

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen, opmerkingen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve bescherming als monument van de wederopbouwhoeve 'De Roode Poort' met Duitse bunker in Middelkerke (Westende)

Provincie: West-Vlaanderen

Gemeente: Middelkerke, 10de afdeling, sectie A

Objectnummer: 4.01/35011/818.1

-

Dossinummer: 4.001/35011/107.1

Omschrijving:

de wederopbouwhoeve 'De Roode Poort' met Duitse bunker,
Westendelaan 195

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 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 14 november 2019.

Het agentschap voor Natuur en Bos gaf op 10 december 2019 per mail te kennen geen advies te geven.

Het Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek gaf op 26 november 2019 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 14 november 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 14 november 2019.

Het Departement Landbouw en Visserij bracht op 20 december 2019 per mail een voorwaardelijk gunstig advies uit.

- *de hoeve situeert zich "in agrarisch gebied, in het open polderlandschap achter Westende-Bad"*

- het beschermingsvoorstel betreft de wederopbouwhoeve 'De Roode Poort' met Duitse bunker. Deze items zijn "als bouwkundig erfgoed in de inventaris van het onroerend erfgoed" opgenomen.

- uit de beheersdoelstellingen blijkt dat:

- de hoevegebouwen tot op vandaag grotendeels hun oorspronkelijke functie bewaren,
- deze landbouwfuncties ongewijzigd kunnen worden verdergezet,
- ook de herbestemming van de hoevegebouwen die de draagkracht niet overstijgt mogelijk is,
- voor de omgevende graslanden wordt behoud van permanent grasland vooropgezet.

Conclusie van het advies: *"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."*

Beperkingen 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 beheersdoelstellingen stellen dat de huidige landbouwfunctie kan worden verdergezet. De ter bescherming voorgestelde items zijn opgenomen in de inventaris. Het beschermingsvoorstel heeft geen impact op niet beschermde delen, en kan dus geen beperkingen opleggen op de omliggende, niet in het beschermingsdossier opgenomen percelen. Bovendien werden de recentere bedrijfsgebouwen bewust buiten de beschermingsperimeter gehouden.

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 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 Middelkerke

Het advies werd gevraagd op 14 november 2019.

Het college van Burgemeester en Schepenen bracht op 3 december 2019 een ongunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Het advies vat de motivatie van de Vlaamse overheid als volgt samen: *"de hoeve is een getuige van jaren bedrijfsvoering op deze plaats, is een product van wederopbouwarchitectuur ontworpen door architect Théo Raison, is een restant van de militaire activiteit tijdens WO I in deze regio waarvan in het bijzonder de bunker getuigt en is een product van stielkennis bij uitvoerders met als meest typerend element de monumentale ingangspoort."*

Het college van Burgemeester en Schepenen voegt hier nog aan toe dat *"architect Théo Raison met maar liefst 22 realisaties een belangrijke rol heeft gespeeld in de wederopbouw van de deelgemeenten van Middelkerke."* Tot slot overweegt het schepencollege dat zij *"deze bescherming gunstig kan adviseren."*

Los van de inhoudelijke motivatie hierboven adviseert het college de bescherming echter ongunstig omdat de eigenaar telefonisch mededeelde de bescherming helemaal niet genegen te zijn. Het schepencollege motiveert dit als volgt: *"in de beschermingsmaterie wil het college zoveel mogelijk het eigendomsrecht van verzwaring vrijwaren indien de eigenaar dit niet wenst"*. Bovendien overweegt het college dat de bescherming *"uit bedrijfseconomisch standpunt geen goede zaak is"*.

Behandeling van het advies:

Inhoudelijk brengt dit advies geen argumenten tegen de bescherming aan. In zijn aanhef vat het college de motivatie van de Vlaamse overheid samen en voegt er aan toe dat architect Théo Raison een belangrijke rol heeft gespeeld in de wederopbouw van de streek. Dit wordt bevestigd door de inventaris van het bouwkundig erfgoed waarin 22 realisaties van deze architect voor de fusiegemeente Middelkerke zijn opgenomen (pastorieën, gemeentehuizen en -scholen en enkele hoeves, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be>).

Het college volgt echter het negatieve standpunt van de eigenaar en wil *"het eigendomsrecht van verzwaring vrijwaren"*. Bovendien suggereert het college dat de bescherming bedrijfseconomisch een negatieve impact zou hebben.

Zowel de wederopbouwhoeve 'De Roode Poort' als de Duitse bunker zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (aanduidingsobjecten 28400 en 32005). Ook de vaststelling heeft reeds bepaalde juridische gevolgen (<https://www.onroerenderfgoed.be/het-goed-staat-een-vastgestelde-inventaris>). De gewestplanbestemming van de hoeve is agrarisch gebied met landschappelijke waarde. Dat het behoud van de erfgoedwaarden bij een beschermd monument wordt vooropgesteld, ervaart het college wellicht als negatief. Een bescherming biedt echter ook heel wat mogelijkheden voor de zakelijkrechthouder. In de beheersdoelstellingen (ministerieel besluit) wordt benadrukt dat de landbouwfunctie verdergezet kan worden. Overigens is ook de herbestemming van de hoevegebouwen (of een deel ervan) niet uitgesloten. Dat de bescherming een functiewijziging faciliteert, bij een eventuele stopzetting van de landbouwactiviteit, is een pluspunt. Er dient hier ook benadrukt te worden dat aan een definitieve bescherming de mogelijkheid tot premies gekoppeld is (<https://www.onroerenderfgoed.be/nieuws/premieregels-gewijzigd>, <https://www.onroerenderfgoed.be/standaardprocedure-voor-een-erfgoedpremie>). Uiteraard is de bedrijfseconomische gezondheid van een landbouwbedrijf een complex gegeven. De beheersdoelstellingen houden rekening met de context van een landbouwbedrijf (zie boven) en de recentere bedrijfsgebouwen werden bewust buiten de beschermingsperimeter gehouden. Bovendien bracht het departement Landbouw en Visserij een voorwaardelijk gunstig advies uit, omdat de beheersdoelstellingen de voortzetting van de huidige landbouwfunctie mogelijk maken (zie boven 1.1.3.).

