

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen, opmerkingen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve bescherming als monument van de wederopbouwhoeve 'De Pollepel' met cichorei- en tabaksast, en Britse schuilplaats in Ieper (Zillebeke)

Provincie: West-Vlaanderen

Gemeente: Ieper, 16de afdeling, sectie A, sectie D

Objectnummer: 4.01/33011/1085.1

-

Dossiernummer: 4.001/33011/125.1

Omschrijving:

de wederopbouwhoeve 'De Pollepel' met cichorei- en tabaksast, en Britse schuilplaats, Komenseweg 30

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

Brussel,

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)
Getekend op: 2021-10-18 22:49:57 +02:00
Reden: ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

1. Adviezen uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige bescherming

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

1.1.1. Beleidsdomein Omgeving

Het advies werd gevraagd op 20 augustus 2020.

Het agentschap Natuur en Bos gaf op 24 augustus 2020 per mail te kennen geen advies te geven.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen gaf op 21 augustus 2020 per mail te kennen geen advies te geven.

Het departement noch overige 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.

1.1.2. Beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken

Het advies werd gevraagd op 20 augustus 2020.

De Vlaamse Waterweg nv bracht op 22 september 2020 via mail volgend advies uit:
De hoeve ligt "op een aantal km van onze waterlopen en (heeft) geen enkele impact op het beheer van onze waterwegen en aanhorigheden. Ook op vlak van de watertoets is er geen impact."

Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Het departement noch de overige agentschappen brachten advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het 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 20 augustus 2020.

Het Departement Landbouw en Visserij bracht op 18 september 2020 via mail een voorwaardelijk gunstig advies uit.

"Vanuit landbouwkundig oogpunt is het belangrijk dat het landbouwbedrijf kan blijven functioneren als een modern en aan de huidige noden en wettelijke bepalingen voldoende landbouwbedrijf. Het verder uitbreiden van het bedrijf moet, indien nodig en mits voldoende afweging, steeds mogelijk blijven. Het aanpassen van de gebouwen aan de wettelijke bepalingen moet ook mogelijk blijven. Omdat de aan de hedendaagse normen aangepaste gebouwen niet in de bescherming vervat zijn, is het voorgestelde aanvaardbaar.

Gelet op de opname van de items in de inventaris van onroerend erfgoed, en op de beheersdoelstellingen waarbij de huidige landbouwfunctie kan worden verdergezet, kan het Departement Landbouw en Visserij de aanvraag aanvaarden voor zover de landbouwbedrijfsvoering van het aanwezige landbouwbedrijf niet in het gedrang komt. Bepalingen op de omliggende percelen die niet zijn opgenomen in het beschermingsdossier

kunnen niet aanvaard worden. Het landbouwbedrijf moet voldoende (uitbreidings)mogelijkheden hebben om zijn landbouwbedrijfsvoering op een duurzame manier verder te zetten."

Behandeling van het advies:

Zoals het Departement Landbouw en Visserij zelf stelt, is aan de voorwaarden voldaan. De aan de hedendaagse normen aangepaste gebouwen zijn niet in de bescherming vervat (zie 2.4. Motivering van de afbakening van de bescherming, inhoudelijk dossier). De ter bescherming voorgestelde hoeve is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Ook deze vaststelling heeft reeds bepaalde juridische gevolgen (<https://www.onroenderfgoed.be/het-goed-staat-een-vastgestelde-inventaris>). Hoewel een bescherming nooit een functie of gewestplanbestemming in vraag kan stellen, zal op vraag van de VCOE in de beheersdoelstellingen (beschermingsbesluit) bijkomend benadrukt worden dat de huidige landbouwfunctie kan worden verdergezet.

Het beschermingsvoorstel heeft geen impact op niet beschermde delen, en kan dus geen beperkingen opleggen aan de omliggende, niet in het beschermingsdossier opgenomen percelen.

Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

De agentschappen brachten geen advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroenderfgoeddecreet 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 Ieper

Het advies werd gevraagd op 20 augustus 2020.

Het college van Burgemeester en Schepenen bracht op 21 september 2020 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Het advies geeft een ruimtelijke situering van de hoeve, palend aan de in 2009 beschermde militaire begraafplaats. Verder worden de erfgoedwaarden van het beschermingsvoorstel aangehaald en worden de erfgoedelementen en -kenmerken geciteerd.

In het advies wordt de beschermingswaardigheid van de hoeve als volgt ondersteund: *"Waar in de 20ste eeuw wederopbouwarchitectuur onvoldoende gewaardeerd werd, krijgt de wederopbouw in het afgelopen decennium de nodige aandacht. Deze waardering wordt met huidig dossier erkend. De wederopbouw van (de) landbouwhoeve staat voor de getuigenis van de wederopbouw na WOI. Deze erfgoedhoeves werden in bepaalde gevallen ernstig verbouwd of de erfgoedwaarde werd dermate aangetast door functionele bedrijfsuitbreidingen. Deze hoeve is een uniek en gaaf voorbeeld van hoevearchitectuur na WOI, deze is door de hoger beschreven erfgoedwaarden beschermingswaardig."*

Behandeling van het advies: Het betreft een gunstig advies.

