

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen en opmerkingen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve 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 erfdienstbaarheid opleggen. De beoogde bescherming als onroerende erfgoed beperkt wel degelijk de toekomstige invulling van de site meer dan vandaag, te meer die erfdienstbaarheid 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 landbouuitbating 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 begrenzings 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 hoofdwooning, 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 hoofdwooning 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 hoofdwooning 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.

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

2.1. Openbaar onderzoek en hoorrecht

Gemeente Overijse

Gemeente Overijse organiseerde het openbaar onderzoek van 4 juni 2020 tot 4 juli 2020. Het proces-verbaal en de bezwaren maken integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaar ingediend. Het bezwaar is identiek aan het bezwaar dat rechtstreeks aan het agentschap Onroerend Erfgoed werd bezorgd. Het bezwaar wordt besproken onder punt 2.1.1.

Eén zakelijkrechthouder beriep zich op het hoorrecht en vroeg gehoord te worden door het agentschap. Ook de op deze wijze geuite bezwaren worden hieronder behandeld onder punt 2.1.2.

Omwille van privacy-redenen zijn de bezwaren anoniem opgenomen in dit document. Het beschermingsdossier bevat een overzicht van alle bezwaren en de gegevens van de bezwaarindieners.

2.1.1. Bezwaar één uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Opmerking: "Bezwaarindieners dienen dus geen bezwaar in omdat zij plannen zouden hebben die volstrekt onvereenigbaar zijn met de restauratie en bijgevolg behoud voor de toekomst van het Hof Ter Holst, wel integendeel. Zij dienen net bezwaar in omdat de wijze waarop het bestreden besluit is opgevat, het behoud en de volwaardige restauratie dreigt te ondermijnen. Het bestreden besluit is gesteund op fundamenteel wantrouwen jegens de bezwaarindieners, die het nochtans goed menen met hun waardevol erfgoed."

Antwoord:

Het bestreden besluit is opgevat zoals voorzien in het onroerenderfgoeddecreet. Het besluit bevat:

1. Een beschrijving van de minstens te behouden erfgoedwaarden en de erfgoedelementen.
2. Een opsomming van beheersdoelstellingen, meer bepaald een richtinggevend kader om tot een optimaal behoud van de erfgoedwaarden in de toekomst te komen.
3. Bijzondere voorschriften voor de instandhouding en het onderhoud, die zowel algemene voorschriften als specifieke toelatingsplichten omvatten.

Deze drie onderdelen gelden voor huidige eigenaars maar even goed voor toekomstige generaties. Het behoud van de erfgoedwaarden van Hoeve Ter Holst op lange termijn is het enige doel. Het is een doelstelling die door de bezwaarindiener ook wordt onderschreven. Deze noodzakelijke en wettelijk vereiste langetermijnvisie houdt dus geenszins een fundamenteel wantrouwen jegens de bezwaarindieners in.

Conclusie:

Het besluit is geenszins een fundamenteel wantrouwen jegens de bezwaarindiener.

Punt 1: Disproportionele aantasting van het eigendomsrecht en onzorgvuldig bestuur.

Bezwaar: "Er valt niet te ontkennen dat een bescherming van Hof ter Holst als monument een zware publiekrechtelijke erfdienstbaarheid zal opleggen en aldus een beperking van het eigendomsrecht van [naam van de bezwaarindiener] vormt. Hiervoor is in Vlaanderen een decretale grondslag voorhanden. Bezwaarindiener betwist ook niet dat erfgoedbescherming een doelstelling van algemeen belang dient. Bezwaarindiener is evenwel van oordeel dat de beoogde bescherming disproportionele gevolgen heeft, gelet op de zeer vergaande verplichtingen. De lijst met handelingen vermeld in artikel 5 van het Voorlopig Beschermingsbesluit waarvoor een toelating moet worden gevraagd, is immers bijzonder vergaand. Het hele beschermingsbesluit is bijzonder detaillistisch. Uit de behandeling van de adviezen blijkt dat alle omschreven erfgoedelementen op gelijke wijze worden gevat. Het resultaat van de gedetailleerde beschrijving en de gelijke bescherming voor alle omschreven elementen, is dat er een zeer sterke inmenging geldt van het bestuur op het beheer van de hoeve. De beschrijving van de erfgoedwaarden drukt op meerdere plaatsen bovendien de visie uit van het bestuur over wat "wenselijk" is voor de toekomst. Nochtans kan een beschermingsbesluit geen verplichting opleggen om bepaalde zaken te wijzigen, enkel een

bescherming inhouden van wat reeds bestaat. Dit alles vormt een ernstige uitholling van het eigendomsrecht van [naam van de bezwaarindiener] en miskent ook de ratio legis en de bepalingen van het Onroerend Erfgoeddecreet, waaronder artikel 6.1.1/1"

Antwoord:

De afweging om iets te beschermen gebeurt vanuit de erfgoedwaarden. De bescherming is inderdaad een eigendomsbeperkende maatregel en legt erfdienstbaarheden van openbaar nut op maar wordt beschouwd als een aanvaardbare last die iemand in het algemeen belang moet dragen. Tegenover die last staan bovendien de mogelijkheden tot premies en fiscale voordelen. De afbakening en de opgelegde voorschriften zijn op een zorgvuldige manier en proportioneel uitgewerkt.

De beheersdoelstellingen zijn geschreven op maat van het Hof ter Holst. Ze drukken een wenselijke evolutie van de site uit om zo de erfgoedwaarden te bestendigen en te versterken over een lange termijn. Het woord 'wenselijk' wijst er op dat de beheersdoelstellingen geen verplichting inhouden maar een ideaal uitvoeringsscenario zijn. De eigenaar kan uiteraard beslissen om de huidige beschermde toestand te behouden, iets waartoe hij inderdaad wettelijk verplicht is.

Uit een bescherming vloeit een lijst met toelatingsplichtige handelingen voort. Die toelatingsplichtige werken zijn gebaseerd op het Onroerenderfgoeddecreet. Ze zijn niet disproportioneel en met de nodige zorgvuldigheid tot stand gekomen waarbij er aandacht was voor de karakteristieken en eigenheid van het Hof ter Holst. Het vragen van een toelating staat niet gelijk aan een absolute verbodsbepaling maar laat toe om de impact van de gevraagde werken op de in het beschermingsbesluit omschreven erfgoedwaarden na te gaan en eventueel flankerende voorwaarden op te leggen om zo het behoud van het monument op lange termijn te verzekeren.

Overeenkomstig artikel 6.1.1./1 legt het beschermingsbesluit dan ook geen enkele beperking op die werken of handeling absoluut verbieden of onmogelijk maken die overeenstemmen met toepasselijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Conclusie:

Er is geen sprake van een disproportionele aantasting van het eigendomsrecht of onzorgvuldig bestuur.

Bezwaar: "Desalniettemin ontbreekt in het Voorlopig Beschermingsbesluit elk vertrouwen in de eigenaars van de hoeve, nu zoals eerder aangegeven, in het voorlopig beschermingsbesluit een eindeloze lijst met handelingen werd opgenomen waarvan de uitvoering telkens en opnieuw de toelating van het bestuur vereist. De facto wordt aan bezwaarindiener haar handelingsbekwaamheid ontnomen."

Antwoord:

Zoals hoger gesteld is er geen sprake van een disproportionele aantasting van het eigendomsrecht en kwam er op zorgvuldige wijze op basis van het Onroerenderfgoedbesluit en toegespitst op de erfgoedwaarden van het Hof ter Holst een lijst met toelatingsplichtige handelingen tot stand.

De bezwaarindiener kan nog steeds de werkzaamheden uitvoeren die geen toelating vereisen. De verplichte adviezen en toelatingsplichtige werken verzekeren een behoud en het kwaliteitsvol herstel van zowel de erfgoedwaarden als de bouwfysische toestand en de esthetische kwaliteiten van de hoeve en dat over lange termijn. De toelatingsplichtige handelingen hebben dan ook enkel betrekking op wijzigingen aan het beschermde goed die het uitzicht of de bouwfysische toestand ervan zouden wijzigen. Zoals hoger geschreven zijn deze handelingen niet enkel bindend voor de huidige eigenaar maar ook voor toekomstige eigenaars wat het bestendigen van de erfgoedwaarden over lange termijn verzekert. De adviezen en toelatingsplichtige werken kunnen eveneens gezien worden als een inhoudelijke ondersteuning met raad en daad van de overheid naar de eigenaar. De advies- en toelatingsplicht dient eveneens gezien te worden in het kader om premies voor werken te verkrijgen.

Een beheersplan met een duidelijke toekomstvisie voor de komende decennia voor de hoeve en de omgeving kan bovendien de ontheffing van toelatingsplichtige handelingen bevatten.

Conclusie:

De handelsbekwaamheid wordt aan de bezwaarindiener niet ontnomen.

Bezwaar: "Bezwaarindiener heeft doorheen het hele proces voorafgaand aan het Voorlopig beschermingsbesluit consequent het standpunt ingenomen dat een bescherming zonder allesomvattende oplossing voor de bestemming en herontwikkeling van de ganse site, het vinden van een duurzame invulling ervan niet vooruithelpt en zelfs zal bijdragen tot de verloedering van het pand. In dit kader had voorafgaand aan het ontwerpbesluit overleg plaats met de gemeente Overijse en het Agentschap Onroerend Erfgoed. Er werden verschillende vergaderingen georganiseerd op vraag van bezwaarindiener, de laatste op 22 mei 2019. Bovendien werden verschillende brieven en e-mails verstuurd ter verduidelijking van de visie en standpunten van bezwaarindiener. Desalniettemin heeft de dossierbeheerder van het Agentschap op 23 november 2018 per e-mail laten weten dat enig overleg over een totaalvisie in geen geval de timing van het beschermingsdossier kon beïnvloeden (zie bijlage). Aldus valt alleen maar vast te stellen dat er in hoofde van het Agentschap geen ernstige bereidheid was om mee te werken aan een totaalvisie. De detaillistische opvatting van het Voorlopig Beschermingsbesluit bevestigt tevens dat het bestuur weinig aandacht heeft voor de economische realiteit dat het beheer en de vereiste herstellingswerken van een dergelijk monument zeer zware financiële inspanningen vergt die maar zinvol kunnen zijn indien de site economisch leefbaar kan worden gemaakt. Dit blijkt ook uit de loskoppeling die het Voorlopig Beschermingsbesluit maakt tussen de erfgoedbescherming en de bestaande planologische toestand."