Omdat de bescherming van de wederopbouwhoeve 'De Roode Poort' goed gemotiveerd is (zie inhoudelijk dossier en voorgesteld ministerieel besluit), en omdat de nieuwe/recentere bedrijfsgebouwen om bedrijfseconomische redenen bewust buiten de beschermingsperimeter zijn gehouden (zie plan dat als bijlage bij het ministerieel besluit), stelt het agentschap Onroerend Erfgoed voor om de voorgestelde bescherming toch te laten doorgaan.

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 14 november 2019.

De VCOE bracht op 12 december 2019 een voorwaardelijk gunstig advies uit over de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

De commissie vat samen dat het beschermingsvoorstel behoort *"tot een thematische beschermingscampagne omtrent wederopbouwarchitectuur, meer bepaald wederopbouwhoeves opgetrokken na de Eerste Wereldoorlog in de Verwoeste Gewesten van West-Vlaanderen. Daarbij werd De Roode Poort weerhouden voor bescherming als voorbeeld van een heropgebouwde, semi-gesloten hoeve gekenmerkt door een getrouwe toepassing van regionalistische architectuur."* De commissie apprecieert dat het dossier zorgvuldig gemotiveerd is en verder onderbouwd wordt door een uitgebreide criterianota en historische nota.

De commissie waardeert de thematische selectie van beschermingsvoorstellen. *"De criterianota duidt deze selectie en bakent het afwegingskader geografisch, chronologisch en typologisch af."* De commissie vindt het zeer positief dat *"beschermingsvoorstellen voor wederopbouwhoeves zowel steunen op historisch onderzoek als vergelijkend terreinonderzoek."* De commissie begrijpt echter niet *"waarom voorliggend dossier geen deel uitmaakt van een aanvullend pakket met de resterende te beschermen hoeves. Gezien hun*

thematische en historische samenhang, valt een bundeling van nog geplande beschermingsvoorstellen te verkiezen boven een afzonderlijke behandeling van elk dossier."

Behandeling van het advies:

Het agentschap Onroerend Erfgoed begrijpt deze kritiek van de commissie en besliste daarom om de behandeling van adviezen en opmerkingen en een mogelijk verder traject voor de hoeve de 'Roode Poort' mee te nemen in het pakket met 'De Pollepel' (Ieper) en de 'Kasteelhoeve' (Diksmuide). Overigens worden deze hoevees reeds samen behandeld in de criterionota.

De commissie merkt op dat de 'Roode Poort' in de criterionota aan bod komt als voorbeeld voor het selectie criterium representativiteit. Ze vormt een "voorbeeld van een hoeve gebouwd door architect Théodore Raison, volgens het model dat de architect zelf propageerde in het modelboek dat hij samen met Alfred Ronse had uitgegeven." De historische nota schetst de historische context van de wederopbouwhoeves. Dit goed onderbouwde document wijst op "*het belangrijke aandeel van architect Théodore Raison in de naoorlogse wederopbouw van de verwoeste frontstreek.*" De commissie wil weten of behalve wederopbouwhoeves ook andere wederopbouwarchitectuur van de hand van Raison voor bescherming in aanmerking komt.

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 vredegerecht 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. De kerken van Vladslo en Werken (Kortemark, beschermd monument sinds 1962), en het gemeentehuis van Bovekerke maken deel uit van het oeuvre van Théodore Raison.

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.

Volgens de motivering van de afbakening (inhoudelijk dossier) worden "*de recente constructies die respectievelijk tegen de west- en oostgevel van de oostvleugel en de noordgevel van de zuidvleugel werden aangebouwd, boven het maaiveld van bescherming uitgesloten*". Volgens de commissie verduidelijken noch het bijgevoegde afbakeningsplan noch de beschrijving van de erfgoedkenmerken en -elementen (ministerieel besluit) om welke recente constructies het precies gaat. Bovendien omvat de afbakening de oostelijke aanbouw tegen de schuurvleugel, terwijl de fotoregistratie dit volume omschrijft als 'niet oorspronkelijk' (foto 2).

Behandeling van het advies:

Er bestaat een onderscheid tussen de "Beschrijving met inbegrip van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken" in het inhoudelijk dossier (1.3.) en de beschrijving van de erfgoedelementen en -kenmerken in het ministerieel besluit (art. 2). In de "Beschrijving met

inbegrip (...)” (inhoudelijk dossier) komen twee kleine constructies (een afdak en een aanbouwsel) aan bod die duidelijk geen erfgoedwaarde hebben:

- tegen de erfgevel van de oost- of schuurvleugel: het *“aangebouwde afdak is van latere datum”*,
- tegen de erfgevel van de zuidelijke stalvleugel: *“een aanbouwsel onder sleepdak”*.

Deze constructies hebben geen erfgoedwaarde en zijn ook niet opgenomen in de beschrijving van de erfgoedelementen en -kenmerken (ministerieel besluit, art. 2). Zoals de commissie verder zelf opmerkt vermeldt de 5^{de} beheersdoelstelling dat deze constructies desgevallend kunnen gesloopt worden.

Het bakstenen volume onder een pannen sleepdak dat tegen de achtergevel van de oost- of schuurvleugel is gemetseld, wordt daarentegen wel vermeld in de erfgoedelementen en -kenmerken (ministerieel besluit, art. 2): *“Tegen de achtergevel [van de schuurvleugel] is een bakstenen uitbreiding onder sleepdak aangebouwd.”* Dit artikel bepaalt wat erfgoedelementen en -kenmerken zijn, welke constructies erfgoedwaarde hebben.

Het onderschrift van foto 2 (fotoregistratie) stelt dat de aanbouw tegen de achtergevel van de schuur *“niet oorspronkelijk”* is. Hoewel dit geen waardenoordeel inhoudt, is het wel verwarrend. Het is te begrijpen als: dateert van na de wederopbouwperiode van de vroege jaren 1920, en wellicht uit de jaren 1930-1940. Dit werd in die zin aangepast in het onderschrift.