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 20 augustus 2020.

De VCOE bracht op 8 oktober 2020 een voorwaardelijk gunstig advies uit over de bescherming van twee onroerende goederen, de in pakket ingediende wederopbouwhoeves 'De Pollepel' in Ieper en de 'Kasteelhoeve' in Diksmuide. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Advies over de thematische context en de criterianota:

De commissie vindt het positief dat het beschermingsvoorstel uitgebreid ingaat op de historiek van de hoeves, het proces van wederopbouw en de plaats van het wederopbouwontwerp in het oeuvre van de architecten. Daarnaast ondersteunt de begeleidende historische nota de relevantie en waardebeoordeling van de individuele beschermingen. De commissie vindt het ook zeer positief dat de beschermingsvoorstellen steunen op een gebiedsdekkende thematische (her)inventarisatie van wederopbouwhoeves in de Verwoeste Gewesten. De criterianota motiveert dit onderzoek, bakent het thema geografisch, chronologisch en typologisch af en duidt de gemaakte selectie. Van de twaalf als beschermingswaardig geselecteerde hoevesites werden er zeven in het verleden reeds voorgedragen voor bescherming en werden er zes inmiddels ook effectief beschermd. De commissie houdt een pleidooi voor het indienen van hoeves in pakket. Tegelijk vraagt ze zich af of de drie overige hoeves nog voorgesteld zullen worden.

Behandeling van het advies:

Op 22 januari 2020 werden inderdaad zes wederopbouwhoeves definitief als monument beschermd. De hoeve 'De Roode Poort' in Middelkerke (Westende) werd op 12 december 2019 geadviseerd door de VCOE. Deze hoeve wordt voor de behandeling van het advies en een mogelijk verder traject meegenomen in het pakket met 'De Pollepel' en de 'Kasteelhoeve', dit conform de opmerking van de VCOE. Het klopt dat er voor drie overige hoeves nog geen beschermingsvoorstel werd uitgewerkt:

- voor de kleine wederopbouwhoeve van het langgestrekte type in Diksmuide (Vladslo, <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/78567>) werd in het voorjaar van 2018 een vooronderzoek opgestart. De hoeve werd als beschermingswaardig geëvalueerd, maar de opmaak van het beschermingsdossier werd doorkruist door de goedkeuring van een omgevingsvergunning (aanvraag tot het herbouwen van een bestaande woning na sloping) door de stad Diksmuide (beslissing college 12 december 2018),
- aan de 'Herenhoeve' in Zonnebeke (Beselare, <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/33087>) werd op 18 mei 2018 een plaatsbezoek gebracht. Typologisch betreft het een interessante wederopbouwhoeve. Vooral de omvang van de heropgebouwde gebouwen in een regionalistische architectuurtaal is uitzonderlijk. Gezien de ruimtelijke context met recente landbouwstallen die tegenaan de oude gebouwen aangebouwd zijn, werd echter afgezien van de bescherming om beheersmatige redenen.
- Aan de wederopbouwhoeve 'West-Bellegoed' in Ieper (Voormezele, <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/30852>) werden plaatsbezoeken gebracht op 27 maart 2018 en 9 juli 2019. Hoewel een toekomstige bescherming van deze hoeve niet uitgesloten wordt, is dit momenteel niet prioritair. Het 'West-Bellegoed' in Voormezele en de hoeve 'Madelstede' in Boezinge zijn gebaseerd op eenzelfde ontwerpplan van de Ieperse architect Cyrille Schmidt, al zijn er verschillen in uitwerking (enkel 'Madelstede' heeft een kapel, het 'West-Bellegoed' heeft dan weer een ast). Bovendien is ook de 'Pollepelhoeve' ontworpen door Schmidt, waardoor het oeuvre van deze architect goed vertegenwoordigd zal zijn binnen het beschermingspakket. De combinatie van een wederopbouwhoeve met een ast vormt een interessant gegeven bij het 'West-Bellegoed'. Maar de 'Pollepelhoeve' heeft een dubbele ast, voor zowel cichorei als tabak, wat op industrieel-archeologisch en technisch vlak absoluut uitzonderlijk is.

Bijkomend wil de commissie weten of er – behalve voor hoeves – ook onderzoek naar andere wederopbouwarchitectuur gepland is.