Antwoord:

De planologische toestand werd besproken onder punt '2.4.2 Omgeving' van het inhoudelijk dossier. Er wordt letterlijk op gewezen dat: "Volgens het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse bij KB van 1977-03-07 gelegen binnen een zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De westelijke dreef en een deel van de siertuin is gelegen in een zone voor natuurgebied. Het ruimtelijk structuurplan van de provincie Vlaams-Brabant werd definitief vastgesteld op 11/05/2004. Goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Overijse van 13/03/2008. Bijzonder Plan van Aanleg nr. 65 'Plateau van Overijse en Laanvallei', goedgekeurd in april 2007: Gelegen in plangebied voor grondgebonden landbouw met semi-recreatief karakter (art.5) en met cultuurhistorisch waardevol gebouwencomplex (overdruk) (art. 12); Waardevolle holle weg (overdruk) en deel van de siertuin gelegen in plangebied voor natuur (art. 12). De plannen werden afgedrukt in bijlage 5.3. Documentatie, foto's 6 en 7."

De planologische toestand is een feitelijke juridische toestand ingevolge een ruimtelijk planningsproces dat niet specifiek of uitsluitend gericht is op de erfgoedwaarden van het Hof ter Holst. Eventuele planologische problemen rond de hoeve kunnen niet louter via een bescherming opgelost worden. De planologische realiteit met betrekking tot de site verhindert een bescherming van Hof ter Holst niet en omgekeerd verhindert het beschermingsbesluit de uitwerking of bestemming van de ruimtelijke planningsvoorwaarden niet.

Het beschermingsbesluit met zijn beheersdoelstellingen beperkt zich tot het beschrijven van de te behouden erfgoedwaarden en een strategie voor het behoud ervan op lange termijn. Een beheersplan daarentegen kan de verschillende richtlijnen en wetgevingen concreet verbinden en gepaste oplossingen bieden.

Het beperken van de beheersdoelstellingen en toelatingsplichtige werken tot een minimum aantal voorschriften die nodig zijn om de erfgoedwaarden van het Hof ter Holst en de bijhorende omgeving over lange tijd te bestendigen, richtlijnen die voor alle beschermde monumenten in grote mate gelijklopend zijn, wijst op de aandacht die de overheid heeft voor de lastenverlichting en de economische en planologische gevoeligheden.

Conclusie:

De planologische problematiek werd wel degelijk in overweging genomen. Het beschermingsbesluit verhindert niet dat de ruimtelijke planningsdocumenten gerealiseerd worden. Het beschermingsbesluit beperkt de lasten voor de eigenaar tot een minimum. Op die wijze wordt ingegaan op een verzuchting van de bezwaarindiener om met de economische realiteit rekening te houden.

Bezwaar: "Hoewel beide regelgevingen verschillende doelstellingen benaarstigen, en zij naast elkaar staan, is het resultaat van de bestaande planologische bestemming en de beoogde erfgoedbescherming niettemin dat er voor de bezwaarindieners een zeer moeilijke situatie ontstaat. Overeenkomstig het BPA nr. 65 "Plateau van Overijse en Lanevallei" gelden de volgende de bestemmingsvoorschriften voor de site.

- het ruimere domein is aangeduid als "gebied voor grondgebonden landbouw met semirecreatief karakter",*
- voor de hoeve geldt bijkomend de overdruk als "cultuurhistorisch waardevol gebouwencomplex "*

Opdat op rendabele wijze aan grondgebonden landbouw kan worden gedaan, zijn hedendaagse landbouwtechnieken vereist. Deze zijn evenwel onverzoenbaar met het behoud van de historische gebouwen. Zo is het ondenkbaar om opnieuw aan veeteelt te doen in de stallen die het voorwerp vormen van het bestreden besluit. Het is trouwens niet langer de wens van bezwaarindieners om aan veeteelt te doen in deze stallen daarvoor zijn ze te waardevol.

Kortom, volgens het BPA wordt een bestemming opgelegd, die niet langer kan worden waargemaakt zonder de erfgoedwaarde van de gebouwen en de stallen in het bijzonder aan te tasten. Aan de andere kant legt het bestreden besluit dermate vergaande restricties op dat de bezwaarindieners de facto de bestemming "cultuurhistorisch waardevol gebouwencomplex" niet meer kunnen realiseren. Bezwaarindieners zijn derhalve het slachtoffer van tegenstrijdige opvattingen tussen twee besturen: de Afdeling Onroerend Erfgoed en de Afdeling Omgeving (ruimtelijke ordening). Die tegenstrijdige houding die in het bestreden besluit culmineert, getuigt niet van zorgvuldig bestuur."

Antwoord:

De planologische toestand en de erfgoedwaarden spreken elkaar niet tegen, in tegendeel, het cultuurhistorisch waardevol gebouwencomplex wordt door de bescherming bevestigd. De bescherming verhindert evenmin de uitbating van de site en de omliggende gronden conform de planologische mogelijkheden. "Gebied voor grondgebonden landbouw met semirecreatief karakter" is een vrij ruim begrip dat vele functies toelaat. Blijkt het gebouwenareaal niet langer geschikt te zijn voor een economische uitbating, dan kan nieuwbouw overwogen worden buiten de beperkte perimeter van de bescherming. De bescherming verhindert dat niet.

Tijdens het hoorrecht op 7 augustus 2020 bevestigde de bezwaarindiener dat er gesprekken met de gemeente lopen om het BPA te herzien.

De Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in uitzonderingen voor zonevreemde beschermden monumenten. Zowel bouwkundige ingrepen als zonevreemde functiewijzigingen kunnen worden vergund.

Conclusie:

Er is geen conflict tussen de planologische toestand en de erfgoedwaarden geformuleerd in het beschermingsbesluit.

Bezwaar: In de behandeling van de adviezen en opmerkingen, die bijlage 3 bij het Voorlopig Beschermingsbesluit vormt, wordt de kritiek van bezwaarindieners dat een alomvattende visie vereist is, weergegeven maar niet beantwoord. Nochtans beperkt de bescherming als onroerend erfgoed wel degelijk de toekomstige invulling van de site meer dan vandaag, te meer die loodzware erfgoedbaarheid een boekhoudkundige

afwaardering met zich mee dreigt te brengen. Een behandeling van dit bezwaar zou dan ook gepast geweest zijn. Het bestreden besluit huldigt zich op dat punt echter in stilzwijgen. De behandeling van de adviezen en opmerkingen bevat wel de algemene opmerking dat er "op welwillende basis" is ingegaan op de vraag tot overleg, maar dat de zakelijkrechthouder geen concrete visie of concreet herbestemmingsproject naar voor bracht. Die opmerking gaat voorbij aan het overleg met de gemeente en de collegebeslissing dd 11 september 2018, die het Agentschap nochtans zou meenemen in het onderzoek, en is veelzeggend omtrent de houding van het Agentschap zelf. Dit is weinig zorgvuldig te noemen. Overigens voorzien de voorschriften van het BPA reeds in de verplichting om het advies in te winnen van de Afdeling Onroerend Erfgoed. De Afdeling Onroerend Erfgoed beschikt dus reeds over de mogelijkheid om haar zienswijze op elk verbouwingsproject of restauratie van Hof Ter Holst aan het bevoegde gemeentebestuur mee te delen. Dat dit advies niet bindend is, doet aan deze vaststelling geen afbreuk. De gemeente Overijse is gevoelig voor het behoud van onroerend erfgoed. De wijze waarop zij het gemeentehuis zorgvuldig heeft gerestaureerd, getuigt daar van. Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat het evenwicht tussen de bescherming van erfgoedwaarden enerzijds, en het respect voor het eigendomsrecht anderzijds, volledig zoek is. Dit kan alleen maar als kennelijk onzorgvuldig gedrag in hoofde van het bestuur kwalificeren. Een decretale grondslag biedt geen vrijgeleide om eigenaars van historische gebouwencomplexen, die tot op heden met respect voor de erfgoedwaarden worden beheerd, een last op te leggen die niet in verhouding staat tot de doelstelling"

Antwoord:

De alomvattende toekomstvisie is neergeschreven in de beheersdoelstellingen. Het bezwaarschrift verwijst naar een overleg met de gemeente en een collegebeslissing van 11 september 2018. Daarin wordt aangehaald om van het Hof ter Holst een paardenhouderij (voorbeeld hippotherapie), landbouwactiviteit en kunstenaarsateliers met tijdelijke woonst voor de kunstenaars te maken. De bezwaarindiener stelt zelf in 2018: *"Door hun historiek zijn deze historische gebouwen trouwens niet geschikt om er landbouwwerktuigen of paarden in onder te brengen. Een dergelijke invulling zou immers schade toebrengen aan de vaak broze waardevolle elementen van de hoevegebouwen. In dat kader is bijvoorbeeld te wijzen op de reële kans op schade door mest of door het manoeuvreren van werktuigen aan het pleisterwerk, te kleine en te lage toegangen voor paarden etc."* De beraadslaging is voorwaardelijk: *"Indien het project zich inpast en voldoet aan de mogelijkheden welke het BPA opneemt, kan een project verder uitgewerkt worden. Hiervoor is er wel een concreet plan en omgevingsaanvraag nodig om een besluit te kunnen nemen."* Het college van burgemeester en schepenen besluit: *"Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van de nota en meldt om via vrije tijd mee te willen werken aan de kenbaarheid van een nieuwe bestemming, volgens de mogelijke bestemmingen opgenomen in het BPA."* Er werd in het bezwaarschrift door de zakelijkrechthouder nog steeds geen volgroeide toekomstvisie geformuleerd. Nergens in het beschermingsbesluit staat dat de voorgestelde functies onmogelijk zouden zijn.

Noch de mogelijkheid tot advies door het agentschap Onroerend Erfgoed, ingeschreven in het BPA, noch de gevoeligheid van het huidige gemeentebestuur voor erfgoed verhinderen de minister bevoegd voor onroerend erfgoed om een erfgoedobject te beschermen. In tegendeel, de in het BPA voorziene advisering door het agentschap Onroerend Erfgoed voor de site Hof ter Holst bevestigt de erfgoedwaarde van de site.