Ter verduidelijking werd het volgende ondernomen bij de verwerking van het advies:

- bij de *“Beschrijving met inbegrip van de erfgoedelementen en -kenmerken”* (inhoudelijk dossier) werd bij het *“aangebouwde afdak is van latere datum”* (tegen de erfgevel van de oost- of schuurvleugel) en het *“aanbouwsel onder sleepdak”* (tegen de erfgevel van de zuidelijke stalvleugel) toegevoegd *“geen erfgoedwaarde”*,
- waar deze aanbouwsels in beeld komen bij de fotoregistratie werd aan de onderschriften toegevoegd *“geen erfgoedwaarde”* (foto’s 19, 20, 25, 36, 39),
- bij foto 2 in de fotoregistratie werd het onderschrift *“is niet oorspronkelijk”* vervangen door *“dateert van na de wederopbouwperiode van de vroege jaren 1920, en wellicht uit de jaren 1930-1940”*,
- aanpassing en verduidelijking van 2.3. Motivering van de afbakening (inhoudelijk dossier).

Geschrapt: *“De recente constructies die respectievelijk tegen de west- en oostgevel van de oostvleugel en de noordgevel van de zuidvleugel werden aangebouwd, worden boven het maaiveld van bescherming uitgesloten.”*

Vervangen door: *“De recente constructie die tegen de west- of erfgevel van de oost- of schuurvleugel is aangebouwd, wordt boven het maaiveld van bescherming uitgesloten. Hetzelfde geldt voor de recente constructie die tegen de noord- of erfgevel van de zuid- of stalvleugel is aangebouwd.”*

De commissie stelt vast dat de open loods (vermoedelijk daterend uit het begin van de Tweede Wereldoorlog) op het perceel ten zuiden van de wederopbouwhoeve uit de bescherming gesloten wordt. De commissie vraagt zowel in de motivering van de afbakening als in de beschrijving van de erfgoedelementen en -kenmerken (ministerieel besluit) duidelijker te omschrijven welke constructies uitgesloten worden van de bescherming en waarom.

Behandeling van het advies:

De *“Motivering van de afbakening van de bescherming”* (2.3. inhoudelijk dossier) is samen met het plan dat als bijlage bij het ministerieel besluit is gevoegd te bekijken. Uit de omschrijving in 2.3. en uit dit plan blijkt heel duidelijk dat de open loods niet mee wordt voorgesteld ter bescherming. Volgens het *“Historisch overzicht”* (1.2. inhoudelijk dossier) werd deze loods rond 1941 gebouwd. Daar leest men ook dat één van de oorspronkelijke (erfgoed)aspecten van de loods, namelijk het open karakter, is verdwenen. De uitbreidingen aan de noord- en zuidzijde blijken ook uit diverse foto’s (fotoregistratie) waarop de loods (op de achtergrond en zonder er

erfgoedwaarde aan toe te kennen) in beeld komt. Ook de zone tussen de zuidvleugel van de hoeve en de loods kan niet meer gelden als een gave visuele verbinding ("*verhard en voorzien van een nieuwe betonnen mestvaalt*"). Bovendien tekenen zich in deze zone "*[geen] sporen van de historische walgracht (...) meer af in het maaiveld.*" Tevens blijkt uit diverse adviezen het belang van de mogelijkheid tot verderzetting van het landbouwbedrijf. Deze nood is ook één van de redenen dat het agentschap Onroerend Erfgoed de recentere bedrijfsgebouwen (de open loods met uitbreidingen) bewust buiten de beschermingsperimeter hield.

Verder vraagt de commissie ter aanvulling van de fotoregistratie betere overzichtsbeelden toe te voegen van de noordoostelijke tuitgevel van de boerenwoning, de oostelijke gevel van de schuur (met inplanting van de Duitse bunker) en de kleine wederopbouwvolumes naast de noordelijke zijgevel van de schuur.

Behandeling van het advies:

Het agentschap beschikt momenteel niet over betere overzichtsfoto's van aangehaalde constructies. Het geheel van de fotoregistratie met ruim 40 exterieurbeelden biedt echter voldoende houvast.

De commissie kan de overtuigend gemotiveerde culturele, historische, architecturale en ruimtelijk-structurende waarden (ministerieel besluit) ondersteunen.

De commissie merkt op dat het interieur van de hoevegebouwen slechts in beperkte mate wordt gepreciseerd in de erfgoedelementen en -kenmerken (ministerieel besluit). De kritiek bestaat erin dat van de westelijke stalvolumes en de boerenwoning enkel het exterieur beschreven wordt. Nochtans voorziet de beheersvisie (ministerieel besluit) expliciet het behoud van de erfgoedkenmerken en -elementen van het interieur van de bedrijfsgebouwen en zijn er gedetailleerde toelatingsplichten voor handelingen in het interieur (ministerieel besluit).

Behandeling van het advies:

Het voorgestelde ministerieel besluit legt in de eerste plaats de nadruk op de semi-gesloten volumewerking van de hoeve. Beeldbepalend is daarin uiteraard ook de indrukwekkende toegangspoort die het monumentale karakter van de semi-gesloten hoeve versterkt. Verder wordt er veel aandacht besteed aan het volumespel van de gebouwen: *verspringende nokhoogtes, woning met laaghuis en hooghuis, "de in vergelijking met de inrijpoort lagere muren (van de aanpalende stallen) zorgen voor een volumespel"*, de verluchtingsschoorstenen (een innovatie uit de wederopbouw) kenmerken nog altijd de stallen (...).

Dat er voor het interieur van de woning en de westelijke stallen geen erfgoedelementen en -kenmerken geformuleerd werden, impliceert dat deze elementen daar niet bewaard zijn. Dat de kleinere westelijke stallen de verdwenen bakoven en maalderij omvatten, en de nieuwe woonbehoeften van de jaren 1960 vormen daar een verklaring voor. Interieurwerken zijn in alle beschermde gebouwen toelatingsplichtig, maar uiteraard kan er veel meer toegestaan worden bij het ontbreken van erfgoedelementen en -kenmerken in een bepaald volume.

