagina 8 van 15 onder artikel 2 van het ministerieel besluit wordt de dubbele beschrijving van de kelder van de linker boerenwoning geschrapt.
- Er zal ter verduidelijking een bijkomend plan worden toegevoegd als bijlage 5.4. onder hoofdstuk 5 van het inhoudelijk dossier met aanduiding van de onderdelen van het hoevecomplex.

Omdat de interbellumwoning met huiskapel niet kon worden betreden laten zowel de beschrijving als de fotoregistratie dit interieur buiten beschouwing. Beheersdoelstelling 14° stelt dat dit "sober en kwaliteitsvol ingerichte" interieur slechts een beperkte erfgoedwaarde heeft binnen de boerderijtypologie, waardoor een nieuwe invulling of herbestemming verantwoord is. Dit interieur wordt verder impliciet opgenomen in de toelatingsplichtige handelingen (6°). Dit is verwarrend. Met het oog op het versterken van de rechtszekerheid van zakelijkrechthouders en gebruikers vraagt de commissie om de erfgoedkenmerken van het interieur van de interbellumwoning en de huiskapel te registreren en de erfgoedwaarden te evalueren en motiveren.

Antwoord:

Er is geen toegang verleend om de interbellumwoning te betreden. De beperkte vaststellingen, zoals beschreven in punt 1.4.6. van het inhoudelijk dossier (eerste paragraaf op pagina 27 van 34), zijn louter op basis van foto's die aangeleverd werden door de zakelijkrechthouders. Zoals aangehaald in het inhoudelijk dossier onder punt 2.3. Motivering van de afbakening van de bescherming, beschikt het agentschap niet over een grondplan of indeling van de interbellumwoning. Een precieze lokalisatie van het aangeleverde fotomateriaal kon dan ook niet worden opgetekend. Een gedetailleerde beschrijving van de erfgoedelementen en onderbouwde motivatie van de erfgoedwaarde van het interieur kon binnen de opdracht van dit dossier niet worden uitgevoerd.

Het interieur van de interbellumwoning (hoofdgebouw) zal worden uitgesloten van de toelatingsplichtige handelingen, zoals opgesomd onder artikel 5, 6° van het ministerieel besluit. De uitsluiting wordt ook toegevoegd onder punt 2.3. Motivering van de afbakening van de bescherming van het inhoudelijk dossier (pagina 32 van 36).

Conclusie:

Het interieur van de interbellumwoning (hoofdgebouw) zal worden uitgesloten van de toelatingsplichtige handelingen, zoals opgesomd onder artikel 5, 6° van het ministerieel besluit.

6. De beheersdoelstellingen zijn opgenomen in artikel 3 van het beschermingsbesluit. De commissie waardeert dat de gedetailleerde beheersdoelstellingen en aanbevelingen een sterk houvast zijn.

Wat doelstelling 10° betreft, merkt de commissie evenwel op dat een bescherming als onroerend erfgoed nooit een functie kan bestendigen. De commissie vraagt bijgevolg te verduidelijken hoe "de afleesbaarheid van de vroegere functie als stal en als schuur" gewaarborgd kan worden.

Daarnaast vraagt de commissie zich af of beheersdoelstelling 18° over de ongewenste aanleg van parkeerplaatsen betrekking heeft op het ganse binnenerf of enkel op de gazonstrook die verwijst naar de vroegere mestvaalt.

Antwoord:

In beheersdoelstelling art.3,10° wordt de afleesbaarheid van de vroegere functie vooropgesteld en niet het behoud van de functie op zich. Het is bedoeling dat de waarnemer nog steeds de oorspronkelijke functie als stal of stapelruimte kan afleiden of aflezen. Dit kan bijvoorbeeld worden bewerkstelligd door het hernemen van de typerende kleurstelling en het gebruik van materialen die aansluiten bij de oorspronkelijke situatie. Maar ook het behoud of terugbrengen van oorspronkelijke indelingen en ruimteverdelingen kan hiertoe bijdragen. Zo kan het aangewezen zijn om het open karakter van de ruimten (zoveel mogelijk) te behouden. De opties kunnen worden afgewogen binnen het kader van een toekomstvisie of een eventueel herbestemmingsproject voor de site.

Beheersdoelstelling art.3,18° verbiedt niet het parkeren op het binnenerf, maar wel de materiële inrichting als parking. Er zal worden toegevoegd dat de beheersdoelstelling geldt binnen het gehele binnenerf.

Conclusie:

In art.3, 18° worden de woorden "binnen het gehele binnenerf" toegevoegd en luidt de gehele zin als volgt: "[..], het aanleggen van gemarkeerde parkeerplaatsen binnen het gehele binnenerf is niet wenselijk, om de visuele beeldkwaliteit niet te verstoren;"

7. Artikel 4 van het ministerieel besluit bevat de voorschriften voor instandhouding en onderhoud. De commissie kan deze ondersteunen.

8. De commissie gaat tevens akkoord met de toelatingsplichtige handelingen zoals opgesomd in artikel 5 van het beschermingsbesluit. Volledigheidshalve wijst de commissie erop dat de handelingen vermeld onder 5° en 7° f) zo goed als identiek zijn. De commissie vraagt zich bovendien af wat precies bedoeld wordt met de "afpaling" vermeld onder 7° a). Indien deze afpaling betrekking heeft op het aanbrengen van fysieke afsluitingen, overlapt dit met de omgevingswerken opgesomd onder 7° i).

Antwoord:

Artikel 5, 7° f) heeft betrekking op de beschermde omgeving van de hoeve en art. 5, 5° op de gebouwde delen of de constructies.

Het woord "afpaling" in art. 5, 7°a) zal worden geschrapt; het woord "domein" zal vervangen worden door de hoeve met erf en toegangsdreef.

Conclusie:

Artikel 5, 7°a) wordt gewijzigd naar: '7° a) het structureel en fundamenteel wijzigen van de configuratie van de hoeve met erf en toegangsdreef;'

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

1.4. Opmerkingen van de zakelijkrechthouder

De opmerkingen werden gevraagd op 10 juli 2019 en op 18 juli 2019.

De zakelijkrechthouder gaf op 12 september 2019, via zijn raadsman, opmerkingen over de bescherming van het onroerend goed. De opmerkingen maken integraal deel uit van het beschermingsdossier. Om privacy-redenen zijn de opmerkingen van de zakelijkrechthouder anoniem opgenomen in dit document. Het beschermingsdossier bevat een overzicht van de opmerkingen en de gegevens van de zakelijkrechthouder.

Behandeling van de opmerkingen:

Zoals zij reeds eerder aan het Agentschap meedeelt, meent [naam zakelijkrechthouder] dat een bescherming zonder allesomvattende oplossing voor de bestemming en herontwikkeling van de ganse site, het vinden van een duurzame invulling ervan niet vooruithelpt. Zij verzet zich dan ook principieel tegen de (voorlopige) bescherming.

