

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen bij het ministerieel besluit tot voorlopige opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de afspanning en stadshoeve De Scherpe Steen en omgeving te Peer

Provincie: Limburg

Gemeente: Peer, eerste afdeling, sectie F

Objectnummer: 4.02/72030/103.1

-

Dossiernummer: 4.001/72030/104.1

Omschrijving:

Afspanning en stadshoeve De Scherpe Steen en omgeving, Scherpe-Steenstraat 2-4, Peer

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

Brussel, 28/08/23

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

Signed by: Matthias Diependaele (Signatu
Signed at: 2023-08-28 14:21:10 +02:00
Reason: Ik keur dit document goed



Matthias DIEPENDAELE

1. Advies uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige opheffing

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

Het advies werd gevraagd op 17 april 2023.

De VCOE bracht op 11 mei 2023 een ongunstig advies uit over de opheffing van de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

De VCOE formuleert eerst enkele algemene bedenkingen bij het project '*snelle screening (2021-2022)*' en de daaruit voortvloeiende opheffingsvoorstellen en geeft daarna een specifiek advies met betrekking tot dit dossier.

ALGEMENE OPMERKINGEN OP HET PROJECT 'SNELLE SCREENING'

Zoals gesteld vindt de commissie het een goede zaak dat werk wordt gemaakt van het evalueren en actualiseren van het beschermde bestand. Het verlies van erfgoedwaarden of het 'algemeen belang' kunnen echter niet zonder meer aangegrepen worden om beschermingen stop te zetten. De procedure vereist steeds een kritische afweging op basis van een eenduidig beoordelingskader, daarbij rekening houdend met de oorzaken van de problematische toestand van de bescherming. Zo benadrukt de parlementaire voorbereiding van het Onroerenderfgoeddecreet: 'In geen geval kan verwaarlozing of gebrek aan onderhoud door de (huidige of vorige) zakelijkrechthouder of beheerder aanleiding geven tot een wijziging of gehele of gedeeltelijke opheffing van de bescherming'. Bij inbreuken op het actief- en passiefbehoudsbeginsel kan een eventuele opheffing van bescherming dus enkel volgen als aangetoond is dat handhaving afgerond, uitgesloten of gehypothekeerd is. Wanneer handhaving in het verleden in gebreke bleef wordt de veroorzaker beloond voor wanbeheer.

Antwoord

In het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit wordt in de beheershistoriek steeds weergegeven of er sinds de bescherming een handhavingstraject gelopen werd op basis van het beheersarchief van het agentschap Onroerend Erfgoed en informatie van de afdeling Handhaving van het departement Omgeving. In de archieven kan soms niet teruggevonden worden waarom men na een inbreuk of een misdrijf destijds niet is overgegaan tot handhaving. Bij de snelle screening werd steeds nagegaan of de opstart van een handhavingstraject nog opportuun is of niet. Indien een handhavingstraject nog lopende is of opgestart kan worden, wordt er geen procedure tot opheffing van de bescherming opgestart.

Indien nog erfgoedwaarden overblijven moet het eventuele opheffingsvoorstel gebaseerd zijn op grondig en consistent vergelijkend onderzoek, zodat de noodzaak tot opheffing en het belang van het betreffende erfgoedobject in het globale Vlaamse beschermingsbestand steeds goed kan worden ingeschat. Daarbij is belangrijk om niet enkel de erfgoedwaarden toegekend op moment van bescherming te (her)evalueren, maar ook mogelijk bijkomende erfgoedwaarden die vanuit het hedendaagse perspectief van toepassing zijn.

Antwoord

De snelle screening van het beschermde bestand had als doel die beschermingen te detecteren die vandaag overduidelijk niet meer aan de hedendaagse selectiecriteria voor bescherming op Vlaams niveau voldoen. Het onderzoek omvatte geen uitgebreide studie per thema of typologie. Waar er nog resterende erfgoedwaarden zijn, wordt door de evaluatie aan de hand van de criteria in het inhoudelijk dossier (3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming) en in het ministerieel besluit steeds aangetoond dat de opheffing van de bescherming evident is en er door de opheffing geen hiaat in het

beschermde bestand ontstaat. Aangezien het een actuele evaluatie op basis van de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarden is, hanteert het agentschap steeds de huidige selectiecriteria zoals omschreven in het Onroerenderfgoedbesluit en de huidige erfgoedwaarden zoals omschreven in het Onroerenderfgoeddecreet.