Behandeling van het advies:

Het agentschap Onroerend Erfgoed nam vooral in het afgelopen decennium heel wat initiatieven voor de bescherming van wederopbouwarchitectuur. Deze initiatieven hadden zowel betrekking op de frontzone van de Eerste Wereldoorlog in de Westhoek als op de zogenaamde martelaarssteden. In 2013-2014 werden in Diksmuide twee stadsgezichten en een tiental monumenten beschermd. In 2016 volgde de bescherming als monument van vier wederopbouwkerken in dorpen rond Diksmuide (Oostkerke, Sint-Jacobskapelle, Stuivekenskerke en Vladslo). In de meeste dorpen werd ook de gaaf bewaarde dorpsomgeving beschermd. Het stadhuis en vrederecht in Mesen uit de wederopbouwperiode is sinds 2010 beschermd als monument. In dezelfde lijn ligt de bescherming van het gemeentehuis in Bovekerke (Koekelare) in 2012, en dit van Nieuwerkerke (Heuvelland) in 2004.

Voor de martelaarssteden (Duitse vernietiging in augustus 1914) vormen Dendermonde (bescherming van onder meer de Grote Markt, 2004) en Leuven (bescherming Bondgenotenlaan en Grote Markt, 2015-2016) exemplarische voorbeelden. Wederopbouwarchitectuur gaat hier samen met niet vernietigde vooroorlogse gebouwen. Het voorbeeld van Lier is gelijkaardig (bescherming Grote Markt, 2018).

Voor deze regeerperiode zijn geen initiatieven tot bescherming van wederopbouwarchitectuur meer voorzien. De focus van het beleid ligt op een evaluatie van het beschermde bestand.

Verder vraagt de commissie om de criterianota te actualiseren. Zo stelt ze voor om de tabel met erfgoedwaarden op basis van de in de ministeriële besluiten effectief toegekende erfgoedwaarden te actualiseren.

Eveneens stelt ze voor om de criterianota aan te vullen op het vlak van de selectiecriteria (verduidelijken in welke mate 'De Pollepel' beantwoordt aan de selectiecriteria, in het bijzonder de zeldzaamheid, herkenbaarheid, representativiteit en context).

Behandeling van het advies:

De selectie van beschermingswaardige hoeves gebeurde op basis van de erfgoedwaarden en selectiecriteria zoals omstandig toegelicht in de criterianota. In het individuele beschermingsdossier wordt de selectie van de 'Pollepelhoeve' uitgebreid toegelicht en verantwoord.

In figuur 19 van de criterianota worden de **erfgoedwaarden** toegekend aan de beschermingswaardige hoeves visueel voorgesteld. Bij de 'Pollepelhoeve' worden – conform het beschermingsbesluit - de ruimtelijk-structurende waarde en de volkskundige waarde bijkomend aangekruist (aanvulling criterianota februari 2021). Onder punt 6 van de criterianota worden de toegekende erfgoedwaarden toegelicht. De voorbeelden illustreren de toepassing van een erfgoedwaarde bij wederopbouwhoeves, maar zijn niet exhaustief. Overigens wordt de 'Pollepelhoeve' hier aangehaald als voorbeeld voor vier waarden (historische, industrieel-archeologische, ruimtelijk-structurende en volkskundige waarde).

Onder punt 7 van de criterianota worden de gehanteerde **selectiecriteria** bij de bescherming van wederopbouwhoeves toegelicht. De voorbeelden illustreren de toepassing van selectiecriteria bij wederopbouwhoeves, maar zijn niet exhaustief. Overigens wordt de 'Pollepelhoeve' in de criterianota aangehaald als voorbeeld voor representativiteit, ensemblewerking en context. Ook worden de termen zeldzaam/uitzonderlijk en herkenbaar meerdere keren aangehaald bij de motivatie van de erfgoedwaarden in het beschermingsbesluit.

Gezien de voorbeelden van selectiecriteria niet exhaustief zijn, wordt de criterianota op dit punt niet aangepast.

Behandeling van het advies over het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit:

De commissie merkt op dat de ter bescherming voorgestelde hoevegebouwen en huisweide rechtstreeks aansluiten op de als monument beschermde begraafplaats 'Railway Dugout Burial Ground'. De voorgestelde afbakening versterkt op die manier de samenhang van beide sites als erfgoedcluster. Voor de Britse schuilplaats aan de overzijde van de weg wordt een afzonderlijke perimeter van twee meter rondom de bunker afgebakend. Het is positief dat dit kleine erfgoeditem mee wordt beschermd, omdat de Britse schuilplaats deel uitmaakt van dezelfde erfgoedcluster. Naast het historische verband is door het open grasland ook de visueel-ruimtelijke link met de hoevesite en de begraafplaats bewaard. De commissie is daarom van mening dat een geïsoleerde afbakening van de bunker deze historische, ruimtelijke en visuele band onvoldoende erkent. De commissie suggereert te onderzoeken of hier alsnog een overgangszone kan worden ingesteld ter ondersteuning van de samenhang tussen Britse schuilplaats en hoeve.