Er valt niet te ontkennen dat de beoogde erfgoeddoelstellingen een zware publiekrechtelijke erfgoedbaarheid opleggen. De beoogde bescherming als onroerende erfgoed beperkt wel degelijk de toekomstige invulling van de site meer dan vandaag, te meer die erfgoedbaarheid een boekhoudkundige afwaardering met zich mee dreigt te brengen.

[De zakelijkrechthouder] *behoudt zich aldus het recht voor om de bescherming gerechtelijk te betwisten.*

Ondergeschikt vindt u hierna haar opmerkingen op het beschermingsdossier (punt 1 hierna) en ontwerp van ministerieel besluit (punt 2 hierna).

Punt 1. opmerkingen op het beschermingsdossier

Een bouwhistorisch onderzoek werd tot op heden nog niet opgemaakt. Toch is het bouwhistorisch onderzoek een belangrijk vertrekpunt om een globale visie en gefundeerde interventiefilosofie voor deze site te kunnen opstellen. Deze studie laat immers toe om een globaal beeld van de site en de gebouwen te krijgen en de historische, sociale, architecturale, stedenbouwkundige, technische, culturele context van de site, de bouwwerken en haar omgeving te begrijpen.

[..]

Ondanks het feit dat een bouwhistorische studie nog niet bestaat, is het ontwerp bijzonder detaillistisch en zijn de verplichtingen en vrijheden van de eigenaar niet duidelijk verwoord. Een afgeslankt besluit, waarbij overbodige herhaling wordt vermeden, kan toekomstige betwistingen helpen vermijden. In het bijzonder dient het onderscheid tussen beschrijving, enerzijds, en bescherming, anderzijds, duidelijker te worden aangegeven.

Antwoord:

Voor het onroerend erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt, wordt door de onderzoeker steeds een uitgebreid waarderend en evaluerend onderzoek uitgevoerd. Er wordt nagegaan en gemotiveerd wat de erfgoedwaarden zijn van het erfgoed, welke erfgoedelementen en erfgoedkenmerken deze illustreren en hoe er in de toekomst het beste met het erfgoed wordt omgegaan. Tijdens dit onderzoek werden archiefdocumenten en historische kaarten onderzocht. Er werd ter plaatse een evaluatie van de erfgoedwaarden, -elementen en -kenmerken gemaakt.

Het behoort echter niet tot de opdracht van de onderzoekers om verdere materiaal-technische analyses uit te voeren en/of de bouwpathologie te onderzoeken, waarvoor de onderzoekers evenmin gemachtigd zijn. Diepgaande materiaal-technische analyses kunnen plaatshebben in het kader van een restauratieproject en/of binnen de uitwerking van een beheersplan of een eventueel herbestemmingsproject.

De zakelijkrechthouder geeft hier niet concreet aan welke passages hij onduidelijk vindt. De beschermde erfgoedelementen en -kenmerken zijn alleszins eenduidig terug te vinden in artikel 2 van het ministerieel besluit.

Op p. 29 is het volgende bepaald "huidige leegstaande stallingen in de noordoostelijke en zuidoostelijke vleugels hebben nood aan onderhoud en/of restauratie". Een beschermingsbesluit kan geen verplichting opleggen tot verbetering ten aanzien van de toestand op het ogenblik van bescherming. Een dergelijke formulering is dan ook niet passend omdat ze lijkt te duiden op een plicht tot restaureren. Minstens dreigt dubbelzinnigheid op dit punt te ontstaan. Ook in een louter objectieve beschrijving met weergave van feiten heeft een dergelijke overweging geen plaats, vermits er impliciet maar zeker een waardeoordeel in vervat ligt.

Eveneens op p. 29 is vermeld dat er "tussen de vitale, nog jonge dreefaanplanting langs de inrit zeer beperkt storende opslag van jonge es en gewone esdoorn staat". Het is onduidelijk wat de waarde is van het begrip "storend". Ook hier dient te worden benadrukt

dat een beschermingsbesluit geen verplichting tot wijziging van de inrichting kan inhouden, zodat deze erg subjectieve bewoording dient te worden aangepast.

Antwoord:

Het betreft hier louter een visuele observatie ter plaatse met een korte omschrijving in het inhoudelijk dossier van de fysieke toestand van de stalvleugels. Het punt 1.5. Fysieke toestand van het onroerend goed vormt een vaste rubriek binnen de uniforme opbouw van het inhoudelijk beschermingsdossier. Er wordt geen waardeoordeel gegeven; de toestand wordt kort geregistreerd. De opmerking dat er sprake is van dubbelzinnigheid kan niet worden bijgetreden.

Het begrip "storend" waarmee de jonge, spontane zaailingen die tussen de aangeplante dreefbomen opduiken aangeduid zijn, heeft enerzijds betrekking op een verstoring van de beeldkwaliteit van de dreef. Een dreef is per definitie een weg met langs weerszijden een rijaanplanting van gelijksoortige bomen aangeplant volgens een vast plantverband. Anderzijds is deze jonge opslag storend omdat zij concurrentie vormt (licht en voeding) voor de aanwezige dreefbomen en zo de groei­kracht van deze dreefbomen aantast.

De hele vierkantshoeve wordt beschermd, zo blijkt uit het plan dat als bijlage 1 is opgenomen. Aldus wordt ook het recentere deel van de Vierkantshoeve beschermd. Volgens het Agentschap komt dit doordat de afbakening samenvalt met de historische inplanting en de kenmerkende vormgeving als gesloten hoevecomplex.

De recentere, open aanbouwen en wagenhuizen aan de buitengevels van de hoevevleugels worden meegenomen "omdat zij behoren tot de historische bedrijfsontwikkeling van de hoeve" (p. 32). Dit is een erg minieme en onvoldoende precieze motivering, die onvoldoende duidelijk aangeeft wat de doelstelling en draagwijdte van de bescherming juist is.

Antwoord:

Het inhoudelijk dossier bepaalt onder *punt 2.3. Motivering van de afbakening van de bescherming* dat er sprake is van 'jongere' aanbouwen en wagenhuizen. Dit is niet te lezen als 'recent' of 'hedendaags'. De nutsgebouwen zijn te dateren rond het midden van de twintigste eeuw. Dit wordt toegevoegd. De te beschermen erfgoedkenmerken van deze aanbouwen zijn terug te vinden in artikel 2 van het ministerieel besluit, pagina 6 van 15, vierde alinea.

De zakelijkrechthouder betwist niet expliciet dat deze aanbouwen en wagenhuizen ontegensprekelijk behoren tot de historische ontwikkeling van een landbouwuitbating met nutsfunctie. De jongere erfgoedelementen vormen er immers een duidelijk, samenhangend bouwhistorisch gevormd geheel mee, zodat deze in de afbakening worden opgenomen.

In ongeveer elk monument bevinden zich erfgoedelementen met beperkte of minder hoge erfgoedwaarde. Omwille van de coherentie van het geheel, wordt er geen onderscheid gemaakt tussen erfgoedelementen en -kenmerken met hoge erfgoedwaarde of minder hoge erfgoedwaarde. Het monument wordt in zijn geheel gevat.

