

**Bijlage 4. Behandeling van de adviezen, opmerkingen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van Hoeve Hof ten Dale met omgeving in Herzele (Hillegem)**

Provincie: Oost-Vlaanderen

Gemeente: Herzele, 2de afdeling, sectie B

Objectnummer: 4.02/41027/102.1

-

Dossiernummer: 4.001/41027/106.1

Omschrijving:

Hoeve Hof ten Dale met omgeving, Provincieweg 311-315

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

Brussel, 28/02/24

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Si)  
Getekend op: 2024-02-28 18:44:45 +01:00  
Reden: 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 8 augustus 2023.

De VCOE bracht op 31 augustus 2023 een ongunstig advies uit over de opheffing van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

#### **Behandeling van het advies:**

Alvorens zich uit te spreken over het dossier in kwestie formuleert de commissie algemene bedenkingen bij het project 'snelle screening (2021-2022)' en de daaruit voortvloeiende opheffingsvoorstellen.

*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.*

Behandeling van het advies: 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.*

Behandeling van het advies : 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 Onroerendergoedbesluit en de huidige erfgoedwaarden zoals omschreven in het Onroerendergoeddecreet.

*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.*

Behandeling van het advies: Elk voorstel tot opheffing van de bescherming binnen het project van de evaluatie van het beschermd 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 beschermd goed af te wegen aan de huidige selectiecriteria en erfgoedwaarden. Hierbij wordt aangetoond dat het beschermd goed in haar huidig voorkomen onvoldoende erfgoedwaarde heeft voor een bescherming op Vlaams niveau en de opheffing geen hiaat binnen het beschermd 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.*

Behandeling van het advies: 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 onroerende 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 beschermd bestand vertrok het agentschap Onroerend Erfgoed vanuit het beschermingsstatuut waarin het goed beschermd werd en de afbakening. Bij een onroerende 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.*

Behandeling van het advies: 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 thematische 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.*

Behandeling van het advies: 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 sprak 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 zijn 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.

Over het dossier in kwestie (Hof ten Dale in Herzele) stelt de VCOE:

*De commissie erkent dat de gebouwen in hun huidige U-vorm afwijken van de oorspronkelijk gesloten configuratie van het hoevecomplex. De hoeve werd destijds dus in zijn gewijzigde toestand beschreven en gewaardeerd, zoals ook blijkt uit het beschermingsdossier. Dit*

*betekent dat de (historische) erfgoedwaarde aanwezig op moment van bescherming behouden bleef. Daarnaast blijkt dat de verbouwde site bewust werd beschermd als dorpsgezicht zonder een initieel voorgestelde monumentbescherming.*

Behandeling van het advies:

Het goed heeft inderdaad nog erfgoedwaarde. Om die reden werd de opheffing van de bescherming gemotiveerd vanuit de rechtsgrond 'algemeen belang' (Art. 6.2.1., 3° van het Onroerenderfgoeddecreet). Uit een toepassing van de hedendaagse selectiecriteria (zeldzaamheid, herkenbaarheid, representativiteit, ensemble en contextherkenbaarheid en contextwaarde) blijkt echter dat de resterende erfgoedwaarden (historische en architecturale waarde) na verbouwing en sloop relatief laag zijn in vergelijking met andere beschermde gesloten hoevecomplexen met bewaarde 18de- en 19de-eeuwse gebouwen. De resterende erfgoedwaarden zijn onvoldoende op Vlaams niveau om een bescherming als dorpsgezicht nog langer te verantwoorden. Dit wordt behandeld in het opheffingsbesluit (onder 'Motivering') en het bijhorend inhoudelijk opheffingsdossier (3.1.).

Uit de historiek van het beschermingsdossier (inhoudelijk opheffingsdossier, 2.3 Historiek van het beschermings- en beheerdossier) blijkt dat men initieel de bescherming van de oudere hoevegebouwen als monument en de omgeving als dorpsgezicht voorstelde. Na bezwaren van de eigenaars en een ongunstig advies van het gemeentebestuur en de provinciale commissie werd de bescherming beperkt tot enkel het dorpsgezicht aangezien de restauratie en renovatie van de hoevegebouwen al aan de gang waren.

*Gelet op het behoud van erfgoedwaarde dient een herevaluatie uit te gaan van een doorgedreven thematisch-typologische afweging op basis van vergelijkend onderzoek en afgestemd op het betreffende beschermingsstatuut.*

Behandeling van het advies: De snelle screening van het beschermde bestand 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 de typologische opdeling van het onderzochte pakket, werd het wel mogelijk enige vergelijking door te voeren. In dit opzicht werd ook bij dit voorstel tot opheffing nagegaan of de opheffing geen hiaat in het beschermde bestand veroorzaakt. In het opheffingsbesluit en het bijhorende inhoudelijk opheffingsdossier wordt bovendien wel degelijk een vergelijking gemaakt met de Hoeve Hof ten Berge met omgeving (dorpsgezicht, Herzele), de gesloten hoeve en omgeving (Stationsstraat 2, Herzele, cultuurhistorisch landschap, boerenwoning als monument) en de Hoeve Hof de Meierij (monument, binnen dorpsgezicht Dorpskern Hillegem) (in het opheffingsbesluit onder 'Motivering', in het inhoudelijk opheffingsdossier onder 3.1.).