Een boekhoudkundige afwaardering wordt aangehaald maar evenmin bewezen. Aangezien het gemeentebestuur exploitatiemogelijkheden ziet binnen het kader van het BPA én daar de plannen blijkbaar al zonder een voorlopige bescherming rekening hielden met de draagkracht van de erfgoedwaarden en erfgoedelementen, is een afwaardering niet bewezen.

Conclusie:

Een toekomstvisie voor de site, vertrekkende vanuit de erfgoedwaarden is in de beheersdoelstellingen geformuleerd. De eigenaar kan steeds beslissen de site in zijn huidige

toestand te behouden of een toekomstplan op te stellen. Indien dat toekomstplan met de bestaande of een nieuwe functie, met de bestaande of een nieuwe toekomstvisie de erfgoedwaarden bestendigt of versterkt, dan kan dat plan uitgevoerd worden. Er is geen conflict tussen het BPA en de bescherming en een waardevermindering is niet bewezen. De optie dat een toekomstvisie met respect voor de erfgoedwaarden en erfgoedelementen doch afwijkend één of meerdere beheersdoelstellingen van de anno 2020 voorgestelde beheersdoelstellingen kan gerealiseerd worden, wordt in de beheersdoelstellingen opgenomen (Art 3, 23°).

Punt 2: Onvoldoende beantwoording van bezwaren

Bezwaar: "In de opmerkingen op het ontwerpbesluit bekritiseerden bezwaarindieners dat het ontwerp van beschermingsbesluit is ontstaan op basis van een plaatsbezoek en literatuur- en archiefonderzoek, zonder bouwhistorisch onderzoek, terwijl het ontwerpbesluit zeer detaillistisch is. Bezwaarindieners voerden aan dat een bouwhistorisch onderzoek een belangrijk vertrekpunt is 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.

In bijlage 3 bij het Voorlopig Beschermingsbesluit geldt als antwoord op deze kritiek dat het niet tot de opdracht van de onderzoekers behoort om verdere materiaal-technische analyses uit te voeren. Dit antwoord kan niet volstaan. Het bouwhistorisch onderzoek is immers determinerend om tot een globale visie en gefundeerde interventiefilosofie voor de site te kunnen komen."

Antwoord: Tijdens de adviesfase (pagina 17 van dit document) en ook nu verbindt de eigenaar een bouwhistorisch onderzoek aan een globale visie en gefundeerde interventiefilosofie.

Hier worden twee procedures vermengd:

- 1° de beschermingsprocedure die leidt naar een erkenning door de Vlaamse overheid van onroerend erfgoed dat van algemeen belang is vanwege zijn aangetoonde erfgoedwaarden;
- 2° een vervolgotraject dat de toekomst van een specifiek beschermd goed bepaalt.

Tijdens de lopende procedure 'voorlopig beschermd onroerend erfgoed' worden de erfgoedwaarden bepaald, en de daaruit voortvloeiende beheersdoelstellingen die de gemotiveerde erfgoedwaarden moeten vrijwaren. De procedure bepaalt niet wat de toekomstperspectieven van de individuele site moeten zijn, zij geeft enkel aan wat op basis van de huidige kennis en de eruit afgeleide erfgoedwaarden een ideale toekomst zou zijn om die erfgoedwaarden te bestendigen.

Het is onduidelijk wat de bezwaarindieners met een bouwhistorisch onderzoek bedoelt. Vermoedelijk wordt het historisch, muurarcheologisch, bouwtechnisch en stabiliteitsonderzoek bedoeld. Die worden wel degelijk in het beschermingsdossier besproken:

- 1° Hoofdstuk 1.3 beschrijft het historische verhaal van Hof Ter Holst;
- 2° Hoofdstuk 1.4 beschrijft de zichtbare bouwhistorische elementen;
- 3° Hoofdstuk 1.5 beschrijft de fysieke toestand van het Hof Ter Holst.

Het door het agentschap Onroerend Erfgoed gevoerde onderzoek en de constataties tijdens de plaatsbezoeken volstonden om de erfgoedwaarden (historische, architecturale, esthetische en ruimtelijk-structurende waarde) te motiveren en de erfgoedelementen te duiden. De bezwaarindieners suggereert dat een bouwhistorisch onderzoek zal toelaten de historische, sociale, architecturale, stedenbouwkundige, technische, culturele context van de site, de bouwwerken en haar omgeving beter te begrijpen. Op de historische en architecturale waarde na zijn de sociale, stedenbouwkundige, technische en culturele context echter geen erfgoedwaarden die weerhouden werden voor bescherming.

Wat precies met een "globale visie en gefundeerde interventiefilosofie" bedoeld wordt, is niet omschreven in het bezwaar. Er wordt vermoed dat het om een herbestemmingsvisie gaat. De onderzoeken die nodig blijken in het kader van een "globale visie en interventiefilosofie" voor

de site worden op dat ogenblik verricht. Conclusies die daaruit getrokken worden zullen ongetwijfeld in die toekomstvisie met bijhorend beheersplan vertaald worden.

Conclusie:

De nodige onderzoeken werden verricht om de erfgoedwaarden van het Hof ter Holst te motiveren. De resultaten werden in het beschermingsdossier beschreven. De optie dat een toekomstvisie met respect voor de erfgoedwaarden en erfgoedelementen doch afwijkend van één of meerdere beheersdoelstellingen van de anno 2020 voorgestelde beheersdoelstellingen kan gerealiseerd worden, wordt in de beheersdoelstellingen opgenomen. De resultaten van vernieuwend onderzoek, een globale visie en interventiefilosofie kunnen daartoe bijdragen. (Artikel 3, 23°)

Bezwaar: "De opmerkingen dat het ontwerpbesluit op verschillende punten te vergaand of onduidelijk was, zijn onvoldoende grondig en correct beantwoord. Bezwaarindieners gaven aan dat beheersdoelstellingen die vermelden dat een bepaalde handeling "aangewezen" of "wenselijk" is, niet stroken met het gegeven dat een beschermingsbesluit geen bindende verplichtingen om zaken te wijzigen, kan inhouden. Hierop is in bijlage 3 van het Voorlopig Beschermingsbesluit geantwoord dat "de beheersdoelstellingen duidelijk zijn". Een dergelijk antwoord, dat niets anders is dan een nietszeggend stijlmotief, kan bezwaarlijk volstaan, temeer uit dat antwoord nog steeds blijkt dat het Agentschap Onroerend Erfgoed vasthoudt aan haar visie dat bepaalde zaken dienen te wijzigen, hetgeen rechtens niet toegestaan is. Zo wordt het terugbrengen van de dakbedekking naar een eenvormig uitzicht vooropgesteld, net als de wenselijkheid om de erfgoedwaarde van de boerenwoning te verhogen door verwijdering of vervanging van de interieurinrichting. Dit laatste is overigens weinig logisch, het verwijderen van bepaalde onderdelen veronderstelt dat om de ruimte nuttig te kunnen gebruiken en geen louter museumfunctie te creëren, nieuwe zaken worden toegevoegd. Dergelijke nieuwe elementen hebben per definitie geen erfgoedwaarde. Bovendien is die visie tegenstrijdig met de opvatting elders dat het niet de bedoeling is om een reconstructie te maken van de originele laatmiddeleeuwse of de 18de-eeuwse hoeve (Bijlage 3, p 14)."

Antwoord:

De bezwaarindieners verwijst naar de beheersdoelstellingen van artikel 3 in het beschermingsbesluit. Het Van Daele-woordenboek verklaart 'doelstelling' als 'bedoeling, streven'. De memorie van toelichting bij het Onroerenderfgoeddecreet heeft het over 'toekomstgerichte uitspraken over hoe het beschermd goed op termijn zou kunnen/moeten evolueren. Een beheersplan vertaalt deze visie en geeft invulling aan de beheersdoelstellingen van het beschermd onroerend erfgoed'.

Het is dus geen verplichting en kan ook niet tegen de wil van de eigenaar opgelegd worden. De bescherming legt hooguit het behoud van de huidige toestand op. De beheersdoelstellingen geven samen met de erfgoedwaarden en de beschrijving aan welke delen niet beschermd zijn, waar wijzigingen mogelijk zijn en binnen welke randvoorwaarden, welke elementen cruciaal zijn voor het behoud van de erfgoedwaarden en welke ingrepen de erfgoedwaarden kunnen versterken. Het besluit kan die erfgoedversterkende ingrepen niet verplichten.

De term 'wenselijk' wordt gebruikt in beheersdoelstelling 17: "*behoud van het onverharde, in gazon gelegde deel van het binnenerf als verwijzing naar de vroegere locatie van de mestvaalt; het aanleggen van gemarkeerde parkeerplaatsen binnen het gehele binnenerf is niet wenselijk, om de visuele beeldkwaliteit niet te verstoren;*". De tekst wordt op vraag van de bezwaarindieners als volgt herschreven: "*17° behoud van het onverharde, in gazon gelegde deel van het binnenerf als verwijzing naar de vroegere locatie van de mestvaalt; de heraanleg van het binnenerf zal rekening houden met de visuele beeldkwaliteit van het binnenerf;*"

Conclusie:

De beheersdoelstelling 17 wordt aangepast.

Bezwaar: "Ook blijft het besluit in artikel 3, 19° en 3, 20° beheersdoelstellingen inzake de bomen bevatten die de beoogde doelstelling van erfgoedbescherming ver te buiten gaan, zonder dat de kritiek van bezwaarindieners ook maar enigszins werd beantwoord"

Antwoord:

Beide artikels hebben enkel tot doel de erfgoedwaarden van de dreef en de haag te bestendigen over langere termijn. De term 'nagestreefd' wordt gebruikt bij punt 19 en benadrukt de wens doch niet de verplichting. Vervolgens worden mogelijke oplossingen naar voor geschoven om die wenselijkheid te realiseren.

Om de dreef als 'dreef' herkenbaar te houden is het verwijderen van zaailingen noodzakelijk. Dat is een actie die hoort bij een traditioneel onderhoud van een dreef.

Vervolgens wordt aangegeven wat de ideale oplossing is om de erfgoedwaarden van de dreef of haag te bestendigen indien een deel of volledig de dreef of de haag zou afsterven: aanvullen met gelijksoortig bomen of haagplanten, bij de dreef pas noodzakelijk "Bij een procentueel hoge uitval van dreefbomen".