Op gelijkaardige wijze bepaalt het ontwerpbesluit dat de afbakening als monument gebaseerd is op de "historische kadastrale begrenzing in relatie tot de herkenbaarheid en de erfgoedwaarden van de verschillende onderdelen van het erfgoedrelict" (p.32). Nochtans blijkt de afbakening van de voorgenomen bescherming ruimer te zijn zowel dan wat het vigerende BPA voorziet binnen de gele, met oranje omrande bestemming voor grondgebonden landbouw met semi-recreatief karakter (artikel 5) als dan wat in overdruk was voorzien als cultureel waardevol gebouwencomplex (artikel 12). Een loutere verwijzing naar de huidige kadastrale indeling volstaat niet om te motiveren dat de historische kadastrale begrenzing werd meegenomen. De bijgebrachte kaarten en

luchtfoto's bevestigen evenmin de gekozen perimeter van de voorgenomen bescherming. Een draagkrachtige motivering voor de afbakening ontbreekt dus.

Antwoord:

De afbakening wordt duidelijk gemotiveerd onder punt 2.3. Motivering van de afbakening van de bescherming van het inhoudelijk dossier.

De vroeg 19de-eeuwse kadastrale kaarten en de 19de-eeuwse topografische kaarten geven al een situatie weer, die grotendeels overeenstemt met de huidige begrenzingen en perceelsopdelingen. (bijlage 5.3 documentatie bij het inhoudelijk dossier) Het inhoudelijk dossier geeft een weergave van de kadastrale wijzigingen die de hoeve-site in zijn evolutie heeft ondergaan. Hieruit blijkt dat de beschermde afbakening van de hoevegebouwen met de toegangsdreef sterk overeenstemt met de historische kadastrale intekening, behoudens de aanpassingen volgens het nieuwe, moderne landelijk wonen in het begin van de 20ste eeuw, zoals de aanleg van de siertuin die samengaat met de bouw van de interbellumwoning van 1926. Zo is de configuratie van de vierkanthoeve en de westelijke toegangsdreef al zeer duidelijk te zien op de 18de-eeuwse Ferrariskaart en overeenkomstig ook ingetekend op de Primitieve kadastrale kaart van 1821.

Van de interbellumwoning wordt enkel het "uitwendig voorkomen meegenomen in de bescherming". Desalniettemin is ze integraal in de afbakening opgenomen. Aldus is vereist dat er uitdrukkelijk wordt aangegeven dat het interieur ervan geheel buiten de bescherming valt.

Bovendien rijst de vraag waar het uitwendig voorkomen eindigt en het interieur begint. Dat is nergens afgebakend.

Antwoord:

Zoals gesteld in het inhoudelijk dossier (pagina 31 van 36, eerste paragraaf), werd geen toegang verleend om de interbellumwoning te betreden. De beperkte vaststellingen, die in het inhoudelijk dossier zijn opgenomen op pagina 26 van 36, zijn louter op basis van foto's aangeleverd door de zakelijkrechthouder. Zoals aangehaald in het inhoudelijk dossier onder punt 2.3. Motivering van de afbakening van de bescherming, beschikt het agentschap Onroerend Erfgoed niet over een grondplan of indeling van de woning. Een precieze lokalisatie van het fotomateriaal kon dan ook niet worden opgetekend. Een gedetailleerde beschrijving van de erfgoedelementen en een onderbouwde motivatie van de erfgoedwaarde van het interieur kon binnen de opdracht van dit dossier niet worden uitgevoerd.

Het interieur van de interbellumwoning zal om die redenen worden uitgesloten van de toelatingsplichten onder artikel 5, 6° van het ministerieel besluit.

Het uitwendig voorkomen dient in de gebruikelijke betekenis gelezen te worden als het voorkomen van het exterieur of van de buitenkant van het gebouw.

Conclusie:

Het interieur van het hoofdgebouw van de interbellumwoning uit 1926 wordt uitgesloten van de toelatingsplichten onder artikel 5, 6° van het ministerieel besluit.

Punt 2. opmerkingen op het ontwerp van beschermingsbesluit

Algemene opmerking.

De tekst is thans niet afdoende gestructureerd. Door de herhalingen en interne tegenstellingen komt de rechtszekerheid in het gedrang. Het is voor de zakelijkrechthouder niet duidelijk welke zaken onder de bescherming vallen en tot waar de bescherming reikt. Zaken die finaal niet worden beschermd blijken toch in detail te zijn beschreven, hetgeen twijfel doet rijzen over de grenzen van de voorgenomen bescherming.

Opmerkingen inzake de beschrijving van de erfgoedelementen (artikel 2 ontwerp-MB):

- *deze beschrijving maakt geen expliciete melding van de uitsluiting van de interieurs van bepaalde gebouwen. Vermits de bescherming niet absoluut is, verzoeken wij u om duidelijk aan te geven welke interieurs uitgesloten zijn,*
- *de beschrijving is zeer detaillistisch. Niettegenstaande de mate van detail, blijkt geen enkel helder onderscheid tussen de te behouden elementen, in het bijzonder, en minder relevante delen. Vervolgens is in artikel 3 ontwerp-MB bepaald dat de algemene doelstelling het 'behoud van de erfgoedkenmerken en -elementen die de basis vormen voor de erfgoedwaarden' is. Een dergelijke gedetailleerde opsomming, zonder het vermelde onderscheid, gekoppeld aan een algemene doelstelling tot behoud van de erfgoedkenmerken, houdt het risico in op een kennelijk onredelijk ruime interpretatie van de bescherming. Dit komt op gespannen voet te staan met het grondwettelijk beschermd recht op eigendom, op grond waarvan de beperkingen duidelijk, voorspelbaar en precies afgelijnd dienen te zijn. Aan deze vereiste voldoen de artikelen 2 en 3 van het ontwerp-MB niet.*

Antwoord:

De bouwhistorie van de gesloten hoeve met haar lange bouwgeschiedenis is relatief complex. Dit vindt dan ook zijn weerslag in de beschrijving van de erfgoedelementen en -kenmerken. De VCOE beoordeelt niettemin de uitvoerige beschrijving als positief. (zie onder 1.3. advies van de VCOE in deze bijlage onder punt 5)

Om tegemoet te komen aan de opmerking van de zakelijkrechthouder zal een genummerde structuur worden ingebracht in de opsomming van de erfgoedelementen onder artikel 2 van het ministerieel besluit.

Zoals al gesteld onder het antwoord op punt 1 van de opmerkingen wordt, omwille van de coherentie van het geheel, er geen onderscheid gemaakt tussen erfgoedelementen en -kenmerken met hoge erfgoedwaarde of minder hoge erfgoedwaarde. Het monument wordt dan ook in zijn geheel gevat. In ongeveer elk monument bevinden zich erfgoedelementen met beperkte of minder hoge erfgoedwaarde.