Zonder kritische en eenduidige afweging ontstaan volgens de commissie gevaarlijke precedentes die eigenaars of gebruikers aanmoedigen om beschermingsplichten niet na te leven. Het kan bovendien aanleiding geven tot het in vraag stellen van beschermingen die wel nog toereikend zijn, met de uitholling van het eerdere beschermingsbeleid en het beschermingsinstrument tot gevolg. Vooral de ruime invulling van de rechtsgrond 'algemeen belang'—nochtans voornamelijk bedoeld ter afweging van strijdige ruimtelijke belangen—is in dat verband zorgwekkend. De parlementaire voorbereiding verduidelijkt dat deze mogelijkheid in geen geval een vrijgeleide mag zijn om het belang van een bescherming te ondermijnen.

Antwoord

Elk voorstel tot opheffing van de bescherming binnen het project van de evaluatie van het beschermde bestand werd grondig onderzocht, afgewogen en geëvalueerd. De uitgewerkte inhoudelijke dossiers met een overzicht van de individuele en specifieke beschermings- en beheershistoriek zijn hiervan het resultaat.

Bij de opheffingen waar 'algemeen belang' als rechtsgrond voor de opheffing van de bescherming wordt gebruikt, wordt de opheffing bijkomend grondig gemotiveerd door het beschermde goed af te wegen aan de huidige selectiecriteria en erfgoedwaarden. Hierbij wordt aangetoond dat het beschermde goed in haar huidig voorkomen onvoldoende erfgoedwaarde heeft voor een bescherming op Vlaams niveau en de opheffing geen hiaat binnen het beschermde bestand veroorzaakt.

De commissie stelt verder vast dat in het betreffende project de rechtsgrond 'algemeen belang' ook wordt ingeroepen wanneer onoordeelkundige werken, al dan niet vergund, werden uitgevoerd, zelfs wanneer niet alle erfgoedwaarden verdwenen zijn, en dat er niet altijd een passend onderscheid wordt gemaakt tussen de evaluatie van een beschermd monument en van een beschermd stads- of dorpsgezicht of cultuurhistorisch landschap.

Antwoord

De rechtsgrond 'de erfgoedwaarden zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan' (Art. 6.2.1., 1°) veronderstelt een volledig en onherroepelijk verlies en wordt enkel gebruikt wanneer de erfgoedwaarden volledig verdwenen zijn. De rechtsgrond 'algemeen belang' (Art. 6.2.1., 3°) wordt gebruikt wanneer het onroerende goed nog erfgoedwaarden heeft, maar waarbij deze na toetsing aan de selectiecriteria onvoldoende blijken om een bescherming op Vlaams niveau te verantwoorden. Het klopt dus dat in sommige gevallen het onroerend goed nog erfgoedwaarden heeft, al dan niet na onoordeelkundige (vergunde) werken. Door deze resterende erfgoedwaarden te erkennen en te omschrijven aan de hand van de selectiecriteria kunnen deze erfgoedwaarden nog gevrijwaard worden door bijvoorbeeld het onroerende goed vast te stellen in de inventaris.

Bij de evaluatie van het beschermde bestand vertrok het agentschap Onroerend Erfgoed vanuit het beschermingsstatuut waarin het goed beschermd werd en de afbakening. Bij een onroerend goed beschermd als stads- of dorpsgezicht werd bijvoorbeeld niet gekeken naar het interieur, maar naar de verschillende beschermde onderdelen van de site en hun relatie tot elkaar. Bij een beschermd cultuurhistorisch landschap werden de landschappelijke erfgoedkenmerken en -elementen afgewogen enz. In sommige gevallen werd vastgesteld dat het goed beter beschermd wordt onder een ander statuut of met een andere afbakening waardoor de erfgoedwaarden beter gevrijwaard kunnen worden. In die gevallen gaat de opheffing van de bescherming gepaard met een nieuwe bescherming.