Bij het vervangen van de volledige dreef wordt de eigenaar zelfs de keuze gelaten om een andere boomsoort aan te planten dan de bestaande.

Om aan de opmerkingen tegemoet te komen wordt "19° 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;" gewijzigd in: "19° behoud en beheer van de dreefbomen langs de westelijke toegangsdreef wordt nagestreefd met het oog op het bestendigen van de aanwezige erfgoedwaarden. Daarom is het aangeraden om de spontaan opschietende zaailingen die zowel de herkenbaarheid van de dreef, een lijnvormige aanplant van gelijkaardige en even oude bomen op gelijke afstand langs beide zijden van de weg, bedreigen alsook de volwassen bomen beconcurreren te verwijderen. Bij beperkte uitval dienen deze bomen vervangen te worden door 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. De eigenaar kan dan kiezen voor andere dreefbomen dan populieren;"

Conclusie:

Beheersdoelstelling 19 wordt aangepast.

Bezwaar: "Aldus blijken uit de beantwoording van de opmerkingen (i) een voorkeur om bepaalde zaken te wijzigen in een "meer oorspronkelijke" toestand, terwijl dat rechtens niet kan in een beschermingsbesluit, (ii) interne tegenstrijdigheden en (iii) verplichtingen die de doelstellingen van erfgoedbescherming te buiten gaan. Een dergelijke houding en beantwoording van opmerkingen door de zakelijkrechthouder getuigt van onzorgvuldigheid."

Antwoord:

De stelling werd hoger weerlegd, de passages verder toegelicht en waar nodig gewijzigd om tegemoet te komen aan de verzuchtingen van de bezwaarindiener.

Punt 3: Opmerkingen inzake de beschrijving van de erfgoedelementen (artikel 2 voorlopig beschermingsbesluit)

Bezwaar: "Ondanks de uitsluiting van het interieur van de zogenaamde "interbellumwoning" en de dienstwoning uit 1913 uit de lijst van verplicht aan een

toestemming onderworpen handelingen in artikel 5, 6° van het Voorlopig Beschermingsbesluit, blijft de beschrijving van de erfgoedwaarden in artikel 2 melding maken van de woning, zonder uitsluiting van het interieur. Gelet op de visie in Bijlage 3 (p. 11) dat alle omschreven erfgoedelementen op gelijke wijze gevat worden, is een vermelding van de uitsluiting van bepaalde interieurs in de beschrijving van de erfgoedwaarden cruciaal."

Antwoord:

De niet beschermde interieurelementen van de interbellumwoning zijn niet beschreven in het beschermingsbesluit. Uit artikel 2, 12° wordt volgende zinsnede verwijderd: "De leefruimte en de achterliggende dienstruimten zijn samen met de kapel geïntegreerd bij de interbellumwoning." Dit om elke verwijzing naar het interieur te vermijden.

De niet beschermde interieurelementen van de dienstwoning uit 1913 zijn niet beschreven in het beschermingsbesluit. Artikel 2, 13° zegt letterlijk: "Het rechter diephuis vormt een vroegere personeels- of dienstwoning met een gelijkaardig uitwendig voorkomen en volume als de aanpalende paardenstal. De geschilderde puntgevel wordt enkel doorbroken door een rondboogvormige vensteropening op de eerste verdieping. Getoogde muuropeningen in de zijgevel verlichten de leefruimten."

Artikel 5, 6° houdt geen gevolgen in voor de interieurs van de interbellumwoning en de dienstwoning uit 1913. Er staat letterlijk "6° voor de volgende handelingen aan het interieur van het beschermde monument, moet een toelating worden aangevraagd, *met uitzondering van de handelingen aan het interieur van de dienstwoning uit 1913 en met uitzondering van de handelingen aan het interieur van het hoofdgebouw van de interbellumwoning uit 1926*".

Conclusie:

Uit artikel 2, 12° wordt volgende zinsnede verwijderd: "De leefruimte en de achterliggende dienstruimten zijn samen met de kapel geïntegreerd bij de interbellumwoning."

Bezwaar: "Bezwaarindieners herhalen hun standpunt dat de beschrijving al te detaillistisch is, gelet op het uitgangspunt dat alle erfgoedwaarden op gelijke wijze worden gevat. Dit houdt een 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 (supra, nr 1)"

Antwoord:

Alle beschermde erfgoedelementen zijn duidelijk, op maat en precies beschreven in het beschermingsbesluit net om duidelijkheid te scheppen naar de eigenaar of beheerder.

Conclusie:

Het beschermingsdossier noch het ministerieel besluit dienen op dit punt aangepast te worden.

Punt 4: Opmerkingen over de beheersdoelstellingen en handelingen die toelating vereisen (de artikelen 3 en 5 ontwerp-MB)

Bezwaar: "Algemene opmerking, 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 daar uit voortvloeiende rechtsonzekerheid achteraf mogelijk maakt;"

Antwoord:

1. Het woord 'geheel' wordt gebruikt in de inleiding van het ministerieel besluit en motiveert de ruimtelijk-structurende waarde van de hoeve en haar omgeving. De interieurs zijn hier niet relevant. De zin wordt als volgt aangepast: "De smalle, in het terrein ingesneden inrit met begeleidende bomenrijen verhoogt de ruimtelijk-structurende waarde van de beschermde hoeve in relatie tot de beschermde omgeving,".

2. Het woord 'bouwsubstantie' wordt toegepast in artikel 3 van het ministerieel besluit. Voor het beschermde monument gelden de volgende beheersdoelstellingen: "4° de bescherming beoogt het behoud van de historisch waardevolle bouwsubstantie in de hoevevleugels. Die omvat de oorspronkelijke constructie (kelder, muren en gevels, balklagen, dakkap) maar ook latere aanpassingen uit de 19de en 20ste eeuw;" De tweede zin verduidelijkt wat er met 'bouwsubstantie' wordt bedoeld. Evenwel zal het woord vervangen worden door 'erfgoedelementen': "4° de bescherming beoogt het behoud van de historisch waardevolle erfgoedelementen in de hoevevleugels. Die omvat de oorspronkelijke constructie (kelder, muren en gevels, balklagen, dakkap) maar ook latere aanpassingen uit de 19de en 20ste eeuw;"
3. Het woord 'afleesbaarheid' wordt in artikel 3 van het ministerieel besluit drie maal gebruikt.
 - a. "3° de afleesbaarheid en het behoud van de herkenbaarheid van de typologie van het Hof ter Holst als gesloten hoevecomplex, met het behoud van de historische configuratie die minstens teruggaat tot de 18de eeuw, dient gerespecteerd te worden." De zin zal als volgt aangepast worden: "3° de typologie van het Hof ter Holst als gesloten hoevecomplex, met een bewaarde historische configuratie die minstens teruggaat tot de 18de eeuw, dient behouden te worden."
 - b. "9° met betrekking tot het interieur van de bedrijfsruimten beoogt de bescherming de afleesbaarheid van de vroegere functies als stal en als schuur. Het open karakter van de ruimten dient in essentie afleesbaar te blijven. Later toegevoegde structuren en compartimenteringen zonder erfgoedwaarde kunnen worden verwijderd;". De zin wordt gewijzigd in: "9° met betrekking tot het interieur van de bedrijfsruimten beoogt de bescherming het behoud van de herkenbaarheid van het type als stal en als schuur. Het open karakter van de ruimten dient herkenbaar te blijven. Later toegevoegde structuren en compartimenteringen zonder erfgoedwaarde kunnen worden verwijderd;"
 - c. "11° de interieuraankledingen van de woonvertrekken in de beide boerenwoningen hebben geen hoge erfgoedwaarde. De erfgoedelementen zijn beperkt. Een nieuwe invulling is mogelijk, mits behoud van de afleesbaarheid van hun oorspronkelijke indeling als twee afzonderlijke boerenwoningen met aparte buitendeuren en gangen. De centrale gang van de linker boerenwoning met de decoratieve terrazzovloer, die vanuit het erf leidt naar een buitendeur aan de kant van de oprit met siertuin, is als structureel erfgoedelement te behouden. 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;" De zin zal als volgt aangepast worden: "11° de interieuraankledingen van de woonvertrekken in de beide boerenwoningen hebben geen hoge erfgoedwaarde. De erfgoedelementen zijn beperkt. Een nieuwe invulling is mogelijk, mits behoud van de oorspronkelijke indeling als twee afzonderlijke boerenwoningen met aparte buitendeuren en gangen. De centrale gang van de linker boerenwoning met de decoratieve terrazzovloer, die vanuit het erf leidt naar een buitendeur aan de kant van de oprit met siertuin, is te behouden. 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;"

Conclusie:

Het ministerieel besluit, inleiding en artikel 3 3°, 4°, 9°, 11° worden aangepast.

Bezwaar: "artikel 3. 6°: aanbevolen 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, 11° waar de verwijdering van sanitaire inrichting wordt aanbevolen (zie ook supra, nr 7);"

Antwoord:

De bezwaarindiener geeft al aan dat er wordt 'aanbevolen'. Dat is geen verplichting. Het zou de erfgoedwaarde van de hoeve ten goede komen, mocht er bij de vervanging van de dakpannen gekozen worden voor leien en S-vormige zwarte pannen. Hetzelfde geldt voor de houten wanden waar mits akkoord van de eigenaar beter een erfgoedversterkende afwerking wordt gekozen. Het gaat hier terug niet om een verplichting.

Conclusie:

Het beschermingsbesluit wordt niet aangepast.