Aangezien alle omschreven erfgoedelementen op gelijke wijze gevat worden, kan er geen onzekerheid bestaan over het juridisch statuut en de geldende toelatingsplichten.

Elementen of ruimten zonder erfgoedwaarde worden al expliciet aangeduid onder artikel 2 van het ministerieel besluit.

Conclusie:

In de opsomming van de erfgoedelementen en -kenmerken onder artikel 2 van het ministerieel besluit zal een genummerde structuur worden ingebracht.

opmerkingen over de beheersdoelstellingen (artikel 3 ontwerp-MB):

algemene opmerking over de beheersdoelstellingen:

- *de beheersdoelstellingen vermelden meermaals dat een bepaalde handeling "aangewezen" of "wenselijk" is of dat het "maximaal behoud (...) vooropgesteld is". Ook hier geldt dat dergelijke ruime voorschriften niet verenigbaar zijn met het restrictief karakter dat een beperking op het eigendomsrecht dient te hebben. Er moet duidelijker worden aangegeven dat geen van deze zaken bindende doelstellingen of verplichtingen van de eigenaar inhouden en dat deze hoogstens een vrijblijvende richting voor de eigenaar aangeven,*
- *de beheersdoelstellingen moeten scherper en restrictiever worden omschreven thans zijn het voorwerp van de bescherming en de doelstelling zeer onzorgvuldig beschreven ('het geheel zonder uitsluiting van interieurs, de "bouwsubstantie", de "afleesbaarheid"...), hetgeen een te ruime interpretatie en daaruit voortvloeiende rechtsonzekerheid achteraf mogelijk maakt. Indien er sprake is van afleesbaarheid, dient bijvoorbeeld nauwgezet te worden aangegeven welke concrete elementen voor*

deze afleesbaarheid zorgen en welke elementen er geen betrekking op hebben (bijv. inzake de indeling van de boerenwoningen, punt 3, 12°),

Antwoord:

De beheersdoelstellingen, zoals opgenomen in artikel 3 van het beschermingsbesluit, zijn duidelijk, zoals wordt bevestigd in het advies van de VCOE: *"De commissie waardeert dat de gedetailleerde beheersdoelstellingen en aanbevelingen een sterk houvast zijn."* (zie onder 1.3. advies van de VCOE in deze bijlage onder punt 6)

Artikel 3 van het voorstel tot voorlopig beschermingsbesluit legt beheersdoelstellingen voor het beschermde onroerend erfgoed vast. De beperkingen opgelegd aan het onroerend goed strekken tot het behoud van de erfgoedwaarden en -elementen. De beheersdoelstellingen hebben de optimale verwezenlijking van de erfgoedwaarden tot doel. Zij zijn richtinggevend om de erfgoedwaarden te verbeteren of te versterken.

Het woord "maximaal" dient gelezen te worden in zijn gangbare betekenis van "het hoogst mogelijk" of "het grootst mogelijk".

Ter verduidelijking zullen de woorden "Bewaren gaat voor vernieuwen" onder art .3, 1° in het ministerieel besluit worden geherformuleerd als volgt: *"Het behoud van authentiek materiaal is daarbij belangrijk, zonder elke vernieuwing te willen uitsluiten."*

In de beheersdoelstelling art.3,10° wordt de afleesbaarheid van de vroegere functies vooropgesteld en niet het behoud van de functie op zich. Het is bedoeling dat men (de waarnemer) nog steeds de specifieke functies van stal of schuur kan afleiden of aflezen. Dit kan bijvoorbeeld worden bewerkstelligd door het hernemen van de typerende kleurstelling en het gebruik van materialen die aansluiten bij de oorspronkelijke situatie. Maar ook het behoud of terugbrengen van oorspronkelijke indelingen en ruimteverdelingen kan hiertoe bijdragen. Zo kan het bijvoorbeeld aangewezen zijn om het open karakter van de ruimten (zoveel mogelijk) te behouden. De opties kunnen worden afgewogen binnen het kader van een toekomstvisie voor de site, die eventueel kan worden vastgelegd in een beheersplan al dan niet in het kader van een concreet herbestemmingsproject.

Conclusie:

Onder art.3,1° van het ministerieel besluit wordt de zin *"Bewaren gaat daarbij voor vernieuwen."* verduidelijkt en aangevuld als volgt: *"Het behoud van authentiek materiaal is daarbij belangrijk, zonder elke vernieuwing te willen uitsluiten."*

- *"de beheersdoelstellingen zijn ontstaan op basis van in situ, literatuur en archiefonderzoek Dit sluit niet uit dat bij toekomstige werken en verder onderzoekgegevens bekend worden die ertoe leiden dat de omschreven beheersdoelstellingen kunnen worden verfijnd, genuanceerd of aangepast". Dit is overbodig aangezien een ministerieel besluit steeds kan worden gewijzigd. Elke wijziging dient evenwel op de voorgeschreven wijze te gebeuren, d.w.z. ook per ministerieel besluit (artikel 6.1.14 Onroerenderfgoeddecreet bepaalt dat het besluit tot definitieve bescherming o.m. de beheersdoelstellingen bevat. Een wijziging zal aldus slechts in overeenstemming met het decreet gebeuren indien de definitieve bescherming wordt aangepast. Deze bepaling is dus te schrappen om verwarring te vermijden,*

Antwoord:

Er wordt ingegaan op de vraag van de zakelijkrechthouder. De beheersdoelstelling art.3, 2° wordt volledig geschrapt.

Conclusie:

De beheersdoelstelling art.3, 2° van het ministerieel besluit wordt in zijn geheel geschrapt.

- *artikel 3, 5°: de functie en het gebruik van het gebouw mogen de draagkracht van de historisch waardevolle bouwsubstantie niet overschrijden. Deze bepaling is niet duidelijk 'tot waar kan de draagkracht juist reiken? Wij stellen voor om deze bepaling te schrappen. Indien de bepaling toch wordt behouden, is in elk geval te overwegen om een aantal positieve, niet-limitatieve voorbeelden te geven van projecten die de draagkracht niet in het gevaar brengen;*

Antwoord:

Zoals bepaalt in art. 3, 5° omvat de historisch waardevolle bouwsubstantie de oorspronkelijke constructie (kelder, muren en gevels, balklagen, dakkap), maar ook de latere aanpassingen uit de 19de en 20ste eeuw. Enkel op basis van een voorgelegd plan of een concreet herbestemmingsproject kan een juiste beoordeling worden gegeven of de draagkracht van een monument wordt overschreden.

Het kan niet de bedoeling zijn om via een ministerieel besluit mogelijke toekomstige bestemmingen of projecten te sturen.

Er kan echter tegemoet worden gekomen aan de opmerking van de zakelijkrechthouder. De zin over de draagkracht van de bouwsubstantie wordt geschrapt.

Conclusie:

In art.3,5° van het ministerieel besluit wordt de volgende zin geschrapt: “[..] Deze beheersdoelstelling veronderstelt dat de functie en het gebruik van het gebouw de draagkracht van de historisch waardevolle bouwsubstantie niet mogen overschrijden.”