De commissie uit bijgevolg haar bezorgdheid over de uitvoering van een 'snelle screening'. De nadruk ligt hier op het afsluiten van dossiers die in het verleden misliepen, zonder dat er een expliciet afwegingskader of breder (beleids)kader is voor de actualisering van beschermingen. De vrees bestaat dat – los van de al dan niet terechte opheffingen - dit een verkeerd signaal geeft naar eigenaars en gebruikers van beschermd erfgoed, te meer gezien thematisch-typologische evaluaties en aanvullende beschermingen uitblijven. De commissie dringt aan in communicatie omtrent opheffingen steeds duidelijk te maken dat verwaarlozing of wederrechtelijke ingrepen hiertoe geen aanleiding kunnen geven.

Antwoord

De Beleidsnota Onroerend Erfgoed (2019-2024) van minister Matthias Diependaele, bevoegd voor onroerend erfgoed, kondigde aan dat we het huidige beschermde bestand zullen evalueren op basis van de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarden. Om te voldoen aan de maatschappelijke vraag om op korte termijn door het volledige pakket beschermd erfgoed te gaan, werkte het agentschap vanaf juli 2021 tot december 2022 aan de 'snelle screening' van het beschermde bestand. Deze snelle screening had als doel om op een termijn van anderhalf jaar die beschermingen te detecteren die vandaag overduidelijk niet meer aan de hedendaagse selectiecriteria voor bescherming voldoen. Een doorgedreven thematisch of typologische afweging was in dit tijdsbestek niet mogelijk. Door de typologische opdeling van het te onderzoeken pakket, werd het wel mogelijk enige vergelijking door te voeren. In dit opzicht werd bij elk voorstel voor opheffing ook nagegaan of de opheffing geen hiaat in het beschermde bestand veroorzaakte.

Tijdens de evaluatie werd steeds bekeken of er nog een lopend handhavingstraject was en of in een bepaald dossier nog handhaving mogelijk was. Voor deze dossiers wordt dan ook geen opheffingsprocedure opgestart. Dit staat ook opgenomen in het eindrapport van de snelle screening (<https://oar.onroenderfgoed.be/publicaties/OAOE/267/OAOE267-001.pdf>).

Bovendien is in alle communicatie over dit project opgenomen dat wanneer er sprake is van verwaarlozing, het agentschap in eerste instantie inzet en aanstuurt op een handhavingstraject. Op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed wordt duidelijk gecommuniceerd: "Wanneer er sprake is van verwaarlozing, dan zullen we eerder aansturen op herstel of een schadevergoeding." (<https://www.onroenderfgoed.be/procedure-tot-opheffing>). Op het titelblad van het aanvraagformulier tot opheffing van een bescherming staat "Opgelet! In geen geval kan verwaarlozing of gebrek aan onderhoud aanleiding geven tot een opheffing van de bescherming."

Bijkomend verwijst de commissie naar haar vorige adviezen voor wat betreft de lessen die te trekken zijn uit opheffingsdossiers. De lopende evaluatie van het beschermde bestand zou ook aangegrepen moeten worden om beschermingen die bedreigd zijn prioritair te vrijwaren, en hierover publiek te communiceren.

Antwoord

De evaluatie van het beschermde bestand heeft er ook voor gezorgd dat bepaalde sites opgemerkt werden waar recent werken werden uitgevoerd zonder toelating of vergunning of waar er sprake is van verwaarlozing van het beschermde goed. Deze dossiers worden vandaag opgevolgd. Het publiek communiceren van deze trajecten wordt echter niet beschouwd als een goed uitgangspunt voor een constructieve dialoog met de zakelijkrechthouders.

Daarnaast voerde het agentschap een analyse uit op onze databanken om na te gaan voor welke beschermde monumenten gedurende de afgelopen tien jaar geen toelatingen of premies werden aangevraagd. Dat kan immers een signaal zijn dat er mogelijk een verwaarlozingsproblematiek speelt. Dit kadert in het streven naar een proactieve handhaving. Voor ongeveer 2.000 beschermde monumenten bleek geen toelatings- of

premie-aanvraag beschikbaar. Deze lijst is de vertrekbasis om te bepalen voor welke monumenten verdere actie aangewezen is. Niet in alle gevallen zal er immers effectief een probleem zijn. Tegen 30 november 2023 zal het agentschap de lijst van beschermde monumenten zonder beheersacties in de voorbije tien jaar verder verfijnen. Bovendien gaat het agentschap een studie proactieve handhaving opnemen.