Behandeling van het advies:

Het afbakenen van landbouwgronden rond wederopbouwhoeves als overgangszone werd onderzocht voor het beschermingspakket van wederopbouwhoeves. Bedoeling kon dan zijn om een zichttas op een wederopbouwhoeve in de toekomst te garanderen of om een ruimtelijke samenhang tussen verschillende elementen binnen een beschermingsvoorstel te bewaren. Dit zou het uitwerken van dossiers en de procedurele afhandeling ervan echter aanzienlijk verzawaard hebben. Zoals de VCOE zelf aangeeft werd wel een zone van twee meter rondom de bunker mee beschermd (zie 2.4. Motivering van de afbakening van de bescherming, inhoudelijk dossier).

De commissie ondersteunt de toekenning van een historische, culturele, architecturale industrieel-archeologische, ruimtelijk-structurerende en volkskundige erfgoedwaarde. De commissie vraagt evenwel om, naar analogie met de 'Kasteelhoeve', ook het archeologisch potentieel te onderzoeken van 'De Pollepel' en desgevallend de archeologische waarde toe te kennen.

Behandeling van het advies:

Het archeologische potentieel van de 'Pollepelhoeve' werd onderzocht, maar onvoldoende geacht om de archeologische waarde toe te kennen. De criterianota erkent het archeologisch potentieel van vooroorlogse ondergrondse muurresten en bouwfragmenten op of dichtbij veel wederopbouwhoeves, maar nuanceert dat "de toekenning van een afzonderlijke archeologische waarde per hoevesite (moet) worden afgewogen". Een richtsnoer daarbij is de inschatbaarheid van de aanwezigheid van een bodemarchief. Is dit moeilijk - zoals bij de 'Pollepelhoeve' - dan wordt er geen archeologische waarde toegekend aan de wederopbouwhoeve. De gelaagde geschiedenis van 'De Pollepel' wordt wel aangegrepen om de historische waarde van de hoeve bijkomend te motiveren.

Bij de erfgoedkenmerken en -elementen (artikel 2 van het beschermingsbesluit) vraagt de commissie volledigheidshalve te expliciteren dat de recente stalaanbouw aan de cichorei- en tabaksast van hoeve 'De Pollepel' geen erfgoedwaarde bezit.

Behandeling van het advies:

Er bestaat een onderscheid tussen de "Beschrijving met inbegrip van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken" in het inhoudelijk dossier (1.5.) en de beschrijving van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken in het ministerieel besluit (art. 2). In art. 2 worden enkel elementen met erfgoedwaarde opgenomen. Het zou dan ook verwarrend zijn om hier de recente stalaanbouw aan de cichorei- en tabaksast op te nemen om vervolgens te stellen dat

deze geen erfgoedwaarde heeft. In de "Beschrijving met inbegrip (...)" (inhoudelijk dossier) wordt verduidelijkt dat de "recente stal in betonstenen onder lessenaarsdak aangebouwd tegen de westelijke zijgevel van de ast" geen erfgoedwaarde heeft. In de fotoregistratie (bijlage 2 bij het ministerieel besluit) is het onvermijdelijk om ook elementen zonder erfgoedwaarde in beeld te brengen. Daarom wordt bij de aanbouw tegen de westelijke zijgevel van de ast in het onderschrift geduid dat deze geen erfgoedwaarde heeft (foto 65).

De uitgebreide en gerichte beheersdoelstellingen (artikel 3 van het ministerieel besluit) bieden een sterke houvast voor het toekomstige behoud en beheer van de gebouwen, de interieurs, de omgevingsaanleg en kleinere erfgoedelementen. Gezien het nog een actief landbouwbedrijf betreft, vraagt de commissie echter om uitdrukkelijker te verwijzen naar de mogelijke bestemming van het huidige agrarische gebruik. De commissie vraagt in de beheersvisie op te nemen dat de landbouwuitbating ongewijzigd kan worden voortgezet.

Behandeling van het advies:

Het inhoudelijk dossier maakt duidelijk dat de hoeve vandaag nog steeds functioneert als landbouwbedrijf en omgeven is door landbouwgebied (1.1. Situering, 2.4. Motivering van de afbakening van de bescherming, 2.5. Juridische toestand). Het beschermingsbesluit stelt de agrarische functie niet in vraag. Een bescherming heeft ook niet de juridische kracht om een (ruimtelijke) bestemming in vraag te stellen. Dat een mogelijke nieuwe functie wordt aangehaald in de beheersdoelstellingen, betekent niet dat de voorkeur daarnaar uitgaat. Ter verduidelijking zal in de beheersdoelstellingen geëxpliciteerd worden dat de huidige functies (wonen en landbouw) kunnen behouden blijven: "de hoevegebouwen bewaren tot op vandaag grotendeels hun oorspronkelijke woon- (huis) en landbouwfunctie (overige gebouwen). Deze functies kunnen ongewijzigd verdergezet worden."

Vervolgens vraagt de commissie om de beheersdoelstellingen inzake houtwerk minder vrijblijvend te formuleren en te voorzien in de optie van een 'historisch herstel' van verdwenen oorspronkelijk houtwerk.