- *artikel 3, 7° wenselijk om dakbedekking "terug te brengen" naar leien en S-vormige zwarte pannen. Dit is strijdig met het uitgangspunt dat een bescherming moet vertrekken van de toestand op het ogenblik van beschermingsbesluit (voor zover dit dwingend wordt geïnterpreteerd). Hetzelfde geldt voor artikel 3, 13° waar de verwijdering van sanitaire inrichting wordt aanbevolen, alsook een herstel van de wanden in een "meer oorspronkelijk uitzicht", (Wat "oorspronkelijk is, is overigens niet toegelicht, ook al dateert het gebouw van de 17e eeuw en is het meermaals aangepast). Ofwel komt op deze punten verduidelijking, ofwel wordt deze bepaling geschrapt;*

Antwoord:

Bouwkundige elementen zoals materiaalgebruik en kleurgebruik hebben invloed op de architecturale en esthetische beeldkwaliteit van de hoeve.

De traditionele dakbedekkingen van leien en pannen zijn dan ook zeer beeldbepalend voor het Hof ter Holst. Om de erfgoedwaarde te verhogen, wordt bij noodzakelijke vervanging of restauratie de dakbedekking het best teruggebracht naar een éénvormig uitzicht, door te opteren voor een eenheid in het materiaalgebruik per hoevevleugel: leien voor de woonvleugel en pannen voor de stalvleugels en schuurvleugel.

De verweerde houten betimmering van de wanden evenals de sanitaire en keukeninrichting in de zijruimten zijn storend en niet passend. Het is daarom wenselijk om de erfgoedwaarde van de boerenwoning te verhogen door verwijdering of vervanging van de interieurinrichting van de zijruimten. Om de erfgoedwaarde te verbeteren van deze zijruimten in de rechter boerenwoning wordt aanbevolen om de achterliggende muurwanden, die vermoedelijk meer origineel zijn, zichtbaar te maken.

Conclusie:

- Onder art.3,1° van het ministerieel besluit wordt de zin "Bewaren gaat daarbij voor vernieuwen." verduidelijkt en aangevuld als volgt: "Het behoud van authentiek materiaal is daarbij belangrijk, zonder elke vernieuwing te willen uitsluiten."

- De omschrijving van de beheersdoelstelling art.3, 13° over de zijruimten zal in het ministerieel besluit worden geherformuleerd als volgt: "[..]Ter verbetering van de erfgoedwaarde van de rechter boerenwoning kan de inrichting van de zijruimten (voor sanitair en keuken) worden vervangen of heringevuld. Het verdient aanbeveling om de houten afwerking van de wanden te herstellen naar de originele muurafwerking of naar een passend uitzicht;"

- artikel 3, 8° voor de beide stalvleugels dient het opvallend repetitief en ritmisch karakter van de muuropeningen aan de erfzijde behouden te blijven". Bouwsporen in de gevel tonen dat de raamopeningen zich vroeger op andere plaatsen bevonden. Het al dan niet behouden van de bestaande openingen dient onderzocht te worden in het nog uit te voeren bouwhistorisch onderzoek. We stellen voor om deze bepaling te schappen;

Antwoord:

Het is niet de bedoeling om een reconstructie te maken van de originele laatmiddeleeuwse of de 18de-eeuwse hoeve.

De geveldoorbrekingen op regelmatige afstanden en de ritmiek van de venster- en deuropeningen aan de erfzijde,, specifiek bij de stalvleugels, dragen bij tot de architecturale kwaliteit en het esthetische beeld van de hoeve-site. De bestaande muuropeningen zijn herkenbare erfgoedelementen, die getuigen van de bouwevolutie ten gevolge van de historische bedrijfsontwikkeling. Zij vormen te bewaren erfgoedelementen.

- artikel 3, 9° wat is bedoeld met "recent" schrijnwerk? Geldt hiervoor een specifieke startdatum?;

Antwoord:

Het woord 'recent' kan in zijn gebruikelijk betekenis worden gelezen, dit wil zeggen als 'hedendaags' of 'kortgeleden' aangebracht. Om onduidelijkheid te vermijden zal het woord "recent" worden geschrapt en blijft de omschrijving beperkt tot 'schrijnwerk zonder erfgoedwaarde' in de beheersdoelstelling art. 3, 9°.

Conclusie: in de beheersdoelstelling art. 3, 9°. wordt het woord "recent" geschrapt en blijft de omschrijving beperkt tot 'Schrijnwerk zonder erfgoedwaarde' .

- artikel 3, 13° bepaalt "de interbellumwoning in de westelijke hoek vormt een essentieel onderdeel binnen de bouwevolutie van het hoevecomplex als uiting van een veranderde wooncultuur op het platteland. Het maximaal behoud van de buitengevels en de bedaking met de dakkapellen, gericht naar de tuinzijde, wordt vooropgesteld. De eenvoudige puntgevel aan de erfzijde heeft een beperkte architecturale waarde binnen de boerderijtypologie van het gesloten hoevecomplex. Een uitwendige aanpassing van deze puntgevel is mogelijk, mits de vernieuwing in verhouding staat met het oorspronkelijk volume van de schuur- en boerenvleugel". Het "maximaal behoud" is niet duidelijk afgelijnd. Zo is in artikel 3, 7° enkel bepaald dat het "wenselijk" is om de dakbedekkingen van alle hoevevleugels eenvormig per vleugel te houden, te herstellen of terug te brengen met leien voor de woonvleugel en met S-vormige zwarte pannen voor de bedrijfsvleugels, volgens oorspronkelijk uitzicht en voorkomen. Op dit punt lijken dus verschillende gradaties te spelen "maximaal behoud" is bezwaarlijk gelijk te stellen aan een loutere "wens". Ook hier is verduidelijking nodig;

Antwoord:

De toegekende erfgoedwaarden worden enerzijds gemotiveerd in de aanhef van het ministerieel besluit en anderzijds geconcretiseerd door de beschrijving van de erfgoedelementen en -kenmerken onder artikel 2 van het ministerieel besluit. Om de erfgoedwaarden te behouden, is behoud van die erfgoedelementen en -kenmerken

noodzakelijk. Alle erfgoedkenmerken en -elementen die beschreven zijn in het ministerieel besluit worden beschouwd als essentieel en maken dus deel van de bescherming. Gezien de beheersdoelstellingen beogen de erfgoedwaarden te behouden, te verbeteren of verhogen, bevatten zij aanbevelingen of wenselijkheden.

Om deels aan de opmerking tegemoet te komen, wordt in artikel 3,7° de woorden "bij noodzakelijke vervanging" toegevoegd en wordt het woord 'wenselijk' vervangen door 'aanbevolen'.

Het 'maximaal behoud' is duidelijk en moet in zijn gebruikelijk betekenis worden begrepen en gelezen. Het komt aan de toelating verlenende overheid toe om plannen voor toelatingsplichtige werken aan de beheersdoelstellingen te toetsen.