OPHEFFING BESCHERMING: AFSPANNING EN STADSHOEVE DE SCHERPE STEEN IN PEER (DORPSGEZICHT)

Het dossier wijst uit dat de betreffende bescherming tot stand kwam naar aanleiding van dreigende sloop. Het toen vastgelegde beschermingsstatuut van 'dorpsgezicht' - in plaats van de initieel voorgestelde bescherming als monument met aanvullende (ruimere) bescherming als dorpsgezicht - bleek echter ontoereikend. In 1992 onderging het pand zware verbouwwerken en werd buiten de afbakening van de bescherming een aanpalende nieuwbouw en verkaveling gerealiseerd. De commissie betreurt dat het gekozen beschermingsstatuut en het gevoerde beheer onvoldoende uitgingen van de aanwezige erfgoedwaarden.

De motivering van het opheffingsvoorstel omvat een herevaluatie van de erfgoedwaarden op basis van de huidige selectiecriteria. De commissie stelt echter vast dat deze evaluatie eerder geldt voor een beschermd monument dan voor het beschermde dorpsgezicht. Er wordt gewezen op het bestaan van 81 beschermde afspanningen in Vlaanderen, waarvan slechts 7 met vakwerkbouw. De commissie erkent dat de verbouwwerken en aanpalende nieuwbouw resulteerden in een sterk verlies aan materiële authenticiteit en context. Rekening houdend met de nog resterende erfgoedwaarden van het dorpsgezicht en de impact van een eventuele opheffing, vereist dit dossier evenwel een meer doorgedreven afweging ten opzichte van vergelijkbaar beschermd erfgoed, als dorpsgezicht en als monument. De commissie is van mening dat de 'snelle screening' hier niet aan tegemoet komt.

Antwoord

De snelle screening had als doel om op een termijn van anderhalf jaar die beschermingen te detecteren die vandaag overduidelijk niet meer aan de hedendaagse selectiecriteria voor bescherming voldoen. Een doorgedreven thematisch/typologische afweging was in dit tijdsbestek niet mogelijk. Door het te onderzoeken pakket in typologieën op te delen, werd het wel mogelijk enige vergelijking door te voeren. Door andere, vergelijkbare beschermde onroerende goederen/sites aan te halen, wordt aangetoond dat de voorgestelde opheffing geen hiaat in het beschermde bestand veroorzaakt.

Met betrekking tot de historische waarde verwijst het dossier vooral naar het verdwijnen van de vakwerkstructuur, wat het pand niet langer zeldzaam zou maken binnen het thema 'afspanningen'. Er ontbreekt evenwel een concrete toetsing van de historische waarde van het pand als 'stadshoeve',

Antwoord

Naast het erfgoedtype van afspanning, kon ook het erfgoedtype stadshoeve op het moment van de bescherming aan De Scherpe Steen toegekend worden. Vlaanderen telt momenteel 57 als bouwkundig erfgoed vastgestelde stadshoeves waarvan er 28 een beschermd statuut dragen. Gezien de meerderheid van deze stadshoeves in de provincie Limburg liggen, meer bepaald in de gemeentes Maaseik, Lanaken, Hoeselt en Borgloon, is dit hoevetype niet zeldzaam in de bredere regio. Een opheffing van deze bescherming creëert dan ook geen hiaat in het beschermde bestand wat betreft het erfgoedtype stadshoeves (historische en architecturale waarde). De evaluatie van het erfgoedtype

als stadshoeve werd toegevoegd aan het inhoudelijk opheffingsdossier en het ministerieel besluit.

Alsook ontbreekt een toetsing van de socio-culturele waarde en eventueel andere erfgoedwaarden die vanuit het hedendaagse perspectief van toepassing kunnen zijn. De waardebeoordeling is dus onvolledig.

Antwoord

Het inhoudelijk verslag van het beschermingsdossier van 1981 schrijft een historische en socio-culturele waarde toe aan dit beschermde goed als een 19de-eeuwse stadsboerderij van het langgeveltype bestaande uit een landelijke herberg, woning, stal en kuiperij met oorspronkelijk interieur en vakwerkelementen.