Behandeling van het advies:

Voor historisch schrijnwerk voorziet het agentschap Onroerend Erfgoed in een publiek toegankelijk afwegingskader (<https://oar.onroenderfgoed.be/item/428>). De beheersdoelstellingen in het beschermingsbesluit willen niet in de plaats treden van dit afwegingskader. Daarom blijven ze eerder algemeen.

Bij de toelatingsplichten (artikel 5 van het ministerieel besluit) stelt de commissie een bundeling voor. De plichten onder 5°c, 5°e en 5°j inzake omgevingswerken en deze onder 5°d en 5°k inzake de aanplant, het vellen of rooien van bomen overlappen immers grotendeels.

Behandeling van het advies:

Het agentschap zal de hier geciteerde toelatingsplichten bundelen: 5°k wordt geschrapt en het aanplanten (van bomen) wordt ondergebracht onder 5°d. Ook 5°j wordt geschrapt, want dit is reeds gevat onder 5°c.

Tot slot formuleert de commissie enkele specifieke bemerkingen. De commissie vraagt

- om in de beheersdoelstellingen aan te vullen dat het (her)schilderen van houtwerk dient te gebeuren in de rood-wit kleurstelling kenmerkend voor hoeves van de Commissie Burgerlijke Godshuizen,
- een archeologische beheersdoelstelling, indien er een archeologische waarde wordt toegevoegd.

Behandeling van het advies:

Het aspect van de kleurstelling is vervat in toelatingsplicht 4^oc (het aanbrengen, verwijderen, vervangen of wijzigen van de kleur, textuur of samenstelling van de afwerkingslagen). Vermits er geen archeologische waarde wordt toegekend (zoals reeds hierboven vermeld), wordt dit ook niet doorgetrokken naar de beheersdoelstellingen.

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

Het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit werden als volgt aangepast:

- de criterianota (een bijlage bij het inhoudelijk dossier):
 - figuur 19 (visuele voorstelling van de erfgoedwaarden van de beschermingswaardige hoeves) krijgt een update voor de 'Kasteelhoeve'
- ministerieel besluit:
 - explicitering van de eerste beheersdoelstelling over ongewijzigd verderzetten huidige functies
 - enkele toelatingsplichten worden gebundeld: toelatingsplicht 5^ok wordt geschrapt en het aanplanten (van bomen) wordt ondergebracht onder 5^od. Ook 5^oj wordt geschrapt, want dit is reeds gevat onder 5^oc.
 - in bijlage 2, de fotoregistratie bij het ministerieel besluit, wordt bij foto 65 in het onderschrift geduid dat de aanbouw tegen de westelijke zijgevel van de ast geen erfgoedwaarde heeft.

1.4. Opmerkingen van de zakelijkrechthouders

De zakelijkrechthouder van de hoeve formuleerde op 15 oktober 2020 per mail een opmerking over het voorgestelde beschermingsdossier:

Deze vreest dat de bescherming een waardevermindering van de hoeve met zich meebrengt. Mogelijk haken er dan bij verkoop een aantal kandidaat-kopers af. Als de koestallen herbestemd zouden worden voor hoevetoerisme, dan moet er goed kunnen verbouwd worden zonder dat er oude elementen zoals 'koeslieten' moeten bewaard blijven. De zakelijkrechthouder wil de nodige vrijheid om te wonen en te werken.

Behandeling van de opmerking:

Waardevermindering noch -vermeerdering van een beschermd goed kan bewezen worden. Een prijszetting is afhankelijk van heel wat factoren aan de aanbod- en de vraagzijde. Uiteraard spelen ook zaken als gewestplanbestemming een rol in toekomstige bouw- of verbouwprojecten.

Anderzijds biedt een bescherming ook heel wat mogelijkheden. In de behandeling van de adviezen wordt benadrukt dat de landbouwfunctie verdergezet kan worden. Dit werd ook bijkomend geëxpliciteerd in de beheersdoelstellingen (beschermingsbesluit). Overigens zijn ook nieuwe functies mogelijk, zolang ze "de draagkracht van de gebouwen niet overschrijden." Dat de bescherming een functiewijziging faciliteert, bij een eventuele stopzetting van de landbouwactiviteit, is een pluspunt, ook naar een eventuele verkoop toe. Er dient hier ook benadrukt te worden dat aan een definitieve bescherming de mogelijkheid tot premies gekoppeld is (<https://www.onroenderfgoed.be/nieuws/premiergels-gewijzigd>, <https://www.onroenderfgoed.be/standaardprocedure-voor-een-erfgoedpremie>). Bovendien geldt er bij verkoop of schenking van een beschermd goed, onder bepaalde voorwaarden, een verlaging van het verkooprecht en de schenkbelasting (<https://www.onroenderfgoed.be/verlaging-verkooprecht-en-schenkbelasting>).