Conclusie:

Art.3,7° van het ministerieel besluit wordt als volg geherformuleerd: "7° bij noodzakelijke vervanging is het aanbevolen de dakbedekkingen van alle hoevevleugels eenvormig per vleugel te houden, te herstellen of terug te brengen met leien voor de woonvleugel en met S-vormige zwarte pannen voor de bedrijfsvleugels, volgens oorspronkelijk uitzicht en voorkomen;"

- *artikel 3.15° het interieur van de boerenwoningen heeft weinig erfgoedwaarde, wijziging kan mits behoud van oorspronkelijke indeling als twee woningen. Nochtans blijkt uit de beschrijving van de historiek dat de indeling in 1848 is gebeurd en gewijzigd in 1926. Het verplicht behoud van twee woningen is dus niet gesteund op erfgoedwaarde, a fortiori nu het interieur geen erfwaarde heeft. Bovendien is dit niet consistent met artikel 3,15° op grond waarvan de integratie van de ruimtes in de linkse "boerenwoning" in de hoofdwoning, ongedaan mag worden voor zover het uitwendig uitzicht niet wordt geschaad. Bovendien is de nieuwe invulling afhankelijk van "het behoud van de afleesbaarheid van hun oorspronkelijke indeling als twee afzonderlijke boerenwoningen" Een dergelijk onduidelijk voorschrift is niet verenigbaar met de vereisten die aan eigendomsbeperkingen worden gesteld (duidelijk, precies,), ook niet wanneer er een algemeen belang voorhanden is. De tekst is op dit punt aan te passen en te zuiveren van inconsistenties;*

Antwoord:

Er kan worden verwezen naar beheersdoelstelling artikel 3, 12°, die duidelijkheid schept over het interieur in de beide boerenwoningen. Het behoud van de afleesbaarheid van de indeling van de hoevevleugel in twee aparte boerenwoningen (met twee aparte toegangen aan de erfzijde) blijft essentieel. De kadastrale indeling van 1848 van de noordwestelijke vleugel in twee huizen vormt een belangrijke fase binnen de bouwhistorie van de hoeve.

In 1926 werd de interieuraankleding van de kamers van de linker boerenwoning inderdaad heraangepast, door hun integratie als leefruimten bij de nieuw opgerichte hoofdwoning in interbellumstijl van 1926. Daarbij werden ook de meeste vensters aan de veldzijde (kant oprit) vergroot. De bescherming beoogt het behoud van de vensteropeningen aan de opritzijde.

De beheersdoelstelling art.3,15° komt tegemoet aan een eventuele mogelijkheid tot herbestemming of herinvulling, zoals als vrijblijvende vraag ('gedachtengang') werd opgeworpen door de zakelijkrechthouder tijdens voorafgaande overlegmomenten. Hierbij kunnen de ruimten, die in 1926 werden toegevoegd aan de hoofdwoning in interbellumstijl, opnieuw worden geïntegreerd in hun oorspronkelijke hoevevleugels.

De optie dient afgewogen te worden aan de hand van een concreet (bouw)plan of herbestemmingsproject. Als voorwaarde wordt daarbij onder art.3,15° gesteld dat het uitwendig uitzicht van het exterieur en de uitwendige erfgoedkenmerken en erfgoedelementen in de buitengevels niet worden geschaad.

- artikel 3, 20°. vervanging in de dreef met "bomen van dezelfde soort" bij uitval dit is onvoldoende precies. Evenmin precies is het voorschrift dat spontaan opgeschoten jonge zaailingen moeten worden verwijderd. Dit gaat trouwens de beschermingsdoelen ver te buiten. Deze bepalingen zijn te schrappen en te vervangen door een tekst die een beheer in eigen handen toelaat, zonder een gedetailleerd bevel op welke wijze het groenbeheer dient te worden ingevuld;

Antwoord:

Momenteel bestaat de dreefaanplanting uit jonge populieren, zoals vermeld in artikel 2, 15°. Bij het uitvallen van één of enkele bomen is de beste optie om deze te vervangen met bomen van dezelfde soort om het uniform karakter van de dreefaanplanting te bestendigen. Indien in de toekomst een procentueel groot aandeel dreefbomen uitvalt, kan er voor gekozen worden de volledige dreef opnieuw aan te planten met gelijkjarige en gelijksoortige bomen. Op dat moment kan er voor gekozen worden een andere geschikte soort of cultivar als dreefboom aan te planten. Het verwijderen van jonge, spontane zaailingen die tussen de aangeplante dreefbomen opduiken versterkt de beeldkwaliteit van de dreef. Bovendien beconcurreren deze zaailingen de aanwezige dreefbomen.

Conclusie:

Art.3, 20° van het ministerieel besluit wordt als volg geherformuleerd: "20° *behoud en beheer van de dreefbomen langs de toegangsdreef wordt nagestreefd. Bij beperkte uitval dienen deze vervangen te worden met bomen van dezelfde soort om de uniformiteit te bewaren. Bij een procentueel hoge uitval van dreefbomen dient een herstel te gebeuren door een gelijkjarige heraanplant met kwalitatieve en gelijksoortige bomen. Om het beeld van een dreef met op regelmatige afstand aangeplante bomen van eenzelfde soort te bewaren, is het noodzakelijk om spontaan opgeschoten jonge zaailingen te verwijderen of periodiek te kappen.*"

- artikel 3, 23°: hoe wordt het "sierkarakter" van de tuin behouden? Dit is nergens nader uitgelegd.

Antwoord:

Met de beheersdoelstelling art. 3, 23° wordt het te behouden beeld van een siertuin met toegangshek, gazon, opgaande bomen en struiken nagestreefd. In een siertuin primeert het esthetische aspect.

Opmerkingen over de handelingen die een toelating vereisen (artikel 5 ontwerp-MB):

- *de lijst is dermate vergaand dat zij als onredelijk te beschouwen is (artikel 5 bevat onder meer "voegen en hervoegen", "vervangen van buitenschrijnwerken"). Dit is bovendien tegenstrijdig met de passus helemaal in fine van het ontwerp-MB dat de uitvoering van regulier onderhoud geen toelating vereist. Op dit punt is de tegenstrijdige tekst aan te passen;*

Antwoord:

Art.5, 4 b) 'het verwijderen van voegen en het hervoegen' en art. 5, 4 d) 'het aanbrengen, verwijderen, vervangen of wijzigen van buitenschrijnwerken' betreffen geen regulier onderhoud. Bouwkundige erfgoedelementen en -kenmerken zoals materiaalgebruik en kleurgebruik hebben invloed op de architecturale en de esthetische beeldkwaliteit van de hoeve. De handelingen hebben invloed op de erfgoedwaarden. Voor de opgelijste werken onder artikel 5 moet daarom een toelating worden gevraagd.