Bij de beschrijving van de erfgoedelementen en -kenmerken (ministerieel besluit) stelt de commissie vast dat

- er geen melding wordt gemaakt van het kijkklukje in het monumentale poortgebouw, hoewel dit aangehaald wordt in het onderschrift van foto 10 (fotoregistratie).
- bij de boerenwoning zijn er enkele onnodige herhalingen en onduidelijkheid over het bewaarde buitenschrijnwerk. "*Zo wordt het opkamervenster in de noordgevel verward met het korfboogvormige kelderraam eronder en wordt voor de oostelijke zijgevel slechts één kelderraam met diefijzers beschreven, terwijl de fotoregistratie (foto 31) twee zulke betraliede kelderraampjes documenteert.*"

Behandeling van het advies:

- Het kijkluikje werd bij de beschrijving van de toegangspoort toegevoegd (erfgoedelementen en -kenmerken in ministerieel besluit, beschrijving met inbegrip van de erfgoedelementen en -kenmerken in inhoudelijk dossier): *"In de smalle rechter zijgevel van de toegangspoort steekt een kijkluikje."* Dit is conform met foto 10 (foto en het onderschrift) in de fotoregistratie.
- In de beschrijving van het schrijnwerk van de woning slopen inderdaad enkele onduidelijkheden:
 - bij de beschrijving van de representatieve voor- of noordgevel van het laaghuis (ministerieel besluit) wordt een herhaling (*"de toegangsdeur bevindt zich ter hoogte van de eerste travee"*) geschrapt. Zowel in het ministerieel besluit als in het inhoudelijk dossier viel bij tekstopmaak een zinnetje weg bij de noordgevel van de opkamer. *"Boven het maaiveld bevindt zich een korfbogig keldervenster"* werd conform foto 29 (foto en onderschrift, fotoregistratie) opnieuw toegevoegd.
 - in de oostelijke zijgevel van de woning steken niet één maar twee korfbogige keldervensters. In het inhoudelijk dossier werd aangepast: *"In deze zijgevel bleven twee korfbogige keldervensters bewaard. Origineel zijn ook de houten kozijnramen met (... - rest ongewijzigd)."*
Bij de erfgoedelementen en -kenmerken (ministerieel besluit) werd aangepast: *"In deze gevel steken twee korfbogige keldervensters. Beide vensters zijn ingevuld met (... - rest ongewijzigd)."* Deze aanpassingen zijn conform foto 31 (foto en onderschrift, fotoregistratie).

De commissie ondersteunt de beheersvisie (ministerieel besluit): *"De gedetailleerde doelstellingen bieden een sterke houvast voor het toekomstige behoud en beheer van de gebouwen, interieurelementen, de omgevende graslanden en de Duitse bunker. Het is bovendien positief dat uitgegaan wordt van een behoud van de ensemblewerking van de hoevevleugels, met aandacht voor de draagkracht van de gehele site."* Zoals de commissie opmerkt, stelt de beheersvisie dat de *"landbouwfuncties ongewijzigd kunnen verdergezet worden"*. Vanuit de evolutie van landbouw en veehouderij vermoedt de commissie dat de huidige inrichting van de hoeve niet toereikend is voor een rendabele bedrijfsvoering. Daarom vraagt ze om in de beheersdoelstelling in kwestie expliciet de mogelijkheid op te nemen van een hedendaags agrarisch gebruik.

Behandeling van het advies:

Het agentschap Onroerend Erfgoed kan ook niet in een glazen bol kijken in verband met de toekomst van de hoeve-uitbating en de gebouwen. In elk geval is de beheersdoelstelling duidelijk over landbouwfuncties. Er wordt hier ook verwezen naar het hierboven behandelde gunstige advies van het Departement Landbouw en Visserij. Ook de bewuste keuze van het agentschap Onroerend Erfgoed om de recentere open loods met ombouwing uit de beschermingsperimeter te laten dient hier als antwoord.

Vervolgens vraagt de commissie om de beheersvisie over 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 ministerieel besluit willen niet in de plaats treden van dit afwegingskader. Daarom blijven ze eerder algemeen.

De commissie ondersteunt de toelatingsplichten (artikel 5, ministerieel besluit). Volledigheidshalve wijst de commissie erop dat de omgevingswerken opgenomen onder 5d, 5c en 5i grotendeels overlappen.

Behandeling van het advies:

Het agentschap zal de hier geciteerde toelatingsplichten bundelen: 5°i wordt geschrapt, want dit is reeds gevat onder 5°c. 5°d wordt beperkt tot het uitbreiden van bestaande verhardingen.