Bezwaar: "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. Het antwoord dat het niet de bedoeling is om een reconstructie te maken van het originele gebouw, en dat de huidige muuropeningen "herkenbare erfgoedelementen" biedt, getuigt van een zeer rigide visie die voorbij gaat aan de vele mogelijkheden en meerwaarde die een bouwhistorisch onderzoek kan bieden en overigens tegenstrijdig is met de houding die voor andere elementen wordt aangehouden (met name het sanitair in de boerenwoningen);"

Antwoord:

Het gaat hier om artikel 3, 7° van het ministerieel besluit en niet 8°: "7° voor de hoevevleugels is het behoud van de uitwendige vormgeving van de bestaande venster-, deur- en poortopeningen in hun omlijstingen essentieel; voor de beide stalvleugels dient het opvallend repetitief en ritmisch karakter van de muuropeningen aan de erfzijde behouden te blijven;". De zin wordt als volgt aangepast: "7° voor zover een vernieuwend bouwhistorisch onderzoek geen nieuwe inzichten geeft over de bouwgeschiedenis van de hoevevleugels is het behoud van de uitwendige vormgeving van de bestaande venster-, deur- en poortopeningen in hun omlijstingen essentieel; voor de beide stalvleugels dient het opvallend repetitief en ritmisch karakter van de muuropeningen aan de erfzijde behouden te blijven. Het aanbrengen van nieuwe muuropeningen of het heropenen van historische muuropeningen kan overwogen worden mits die ingreep past in een totaalvisie op de hoeve en zijn geschiedenis;"

Conclusie:

Artikel 3, 7° wordt als hoger beschreven aangepast.

Bezwaar: "artikel 3, 12° 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, 6° enkel bepaald dat het "aanbevolen" is om de dakbedekkingen van alle hoevevleugels éénvormig 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 "aanbeveling". De beantwoording biedt op dit punt onvoldoende garanties dat hier geen dwingende interpretatie uit kan worden geput in de toekomst; "maximaal behoud" is trouwens nietszeggend: wie zal bepalen wat "maximaal" is? Hier zal rechtsonzekerheid troef worden." En "Bovendien is onvoldoende duidelijk dat de aanpassing van de puntgevel aan de erfzijde, waarvan de

beperkte architecturale waarde wordt erkend in het besluit, ook een (al dan met gedeeltelijke) afbraak en heropbouw kan vergen. Wij stellen daarom voor om volgende zinsnede toe te voegen. "De eenvoudige puntgevel aan de erfzijde heeft een beperkte architecturale waarde binnen de boerderijtypologie van het gesloten hoevecomplex. Een uitwendige aanpassing van deze puntgevel, inclusief afbraak en heropbouw, is mogelijk, mits de vernieuwing in verhouding staat met het oorspronkelijk volume van de schuur- en boerenvleugel" (onderlijning van het aangevulde deel);"

Antwoord:

Het artikel 3, 12° wordt als volgt aangepast om tegemoet te komen aan het bezwaar: het woord 'maximaal' wordt geschrapt. Wat het dak betreft wordt er verwezen naar artikel 3, 6° en de heropbouw van de zijgevel wordt voorzien: "12° 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 behoud van de buitengevels en de bedaking met de dakkapellen, rekening houdend met de mogelijkheid om de dakbedekking te wijzigen zoals voorzien in artikel 3, 6°, en de voorgevel 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 sloop, heropbouw en uitwendige aanpassing van deze puntgevel is mogelijk, mits de vernieuwing in verhouding staat met het oorspronkelijk volume van de schuur- en boerenvleugel;"

Conclusie:

Artikel 3, 12° wordt aangepast zoals hoger omschreven.

Bezwaar: "artikel 3, 14°: het interieur van de boerenwoningen heeft weinig erfwaarde, wijziging kan mits behoud van de afleesbaarheid 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 erfwaarde, 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 opmerking op dit punt is wel behandeld, maar heeft niet tot een verduidelijking van de tekst geleid;"

Antwoord:

Artikel 3 van het ministerieel besluit stelt "13° 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;" en wordt gevolgd door "14° de leefruimte van de hoofdwoning werd in 1926 uitgebreid enerzijds door het integreren van vertrekken van de linker boerenwoning en anderzijds door het integreren van een woonvolume met dienstruimten binnen de schuurvleugel. Indien wenselijk kunnen de ruimten opnieuw worden geïntegreerd in hun oorspronkelijke hoevevleugels en kan het interieur worden aangepast, voor zover het uitwendig uitzicht en de uitwendige erfgoedkenmerken en erfgoedelementen van de buitengevels niet worden geschaad. Het behoud van het bouwvolume van de kapel, beperkt tot de driezijdige koorruimte, blijft essentieel;" Enkel het behoud van de gevels wordt nagestreefd in deze artikels. Beide artikels worden als volgt aangepast met het oog op de verduidelijking door de bezwaarindiener gevraagd: "13° het interieur van de hoofdwoning, nieuw gebouwd in 1926 heeft een beperkte erfgoedwaarde binnen het boerderijtype 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;" en "14° de leefruimte van de hoofdwooning werd in 1926 uitgebreid door het integreren van vertrekken van de linker boerenwooning en door het integreren van een woonvolume met dienstruimten binnen de schuurvleugel. Indien wenselijk voor de eigenaar kunnen de ruimten opnieuw worden opgedeeld met het oog op een integratie in hun oorspronkelijke hoevevleugels en kan het interieur worden aangepast, voor zover het uitwendig uitzicht en de uitwendige erfgoedkenmerken en erfgoedelementen van de buitengevels niet worden geschaad. Het behoud van het bouwvolume van de kapel, beperkt tot de driedzijdige kooruimte, blijft essentieel;"

Conclusie:

Artikel 3, 13° en 14° worden aangepast zoals hoger beschreven.

Bezwaar: "artikel 3, 19°: deze doelstelling is aangepast naar aanleiding van de kritiek dat de vorige bepaling onvoldoende precies was. Evenwel gaat dit voorschrift nog steeds de beschermingsdoelen te buiten;"

Antwoord: Het artikel legt enkel beheersmaatregelen op die het goede onderhoud van de dreef bestendigen en bij vervanging de erfgoedwaarden ondersteunen. Het antwoord op het bezwaar van de eigenaar licht de doelstelling verder toe. De beheersdoelstellingen gaan dan ook niet de beschermingsdoelen, meer bepaald het behoud van de huidige erfgoedwaarde, te buiten. De eigenaar kan nog steeds eigen beheershandelingen stellen.

Om de eigenaar tegemoet te komen wordt het artikel als volgt herschreven: *"behoud en beheer van de dreefbomen langs de westelijke toegangsdreef wordt nagestreefd met het oog op het bestendigen van de aanwezige erfgoedwaarden. Daarom is het aangeraden om de spontaan opschietende zaailingen die zowel de herkenbaarheid van de dreef, een lijnvormige aanplant van gelijkaardige en even oude bomen op gelijke afstand langs beide zijden van de weg, bedreigen als de volwassen bomen beconcurreren te verwijderen. Bij beperkte uitval dienen deze bomen vervangen te worden door 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. De eigenaar kan dan kiezen voor andere dreefbomen dan populieren;"*

Conclusie:

Artikel 3, 19° wordt aangepast zoals hier omschreven.

Bezwaar: "artikel 3, 23°: hoe wordt het "sierkarakter" van de tuin behouden? Dit is nergens nader uitgelegd. De behandeling van de opmerkingen biedt hierop ook geen duidelijk antwoord."

Antwoord:

Het advies van de eigenaar werd eerder als volgt beantwoord: *"Met de beheersdoelstelling art. 3, 22° wordt het te behouden beeld van een siertuin met toegangshek, gazon, opgaande bomen en struiken nagestreefd. In een siertuin primeert het esthetische aspect."* Daar kan bij aangevuld worden dat het voor de siertuin dus niet de bedoeling is die te gaan verharderen en te beplanten met nutsgewassen. Hoe het onderhoud of inrichting van de siertuin precies wordt ingevuld laat het ministerieel besluit open. De eigenaar is vrij in zijn aanleg en plantenkeuze mits de opgesomde elementen in de siertuin bewaard blijven of versterkt worden. Aan de opsomming in artikel 3, 23° wordt het behoud van het parkkarakter achter de woning met open gazon, afgewisseld met struiken en opgaande bomen en hek bij het woonhuis toegevoegd.

Conclusie:

Aan artikel 3, 22° wordt het behoud van het parkkarakter van de tuin achter de woning met open gazon, afgewisseld met struiken en opgaande bomen en hek bij het woonhuis toegevoegd.

Bezwaar: Opmerkingen inzake 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") en de handelingsbekwaamheid van bezwaarindieners aantast. De visie in de behandeling van de opmerkingen dat dit een normaal onderhoud te buiten gaat, kan niet overtuigen. Dit is bovendien tegenstrijdig met de passus helemaal in fine van het ontwerp-MB dat de uitvoering van regulier onderhoud geen toelating vereist"

Antwoord:

Alle toelatingsplichten zijn gelijklopend voor gelijkaardige gebouwentypes. Het behoud en reguliere onderhoud waartoe herschilderen van schrijnwerk en gevels behoort, herstel van schrijnwerk, verwijderen van onkruiden, herstellen van waterafvoer enzovoort kan perfect zonder toelating gebeuren. Het grotendeels behoud van de aanwezige materialen en het bestendigen van die materialen staat daarbij voorop. Het vervangen van voegen, schrijnwerk, dakbedekking, muren en muurdelen, enzovoort overstijgt de primaire doelstelling van regulier onderhoud zijnde behoud van het materiaal.

De toelatingsplichtige werken zijn werken die bij verkeerde uitvoering een wezenlijke waardevermindering van de erfgoedwaarden kunnen betekenen. De toelatingsplicht, waar in de meeste gevallen een adviesfase aan voorafgaat is een ondersteunende dienstverlening van de overheid aan de eigenaar. Hij wordt immers bijgestaan in het goede onderhoud van zijn goed. Specifiek wordt het "voegen en hervoegen" in het bezwaar aangehaald. Het hervoegen met een mortel van de verkeerde samenstelling kan de omgevende steen bouwfysisch negatief beïnvloeden en op termijn grote schade berokkenen en extra kosten genereren. Een verkeerde verwijdertechniek van de oude voegen kan een esthetisch gevolg voor de hoeve hebben.

"Vervangen van schrijnwerk" is toelatingsplichtig omdat zo niet alleen het correcte historische materiaalgebruik maar ook de gepaste houtprofielen en verhoudingen kunnen geadviseerd worden. Schrijnwerk vormt nu eenmaal een zeer wezenlijk beeldbepalend en bouwtechnisch onderdeel van een gebouw.

Conclusie:

De toelatingsplichten worden niet aangepast.