Volgens de hedendaagse erfgoedwaarden zou De Scherpe Steen in 1981 een sociale, historische, architecturale en technische waarde gekregen hebben. Een historische waarde omdat het gebouw dateert uit de 19de eeuw. Een architecturale waarde vanwege de erfgoedelementen, erfgoedkenmerken en materialiteit die De Scherpe Steen herkenbaar maken als een voormalige stadsboerderij en herberg uit de 19de eeuw. Een sociale waarde vanwege de voormalige rol als herberg en een technische waarde vanwege de aanwezige vakwerkelementen die getuigen van een bouwtraditie.

In 1992 werd het beschermde goed verbouwd waardoor het gebouw niet langer herkenbaar is als voormalige herberg. Zoals beschreven in hoofdstuk 3.1.3 van het inhoudelijk opheffingsdossier hield de verbouwing weinig rekening met de materiële authenticiteit van het pand en resulteerde de verbouwing in een historisch ideaalbeeld van het exterieur. De verbouwing was niet gebaseerd op een wetenschappelijk onderbouwde restauratievisie. Aangezien het pand niet langer herkenbaar is als herberg en er geen vakwerkelementen meer aanwezig zijn, kan er geen sociale en technische waarde meer aan toegeschreven worden.

Vandaag is nog moeilijk afleesbaar of herkenbaar wat authentiek is en welke elementen historiserende toevoegingen uit 1992 zijn. Het verlies aan materiële authenticiteit tast de architecturale waarde en de historische waarde van dit pand sterk aan. De verbouwing van 1992 hield, zoals beschreven in punt 3.1.3 van het inhoudelijk opheffingsdossier, enkel rekening met de bestaande volumes van hoofdgebouw, kuiperij en stal en met enkele typerende erfgoedkenmerken zoals een traditionele bakstenen gevelafwerking (hoewel met gecementeerde voeg), een traditioneel pannen zadeldak en correcte gevelopeningen (hoewel met vernieuwd schrijnwerk). De resterende erfgoedwaarden (historische en architecturale waarde), zijn bijgevolg niet volledig verloren gegaan, maar zijn te sterk aangetast vanwege het verlies aan herkenbaarheid en context om een bescherming op Vlaams niveau te motiveren.

Daarentegen bleven de volumewerking en de gevelopeningen grotendeels ongewijzigd, waardoor het verbouwde pand nog steeds herkenbaar is als een historisch ensemble van hoofdgebouw, kuiperij en stal. Gelet op het statuut van dorpsgezicht, wordt dit beeld evengoed door de huidige bescherming gevat. De commissie merkt op dat deze bescherming nog garantie biedt op het behoud van het kenmerkende volume in het straatbeeld.

Antwoord

De erfgoedkenmerken en -elementen van de afspanning en stadshoeve De Scherpe Steen werden afgewogen aan de huidige selectiecriteria en erfgoedwaarden. Zoals de commissie zelf aangeeft, hebben de verbouwingen en de aanpalende nieuwbouw uit 1992 geleid tot een sterk verlies aan materiële authenticiteit en context. De authenticiteit van de afspanning en stadshoeve De Scherpe Steen is te fragmentarisch om een bescherming van deze panden op Vlaams niveau te motiveren. Het inhoudelijk dossier geeft in hoofdstuk 3.1. aan dat het beschermde goed in haar huidig voorkomen onvoldoende erfgoedwaarde heeft voor een bescherming op Vlaams niveau vanwege de aantasting van de herkenbaarheid en de context.

Het inhoudelijk dossier bevestigt dat de nog aanwezig erfgoedwaarden zich beperken (zoals de commissie zelf aangeeft) tot kenmerkende volumes in het straatbeeld. Niet alle erfgoedwaarden van de stadshoeve en de afspanning zijn volledig verloren gegaan. Vandaar dat een opheffing volgt vanuit de rechtsgrond 'algemeen belang'. De Scherpe Steen blijft dan ook opgenomen in de wetenschappelijke en de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed.

Verder is het de commissie onduidelijk in welke mate historische interieurelementen – die mee aan de basis lagen van het initiële beschermingsvoorstel – bewaard bleven. Het is onduidelijk of de optie van een eventuele monumentbescherming werd onderzocht. Het interieur is door het huidige beschermingsstatuut niet gevat, maar kan wel een bepalend element zijn voor de herkenbaarheid van het ensemble en de beoordeling van een eventuele wijziging van de bescherming.