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

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

- inhoudelijk dossier:
 - bij de "Beschrijving met inbegrip van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken" werd bij het *"aangebouwde afdak is van latere datum"* (tegen de erfgevel van de oost- of schuurvleugel) en het *"aanbouwsel onder sleepdak"* (tegen de erfgevel van de zuidelijke stalvleugel) toegevoegd *"geen erfgoedwaarde"*,
 - bij de toegangspoort werd toegevoegd: *"In de smalle rechter zijgevel van de toegangspoort steekt een kijkluikje"*,
 - bij de representatieve voor- of noordgevel van het hooghuis (woning) *"Boven het maaiveld bevindt zich een korfbogig keldervenster"*,
 - bij de oostelijke zijgevel van de woning werd aangepast: *"In deze zijgevel bleven twee korfbogige keldervensters bewaard. Origineel zijn ook de houten kozijnramen met (... - rest ongewijzigd)"*,
 - de "Motivering van de afbakening" werd aangepast en verduidelijkt.
Geschrapt: *"De recente constructies die respectievelijk tegen de west- en oostgevel van de oostvleugel en de noordgevel van de zuidvleugel werden aangebouwd, worden boven het maaiveld van bescherming uitgesloten."*
Vervangen door: *"De recente constructie die tegen de west- of erfgevel van de oost- of schuurvleugel is aangebouwd, wordt boven het maaiveld van bescherming uitgesloten. Hetzelfde geldt voor de recente constructie die tegen de noord- of erfgevel van de zuid- of stalvleugel is aangebouwd."*
- ministerieel besluit:
 - bij de erfgoedelementen en -kenmerken werd bij de toegangspoort toegevoegd: *"In de smalle rechter zijgevel van de toegangspoort steekt een kijkluikje"* (conform met foto 10 en het onderschrift, fotoregistratie)
 - bij de erfgoedelementen en -kenmerken werd bij de beschrijving van de representatieve voor- of noordgevel van het laaghuis een herhaling (*"de toegangsdeur bevindt zich ter hoogte van de eerste travee"*) geschrapt,
 - voor- of noordgevel van het hooghuis wordt toegevoegd: *"Boven het maaiveld bevindt zich een korfbogig keldervenster"* (conform met foto 29 en onderschrift, fotoregistratie)
 - bij de beschrijving van de oostelijke zijgevel van de woning werd aangepast: *"In deze gevel steken twee korfbogige keldervensters. Beide vensters zijn ingevuld met (... - rest ongewijzigd)"* (conform met foto 31 en onderschrift, fotoregistratie)
 - enkele toelatingsplichten worden gebundeld: 5°i wordt geschrapt, want dit is reeds gevat onder 5°c. 5°d wordt beperkt tot het uitbreiden van bestaande verhardingen.
- fotoregistratie (bijlage bij ministerieel besluit)
 - aan de onderschriften van foto's 19, 20, 25, 36 en 39 werd toegevoegd dat de recentere aanbouw en afdak onder lessenaarsdak geen erfgoedwaarde hebben
 - bij foto 2 werd het onderschrift *"is niet oorspronkelijk"* vervangen door *"dateert van na de wederopbouwperiode van de vroege jaren 1920, en wellicht uit de jaren 1930-1940"*

1.4. Opmerkingen van de zakelijkrechthouders

In een schrijven van 10 december 2019 liet de zakelijkrechthouder weten dat hij niet akkoord gaat met de mogelijke bescherming van zijn boerderij.

Behandeling van de opmerking:

Vermits de eigenaar geen argumenten geeft voor zijn opstelling kan hier ook niet op gereageerd worden.

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

1.5. Aanvullingen door Onroerend Erfgoed

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.onroenderfgoed.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:

- inhoudelijk dossier:
 - bij de "Beschrijving met inbegrip van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken" werd bij het "*aangebouwde afdak is van latere datum*" (tegen de erfgevel van de oost- of schuurvleugel) en het "*aanbouwsel onder sleepdak*" (tegen de erfgevel van de zuidelijke stalvleugel) toegevoegd "*geen erfgoedwaarde*",
 - bij de toegangspoort werd toegevoegd: "*In de smalle rechter zijgevel van de toegangspoort steekt een kijkluikje*",
 - bij de representatieve voor- of noordgevel van het hooghuis (woning) "*Boven het maaiveld bevindt zich een korbogig keldervenster*",
 - bij de oostelijke zijgevel van de woning werd aangepast: "*In deze zijgevel bleven twee korbogige keldervensters bewaard. Origineel zijn ook de houten kozijnramen met (... - rest ongewijzigd)*",
 - de "Motivering van de afbakening" werd aangepast en verduidelijkt.
Geschrapt: "*De recente constructies die respectievelijk tegen de west- en oostgevel van de oostvleugel en de noordgevel van de zuidvleugel werden aangebouwd, worden boven het maaiveld van bescherming uitgesloten.*"
Vervangen door: "*De recente constructie die tegen de west- of erfgevel van de oost- of schuurvleugel is aangebouwd, wordt boven het maaiveld van bescherming uitgesloten. Hetzelfde geldt voor de recente constructie die tegen de noord- of erfgevel van de zuid- of stalvleugel is aangebouwd.*"
- ministerieel besluit:
 - bij de erfgoedelementen en -kenmerken werd bij de toegangspoort toegevoegd: "*In de smalle rechter zijgevel van de toegangspoort steekt een kijkluikje*" (conform met foto 10 en het onderschrift, fotoregistratie)

- bij de erfgoedelementen en -kenmerken werd bij de beschrijving van de representatieve voor- of noordgevel van het laaghuis een herhaling ("*de toegangsdeur bevindt zich ter hoogte van de eerste travee*") geschrappt,
 - voor- of noordgevel van het hooghuis wordt toegevoegd: "*Boven het maaiveld bevindt zich een korbogig keldervenster*" (conform met foto 29 en onderschrift, fotoregistratie)
 - bij de beschrijving van de oostelijke zijgevel van de woning werd aangepast: "*In deze gevel steken twee korbogige keldervensters. Beide vensters zijn ingevuld met (... - rest ongewijzigd)*" (conform met foto 31 en onderschrift, fotoregistratie)
 - enkele toelatingsplichten worden gebundeld: 5^oi wordt geschrappt, want dit is reeds bevat onder 5^oc. 5^od wordt beperkt tot het uitbreiden van bestaande verhardingen.
- fotoregistratie (bijlage bij ministerieel besluit)
 - aan de onderschriften van foto's 19, 20, 25, 36 en 39 werd toegevoegd dat de recentere aanbouw en afdak onder lessenaarsdak geen erfgoedwaarde hebben
 - bij foto 2 werd het onderschrift "*is niet oorspronkelijk*" vervangen door "*dateert van na de wederopbouwperiode van de vroege jaren 1920, en wellicht uit de jaren 1930-1940*"

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

2.1. Openbaar onderzoek en hoorrecht

De gemeente Middelkerke organiseerde het openbaar onderzoek van 20 april 2021 tot en met 19 mei 2021.

Het proces-verbaal maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

De zakelijkrechthouder beriep zich op het hoorrecht en vroeg gehoord te worden door het agentschap. De op deze wijze geuite bezwaren worden hieronder behandeld. Door de coronamaatregelen verliep het hoorrecht digitaal op 26 mei 2021. Een bijkomend plaatsbezoek, in het kader van het hoorrecht, vond plaats op 25 juni 2021. De fotodocumentatie die het agentschap Onroerend Erfgoed daarbij maakte, dient als intern werkdocument. Eén foto van de stierenstal met sinds de voorlopige bescherming ingestort dak en enkele foto's van het interieur van de bunker worden aan het beschermingsdossier toegevoegd (fotoregistratie, bijlage 2 bij het ministerieel besluit).