2.1.2. Bezwaar uitgebracht tijdens het hoorrecht uitgeoefend op 7 augustus 2020:

De bezwaren geformuleerd tijdens het hoorrecht zijn gelijklopend aan het ingediende bezwaarschrift door de zakelijkrechthouder tijdens het openbaar onderzoek. De meeste bezwaren zijn onder punt 2.1.1. behandeld en worden hier niet herhaald.

Volgende bijkomende punten werden tijdens het hoorrecht geformuleerd:

Art 3 8°: muuropeningen

- *Het dossier voorziet in het behoud van de muuropeningen. De eigenaar wil de oorspronkelijke vensteropeningen herstellen.*
- *De eigenaar wil de hoeve herstellen naar zijn oorspronkelijke toestand.*

Antwoord:

De optie dat een toekomstvisie op basis van een vernieuwend (bouw)historisch en bouwfysisch onderzoek met respect voor de erfgoedwaarden en erfgoedelementen doch afwijkend één of meerdere punten van de anno 2020 voorgestelde beheersdoelstellingen kan gerealiseerd

worden, wordt in de beheersdoelstellingen opgenomen. Daartoe behoort ook het heropenen van de oude vensteropeningen voor zover dat past in een totaalvisie op de site.

Conclusie:

Beheersdoelstelling 23 wordt toegevoegd: "23° een toekomstvisie afwijkend van één of meerdere van de hierboven voorgestelde beheersdoelstellingen kan gerealiseerd worden mits duidelijk onderbouwd en gemotiveerd en mits respect voor de erfgoedwaarden en erfgoedelementen zoals opgenomen in dit ministerieel besluit. De resultaten van nieuw onderzoek, een globale visie en interventiefilosofie kunnen daartoe bijdragen."

Art 3 12°: interbellumwoning

- *De interbellumwoning integreert zich niet in het geheel. De eigenaar vindt dat storend en wil dat herstellen.*
- *De eenvoudige puntgevel heeft geen architecturale waarde en kan beter vernieuwd worden. De vraag is om de mogelijkheid tot afbraak en heropbouw, rekening houdend met de architecturale waarde van de hoeve, op te nemen in het dossier. De eigenaar toont een foto van de gevel die hij wil aanpassen om in de sfeer van de oorspronkelijke hoeve te passen. Hij wijst er ook op dat de gevel nu in beton is opgetrokken.*

Antwoord:

De waardebepaling en de beheersdoelstellingen stellen duidelijk dat de interbellumwoning een belangrijke fase in de evolutie van Hof ter Holst is die dient behouden te blijven. Het is niet duidelijk wat de eigenaar met 'herstel' bedoelt. Mogelijk kan dat binnen de doelstellingen van de bescherming gerealiseerd worden. De optie dat een toekomstvisie op basis van een vernieuwend (bouw)historisch en bouwfysisch onderzoek met respect voor de erfgoedwaarden en erfgoedelementen doch afwijkend één of meerdere punten van de anno 2020 voorgestelde beheersdoelstellingen kan gerealiseerd worden, wordt in de beheersdoelstellingen opgenomen.

Conclusie:

Artikel 3, 23° wordt aan de beheersdoelstellingen toegevoegd. De potentiële afbraak en heropbouw van de zijgevel wordt in het dossier opgenomen.

Art 3 14°: interieur van de boerenwoningen

- *Het interieur is niet beschermd wegens te weinig erfgoedwaarde. De eigenaar betwijfelt dat het interieur weinig waarde heeft en wil de sfeer behouden maar de keuken eventueel aanpassen.*
- *Het besluit voorziet in het behoud van beide woningen wat voor een herbestemming problematisch kan zijn. Er wordt gevraagd de 'leesbaarheid' en het 'behoud' uit de doelstellingen te schrappen.*

Antwoord:

De eigenaar kan perfect de werken uitvoeren die hij wenst in de niet-beschermde delen. Daarvoor is geen advies of toelating van werken nodig.

De leesbaarheid en het behoud hebben betrekking op het exterieur en één gang. De beheersdoelstelling is dan ook zeer beperkt en sluit een herbestemming zeker niet uit. Verder kan de eigenaar alle verbouwingen uitvoeren die hij wenst aan de niet beschermde interieuronderdelen.

Conclusie:

Om tegemoet te komen aan de verzuchtingen van de bezwaarindiener wordt aan de beheersdoelstellingen het eerder beschreven punt 23 toegevoegd. In punt 12 van de beheersdoelstellingen wordt de potentiële sloop en heropbouw van de puntgevel ingeschreven.

Art 3 22°: sierkarakter van de tuin

- *De term 'sierkarakter' is onduidelijk evenals de opdracht om het sierkarakter te behouden. voorstel is om op te nemen dat het 'parkkarakter van de tuin' behouden blijft. Kan er dan nog een boomgaard aangelegd worden?*

Antwoord: De term sierkarakter wordt gewijzigd in 'parkkarakter van de tuin'. De boomgaarden lagen historisch gezien niet op het perceel van de tuin. Een toekomstvisie zal moeten duidelijk maken of en hoe de eigenaar het 'parkkarakter van de tuin' wenst te combineren met de aanplant van een boomgaard. De aanleg van een boomgaard is niet expliciet verboden.

Conclusie:

In artikel 3 22° wordt de term 'sierkarakter' gewijzigd in 'parkkarakter van de tuin'.

De bezwaarindiener vraagt:

- *een overleg over welke delen historisch zijn en wat mogelijk is. De voorschriften dienen aangepast te worden aan de historische gegevens;*
- *om de beheersdoelstellingen en -voorschriften samen op te stellen;*
- *de beheersdoelstellingen moeten preciezer zijn net als de toelatingsplichtige handelingen.*

Antwoord:

Aan de beheersdoelstellingen wordt punt 23 toegevoegd dat het mogelijk maakt om doelstellingen aan te passen op basis van vernieuwend onderzoek naar de site. De beheersdoelstellingen en -voorschriften werden waar mogelijk aangepast volgens de schriftelijke opmerkingen van de bezwaarindiener. De door de bezwaarindiener aangegeven onduidelijkheden in het ministerieel besluit, vermeld tijdens de hoorzitting en schriftelijk tijdens het openbaar onderzoek werden onderzocht en aangepast in het dossier.

Conclusie:

Aan de verzuchtingen van de eigenaar werd tegemoet gekomen.

2.2. Tussentijdse conclusie

De adviezen en bezwaren uitgebracht na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming hebben invloed op het ministerieel besluit. Het ministerieel besluit werd als volgt aangepast na de voorlopige bescherming:

Aanhef van het ministerieel besluit

"De smalle, in het terrein ingesneden inrit met begeleidende bomenrijen verhoogt de ruimtelijk-structurerende waarde van het geheel" wordt gewijzigd in "De smalle, in het terrein ingesneden inrit met begeleidende bomenrijen verhoogt de ruimtelijk-structurerende waarde van de beschermde hoeve in relatie tot de beschermde omgeving,"

Beschrijving (artikel 2)

- 1° Punt 12: volgende zin werd geschrapt: De leefruimte en de achterliggende dienstruimten zijn samen met de kapel geïntegreerd bij de interbellumwoning;
- 2° Punt 14: De niet beschermde interieurelementen van de interbellumwoning en de woning uit 1913 worden uit de beschrijving van de erfgoedelementen geschrapt
- 3° punt 15: Noordwestelijke toegangsweg' wordt gewijzigd in 'westelijke toegangsreef'.)

Beheersdoelstellingen (artikel 3)

- 1° Punt 3: wordt als volgt aangepast: "de typologie van het Hof ter Holst als gesloten hoevecomplex, met een bewaarde historische configuratie die minstens teruggaat tot de 18de eeuw, dient behouden te worden."
- 2° Punt 4: het woord 'bouwsubstantie' wordt vervangen door 'erfgoedelementen'.
- 3° Punt 7 wordt als volgt aangepast: "7° voor zover een vernieuwend bouwhistorische onderzoek geen nieuwe inzichten geeft over de bouwgeschiedenis van de hoevevleugels is het behoud van de uitwendige vormgeving van de bestaande venster-, deur- en poortopeningen in hun omlijstingen essentieel; voor de beide stalvleugels dient het opvallend repetitief en ritmisch karakter van de muuropeningen aan de erfzijde behouden te blijven. Het aanbrengen van nieuwe muuropeningen of het heropenen van historische

- muuropeningen kan overwogen worden mits die ingreep past in een totaalvisie op de hoeve en zijn geschiedenis;”
- 4° Punt 9 wordt als volgt aangepast: “met betrekking tot het interieur van de bedrijfsruimten beoogt de bescherming het behoud van de herkenbaarheid van het type als stal en als schuur. Het open karakter van de ruimten dient herkenbaar te blijven. Later toegevoegde structuren en compartimenteringen zonder erfgoedwaarde kunnen worden verwijderd;”
 - 5° Punt 11 wordt als volgt aangepast: “11° de interieuraankledingen van de woonvertrekken in de beide boerenwoningen hebben geen hoge erfgoedwaarde. De erfgoedelementen zijn beperkt. Een nieuwe invulling is mogelijk, mits behoud van de oorspronkelijke indeling als twee afzonderlijke boerenwoningen met aparte buitendeuren en gangen. De centrale gang van de linker boerenwoning met de decoratieve terrazzovloer, die vanuit het erf leidt naar een buitendeur aan de kant van de oprit met siertuin, is te behouden. 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;”
 - 6° Punt 12 wordt als volgt gewijzigd: “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 behoud van de buitengevels en de bedaking met de dakkapellen, rekening houdend met de mogelijkheid om de dakbedekking te wijzigen zoals voorzien in artikel 3, 6°, en de voorgevel 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 sloop, heropbouw en uitwendige aanpassing van deze puntgevel is mogelijk, mits de vernieuwing in verhouding staat met het oorspronkelijk volume van de schuur- en boerenvleugel”.
 - 7° Punt 13 wordt als volgt aangepast: “het interieur van de hoofdwoning, nieuw gebouwd in 1926 heeft een beperkte erfgoedwaarde binnen het boerderijtype 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;”
 - 8° Punt 14 wordt als volgt aangepast: “de leefruimte van de hoofdwoning werd in 1926 uitgebreid door het integreren van vertrekken van de linker boerenwoning en door het integreren van een woonvolume met dienstruimten binnen de schuurvleugel. Indien wenselijk voor de eigenaar kunnen de ruimten opnieuw worden opgedeeld met het oog op een integratie in hun oorspronkelijke hoevevleugels en kan het interieur worden aangepast, voor zover het uitwendig uitzicht en de uitwendige erfgoedkenmerken en erfgoedelementen van de buitengevels niet worden geschaad. Het behoud van het bouwvolume van de kapel, beperkt tot de driezijdige kooruimte, blijft essentieel;”
 - 9° Punt 17 wordt als volgt aangepast: “behoud van het onverharde, in gazon gelegde deel van het binnenerf als verwijzing naar de vroegere locatie van de mestvaalt; de heraanleg van het binnenerf zal rekening houden met de visuele beeldkwaliteit van het binnenerf;”
 - 10° Punt 19 wordt als volgt aangepast: “behoud en beheer van de dreefbomen langs de westelijke toegangs-dreef wordt nagestreefd met het oog op het bestendigen van de aanwezige erfgoedwaarden. Daarom is het aangeraden om de spontaan opschietende zaailingen die zowel de herkenbaarheid van de dreef, een lijnvormige aanplant van gelijkaardige en even oude bomen op gelijke afstand langs beide zijden van de weg, bedreigen als de volwassen bomen beconcurreren te verwijderen. Bij beperkte uitval dienen deze bomen vervangen te worden door 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. De eigenaar kan dan kiezen voor andere dreefbomen dan populieren;”
 - 11° Punt 22 wordt aangevuld met: “behoud van het parkkarakter van de tuin achter de woning met open gazon afgewisseld met struiken en opgaande bomen en hek bij het woonhuis;”
 - 12° Punt 23 wordt toegevoegd: “een toekomstvisie afwijkend van één of meerdere van de hierboven voorgestelde beheersdoelstellingen kan gerealiseerd worden mits duidelijk onderbouwd en gemotiveerd en mits respect voor de erfgoedwaarden en erfgoedelementen zoals opgenomen in dit ministerieel besluit. De resultaten van nieuw onderzoek, een globale visie en interventiefilosofie kunnen daartoe bijdragen.”

