

**Bijlage 3. Behandeling van de adviezen bij het ministerieel besluit tot voorlopige opheffing van de bescherming als monument van de Hofstede In Sint-Anthone in Gent (Drongen)**

Provincie: Oost-Vlaanderen

Gemeente: Gent, 27ste afdeling, Drongen, 1ste afdeling, sectie B

Objectnummer: 4.01/44021/177.1

-

Dossiernummer: 4.001/44021/159.1

Omschrijving:

Hofstede In Sint-Anthone, Drongenplein 17

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

Brussel, 14/04/24

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

Getekend door: Matthias Diependaele (Sig)  
Getekend op: 2024-04-14 09:45:58 +02:00  
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 21 december 2023.

De VCOE bracht op 29 januari 2024 een ongunstig advies uit over de opheffing van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

Behandeling van het advies:

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 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. 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: 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 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 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.

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 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. Bovendien neemt het agentschap een studie proactieve handhaving op.

De commissie erkent dat de historiserende restauratie van het pand resulteerde in een afwijkend uitzicht ten opzichte van het moment van bescherming. Er werd geopteerd voor een reconstructie en herstel van de voor de 17de eeuw karakteristieke bak- en zandsteenstijl, evenwel zonder de 19de-eeuwse afwerking. Hierdoor ging de historische gelaagdheid voor een stuk teloor.

Daartegenover staat dat het exterieur van het gerestaureerde pand vandaag nog steeds herkenbaar en representatief is als een in oorsprong 17de-eeuwse landelijke dorpsbebouwing. Ondanks de recente aanbouw, is de traditioneel verankerde baksteenbouw met Balegemse zandsteen goed afleesbaar in de beeldbepalende voorgevel aan het Drongenplein. Men zou zelfs kunnen stellen dat voor dit aspect de 'herkenbaarheid' versterkt is ten opzichte van het moment van bescherming. Intern is de hofstede niet gaaf bewaard. Een aantal waardevolle interieurelementen bleven wel behouden, zoals de overwelfde kelder, de gotische schouwmantel, en de moerbalken en kapspanten. De erfgoedwaarden waarvoor dit monument werd beschermd, zijn aldus niet onherroepelijk aangetast.

Behandeling van het advies: Voorliggende opheffing wordt gemotiveerd op basis van het algemeen belang (art. 6.2.1., 3° Onroenderfgoeddecreet) aangezien het beschermde goed nog erfgoedwaarden heeft, maar deze na toetsing aan de huidige selectiecriteria onvoldoende blijken om een bescherming op Vlaams niveau te verantwoorden. Hoewel men kan stellen dat de herkenbaarheid als 17de-eeuwse landelijke dorpsbebouwing door de ingrijpende historiserende restauratie van 1978 enigszins toenam, is deze nog steeds ontoereikend omwille van de reconstructie van de

constructieve onderdelen en de afwezigheid van een historisch interieur. Slechts een aantal interieurelementen bleven behouden, waaronder de overwelfde kelder, de gotische schouwmantel, en een aantal moerbalken en onderdelen van de kapspanten.

Voorliggend opheffingsdossier legt sterk de nadruk op de verstoorde samenhang met de aanpalende dorpswoning Drongenplein 15, 16-16A. Historisch vormden de panden één geheel. Door de historiserende restauratie van de Hofstede werd de visuele eenheid van bepleisterde, 19de-eeuwse lijstgevels doorbroken. De commissie stelt echter vast dat de aanpalende dorpswoning pas na deze werken werd beschermd en dat het historische geheel toen al opgesplitst was. De aanvullende bescherming van de dorpswoning nr. 15, 16-16A hield dus al rekening met de aangetaste ensemblewaarde. Bovendien is het ensemble niet volledig verdwenen. Met name in de volumewerking, de bedaking en de doorlopende plint in Balegemse zandsteen is het historische geheel nog steeds afleesbaar. Met de bescherming van beide panden beoogde men net een verdere aantasting van de samenhang tegen te gaan. Het dossier beperkt zich niettemin tot een louter 'visuele' screening en laat na om bouwhistorisch te onderzoeken in welke mate de aanpalende panden nog een constructieve samenhang en gelijkaardige materialiteit vertonen.