- *Bovendien is ook toelating vereist voor het "uitvoeren van handelingen aan het interieur van het beschermd monument" zonder uitzondering van de interbellumwoning, terwijl in de doelstellingen blijkt dat dit interieur niet tot de bescherming behoort. Ook dit is een tegenstrijdigheid, die tot rechtsonzekerheid aanleiding geeft. De tekst dreigt aanleiding te kunnen geven tot een strikte interpretatie, wat het eigendomsrecht*

kennelijk onredelijk inperkt. Zo wordt de bescherming misbruikt om ook verregaandere beperkingen op te leggen;

Antwoord:

Er wordt verwezen naar het antwoord en de conclusie onder punt 1.3 Advies VCOE. Het interieur van de interbellumwoning kon niet worden bezocht, hetgeen een onderbouwde motivering van de erfgoedwaarde van het interieur niet mogelijk maakte. Het interieur van het hoofdgebouw van de interbellumwoning uit 1926 wordt daarom uitgesloten van de toelatingsplichten van artikel 5, 6° van het ministerieel besluit.

Conclusie:

Het interieur van het hoofdgebouw van de interbellumwoning uit 1926 wordt uitgesloten van de toelatingsplichten van artikel 5, 6° van het ministerieel besluit.

Punt 3. Besluit

De zakelijkrechthouder verzet zich tegen de voorgenomen bescherming en behoudt zich terzake alle rechten voor.

Zij verzoekt u om de bescherming als monument van het Hof ter Holst uit te stellen tot de realisatie van een door zowel Onroerend Erfgoed en door de eigenaar gedragen en ondersteund bouwhistorisch- en herbestemmingsonderzoek.

Het nut en de omvang van het bouwhistorisch onderzoek werd reeds beschreven in de inleiding van dit schrijven.

Voor eigenaar zal de restauratie en renovatie van deze site een belangrijke financiële impact hebben. Het spreekt voor zich dat de eigenaar een gepaste herbestemming wenst te zoeken, een herbestemming die overeenkomt met het potentieel dat de site te bieden heeft maar die ook de nodige economische garanties biedt.

De omvang en structuur van de herbestemmingsstudie zal gebaseerd worden om de handleiding: "Eerst onderzoeken, dan herbestemmen: een herbestemmingsonderzoek, hoe doe je dat?" uitgegeven door Onroerend Erfgoed.

Antwoord:

De evaluatie van het onroerend goed door het agentschap Onroerend Erfgoed leidde tot de conclusie dat er kan worden overgegaan tot de bescherming van de uitzonderlijke erfgoedwaarde van de gesloten hoeve Hof ter Holst in Overijse. Op welwillende basis is Onroerend erfgoed diverse malen ingegaan op de vraag om overleg over een gepaste herbestemming. Door de zakelijkrechthouder werd tot nu toe geen concrete visie of een concreet herbestemmingsproject naar voren gebracht.

Een bijkomend onderzoek met betrekking tot een niet-beschermd erfgoed behoort louter tot het initiatief van de zakelijkrechthouder. Onroerend Erfgoed stelt altijd haar expertise ter beschikking bij beschermd erfgoed, om onderhoud, herstel of restauratie, aanpassingen, onderzoek, herbestemming, en andere te evalueren en te begeleiden, alsook om de procedures en de premiemogelijkheden te verduidelijken.

Conclusie: De opmerkingen van de zakelijkrechthouder hebben invloed op het inhoudelijk dossier en op het ministerieel besluit.

1.5. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige bescherming

De uitgebrachte adviezen en de opmerkingen van de zakelijkrechthouder hebben invloed op het inhoudelijk dossier en op het ministerieel besluit.

Het inhoudelijk dossier wordt als volgt aangepast:

- onder punt 1.4.3., deel haakse vleugels en stalruimten, op pagina 20 van 36, 4de en 5de alinea: wordt het numeriek aantal rechthoekige vensteropeningen in de beide stalvleugels aan de erfzijde aangevuld, als volgt: *"De erfgevel van de noordoostelijke stalvleugel telt twee kenmerkende rondboogvormige deuropeningen met een zandstenen omlijsting en vier flankerende rechthoekige vensteropeningen. [...]. De erfgevel van de zuidoostelijke stalvleugel is voorzien van vier rechthoekige deuropeningen met zware gebouchardeerde blauwe hardstenen omlijstingen, geflankeerd door acht rechthoekige vensteropeningen. [...]"*.
- onder punt 1.4.4., deel jongere wagenbergen, pagina 22 van 36: wordt de zin 'Zij zijn van jongere datum en aangepast.' vervangen door de zin: *"Zij zijn uit het midden van de 20ste eeuw en aangepast."*
- onder punt 1.4.8. omgeving van het Hof Ter Holst, pagina 28 van 36, vierde paragraaf: worden de zinnen vanaf de woorden *"De zuidelijke hekpijler maakt [...]"* als volgt ingekort tot:
"De zuidelijke hekpijler maakt deel uit van een korte witgeschilderde, manshoge omheiningsmuur, afgedekt met een ezelsrug van pannen, die aansluit bij de woning. Vlakbij de ingang is naast deze muur een bontbladige gewone esdoorn (Acer pseudoplatanus 'Leopoldii') met een stamomtrek van 195 cm (standaard gemeten op 150 cm hoogte) aangeplant. De siertuin zelf bestaat uit een gazon afgeboord met een smalle, licht slingerende strook sierbeplanting bestaande uit relatief jonge bomen, struiken en vaste planten."
- onder punt 2.1. Evaluatie van de erfgoedwaarden (pagina 30 van 36): wordt onder de historische waarde de zin *"[...] gaaf bewaard voorbeeld van een voormalige middeleeuwse 'cense' of 'cijnshof [...]"* als volgt geherformuleerd: *"[...] De gesloten hoeve met een noordelijke en zuidelijke toegangspoort is een goed herkenbaar 18de-eeuws hoevecomplex met aanpassingen in de 19de en 20ste eeuw, gegroeid uit een middeleeuwse 'cense' of cijnshof tot een welvarende landbouwexploitatie tijdens het ancien regime in eigendom van voorname, veelal adellijke families. [...]"*
- onder punt 2.3. Motivering van de afbakening van de bescherming (pagina 32 van 36, paragraaf 1) worden de zinnen toegevoegd: *" Het interieur van de hoofdwoning, nieuw gebouwd in 1926, is sober en kwaliteitsvol ingericht, maar heeft een beperkte erfgoedwaarde binnen de boerderijtypologie van het gesloten hoevecomplex. Een nieuwe invulling, indeling of herbestemming van het interieur is mogelijk, mits het uitwendig voorkomen van de buitengevels niet wordt geschaad. Derhalve dient er geen toelating worden gevraagd voor het uitvoeren voor handelingen aan het interieur van het hoofdgebouw van de interbellumwoning uit 1926."*
- onder hoofdstuk 5. *Bijlagen bij het inhoudelijk dossier* wordt een bijkomend plan toegevoegd als *Bijlage 5.4. Plan met situering opmerkelijke bouwkundige en houtige erfgoedelementen*, met aanduiding van de onderdelen van het hoevecomplex.