Artikel 5 wordt als volgt aangepast:
7° a) westelijke toegangsreef

2.3. Termijnverlenging

Met het ministerieel besluit van 24 december 2020 besliste minister Diependaele tot een verlenging van geldigheidsduur met 90 dagen van het ministerieel besluit van 10 april 2020 tot de voorlopige bescherming van de gesloten hoeve Hof ter Holst in Overijse. De termijnverlenging werd op 7 januari 2021 bij aangetekend schrijven gemeld aan de zakelijkrechthouder en het college van burgemeester en schepenen van Overijse.

2.4. Overleg tijdens de termijnverlenging

Op 14 december 2020 werden volgende documenten aan de zakelijkrechthouders bezorgd:

1. Een voorstel tot aanpassing van het beschermingsdossier Hof ter Holst.
2. Een voorstel tot aanpassing van het ministerieel besluit tot definitieve bescherming van het Hof ter Holst.

Het agentschap Onroerend Erfgoed ontving een reactie van één zakelijkrechthouder op 22 januari 2021.

Volgende opmerkingen werden geformuleerd:

Punt 1. De zakelijkrechthouder erkent de erfgoedwaarde van het Hof ter Holst.

Punt 2. De zakelijkrechthouder "heeft steeds consequent het standpunt ingenomen dat een bescherming zonder allesomvattende oplossing voor de bestemming en herontwikkeling van de ganse site, het vinden van een duurzame invulling ervan niet vooruithelpt en zelfs zal bijdragen tot de verloedering van het pand."

Antwoord: bij de behandeling van 2.1.1. *Bezwaar één uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek* werd deze opmerking al behandeld (pagina 22).

Punt 3. "De detaillistische opvatting van het Voorlopig Beschermingsbesluit dd. 10 april 2020 gaf aan dat het bestuur weinig aandacht heeft voor de economische realiteit dat het beheer en de vereiste herstellingswerken van een dergelijk monument zeer zware financiële inspanningen vergt die maar zinvol kunnen zijn indien de site economisch leefbaar kan worden gemaakt."

Antwoord: bij de behandeling van 2.1.1. *Bezwaar één uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek* werd deze opmerking al behandeld (pagina 29).

Punt 4. De wijzigingen aan het dossier worden positief ervaren.

Punt 5. "Evenwel blijft de vaststelling dat het ontwerp van Ministerieel Besluit niet lijkt uit te gaan van een ruimere beheersfilosofie, maar zeer detaillistisch is, hetgeen nog steeds ontmoedigend werkt. Daartegen blijft de eigenaar bezwaar hebben, reden waarom de eigenaar zijn pand liever niet beschermd ziet worden en eerder, rekening houdend met de adviesvereiste van OE (zie BPA nr. 65 "Plateau van Overijse en Lanevallei"), op vrijwillige basis samen te werken met de gemeente Overijse én OE om tot een geslaagde én gedragen herbestemming en restauratie te komen."

Antwoord: bij de behandeling van 2.1.1. *Bezwaar één uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek* werd deze opmerking behandeld (pagina 25, 26 en 32). Er werd ruimte voorzien voor een nog te ontwikkelen beheersfilosofie ook al geven de beheersdoelstellingen al duidelijk de richting daarvan weer. Artikel 3, 23° werd daarom al aangevuld met de zin "een

toekomstvisie afwijkend van één of meerdere van de hierboven voorgestelde beheersdoelstellingen kan gerealiseerd worden mits duidelijk onderbouwd en gemotiveerd en mits respect voor de erfgoedwaarden en erfgoedelementen zoals opgenomen in dit ministerieel besluit. De resultaten van nieuw onderzoek, een globale visie en interventiefilosofie kunnen daartoe bijdragen."

Punt 6. "Ondergeschikt, d.w.z. indien het bestuur alsnog doorzet met de bescherming van Hof Ter Holst, [verzoekt de zakelijkrechthouder] om nog de volgende tekst op te nemen in de overwegingen (pagina 3, laatste en nieuwe overweging toe te voegen), luidend als volgt:

"Overwegende dat het bestreden besluit tot stand gekomen is na langdurig overleg met de betrokken eigenaar; dat deze geen vragende partij is voor een bescherming als onroerend erfgoed omdat hij beducht is voor het dirigisme dat uit de gedetailleerde beschermingsvoorschriften voortvloeit; dat hij er zelfs op wijst dat deze voorschriften dermate zwaar zijn en vooral restrictief kunnen worden geïnterpreteerd, dat ze voor het behoud van het gebouw contraproductief zouden zijn, hetgeen het verval van het waardevolle pand alleen maar in de hand zou werken; dat hij nochtans het pand wenst te behouden voor de toekomst en grondig wil restaureren, in samenwerking met OE en de gemeente Overijse, daarin bijgestaan door een architect met naam en faam in de restauratie van onroerend erfgoed, mits en voor zover er ruimte geboden wordt voor een economische functie die toelaat om de omvangrijke en kostelijke restauratie te financieren. Dat deze bezorgdheid terecht is, reden waarom het bestreden besluit toestaat dat, bij de beoordeling van aanvragen voor omgevingsvergunningen voor renovatie, verbouwing of afbraak en/of ontwerp van beheersplan, rekening kan gehouden worden met (nieuw) bouwhistorisch onderzoek en de beheersdoelstellingen kunnen worden aangepast"."

Antwoord: Deze clausule is gelijklopend aan de wijziging die al in artikel 3, 23° werd opgenomen en die volledig luidt: "23° een toekomstvisie afwijkend van één of meerdere van de hierboven voorgestelde beheersdoelstellingen kan gerealiseerd worden mits duidelijk onderbouwd en gemotiveerd en mits respect voor de erfgoedwaarden en erfgoedelementen zoals opgenomen in dit ministerieel besluit. De resultaten van nieuw onderzoek, een globale visie en interventiefilosofie kunnen daartoe bijdragen."

Punt 7: "het beoogde beschermingsbesluit en het BPA nr. 65 "Plateau van Overijse en Lanevallei" [zijn] cumulatief van toepassing, terwijl zij nochtans moeilijk verenigbaar zijn. [...] Om deze reden blijft [de zakelijkrechthouder] zich principieel verzetten tegen een erfgoedbescherming die niet gepaard gaat met een globale oplossing waartoe ook het planologisch kader behoort."

Antwoord: bij de behandeling van 2.1.1. Bezwaar één uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek werd deze opmerking al behandeld (pagina 23 en 24).

Punt 8: "Verschillende beheersdoelstellingen drukken een wens uit om wijzigingen aan te brengen. [...] Deze doelstellingen, die (voor zover ze dwingend worden geïnterpreteerd) strijdig zijn met het uitgangspunt dat een bescherming moet vertrekken van de toestand op het ogenblik van beschermingsbesluit, tonen aan dat de detaillistische aanpak moeilijk werkbaar is en ondersteunen de vraag van de zakelijkrechthouder om, indien er tot bescherming wordt overgegaan, met algemene uitgangspunten te werken en wijzigingen mogelijk te maken indien kan worden gemotiveerd dat ze (rekening houdend met bouwhistorisch onderzoek) de erfgoedwaarden behouden, herstellen en in de verf zetten."

Antwoord: De opbouw van het beschermingsbesluit is decretaal vastgelegd. De beheersdoelstellingen en toelatingsplichtige werken in het beschermingsbesluit zijn niet alleen gelijklopend voor dit type van erfgoed maar bovendien waar nodig en mogelijk aangepast aan de kenmerken van het Hof ter Holst. De beheersdoelstellingen zijn inderdaad richtinggevend

en duiden een wenselijkheid aan. Het artikel 3, 23° maakt het mogelijk om dankzij nieuw bouwhistorisch onderzoek af te wijken van de geformuleerde beheersdoelstellingen en toelatingplichtige werken.