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. Zoals reeds aangehaald omvatte het onderzoek geen uitgebreide studie per thema of typologie. Het onderzoek beperkte zich evenwel niet tot een louter visuele screening van het beschermde goed. Het beschermings- en beheersarchief wees uit dat het beschermde goed zich op het ogenblik van bescherming in 1975 reeds in een algeheel slechte bouwfysische toestand bevond en deels afgebroken werd. Behoudens het opgaand metselwerk en de doorlopende plint in Balegemse zandsteen vielen nog weinig oorspronkelijke constructieve elementen te verwachten, waardoor een constructief samenhangend geheel met de aansluitende bebouwing uitgesloten leek. De bevindingen uit het beschermingsarchief werden bevestigd door de vaststellingen in situ, die uitwezen dat een belangrijk deel van de constructieve elementen zowel in de kapspant als in de balkenlagen vernieuwd werden. De registratie van de balkenplafonds en de dakkap in de fotoregistratie spreekt wat dit betreft voor zich. De herkenbaarheid van de Hofstede In Sint-Anthone als een landelijke dorpsbebouwing in verankerde bak- en zandsteenstijl uit de 17de eeuw werd onder meer door de ingrijpende historiserende restauratie en reconstructie van de constructieve onderdelen in 1978 laag ingeschat. Het opheffingsvoorstel werd eveneens gemotiveerd omwille van de beperkte zeldzaamheid en het ensemble dat ontoereikend bleek voor een bescherming als monument op Vlaams niveau (zowel als een op zichzelf staand aangetast ensemble wat betreft interieur en exterieur, alsook als een afgesplitst onderdeel van een aaneensluitende eenlaagse bebouwing aan het Drongenplein). Bouwhistorische observaties van materialen en constructie beperken zich in beide panden noodgedwongen tot wat vandaag zichtbaar is. Verder bouwhistorisch onderzoek zou destructieve ingrepen vereisen in het interieur van deze nog steeds gebruikte en bewoonde panden. Het staat vast dat bijkomend bouwhistorisch onderzoek naar de constructieve samenhang niet vereist is voor de evaluatie van voorliggende opheffing en weinig tot geen invloed heeft op een toetsing aan de hedendaagse selectiecriteria voor bescherming.

Beide beschermde panden hebben ook een hoge contextwaarde, als historisch onderdeel van het karakteristiek aangelegde Drongenplein. Gelet op de aanwezige erfgoedwaarden, dient een herevaluatie uit te gaan van een doorgedreven thematisch-typologische afweging. Ook op dit vlak kan het opheffingsdossier niet overtuigen. Hoewel het betreffende erfgoedtype op Vlaams niveau relatief zeldzaam blijkt te zijn, ontbreekt een concrete vergelijking met andere

beschermde sites. Bij opheffing van de bescherming ontstaat dus een mogelijk hiaat in het beschermde bestand.

Behandeling van het advies: Zoals reeds aangehaald had de snelle screening 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 en is voor voorliggende opheffing ook niet vereist. In het opheffingsbesluit en het inhoudelijk dossier wordt evenwel aangegeven dat in de wetenschappelijke inventaris onroerend erfgoed 131 herbergen of hofstedes met dezelfde erfgoedkenmerken opgenomen zijn, waarvan 59 beschermd als monument. Zowel de Herberg en afspanning De Godelieve in Gistel als de Herberg en tolhuis Heidelberg in Zedelgem (Loppem) zijn beter bewaarde en meer herkenbare voorbeelden van herbergen uit de 17de eeuw. Bij de restauratie van de Herberg en afspanning De Godelieve in de periode 2012-2015 werd het waardevol 17de-eeuws ensemble van bewaarde gelagzaal en kapsant in ere hersteld, zo ook het intacte balkenplafond met moerbalken met gesculpteerde sloffen en de bewaarde tegelvloeren. Ook de herberg en tolhuis Heidelberg in Loppem is een representatieve en herkenbare 17de-eeuwse herberg met gaaf bewaard interieur. Indien louter gekeken naar de aanleunende typologie van de 'dorpswoning' blijken in de wetenschappelijke inventaris onroerend erfgoed 50 dorpswoningen met dezelfde erfgoedkenmerken opgenomen te zijn, waarvan 8 beschermd als monument. Zowel de Woning Pottenhuys in Bornem als de Secretarishoeve in Loenhout zijn beter bewaarde en meer herkenbare voorbeelden van dorpswoningen uit de 17de eeuw. Ondanks de vrij grondige restauratie in de jaren 1979-1980 van het *Pottenhuys* dat opklimt tot circa 1642 is het breedhuis nog steeds herkenbaar als een 17de-eeuwse dorpswoning met een bewaard ensemble: de bijgebouwen, alsook de bewaarde planindeling en interieurelementen ondersteunen de erfgoedwaarden. Ook de secretarishoeve in Loenhout is een representatieve en herkenbare 17de-eeuwse dorpswoning. De opheffing van de bescherming als monument van de Hofstede In Sint-Anthone, Dorpsplein 17 in Drongen creëert dus allerminst een hiaat in het beschermde bestand in Vlaanderen. In het opheffingsbesluit en het inhoudelijk dossier wordt de toetsing aan het selectie criterium 'zeldzaamheid' aangevuld met bovenstaande gegevens en conclusie.

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 dossier wordt de toetsing aan het criterium 'zeldzaamheid' onder '3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming' in het evaluerende gedeelte aangevuld met een korte vergelijking van andere beschermde sites, waarbij ook de typologie 'dorpswoningen' in rekenschap wordt gebracht.
- In het ministerieel besluit wordt bij de toetsing aan het criterium 'zeldzaamheid' onder de motivering aangetoond dat voorliggende opheffingsvoorstel geen hiaat creëert in het beschermde bestand in Vlaanderen.

## **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 dossier wordt de toetsing aan het criterium 'zeldzaamheid' onder '3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming' in het evaluerende gedeelte aangevuld met een korte vergelijking van andere beschermde sites, waarbij ook de typologie 'dorpswoningen' in rekenschap wordt gebracht.

- In het ministerieel besluit wordt bij de toetsing aan het criterium 'zeldzaamheid' onder de motivering aangetoond dat voorliggende opheffingsvoorstel geen hiaat creëert in het beschermde bestand in Vlaanderen.