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.

Bezwaren

1. De zakelijkrechthouder betreurt het BTW-tarief van 21% voor onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan gebouwen zonder woonfunctie (schuur, stallen...). Ook de verzekeringspremie voor een hoevecomplex met grote (dak)volumes is erg duur geworden.
2. De zakelijkrechthouder vraagt geen bescherming. Het onderhoud van de site is op zich al een zware praktische en financiële last. Hij vreest dat een bescherming dit nog zal bemoeilijken. Bovendien is de site al opgenomen in de vastgestelde inventaris: ze 'ligt vast in stedenbouw'. Waarom startte de Vlaamse Overheid dan de beschermingsprocedure op? Het erfgoed is niet bedreigd. De zakelijkrechthouder is gehecht aan de hoeve en zal ze niet afbreken.

3. Volgens de zakelijkrechthouder is de bouwfysische toestand van de hoeve niet optimaal. Zo treedt er scheurvorming op bij bepaalde gebouwen, wat mogelijk ook verband houdt met het zakken van de grondwatertafel met impact op de ondergrond (kleigrond). Enkele nutsgebouwen werden in verschillende periodes bijkomend versterkt. Zo werd de schuur recent bijkomend verankerd met trekkers. Een onoordeelkundige verwijdering van het onderste deel van een spant ter hoogte van de poort (meerdere decennia geleden) verzwakte immers de constructie van dit gebouw.
4. Sinds de voorlopige bescherming is het dak van de stierenstal ingestort. De zakelijkrechthouder wil dit dak prioritair herstellen. Het vrij kleine zadeldak is gevat tussen twee bewaarde bakstenen zijgevels.
5. Volgens de zakelijkrechthouder gebeurde de wederopbouw van de hoeve erg snel op slechte funderingen. Wederopbouwarchitect Raison maakte zeker fouten. Zo zijn de daken te hoog opgetrokken waardoor ze 'open gaan'. De zakelijkrechthouder heeft de laatste vijf jaar veel kosten gedaan aan de hoeve. Het onderhoud van de site is dan ook een zware praktische en financiële last, ook vanwege de hoge daken.
6. De zakelijkrechthouder heeft het gevoel dat hij niet meer meekan en dat de bescherming een straf is. Hij vreest dat het beschermde statuut de financiële last zal vergroten en eventuele praktische ingrepen voor het landbouwbedrijf zal bemoeilijken.
7. De zakelijkrechthouder haalt vier concrete bouwkundige aspecten van de hoeve aan – opgenomen in de erfgoedelementen en -kenmerken en/of aangehaald in de beheersdoelstellingen - waarvan hij het behoud moeilijk vindt:
 - 1° twee niet meer gebruikte, hoge schoorstenen op het dak van het bakhuis annex stal,
 - 2° het originele houten schrijnwerk van deuren en poorten wil hij aanpassen in moderne metalen platen. Voorheen (vóór de voorlopige bescherming) verving de zakelijkrechthouder reeds een aantal deuren en poorten,
 - 3° de oorspronkelijke bakgoten op ijzeren stutjers wil hij op een meer duurzame en onderhoudsvriendelijke manier vervangen door gewone hanggoten. Voorheen (vóór de voorlopige bescherming) deed hij dit reeds bij het woonhuis,
 - 4° de laadvijvers onder sleepdak. De zakelijkrechthouder verwijderde (vóór de voorlopige bescherming) reeds een aantal van deze dakvijvers. Graag zou hij ze allemaal verwijderen. Deze dakvijvers werden foutief gebouwd: het opgaand metselwerk ervan rust op (de balken van) het hoofddak, wat het inrotten veroorzaakt.
8. Het interieur van de stallen en meer bepaald de 'slieten' worden te veel in detail beschreven in de erfgoedelementen en -kenmerken (artikel 2 bij het ministerieel besluit). Dit legt een hypothese op toekomstig gebruik en eventuele herbesteding.

Antwoord van het agentschap Onroerend Erfgoed

1. Op BTW-percentages en de kost van verzekeringspremies heeft het agentschap Onroerend Erfgoed geen impact. Deze bezorgdheden worden wel genoteerd.
2. Waarom een bescherming?

Uit de criterianota (bijlage bij inhoudelijk dossier) blijkt dat de Roode Poort tot de meest waardevolle wederopbouwhoeves behoort en de erfgoedwaarde ervan erg hoog is. Het agentschap is zich bewust van de inspanningen die de zakelijkrechthouder levert voor het onderhoud van de hoeve. Onroerend Erfgoed heeft echter het langetermijnperspectief voor ogen, en wil deze wederopbouwhoeve op duurzame wijze bewaren, ook voor de komende generaties. De bescherming vormt een erkenning van de erfgoedwaarden. Ze reikt de zakelijkrechthouder ook beheersinstrumenten voor onderhoud en herstel aan.

De hoeve is inderdaad opgenomen in de vastgestelde inventaris. Bij een eventuele sloop van (een deel van) een niet-beschermd site uit de vastgestelde lijst moet de gemeente in haar beslissing aangeven hoe ze de erfgoedwaarden in acht heeft genomen, waarna ze de sloop al dan niet vergunt (<https://www.onroerenderfgoed.be/juridische-gevolgen-van-een-vaststelling>). Het behoud van niet-beschermd erfgoed is afhankelijk van het gemeentelijk beleid en staat dus niet vast. Ook ontbreekt bij een gemeentelijke vraag om niet-beschermd erfgoed te behouden meestal financiële tegemoetkoming. Bij beschermd erfgoed staat tegenover het behoud van de erfgoedwaarden, erfgoedelementen en -kenmerken (bij volgens de regelgeving uitgevoerde werken) wel een financiële tegemoetkoming (<https://www.vlaanderen.be/publicaties/financiele-ondersteuning-bij-aankoop-en-beheer-van-onroerend-erfgoed>).