Het ministerieel besluit wordt als volgt aangepast:

Aanhef:

- In de aanhef van het ministerieel besluit wordt onder de motivatie van de historische waarde de zin *"[...] gaaf bewaard voorbeeld van een voormalige middeleeuwse 'cense' of 'cijnshof [...]"* als volgt geherformuleerd: *"[...] De gesloten hoeve met een noordelijke en zuidelijke toegangspoort is een goed herkenbaar 18de-eeuws hoevecomplex met aanpassingen in de 19de en 20ste eeuw, gegroeid uit een middeleeuwse 'cense' of*

cijnshof tot een welvarende landbouwexploitatie tijdens het ancien regime in eigendom van voorname, veelal adellijke families. [..]"

Artikel 2:

- In artikel 2 van het ministerieel besluit (pagina 5 van 15, tweede alinea) wordt het numeriek aantal rechthoekige vensteropeningen in de beide stalvleugels aan de erfzijde aangevuld, als volgt: *"De erfgevel van de noordoostelijke stalvleugel telt twee kenmerkende rondboogvormige deuropeningen met een zandstenen omlijsting en vier flankerende rechthoekige vensteropeningen. [..]. De erfgevel van de zuidoostelijke stalvleugel is voorzien van vier rechthoekige deuropeningen met zware gebouchardeerde blauwe hardstenen omlijstingen, geflankeerd door acht rechthoekige vensteropeningen. [..]"*.
- In de tweede paragraaf van pagina 8 van 15 onder artikel 2 van het ministerieel besluit wordt de dubbele beschrijving van de kelder van de linker boerenwoning geschrapt.
- Onder artikel 2 van het ministerieel besluit wordt een deel van de beschrijving van de siertuin en oprit (pagina 11 van 15, laatste paragraaf) als volgt aangepast: *"[..]. De zuidelijke hekpijler maakt deel uit van een korte witgeschilderde, manshoge omheiningmuur, afgedekt met een ezelsrug van pannen, die aansluit bij de woning. Vlakbij de ingang is naast deze muur een bontbladige gewone esdoorn (*Acer pseudoplatanus* 'Leopoldii') met een stamomtrek van 195 cm (standaard gemeten op 150 cm hoogte) aangeplant. De siertuin zelf bestaat uit een gazon afgeboord met een smalle, licht slingerende strook sierbeplanting bestaande uit relatief jonge bomen, struiken en vaste planten."*

Artikel 3:

- In Art. 3,1° wordt de zin *"Bewaren gaat daarbij voor vernieuwen."* geherformuleerd als volgt: *"Het behoud van authentiek materiaal is daarbij belangrijk, zonder elke vernieuwing te willen uitsluiten."*
- Art. 3, 2° wordt volledig geschrapt. Hierdoor wijzigen Art. 3,3° tot en met 23° naar Art. 3, 2° tot en met 22°.
- In Art. 3, 5° wordt de laatste zin *"Deze beheersdoelstelling veronderstelt dat de functie en het gebruik van het gebouw de draagkracht van de historisch waardevolle bouws substantie niet mogen overschrijden."* geschrapt. Art. 3, 5° wijzigt in Art. 3, 4° door het schrappen van Art. 3, 2°.
- In Art. 3, 7° worden de woorden *"het is wenselijk"* vervangen door *"bij noodzakelijke vervanging is het aanbevolen [..]";*. Art. 3, 7° wijzigt in Art. 3, 6° door het schrappen van Art. 3, 2°.
- In Art. 3, 9° worden de woorden *"naar historisch model in hout"* vervangen door de woorden *"naar historisch model"* en worden de woorden *"Recent schrijnwerk zonder erfgoedwaarde"* vervangen door *"Schrijnwerk zonder erfgoedwaarde"*. Art. 3, 9° wijzigt in Art. 3, 8° door het schrappen van Art. 3, 2°.
- In Art. 3, 11° wordt de beginwoorden van de laatste zin als volgt aangepast: *"Ter verbetering of verhoging van de erfgoedwaarde verdient het aanbeveling [..]";* Art. 3, 11° wijzigt in Art. 3, 10° door het schrappen van Art. 3, 2°.
- In Art. 3, 12° wordt de laatste zin geherformuleerd als volgt: *"Ter verbetering van de erfgoedwaarde van de rechter boerenwoning kan de inrichting van de zijruimten (voor sanitair en keuken) worden vervangen of herbestemd. Het verdient aanbeveling om de*

afwerking van de houten wanden terug te brengen tot de originele muurafwerking of naar een meer passend uitzicht;". Art. 3, 12° wijzigt in Art. 3, 11° door het schrappen van Art. 3, 2°.

- In Art. 3, 18° wordt de woorden "*binnen het gehele binnenerf*" toegevoegd in het tweede zinsdeel: "[..], aanleggen van gemarkeerde parkeerplaatsen binnen het gehele binnenerf is niet wenselijk, om de visuele beeldkwaliteit niet te verstoren;" Art. 3, 18° wijzigt in Art. 3, 17° door het schrappen van Art. 3, 2°.
- Art. 3, 20° van het ministerieel besluit wordt als volg geherformuleerd: "*20° behoud en beheer van de dreefbomen langs de toegangsdreef wordt nagestreefd. Bij beperkte uitval dienen deze vervangen te worden met bomen van dezelfde soort om de uniformiteit te bewaren. Bij een procentueel hoge uitval van dreefbomen dient een herstel te gebeuren door een gelijkjarige heraanplant met kwalitatieve en gelijksoortige bomen. Om het beeld van een dreef met op regelmatige afstand aangeplante bomen van eenzelfde soort te bewaren, is het noodzakelijk om spontaan opgeschoten jonge zaailingen te verwijderen of periodiek te kappen.*". Art. 3, 20° wijzigt in Art. 3, 19° door het schrappen van Art. 3, 2°.

Artikel 5:

- onder artikel 5, 6° van het ministerieel besluit wordt toegevoegd dat het interieur van de interbellumwoning (hoofdgebouw uit 1926) wordt uitgesloten van de toelatingsplichtige handelingen, als volgt: "*6° Voor de volgende handelingen [...] en met uitzondering van de handelingen aan het interieur van de hoofdgebouw van de interbellumwoning uit 1926:*"
- Artikel 5, 7°a) wordt gewijzigd naar: '*7° a) het structureel en fundamenteel wijzigen van de configuratie van de hoeve met erf en toegangsdreef;*'

Bijlage 2: Fotoregistratie van de fysieke toestand bij het ministerieel besluit.

- Er wordt bij foto 5 een foto 5.b toegevoegd met '*zicht op totale zijpuntgevel*' toegevoegd in Bijlage 2, Fotoregistratie van de fysieke toestand bij het ministerieel besluit.
- In de onderschriften van de aangehaalde foto's 59 en 63 in Bijlage 2. Fotoregistratie van de fysieke toestand bij het ministerieel besluit wordt de tegenstrijdige beschrijving van de kleur (rood/geel) van de tegelvloeren verbeterd.