Bij de door de zakelijkrechthouder aangehaalde 'slieten' (wanden tussen de staanplaatsen van de dieren in de stallen) benadrukt het agentschap Onroerend Erfgoed dat de beheersdoelstellingen genuanceerd zijn. In de 6^{de} beheersdoelstelling wordt gesteld dat bij de stallen "de leesbaarheid van de vroegere stalfunctie bewaard (dient) te blijven door het behoud van een aantal voederbakken en wanden tussen de staanplaatsen". Het behoud van alle elementen wordt dus niet gevraagd, maar wel het bewaren van de leesbaarheid van de vroegere functie. Verder dient benadrukt te worden dat het agentschap de aan de hedendaagse normen aangepaste landbouwgebouwen bewust buiten de beschermingsperimeter houdt (zie 2.4. Motivering van de afbakening van de bescherming, inhoudelijk dossier). Wat betreft de woonsfeer dient benadrukt te worden dat het interieur van de woning geen erfgoedelementen- en kenmerken bewaart, en dat daarom in het beschermingsbesluit voor de woning een uitzondering gemaakt wordt op de toelatingsplichten voor het interieur.

Conclusie: De opmerking van de zakelijkrechthouder heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

1.5. Aanvullingen

Bijlage 5.5. bij het inhoudelijk dossier, de historische nota, wordt vervangen door een verwijzing naar het gepubliceerde onderzoeksrapport *Tooverwerk. De wederopbouw van hoeves in de Verwoeste Gewesten van West-Vlaanderen* (<https://oar.onroerenderfgoed.be/item/5698>). Dit onderzoeksrapport is een verdere uitwerking van de historische nota.

1.6. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige bescherming

De uitgebrachte adviezen hebben invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

Het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit werden als volgt aangepast:

- In het inhoudelijk dossier, wordt bijlage 5.5, de historische nota, wordt vervangen door een verwijzing naar het gepubliceerde onderzoeksrapport *Tooverwerk. De wederopbouw van hoeves in de Verwoeste Gewesten van West-Vlaanderen* (<https://oar.onroerenderfgoed.be/item/5698>).
- de criterionota (een bijlage bij het inhoudelijk dossier):
 - figuur 19 (visuele voorstelling van de erfgoedwaarden van de beschermingswaardige hoeves) krijgt een update voor de 'Kasteelhoeve'
- ministerieel besluit:
 - explicitering van de eerste beheersdoelstelling over ongewijzigd verderzetten huidige functies
 - enkele toelatingsplichten worden gebundeld: toelatingsplicht 5^ok wordt geschrapt en het aanplanten (van bomen) wordt ondergebracht onder 5^od. Ook 5^oj wordt geschrapt, want dit is reeds bevat onder 5^oc.
 - in bijlage 2, de fotoregistratie bij het ministerieel besluit, wordt bij foto 65 in het onderschrift geduid dat de aanbouw tegen de westelijke zijgevel van de ast geen erfgoedwaarde heeft.

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

2.1. Openbaar onderzoek en hoorrecht

De gemeente Ieper organiseerde het openbaar onderzoek van 15 april 2021 tot en met 15 mei 2021.

Het proces-verbaal maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.
Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaar ingediend.

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.

Geen zakelijkrechthouder beriep zich op het hoorrecht en vroeg gehoord te worden door het agentschap.

Bezwaar

De zakelijkrechthouder formuleerde op 11 mei 2021 een bezwaar over de voorlopige bescherming:

Hij klaagt aan dat hij bij de bescherming van de hoeve niets te zeggen heeft: *"het wordt ons zomaar opgelegd zelfs met een dagvaarding. We zijn niet akkoord omdat dat toch een waardevermindering zal betekenen voor onze hoeve. Restauratiewerken zullen veel duurder uitvallen desondanks de erfgoedpremie. Alles moet aangevraagd worden, we zijn niet meer vrij op onze eigen hoeve en kunnen zelfs nog beboet worden."*

Over de erfgoedpremie merkt hij op dat deze zou moeten berekend worden *"op basis van de uiteindelijke factuur van de werken en niet op basis van de offerte"*.

