Ministerieel besluit tot definitieve opheffing van de bescherming als monument en als dorpsgezicht van de hoeve gedateerd 1663 met omgeving in Sint-Niklaas

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:
- het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, artikel 6.2.1, 3°;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2024 tot delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de leden van de Vlaamse Regering, artikel 2, 1°;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 30 september 2024 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, artikel 5, §1, eerste lid, 3°.

Vormvereisten

Dit besluit kwam tot stand volgens de procedurestappen en de vormvereisten, beschreven in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, artikel 6.2.3 tot en met 6.2.7.

De volgende vormvereisten zijn vervuld:
- De opheffing van de bescherming als monument en als dorpsgezicht werd onderzocht.
- De bevindingen van het onderzoek zijn opgenomen in een opheffingsdossier.
- Het voorlopig opheffingsdossier werd getekend op 11 februari 2026 en werd bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt op 20 februari 2026.
- De zakelijkrechthouders zijn op de hoogte gebracht van de voorlopige opheffing.
- De stad Sint-Niklaas organiseerde een openbaar onderzoek van 19 maart 2026 tot en met 17 april 2026.
- De behandeling van het adviezen, opmerkingen en bezwaren is opgenomen als bijlage 3 bij dit besluit.

Motivering

De hoeve gedateerd 1663 met omgeving werd op 15 april 1982 beschermd als monument en als dorpsgezicht bij besluit van de Vlaamse Regering, omwille van de historische en artistieke waarde. Dit besluit werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 20 juli 1982.

Het algemeen belang gevormd door de historische en artistieke erfgoedwaarden wordt in het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen bij het beschermingsbesluit als volgt omschreven:

het woonhuis van de hoeve, gelegen Kleibeekstraat 136, als 17de-eeuwse woning in traditionele baksteenstijl met gebruik van witsteen onder meer bij de vensterkruiskozijnen;
het perceel met hoevewoning en bijgebouwen als hoevecomplex van het semi-gesloten type met drie losstaande vleugels, waarvan de woning nog uit de 17de eeuw dateert;

De hoeve gedateerd 1663 met omgeving, in 1982 beschermd wegens de historische en artistieke waarde, vertoonde bij de opstart van de beschermingsprocedure reeds bouwfysische gebreken en de erfgoedwaarden van de dwarsschuur, stal en omgeving waren beduidend minder sterk aanwezig. Reeds bij de bescherming werd er door de toenmalige Rijksdienst aangestuurd op onderhoud en het opstarten van overleg om gebreken aan te pakken en het wooncomfort te verbeteren. Er zijn geen aanwijzingen dat de toenmalige eigenaars initiatieven daartoe hebben genomen. Integendeel, door onoordeelkundige en deels onvergunde werken, de instorting van de noordelijke zijgevel, de (pas recent ontdekte) bouwfysische gebreken en stabiliteitsproblemen en de inkrimping van het erf zijn de erfgoedwaarden en de authenticiteit van het boerenhuis en de omgeving gestaag aangetast.

Artikel 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 staat de gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing van een bescherming omwille van het algemeen belang toe. De parlementaire voorbereiding stelt daarbij het volgende: "door een wijzigende context kan het algemeen belang immers geëvolueerd zijn ten opzichte van het algemeen belang ten tijde van de bescherming”.

Het beschermde bestand dient een dynamische selectie te zijn van het essentiële en representatieve erfgoed in Vlaanderen. Daarom kan een evaluatie van een bestaande bescherming op basis van de hedendaagse inzichten in het algemeen belang nodig zijn.