*Er wordt enkel verwezen naar drie andere beschermde hoeves in de gemeente, zonder te duiden in welk opzicht deze sites vergelijkbaar zijn.*

Behandeling van het advies: Deze hoeves vormen gaaf bewaarde voorbeelden van hoeves van het (semi-) gesloten type. Van de hoeve in de Stationsstraat wordt in het opheffingsdossier duidelijk gesteld dat het een gesloten hoeve betreft. De Hoeve Hof ten Berge in Hillegem is ook een semigesloten hoeve. Ook de Hoeve Hof de Meierij bewaart zijn gesloten opstelling. Deze bewaarde opstellingen contrasteren met de gewijzigde opstelling van Hof Ten Dale. Bovendien contrasteert het bewaarde open landelijke gebied rond de Hoeve Hof ten Berge (opgenomen binnen dit ruime dorpsgezicht) met de omgeving die meegenomen is bij het kleinere dorpsgezicht van Hof Ten Dale. Deze laatste omgeving is niet meer herkenbaar als een historische hoevecontext of landbouwlandschap.

*Het dossier geeft bovendien geen uitsluitsel over de mate waarin onderdelen van het historische hoevecomplex bewaard en afleesbaar bleven. Zo is onduidelijk of de best bewaarde, historische straat- en zijgevel van het woonhuis op de ontverving na nog andere aanpassingen*

*ondergingen. Voor de overige gebouwen ontbreekt fotomateriaal om de stellingen van het dossier te verifiëren.*

Behandeling van het advies: De fotoregistratie en de documentatiebijlage bij het inhoudelijk dossier spreken voor zich. De fotoregistratie toont grotendeels een in retrostijl gerenoveerde hoeve. De documentatiebijlage toont duidelijk de zware verbouwing die in de jaren 1970 plaatsvond. Met uitzondering van de zijgevel en deels de naar de straat gerichte achtergevel van de woning kregen alle buitenmuren een nieuw parement. Het zuidelijke volume werd zelfs volledig gesloopt. Naast de ontverving haalt het opheffingsdossier ook de harde restauratie van de bewaarde gevels aan. Omwille van deze bewaarde gevels blijft de hoeve ook opgenomen in de vastgestelde inventaris.

*Ook ontbreekt onderzoek naar eventueel bewaarde historische interieurelementen. Hoewel het interieur niet gevat is door de bescherming als dorpsgezicht, kan het wel bepalend zijn in een actuele beoordeling van de historische waarde.*

Behandeling van het advies: Zoals in het onderzoeksrapport 'Evaluatie van het beschermde bestand' (<https://oar.onroerendergoed.be/publicaties/OAOE/267/OAOE267-001.pdf>) is opgenomen, vertrok het agentschap vanuit de afbakening en het beschermingsstatuut waarin het goed beschermd werd. 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. 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. Gezien de zware verbouwing en heropbouw in de jaren 1970 kan men verwachten dat er weinig authentieke elementen bewaard zijn in Hoeve Hof ten Dale.

*Tot slot merkt de commissie op dat de oorspronkelijke gebouwenconstellatie nog deels herkenbaar is in de huidige inplanting. Wat betreft de beschermingsperimeter van de omgeving is een herziening volgens de commissie wel aangewezen. Een groot deel van de site vormt nog steeds een groene beboomde zone bij de hoeve, maar het westelijke perceel met de villa werd na bescherming ruimtelijk afgesplitst. Het akker ten zuiden maakt op heden geen deel uit van het dorpsgezicht. De commissie wijst evenwel op de potentiële archeologische waarde van deze zone, gelet op de historische aanwezigheid van een walgracht die zich ook op recentere kaarten nog lijkt af te tekenen. Om al deze redenen acht de commissie de noodzaak van een opheffing niet aangetoond.*

Behandeling van het advies: Dat de oorspronkelijke gebouwenconstellatie nog deels herkenbaar is in de huidige inplanting, is erg relatief. Dit blijkt ook uit het inhoudelijk opheffingsdossier waarin de impact van de zware verbouwing in de jaren 1970 beschreven wordt en uit de toetsing van de behouden erfgoedwaarden aan de huidige selectiecriteria. In haar advies erkent de commissie bovendien de verdere aantasting van het dorpsgezicht door de recente villa (gebouwd na de bescherming). Archeologische sporen op het perceel buiten de huidige bescherming als dorpsgezicht zijn niet uit te sluiten. Op basis van de huidige informatie is de archeologische waarde niet groot genoeg om een bescherming als archeologische site te overwegen. Mocht er in de toekomst bij een ingreep in de bodem een archeologische vondst aangetroffen worden, dan wordt dit onderzocht in het kader van de toevalsvondstenprocedure. De melding van archeologische toevalsvondsten is wettelijk verplicht volgens artikel 5.1.4 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

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

## **1.2. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige opheffing**

Het uitgebrachte advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier noch het ministerieel besluit werden aangepast.

## **2. Opmerkingen en bezwaren uitgebracht na de voorlopige opheffing en voorafgaand aan de definitieve opheffing**

### **2.1. Openbaar Onderzoek en hoorrecht**

De gemeente Herzele organiseerde het openbaar onderzoek van 13 november 2023 tot en met 12 december 2023.

Het proces-verbaal maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Geen enkele zakelijkrechthouder beriep zich op het hoorrecht en vroeg gehoord te worden door het agentschap. Tijdens het openbaar onderzoek organiseerde de gemeente geen hoorzitting.

### **2.2. Conclusie**

Aangezien er geen opmerkingen of bezwaren werden uitgebracht na de voorlopige opheffing en voorafgaand aan de definitieve opheffing, werden het inhoudelijk dossier noch het ministerieel besluit aangepast na de voorlopige opheffing.