Behandeling van het bewaar

- Op 22 oktober 2019 stuurde de door het Vlaams Gewest aangestelde advocaat een aangetekend schrijven aan de zakelijkrechthouder. Het feit dat een ontwerp van dagvaarding in bijlage stak, betekent nog niet dat de bescherming 'opgelegd' werd. De brief vertrok vanuit de vaststelling dat herhaaldelijke contactname door het agentschap Onroerend Erfgoed niet tot een afspraak had geleid. De brief voorzag respijt voor een dagvaarding tot het bekomen van toegang voor het onderzoek naar de erfgoedwaarden (artikel 6.1.2 Onroerenderfgoeddecreet) tot het einde van de maand oktober 2019. De Vlaamse Overheid hoopte immers om alsnog minnelijk een afspraak te kunnen maken. Vervolgens nam de zakelijkrechthouder zelf contact op met het agentschap Onroerend Erfgoed, waardoor een dagvaarding werd vermeden. Het plaatsbezoek met fotoregistratie vond plaats op 31 oktober 2019.
- De bescherming van de 'Pollepelhoeve' kadert in het thematisch beschermingspakket over wederopbouwarchitectuur, met name wederopbouwhoeves in de Verwoeste Gewesten van West-Vlaanderen. De selectie van beschermenswaardige hoeves wordt toegelicht in de criterianota (bijlage 5.4.). Uit het gevoerde onderzoek blijkt dat de 'Pollepelhoeve' tot de meest waardevolle wederopbouwhoeves behoort en de erfgoedwaarde ervan bijzonder hoog is. Daarom werd deze hoeve voorlopig beschermd.
- Wat betreft de waardevermindering hernemen we de argumentatie uit de behandeling van de opmerkingen:

Waardevermindering noch -vermeerdering van een beschermd goed kan bewezen worden. Een prijszetting is afhankelijk van heel wat factoren aan de aanbod- en de vraagzijde. Uiteraard spelen ook zaken als gewestplanbestemming een rol in toekomstige bouw- of verbouwprojecten.

Anderzijds biedt een bescherming ook heel wat mogelijkheden, zoals in de behandeling van de adviezen reeds wordt aangehaald. We verwijzen hier ook naar de beheersdoelstellingen (beschermingsbesluit). Vanuit Onroerend Erfgoed zijn zowel het behoud van de landbouwfunctie als nieuwe functies mogelijk, zolang deze *"de draagkracht van de gebouwen niet overschrijden"*. Dat de bescherming een functiewijziging faciliteert, bij een eventuele stopzetting van de landbouwactiviteit, is

een pluspunt, ook naar een eventuele verkoop toe. Er dient hier ook benadrukt te worden dat aan een definitieve bescherming de mogelijkheid tot premies gekoppeld is (<https://www.onroerendergoed.be/nieuws/premiereregels-gewijzigd>, <https://www.onroerendergoed.be/standaardprocedure-voor-een-erfgoedpremie>). Bovendien geldt er bij verkoop of schenking van een beschermd goed, onder bepaalde voorwaarden, een verlaging van het verkooprecht en de schenkbelasting (<https://www.onroerendergoed.be/verlaging-verkooprecht-en-schenkbelasting>).

Ook wijzen we op het afwegingskader 'Actieve landbouwbedrijven in beschermd erfgoed' van het agentschap Onroerend Erfgoed (<https://oar.onroerendergoed.be/item/430>). Hierbij wordt rekening gehouden met het behoud van erfgoedwaarden, de landschappelijke setting en de agrarische context.

- Het klopt dat voor een beschermd goed bepaalde toelatingsplichten (artikel 5 van het ministerieel besluit) van toepassing zijn die niet gelden bij een niet-beschermd goed. Dat alles dient aangevraagd te worden, kan evenwel genuanceerd worden. Zo is de toelatingsplicht 6° f) rond schilderen genuanceerd: *"het beschilderen van ongeschilderde elementen of het schilderen in andere kleuren of kleurschakeringen of met een andere verfsoort dan de aanwezige"*. Dat wil meteen ook zeggen dat het verder schilderen in dezelfde kleur of met dezelfde verfsoort niet hoeft aangevraagd te worden. De laatste zin van het ministerieel besluit stelt ook dat er *"geen toelating [is] vereist voor het onmiddellijk nemen van passende consolidatie- en beveiligingsmaatregelen in geval van nood, noch voor de uitvoering van regulier onderhoud"*.

Op de website www.onroerendergoed.be/werken-aan-beschermd-monument vindt de zakelijkrechthouder of beheerder hoe hij dient om te gaan met de toelatingsplichtige handelingen (artikel 5 van het ministerieel besluit):

Voor werken die in een goedgekeurd beheersplan van toelating worden vrijgesteld heeft men geen afzonderlijke toelating meer nodig.

Als er een omgevingsvergunning vereist is, dan zit de toelating vervat in deze vergunning en hoeft men geen aparte toelating meer aan te vragen.

Is er geen omgevingsvergunning nodig, maar plant men wel toelatingsplichtige werken die de erfgoedwaarde van het beschermd monument zouden kunnen verstoren of schaden, dan is men verplicht om een schriftelijke toelating aan te vragen bij het agentschap of de erkende onroerendergoedgemeente.

Het agentschap Onroerend Erfgoed of de onroerendergoedgemeente evalueert of de voorgestelde werken de erfgoedwaarde van het beschermd monument respecteren. Als dat zo is, krijgt men de gevraagde toelating, eventueel met voorwaarden, binnen de veertig dagen. Valt er niet tijdig een beslissing, dan wordt de toelating stilzwijgend verleend.

Voor je een dossier indient om een vergunning of toelating aan te vragen, raadt het agentschap sterk aan een vooroverleg te organiseren om de geplande werken te bespreken.