De evaluatie van het beschermde goed is gebaseerd op:

- de erfgoedwaarde zoals vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, artikel 2.1, 26°: de archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische, ruimtelijk-structurerende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen [en de cultuurgoederen die er integrerend deel van uitmaken] hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontlenen;

- de vijf selectiecriteria die gehanteerd worden in functie van bescherming en die het afwegingskader vormen om het onroerend erfgoed te waarderen:

1° zeldzaamheid: geeft aan in hoeverre het onroerend goed uitzonderlijk voorkomt in relatie met de geografische context, de historische context, het type of het oeuvre;
2° herkenbaarheid: geeft aan in hoeverre het onroerend goed een goed leesbare uitdrukking is van zijn oorspronkelijke functie, uitzicht of vormgeving, of van een belangrijke fase in de latere ontwikkeling daarvan;
3° representativiteit: geeft aan in hoeverre het onroerend goed typerend is voor een geografische of historische context of een welbepaalde type of een bepaald oeuvre;
4° ensemble: geeft aan in hoeverre het onroerend goed een sterke samenhang vertoont tussen de verschillende elementen;

5° context: geeft aan in hoeverre er tussen het onroerend goed en zijn directe of ruimere omgeving een sterke visuele of inhoudelijke relatie is.

De evaluatie van de erfgoedwaarden van de hoeve gedateerd 1663 met omgeving in Sint-Niklaas op basis van de erfgoedwaarden en huidige criteria voor bescherming is als volgt:

1° zeldzaamheid: de boerenwoning gedateerd 1663 is vrij zeldzaam als een in oorsprong 17de-eeuwse hoevesite in het Waasland, waar slechts een zevental boerenwoningen uit de 17de eeuw met dezelfde typologie als monument beschermd zijn (historische waarde). Al zijn de overige beschermde gebouwen in een betere toestand bewaard en is hun ensemble met erf en aanhorigheden veel gaver. De bijgebouwen bij de hoeve in de Kleibeekstraat zijn veel jonger, niet zeldzaam en slechts fragmentair behouden. Het erf, eertijds met sier- en moestuin, heeft zijn karakteristieken verloren;

2° herkenbaarheid: de herkenbaarheid van het monument en het dorpsgezicht als typerende Waaslandse hoeve en hoevesite is sterk aangetast. Door de opeenvolgende (soms onvergunde) verbouwingen en de instorting van de noordelijke zijgevel in 2019 zijn veel historische, decoratieve elementen en karakteristieken van het boerenhuis verloren gegaan (historische en artistieke waarde). Typerende gebouwonderdelen zoals de beluikte natuurstenen kruisvensters op de begane grond en dakkapel en de natuurstenen geprofileerde deuromlijsting werden verwijderd. Door de totale instorting van de noordelijke zijgevel opgetrokken in bak- en natuursteen en met vlechtingen in de puntgeveltop verdween een belangrijke materiële component van het 17de-eeuws Waaslands boerenhuis. Ook de slechte bouwfysische toestand en het zwaar gehavende interieur doen afbreuk aan de herkenbaarheid van het boerenhuis. De herkenbaarheid van de traditionele hoeve-omgeving met typerende gekasseide erftoegang, sier- en moestuin en functionele aanhorigheden kalfde door aanpassingen in voorgaande eeuw en recentelijk wat gebouwenbestand en erfaanleg verder af (historische waarde). Een kleine stal en de vroegere sier- en moestuin zijn volledig verdwenen. Ze zijn ingenomen door een jongere villa en toegangswegen naar een achterliggende school. De dwarsschuur werd reeds verbouwd in het begin van de 20ste eeuw, maar boette door verwaarlozing en minderwaardige materialen (asbesthoudende golfplaten daken) aan gaafheid en herkenbaarheid in;

3° representativiteit: het uitwendig voorkomen van het boerenhuis is, wat inplanting, volume, travee-indeling, ordonnantie, en in beperkte mate materiaalgebruik betreft, representatief voor een 17de-eeuwse Waaslandse hoevewoning. De bouwwijze van een boerenhuis met één bouwlaag van een zestal traveeën onder steil zadeldak met verhoogde opkamervensters, korfbogige erfdeur met oculus en datumsteen behoren tot de historische en architecturale karakteristieken van de Waaslandse hoevearchitectuur (historische en artistieke waarde). De ingrijpende verbouwingen, de slechte bouwfysische toestand en de instorting van de noordelijke zijgevel waardoor veel oorspronkelijke materialen en technieken verloren gingen, hebben dit uitwendig representatief en authentiek karakter echter sterk verminderd. Binnenin zijn quasi geen decoratieve elementen of interieurindelingen bewaard. Enkel het principe van een opkamerverdeling met opkamerkelder en een aantal moerbalken met decoratieve sleutel en natuurstenen console refereren aan de 17de-eeuwse typologie. De slechte materiële en fragmentaire toestand van deze elementen vermindert hun representatief karakter echter aanzienlijk. De jongere dwarsschuur op het achtererf geldt als typerend onderdeel van een hoevesite, maar ook bij dit gebouw tast de fragmentaire bewaartoestand en minderwaardig materiaalgebruik de representativiteit ervan aan. Het vroegere gekasseide erf met sier- en moestuin, is eveneens zodanig aangetast dat