3. Ook los van de bescherming van een site is de zakelijkrechthouder gehouden om zijn onroerend goed te onderhouden als een goede huisvader. Het agentschap Onroerend Erfgoed stelt het op prijs dat de zakelijkrechthouder werken uitvoerde/uitvoert om verdere degradatie te vermijden. De bescherming van de site houdt voor het toekomstig onderhoud en herstel ervan zeker kansen in. In vergelijking met de fotoregistratie van de fysieke toestand bij het ministerieel besluit tot voorlopige bescherming lijkt de scheurvorming voor zover zichtbaar niet in ernst toegenomen te zijn.

Het dalen van de grondwatertafel en de krimpemde klei vormt geen specifieke problematiek van (beschermd) onroerend erfgoed. Een goede monitoring van de ondergrond van de hoeve kan belangrijk zijn om vroegtijdig problemen op te sporen.

4. Van het ingestorte dak van de stierenstal wordt bijkomend een foto toegevoegd in de fotoregistratie (bijlage 2 bij het ministerieel besluit). Het is aangewezen om het dak van de stierenstal prioritair te herstellen, zodat ook de stabiliteit van aanpalende gebouwen niet ondermijnd wordt.
5. Wederopbouwarchitectuur stamt uiteraard uit de crisisjaren na de Eerste Wereldoorlog. Sinds de wederopbouw van de hoeve is echter een eeuw verstreken, waarin de hoeve mee evolueerde met de landbouw en er ook een aantal ondoordachte verbouwingen gebeurden (zoals de zakelijkrechthouder zelf aanhaalt, zie derde bezwaar). De bescherming biedt echter kansen voor het beheer van de site. Duurzaam herstel komt bij definitieve bescherming in aanmerking voor financiële tegemoetkoming.

Voor onderhoud en herstel van de site wijst het agentschap op de financiële tegemoetkoming voor werken aan beschermd erfgoed die volgens de regelgeving worden uitgevoerd (<https://www.vlaanderen.be/publicaties/financiele-ondersteuning-bij-aankoop-en-beheer-van-onroerend-erfgoed>). Om de toestand van de site goed te monitoren kan de zakelijkrechthouder zich aansluiten bij Monumentenwacht. Een monumentenwachtrapport kan de aanzet vormen van een plan voor gefaseerd onderhoud en herstel van de site. Over een dergelijk plan en de daaraan gekoppelde budgettaire planning (en eventuele financiële tegemoetkoming) kan de zakelijkrechthouder ook advies inwinnen bij het agentschap.

6. De bescherming is niet tegen de eigenaar gericht, maar bedoeld als een erkenning van de erfgoedwaarden. Ze reikt de zakelijkrechthouder ook beheersinstrumenten voor onderhoud en herstel aan.

Voor de verzoening van de bescherming met 'ingrepen voor het landbouwbedrijf' wordt verwezen naar de behandeling van het advies van Landbouw en Visserij bij de voorlopige bescherming (bijlage 3 bij MB): *"De beheersdoelstellingen stellen dat de huidige landbouwfunctie kan worden verdergezet. De ter bescherming voorgestelde items zijn opgenomen in de inventaris. Het beschermingsvoorstel heeft geen impact op niet beschermde delen, en kan dus geen beperkingen opleggen op de omliggende, niet in het beschermingsdossier opgenomen percelen. Bovendien werden de recentere bedrijfsgebouwen bewust buiten de beschermingsperimeter gehouden."*

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

7. Voor de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken waarvan de zakelijkrechthouder het behoud moeilijk vindt:

1° de schoorstenen op de daken zijn inderdaad opgenomen in de erfgoedelementen en -kenmerken. Het agentschap Onroerend Erfgoed merkt hier wel op dat het om het baksteenmetselwerk van de schoorstenen gaat en niet om de pijpen daar bovenop. De schoorsteen op het dak van het bakhuis zorgt voor de herkenbaarheid van deze vroegere functie,

2° het agentschap Onroerend Erfgoed staat op het behoud van origineel houten schrijnwerk van deuren en poorten (opgenomen in de erfgoedelementen en -kenmerken). Waar dit houtwerk reeds vervangen is door andere materialen, kan Onroerend Erfgoed het herstel van de oorspronkelijke toestand eventueel aanmoedigen maar niet opleggen. Het railsysteem van schuifpoorten is evenwel niet opgenomen in de erfgoedelementen en -kenmerken. Dit betekent dat de zakelijkrechthouder gehouden is om deze poorten in houten schrijnwerk te behouden, maar het vervangen van het oude railsysteem wordt toegelaten. Hij kan hierbij kiezen voor gewone poorten of voor een modern railsysteem,

3° duurzaamheid en onderhoudsvriendelijkheid zijn perfect verzoenbaar met het behoud van de oorspronkelijke dakgoten (opgenomen in de erfgoedelementen en -kenmerken). De 4^{de} beheersdoelstelling voorziet de uitvoering/herstelling van de stutijzers in een niet-corrosief materiaal ter bescherming van het baksteenmetselwerk, maar vorm en kleurstelling dienen gelijk te blijven. Hoewel ook de oorspronkelijke vierkante vorm van de bakgoten behouden dient te blijven, kan bij vervanging de bekisting van de zinken goot bijgestuurd worden met het oog op duurzaamheid. De beheersdoelstellingen streven niet enkel het behoud van de erfgoedelementen en -kenmerken na, maar ook de duurzaamheid van uitgevoerde werken. De zakelijkrechthouder kan hiervoor een beroep doen op de expertise van de erfgoedconsulent, die het concrete voorstel steeds voor hem nakijkt. De consulent kent dikwijls ook reeds uitgevoerde referentieprojecten waar een gelijkaardige problematiek met respect voor de erfgoedwaarden werd opgelost. Ook voor de dakgoten is dit het geval,

4° de laaddeuren onder sleepdak (opgenomen in de erfgoedelementen en -kenmerken) maken de vroegere landbouwfunctie (opslagfunctie van de zolders

boven de stallen) herkenbaar. Bij het plaatsbezoek verduidelijkte de erfgoedconsulent dat bij herstel van deze laaddeuren de constructie ervan verbeterd kan worden. Zo zou men het opgaande metselwerk ervan tot op de betonplaat (stalgewelf) kunnen doortrekken, zonder negatieve impact op het uiterlijk en de herkenbaarheid van deze laaddeuren.