- De opmerking dat restauratiewerken *"veel duurder [zullen] uitvallen desondanks de erfgoedpremie"* wordt als volgt beantwoord: de erfgoedpremie is bedoeld om de eventuele meerkost voor het onderhoud en de restauratie van het beschermde erfgoed op te vangen. Het is ook mogelijk om werken op forfaitaire basis uit te oefenen, eventueel in eigen beheer. Goed onderhoud wordt beloond met 10% extra premie <https://www.onroerendergoed.be/aanvullende-erfgoedpremie-voor-goed-onderhoud>. Verder verwijzen we naar het antwoord hierboven over de waardevermindering. Het verder onderhoud van de site bij bescherming vormt geen breuk met het onderhoud zoals dat tot nog toe door de zakelijkrechthouder werd uitgevoerd. Bovendien biedt de bescherming als monument ook een aantal mogelijkheden (zie boven).
- Wat betreft de vrijheid op de eigen hoeve en de mogelijkheid om beboet te worden, kan geantwoord worden dat vrijheid op het vlak van ruimtelijke ordening steeds slechts

binnen bepaalde perken geldt. De bakens worden uitgezet door de bestemming op het gewestplan en ruimtelijke plannen. Ook de opname in de vastgestelde inventaris heeft bepaalde juridische gevolgen, en het gemeentebestuur kan er in de afweging van bouwaanvragen rekening mee houden. Door een beschermd statuut ontstaat voor de vergunningverlenende overheid net de mogelijkheid om een afwijking van stedenbouwkundige voorschriften - onder in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalde voorwaarden - toe te staan. De beheersdoelstellingen in artikel 4 van het ministerieel besluit vormen een kader waarbinnen de zakelijkrechthouder een toekomstvisie op de beschermde hoeve site kan ontwikkelen.

- De suggestie dat de zakelijkrechthouder kan beboet worden omwille van de bescherming als monument van zijn goed, is nogal direct. Een juridische procedure door de inspecteur Onroerend Erfgoed van het departement Omgeving tegen de zakelijkrechthouder geldt immers pas als laatste stap in een reeks acties. Bij nalatigheid gaat het agentschap Onroerend Erfgoed eerst in gesprek met de zakelijkrechthouder om hem te motiveren voor herstel. Wanneer deze echter geen actie onderneemt, kan er een aanmaning volgen als vorm van zachte handhaving. Pas in laatste instantie zet de inspecteur Onroerend Erfgoed van het departement Omgeving juridische stappen met het oog op gerechtelijke procedure. Harde handhaving komt er pas als onderhandeling en zachte handhaving de situatie niet verbeteren.

Bovendien is het de rechtbank die de al dan niet gegrondheid van de vordering van de inspecteur onroerend erfgoed van het departement Omgeving beoordeelt.

- De opmerking dat de erfgoedpremie zou moeten berekend worden op basis van de uiteindelijke factuur van de werken en niet op basis van de offerte, wordt als volgt beantwoord:

De erfgoedpremie wordt uitgekeerd op basis van een offerte waarin werken, materialen en gebruikte technieken gespecificeerd worden. Deze detaillering moet leiden tot een correcte uitvoering met respect voor de erfgoedwaarden. Het werken met een gedetailleerde raming of offerte heeft voor alle partijen, en dus ook voor de bouwheer, enkel maar voordelen. Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert om verschillende offertes op te vragen om een duidelijk beeld te krijgen van de marktconforme prijs. Een gedetailleerde offerte geeft bovendien de garantie dat alle posten voldoende beschreven en ruim genoeg geraamd worden. Dit beperkt het risico op onverwachte werken en kosten, wat ook voor de bouwheer een voordeel is. Bij fundamentele bouwtechnische onduidelijkheden kan het wel moeilijk zijn om op voorhand een gedetailleerde offerte te laten opmaken. In dat geval kan de bouwheer in de meeste gevallen een beroep doen op een onderzoekspremie van 80% om onduidelijkheden over bijvoorbeeld stabiliteit, steenkwaliteit, mortelsamenstelling of kleurstelling op voorhand uit te klaren. Op deze manier werkt men toe naar een grondig en gedetailleerd voorstel waarin alle kosten op voorhand zijn geraamd en er dus, ook voor de bouwheer, zoveel mogelijk prijszekerheid is. Het agentschap Onroerend Erfgoed stelt dan ook vast dat, mits een goed voortraject dat steeds kan begeleid worden door het agentschap, de offerte- en factuurprijs in de meeste gevallen gewoon dezelfde is. Hierdoor kan de premienemer dus ook optimaal van de premie genieten.

2.2. Conclusie

Het bezwaar, uitgebracht na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming, heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Bovendien werden er geen adviezen uitgebracht na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming.

Het inhoudelijk dossier noch het beschermingsbesluit werden aangepast na de voorlopige bescherming.