Om al die redenen acht de commissie het nodig de (resterende) erfgoedwaarden van De Scherpe Steen grondiger te evalueren en het behoud van het beschermde statuut – al dan niet in geactualiseerde vorm – te heroverwegen.

Antwoord

Elk voorstel tot opheffing van de bescherming binnen het project van de evaluatie van het beschermde bestand werd grondig onderzocht, afgewogen en geëvalueerd. De uitgewerkte inhoudelijke dossiers met een dossiereigen overzicht van de beschermings- en beheershistoriek zijn hiervan het resultaat. In sommige gevallen werd vastgesteld dat het goed beter beschermd wordt onder een ander statuut of met een andere afbakening waardoor de erfgoedwaarden beter gevrijwaard kunnen worden. In die gevallen gaat de opheffing van de bescherming gepaard met een nieuwe bescherming. Uit het onderzoek tijdens het project 'snelle screening' bleek dat een actualisatie van de bescherming van De Scherpe Steen als dorpsgezicht of als monument niet opportuun is.

Op basis van de beschikbare gegevens in het beheersarchief blijkt dat ook het interieur van De Scherpe Steen in 1992 sterk verbouwd werd. Zoals aangegeven in punt 3.1.3. van het inhoudelijk opheffingsdossier tonen de verbouwingsplannen een nieuwe betonnen draagstructuur. Een nieuwe bescherming als monument of een wijziging van de bescherming is daarom niet aan de orde.

*Op basis van bovenstaande argumentatie en opmerkingen geeft de commissie een **ongunstig advies** voor de voorlopige opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de afspanning en stadshoeve De Scherpe Steen en omgeving in Peer.*

De commissie vraagt de (resterende) erfgoedwaarden van De Scherpe Steen grondiger te evalueren en het behoud van het beschermde statuut – al dan niet in geactualiseerde vorm – te heroverwegen.

Conclusie: het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit werden als volgt aangepast:

In het inhoudelijk opheffingsdossier werd in punt 3.1.1. een beschrijving gezet van de erfgoedwaarden zoals opgenomen in het beschermingsdossier van 1981.

In het inhoudelijk opheffingsdossier werd in punt 3.1.2. de zeldzaamheid van de bescherming afgetoetst aan het erfgoedtype 'stadshoeve'.

In het inhoudelijk opheffingsdossier werd in punt 3.1.3. verduidelijkt dat het verlies van de vakwerkelementen een verlies van technische waarde met zich mee bracht. Daarnaast werd verduidelijkt dat de resterende architecturale en historische waarde aangetast zijn vanwege

het verlies aan herkenbaarheid en materiële authenticiteit. Het verlies van de herkenbaarheid van de sociale waarde werd toegevoegd.

In het inhoudelijk opheffingsdossier werd in punt 3.1.7. de aangetaste en resterende erfgoedwaarden verduidelijkt.

De evaluatie van de erfgoedwaarden op basis van de criteria zeldzaamheid werd in het ministerieel besluit aangevuld.

De evaluatie van de erfgoedwaarden op basis van het criteria herkenbaarheid werd in het ministerieel besluit aangevuld.

1.2. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige opheffing

Het uitgebrachte advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit werden als volgt aangepast:

In het inhoudelijk opheffingsdossier werd in punt 3.1.1. een beschrijving gezet van de erfgoedwaarden zoals opgenomen in het beschermingsdossier van 1981.

In het inhoudelijk opheffingsdossier werd in punt 3.1.2. de zeldzaamheid van de bescherming afgetoetst aan het erfgoedtype 'stadshoeve'.

In het inhoudelijk opheffingsdossier werd in punt 3.1.3. verduidelijkt dat het verlies van de vakwerkelementen een verlies van technische waarde met zich mee bracht. Daarnaast werd verduidelijkt dat de resterende architecturale en historische waarde aangetast zijn vanwege het verlies aan herkenbaarheid en materiële authenticiteit. Het verlies van de herkenbaarheid van de sociale waarde werd toegevoegd.

In het inhoudelijk opheffingsdossier werd in punt 3.1.7. de aangetaste en resterende erfgoedwaarden verduidelijkt.

De evaluatie van de erfgoedwaarden op basis van de criteria zeldzaamheid werd in het ministerieel besluit aangevuld.

De evaluatie van de erfgoedwaarden op basis van het criteria herkenbaarheid werd in het ministerieel besluit aangevuld.