8. In de erfgoedelementen en -kenmerken is het aantal slieten in de stallen niet beschreven. Wel leest men: *"Ook een deel van de authentieke betonnen slieten bleef bewaard."* Voor dergelijke elementen kan de doelstelling *"het behoud van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken die de basis vormen voor de erfgoedwaarden"* ingevuld worden door de (vroegere) landbouwfunctie herkenbaar en leesbaar te houden (beheersdoelstellingen 2°, 6°). Voor voorbeeldprojecten van duurzame restauratie en (her)bestemming, ook binnen de landbouwsector, verwijst het agentschap naar de [Portfolio onroerend erfgoed](#).

In de erfgoedelementen en -kenmerken is er enkel sprake van de *"authentieke betonnen slieten"*. Bijgevolg maken de recentere slieten in de dichtgemaakte wagenhuistraveeën (uitbreiding van de aansluitende koeienstallen) daar geen deel van uit.

2.2. Voorlopige conclusie

De bezwaren, tijdens het hoorrecht uitgebracht na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming, hebben invloed op een bijlage van het ministerieel besluit.

Bijlage 2, de fotoregistratie bij het ministerieel besluit, werd als volgt aangepast:

- bij de stierenstal werd een foto toegevoegd van het na de voorlopige bescherming ingestorte dak,
- bij het interieur van de bunker werden enkele recente foto's toegevoegd.

2.3. Eindconclusie (na bijkomend overleg met de zakelijkrechthouder)

Eind oktober 2021 ontving de zakelijkrechthouder het verslag van het hoorrecht. Op 12 november 2021 vond er een bijkomend overleg plaats tussen de zakelijkrechthouder en zijn familie en de erfgoedonderzoeker. Op dit overleg werd de zakelijkrechthouder gevraagd of hij akkoord kon gaan met de bescherming. Op 22 november 2021 ontving het agentschap Onroerend Erfgoed het akkoord van de zakelijkrechthouder. In zijn schrijven van 20 november 2021 maakt deze evenwel twee kanttekeningen:

- 1) *"voor de poort van de schuur, uitgevend op het binnenerf"* zijn enkele jaren geleden reeds materialen aangekocht. Hij wil de poort herstellen met deze materialen (*"metalen frame, metalen met lederstructuur gecoate platen"*),
- 2) *"de eventuele herstellingen van de goten van de bijgebouwen (stallen en schuren)"* wil hij uitvoeren *"in ronde zinken hanggoten, vergelijkbaar met deze die gebruikt zijn bij het woonhuis bij een recente herstelling."*

Daarnaast merkt de zakelijkrechthouder op dat onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan gebouwen zonder woonfunctie (schuur, stallen...) onderhevig zijn aan een BTW-tarief van 21%. *"In het kader van bescherming van onroerend erfgoed, zou een stimulans van de overheid onder de vorm van een verminderd BTW-tarief van 6% voor alle werken tot instandhouding en renovatie van het erfgoed zeer welkom zijn."* De vraag over het BTW-tarief werd hoger reeds behandeld.

Hierop besliste het agentschap Onroerend Erfgoed dat het aanvaardbaar is om rekening te houden met de twee kanttekeningen van de zakelijkrechthouder. Deze kanttekeningen resulteren in twee aanpassingen in het beschermingsdossier:

- 1) voor de schuurpoort (zijde binnenerf) wordt de vervanging van de poort door een metalen exemplaar gezien als een bestaande toestand, vermits de materialen daarvoor (frame en platen) reeds aangekocht en aanwezig op de hoeve zijn. Het inhoudelijk dossier (1.3. Beschrijving met inbegrip van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken) en het ministerieel besluit (art. 2 erfgoedelementen en de erfgoedkenmerken) komen daaraan tegemoet: het type van deze schuurpoort is daar niet in vermeld. De beschrijving beperkt zich immers tot de bewaring van de zuidelijke schuurpoortopening aan de erfzijde. Het onderschrift van foto 36 in de fotoregistratie luidt echter: "*De erfgevel van de dwarsschuur met rechts bewaarde schuifpoort (...)*". Dit werd gewijzigd in: "*De erfgevel van de dwarsschuur met rechts bewaarde schuurpoortopening (...)*".
- 2) Wat betreft de goten stelt de 4^o beheersdoelstelling in het ministerieel besluit: "*(...) De metalen stutijzers ter ondersteuning van de bakgoten dienen qua vorm en kleurstelling behouden te worden. Bij eventuele vervanging kan geopteerd worden voor een niet corroderend (in een donkere kleur geschilderd of uitgevoerd) materiaal ter bescherming van het baksteenmetselwerk. Bij eventuele vervanging van de bakgoten kan de wijze van bekisting van de zinken goot bijgestuurd worden om verrotting door waterinsijpeling te vermijden. De vierkante gootvorm dient echter behouden te worden.*"

Om tegemoet te komen aan de kanttekening van de zakelijkrechthouder wordt de beheersdoelstelling minder dwingend geformuleerd: "*Het verdient aanbeveling om de metalen stutijzers ter ondersteuning van de bakgoten qua vorm en kleurstelling te behouden. Bij een eventuele restauratieve vervanging kan geopteerd worden voor een niet corroderend (in een donkere kleur geschilderd of uitgevoerd) materiaal ter bescherming van het baksteenmetselwerk. Bij een eventuele restauratieve vervanging van de bakgoten (met behoud van de vierkante gootvorm) kan de wijze van bekisting van de zinken goot bijgestuurd worden om verrotting door waterinsijpeling te vermijden. Indien de restauratieve vervanging van de bakgoten evenwel niet haalbaar blijkt, kan er gezocht worden naar een in het geheel van de erfgoedelementen en de erfgoedkenmerken passend alternatief*".