Punt 8: "Artikel 3, 11° en 14° blijft onduidelijk. Het interieur van de boerenwoningen heeft weinig erfwaarde, een wijziging kan mits behoud van de afleesbaarheid van de 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 enige erfwaarde, a fortiori nu het interieur zelf geen erfwaarde heeft. Bovendien is dit niet consistent met artikel 3, 14° op grond waarvan de integratie van de ruimtes in de linkse "boerenwoning" in de hoofdwooning, ongedaan mag worden voor zover het uitwendig uitzicht niet wordt geschaad. Bovendien is de nieuwe invulling afhankelijk van "het behoud van de oorspronkelijke indeling als twee afzonderlijke boerenwoningen". Wij verzoeken u daarom om artikel 3, 11° en 14° aan te passen zodat het behoud van de indeling als twee afzonderlijke boerenwoningen, die slechts in de 19de eeuw werd doorgevoerd en in 1926 werd gewijzigd, niet langer een vereiste is. Die vereiste heeft geen enkele erfgoedkundige betekenis."

Antwoord: in de opmerking zit al het bewijs van de architecturale waarde vevat: een 18de-eeuwse hoeve met aanpassingen in 1848 en 1926. Dat wijst op de constante evolutie van de hoeve volgens de noden van de tijd. Een historische of architecturale waarde wil niet zeggen dat een gebouw zich nog in de toestand bevindt zoals ze oorspronkelijk gebouwd werd. Om de waarde van de verbouwing van 1848 te duiden wordt de motivatie van de architecturale waarde verduidelijkt door toevoeging van de zinsnede: *"en getuigt zo van de aanpassingen die aan hoeves gebeurden volgens de nieuwe gebruiks- en woonnoden in de 19de eeuw."*

De beheersdoelstellingen werden tot een minimum beperkt:

Artikel 3 11° spreekt over de beperkte erfgoedwaarde van de interieuraankleding. De structuur van de woningen wordt wel als waardevol beschouwd en getuigt van de herinrichting uit 1848. Mits behoud van de gang, één terrazzovloer en het exterieur mogen de beide woningen heringericht worden. Voor de muurafwerking worden niet afdwingbare aanbevelingen gedaan. Artikel 3 14° laat de herinrichting van de woning toe mits het exterieur bewaard blijft.

Conclusie: in de architecturale waarde wordt de aanpassing uit 1848 verder gemotiveerd door toevoeging van de zinsnede: *"en getuigt zo van de aanpassingen die aan hoeves gebeurden volgens de nieuwe gebruiks- en woonnoden in de 19de eeuw."*

Punt 9: "In uw schrijven dd. 14 december 2020 licht u toe dat de lijst van handelingen die een toelating vereisen (artikel 5 ontwerp-MB) niet werd aangepast omdat deze gelijklopend is voor alle gelijkaardige beschermingen. Niettemin handhaaft cliënt het standpunt dat de lijst dermate vergaand is dat zij als onredelijk te beschouwen is."

Antwoord: bij de behandeling van 2.1.1. *Bezwaar één uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek* werd deze opmerking al behandeld (pagina 21 en 22).

2.5. Conclusie van het extra overleg tijdens de verlenging van de procedure

De zakelijkrechthouder verzet zich expliciet tegen de bescherming van het Hof ter Holst. Er zijn echter geen nieuwe elementen aangebracht die leiden tot het stopzetten van de beschermingsprocedure.

In het ministeriële besluit wordt de architecturale waarde verduidelijkt door toevoeging van de zinsnede: *"en getuigt zo van de aanpassingen die aan hoeves gebeurden volgens de nieuwe gebruiks- en woonnoden in de 19de eeuw."*

2.6. Conclusie van de behandeling van de adviezen en opmerkingen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve bescherming als monument van de gesloten hoeve Hof ter Holst in Overijse

De zakelijkrechthouder blijft zich verzetten tegen een bescherming.

De adviezen, bezwaren en opmerkingen uitgebracht na de voorlopige bescherming, tijdens het extra overleg waarbij de zakelijkrechthouder zicht had op het voorstel van ministerieel besluit tot definitieve bescherming van het Hof ter Holst en voorafgaand aan de definitieve bescherming hebben invloed op het ministerieel besluit. Het ministerieel besluit werd als volgt aangepast na de voorlopige bescherming:

In het hele document is 'toegangsweg' gewijzigd in 'toegangsdreef'.

Inleiding

"De smalle, in het terrein ingesneden inrit met begeleidende bomenrijen verhoogt de ruimtelijk-structurerende waarde van het geheel" wordt gewijzigd in "De smalle, in het terrein ingesneden inrit met begeleidende bomenrijen verhoogt de ruimtelijk-structurerende waarde van de beschermde hoeve in relatie tot de beschermde omgeving,"

De architecturale waarde werd aangevuld met de cursieve passage:

"De oude boerenwoning in de noordwestvleugel werd opgedeeld in 1848 in twee huizen met aparte deurtogingen *en getuigt zo van de aanpassingen die aan hoeves gebeurden volgens de nieuwe gebruiks- en woonnoden in de 19de eeuw*. De beide boerenwoningen verkregen een typisch midden 19de-eeuws voorkomen door het gebruik van rechthoekige deur- en vensteropeningen met schrijnwerk in een 19de-eeuwse vormgeving. De buitengevels vertonen bouwsporen die wijzen op een minstens 18de-eeuwse kern, zoals bouwnaden, muurvlchtingen en gedichte muuropeningen onder gemetselde ontspanningsbogen."

Beschrijving (artikel 2)

1. De niet beschermde interieurelementen van de interbellumwoning en de woning uit 1913 worden uit de beschrijving van de erfgoedelementen geschrapt.
2. 'Noordwestelijke toegangsweg' wordt gewijzigd in 'westelijke toegangsdreef'.

Beheersdoelstellingen (artikel 3)

1. Punt 3: wordt als volgt aangepast: "de typologie van het Hof ter Holst als gesloten hoevecomplex, met een bewaarde historische configuratie die minstens teruggaat tot de 18de eeuw, dient behouden te worden."
2. Punt 4: het woord 'bouwsubstantie' wordt vervangen door 'erfgoedelementen'.
3. Punt 7 wordt als volgt aangepast: "7° voor zover een vernieuwend bouwhistorische onderzoek geen nieuwe inzichten geeft over de bouwgeschiedenis van de hoevevleugels is het behoud van de uitwendige vormgeving van de bestaande venster-, deur- en poortopeningen in hun omljstingen essentieel; voor de beide stalvleugels dient het opvallend repetitief en ritmisch karakter van de muuropeningen aan de erfzijde behouden te blijven. Het aanbrengen van nieuwe muuropeningen of het heropenen van historische muuropeningen kan overwogen worden mits die ingreep past in een totaalvisie op de hoeve en zijn geschiedenis;"
4. Punt 9 wordt als volgt aangepast: "met betrekking tot het interieur van de bedrijfsruimten beoogt de bescherming het behoud van de herkenbaarheid van het type als stal en als schuur. Het open karakter van de ruimten dient herkenbaar te blijven. Later toegevoegde structuren en compartimenteringen zonder erfgoedwaarde kunnen worden verwijderd;"
5. Punt 11 wordt als volgt aangepast: "11° de interieuraankledingen van de woonvertrekken in de beide boerenwoningen hebben geen hoge erfgoedwaarde. De erfgoedelementen zijn beperkt. Een nieuwe invulling is mogelijk, mits behoud van de oorspronkelijke indeling als twee afzonderlijke boerenwoningen met aparte buitendeuren en gangen. De centrale gang van de linker boerenwoning met de decoratieve terrazzovloer, die vanuit het erf leidt naar een buitendeur aan de kant van de oprit met siertuin, is te behouden. 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;”
6. Punt 12 wordt als volgt gewijzigd: “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 behoud van de buitengevels en de bedaking met de dakkapellen, rekening houdend met de mogelijkheid om de dakbedekking te wijzigen zoals voorzien in artikel 3, 6°, en de voorgevel 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 heropbouw en uitwendige aanpassing van deze puntgevel is mogelijk, mits de vernieuwing in verhouding staat met het oorspronkelijk volume van de schuur- en boerenvleugel”;
 7. Punt 13 wordt als volgt aangepast: “het interieur van de hoofdwoning, nieuw gebouwd in 1926 heeft een beperkte erfgoedwaarde binnen het boerderijtype 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;”
 8. punt 14 wordt als volgt aangepast: “de leefruimte van de hoofdwoning werd in 1926 uitgebreid door het integreren van vertrekken van de linker boerenwoning en door het integreren van een woonvolume met dienstruimten binnen de schuurvleugel. Indien wenselijk voor de eigenaar kunnen de ruimten opnieuw worden opgedeeld met het oog op een integratie in hun oorspronkelijke hoevevleugels en kan het interieur worden aangepast, voor zover het uitwendig uitzicht en de uitwendige erfgoedkenmerken en erfgoedelementen van de buitengevels niet worden geschaad. Het behoud van het bouwvolume van de kapel, beperkt tot de driezijdige kooruimte, blijft essentieel;”
 9. Punt 17 wordt als volgt aangepast: “behoud van het onverharde, in gazon gelegde deel van het binnenerf als verwijzing naar de vroegere locatie van de mestvaalt; de heraanleg van het binnenerf zal rekening houden met de visuele beeldkwaliteit van het binnenerf;”
 10. Punt 19 wordt als volgt aangepast: “behoud en beheer van de dreefbomen langs de westelijke toegangsdreef wordt nagestreefd met het oog op het bestendigen van de aanwezige erfgoedwaarden. Daarom is het aangeraden om de spontaan opschietende zaailingen die zowel de herkenbaarheid van de dreef, een lijnvormige aanplant van gelijkaardige en even oude bomen op gelijke afstand langs beide zijden van de weg, bedreigen als de volwassen bomen beconcurreren te verwijderen. Bij beperkte uitval dienen deze bomen vervangen te worden door 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. De eigenaar kan dan kiezen voor andere dreefbomen dan populieren;”
 11. Punt 22 wordt aangevuld met: “het behoud van het parkkarakter van de tuin achter de woning met open gazon afgewisseld met struiken en opgaande bomen en hek bij het woonhuis;”
 12. Punt 23 wordt toegevoegd: “een toekomstvisie afwijkend van één of meerdere van de hierboven voorgestelde beheersdoelstellingen kan gerealiseerd worden mits duidelijk onderbouwd en gemotiveerd en mits respect voor de erfgoedwaarden en erfgoedelementen zoals opgenomen in dit ministerieel besluit. De resultaten van nieuw onderzoek, een globale visie en interventiefilosofie kunnen daartoe bijdragen.”

Artikel 5 wordt als volgt aangepast:
7° a) westelijke toegangsdreef