het zijn representatief karakter als wezenlijk onderdeel van een hoevesite verloren heeft;

4° ensemble: de ensemblewaarde van de boerenwoning en meer bepaald de relatie interieur-exterieur is zeer beperkt (historische waarde). Er is weinig bewaard van het oorspronkelijke interieur door interieurwerken en de systematische degradatie in de loop van de hele 20ste eeuw en de catastrofale instorting van de noordelijke zijgevel in 2019. Ook de hoevesite heeft een beperkte ensemblewaarde door de sterke inperking van het erfareaal en de recente heraanleg met fiets- en toegangswegen voor de achterliggende school (buiten de bescherming) op het resterende deel van het erf (historische waarde);

5° context: het landelijke karakter, eigen aan een landbouwbedrijf, is nagenoeg volledig verdwenen. De landelijke context is aangetast door het verdwijnen van het erf met de typerende sier- en moestuin en gekasseide oprit. De ontwikkeling van de achterliggende vroegere weilanden en velden, die niet tot de bescherming behoorden, met eertijds de inrichting van een waterzuiveringsstation en recent een nieuwe secundaire school heeft een grote invloed gehad op de contextwaarde van het boerenhof. De samenhang tussen de beschermde site en de omgeving is sterk gereduceerd waardoor zowel het boerenhuis als de dwarsschuur losstaande relicten zijn geworden (historische waarde).

De evaluatie op basis van de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarde toont aan dat de huidige erfgoedwaarden onvoldoende zijn om een bescherming van de hoeve gedateerd 1663 met omgeving in Sint-Niklaas als monument en als dorpsgezicht te verantwoorden.

De bescherming van de hoeve gedateerd 1663 met omgeving in Sint-Niklaas als monument en als dorpsgezicht wordt opgeheven omwille van het algemeen belang.

DE VLAAMSE MINISTER VAN BEGROTING EN FINANCIËN, VLAAMSE RAND, ONROEREND ERFGOED EN DIERENWELZIJN BESLUIT:

Artikel 1. Het besluit van de Vlaamse Regering van 15 april 1982 tot bescherming als monument en als dorpsgezicht van de hoeve gedateerd 1663 met omgeving, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 20 juli 1982, wordt definitief geheel opgeheven.

Art. 2. Het beschermde goed, de hoeve gedateerd 1663 met omgeving, Kleibeekstraat 136 en Vlyminckshoek 2 in Sint-Niklaas, waarvan de bescherming definitief wordt opgeheven, bevindt zich op de percelen met de volgende kadastrale gegevens: Sint-Niklaas, 1ste afdeling, sectie A, perceelnummers 889G, 889H, 889L, 889N (deel) en 892H (deel).

In het oorspronkelijke beschermingsbesluit van 15 april 1982 wordt dit kadastraal omschreven als: Sint-Niklaas, sectie A, perceelnummers 889C, 889 E, 889G en 889H.

Het plan met de aflijning van het beschermde goed waarvan de bescherming definitief wordt opgeheven is gevoegd als bijlage 1 bij dit besluit.

De fotoregistratie van de fysieke toestand van het beschermde onroerend goed waarvan de bescherming definitief wordt opgeheven, wordt als bijlage 2 bij dit besluit gevoegd.

Brussel, 18/09/26

De Vlaamse minister van Begroting en Financiën, Vlaamse Rand, Onroerend Erfgoed en Dierenwelzijn,

Signed by:Weyts Ben Louisa G
Signed at:2026-09-18 21:38:13 +02:00
Reason:Ik keur dit document goed

Weyts Ben Vlaamse overheid

Ben WEYTS