Bijlage 3. Behandeling van de adviezen, opmerkingen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve opheffing van de bescherming als monument en als dorpsgezicht van de hoeve gedateerd 1663 met omgeving in Sint-Niklaas

Provincie: Oost-Vlaanderen

Gemeente: Sint-Niklaas, 1ste afdeling, sectie A

Objectnummers: 4.01/46021/121.1 en 4.02/46021/104.1 - Dossiernummer: 4.001/46021/107.1

Omschrijving:

Hoeve gedateerd 1663 met omgeving, Kleibeekstraat 136 en Vlyminckshoek 2

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

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 21:38:12 +02:00
Reason:Ik keur dit document goed

Weyts Ben Vlaamse overheid

Ben WEYTS

1. Advies uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige opheffing

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

Het advies werd gevraagd op 24 juni 2025.

De VCOE bracht op 10 juli 2025 een deels gunstig en deels ongunstig advies uit over de opheffing van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het opheffingsdossier.

Behandeling van het advies:

De commissie spreekt zich in dit advies uit over de documenten in het kader van de voorlopige opheffing van de bescherming, met name: (a) het ministerieel besluit tot voorlopige opheffing, (b) de fotoregistratie, (c) het afbakeningsplan en (d) het inhoudelijk dossier (incl. documentatiebijlage).

De betreffende site bestaat vandaag uit het 17de-eeuws woonhuis, een jongere dwarsschuur en garageboxen zonder erfgoedwaarde. Het dossier verduidelijkt dat het woonhuis al op moment van bescherming in slechte staat verkeerde en het verval zich nadien gewoon voortzette. Tijdens latere plaatsbezoeken (2011, 2012) bleken diverse verbouwingswerken uitgevoerd zonder aantoonbare toelating. Bij een storm in 2019 stortte de noordelijke zijgevel van het woonhuis in. Ook in het beschermde dorpsgezicht vonden ingrijpende wijzigingen plaats: een bij bescherming aanwezige stal op het achtererf werd gesloopt; een deel van het perceel is afgesplitst en bebouwd met een vrijstaande villa (Vlyminckshoek 2); en in 2021-2022 volgde de aanleg van verhardingen en bouw van een elektriciteitscabine in functie van een achtergelegen nieuwe school.

Het advies van de commissie omvat drie delen: een algemeen standpunt over de rechtsgrond en vervolgens een afzonderlijk oordeel over het voorstel tot opheffing van het monument en over het voorstel tot opheffing van het dorpsgezicht.

Rechtsgrond: Het ontwerp van opheffingbesluit verwijst als rechtsgrond naar artikel 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet: 'de gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing is vereist omwille van het algemeen belang'.
De commissie benadrukt allereerst dat het 'algemeen belang' en een 'wijzigende context' niet zonder meer aangegrepen kunnen worden om beschermingen stop te zetten. Zo is de wezenlijke aantasting van erfgoedwaarden door inbreuken op het actief- en passiefbehoudsbeginsel op zichzelf geen motief tot opheffing. De parlementaire voorbereiding van het Onroerenderfgoeddecreet stelt duidelijk: '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'.
In dergelijke gevallen kan dus slechts overgegaan worden tot een eventuele opheffing van bescherming indien aangetoond is dat handhaving afgerond, uitgesloten of gehypothekeerd is. Wanneer handhaving in het verleden in gebreke bleef wordt wanbeheer beloond.
De commissie mist vooralsnog een ruimer afwegingskader of (beleids)kader voor de evaluatie en actualisering van beschermingen. Zonder een kritische en eenduidige afweging ontstaan volgens de commissie gevaarlijke precedenten die eigenaars of gebruikers aanmoedigen om beschermingsbesluiten niet na te leven. Het kan bovendien aanleiding geven tot het in vraag stellen van beschermingen die nog toereikend zijn, met de uitholling van het eerdere beschermingsbeleid en het beschermingsinstrument tot gevolg.

> Antwoord: In artikel 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet laat de Vlaamse Regering toe een besluit tot definitieve bescherming geheel of gedeeltelijk op te heffen indien het algemeen belang dit vereist. De parlementaire voorbereiding verduidelijkt dat

het algemeen belang *"door een wijzigende context"* kan *"geëvolueerd zijn ten opzichte van het algemeen belang ten tijde van de bescherming"*.
Als we onroerend erfgoed beschermen omwille van het algemeen belang, betekent dit dat de erfgoedwaarden voldoende betekenisvol (van algemeen belang) zijn voor de samenleving in Vlaanderen. Erfgoedwaarden zijn een 'schatting' van het belang voor mensen van de informatie, kennis, betekenissen en ervaringen die verbonden zijn aan het erfgoed. De afweging ervan wordt gemaakt in navolging van de Onroerenderfgoedregelgeving. Indien na toetsing aan de huidige erfgoedwaarden en selectiecriteria blijkt dat het beschermde goed niet langer voldoet aan de huidige criteria voor bescherming, kan de vrijwaring en instandhouding ervan ook niet langer maatschappelijk opgelegd worden. In dit geval kan worden geoordeeld dat de hedendaagse inzichten over erfgoedwaarden en selectiecriteria geleid hebben tot een gewijzigde maatschappelijke context, waarin het belang van de bescherming niet of onvoldoende aangetoond is om de instandhouding en vrijwaring van de erfgoedwaarden in de toekomst verder af te dwingen. De erfgoedwaarden zijn immers niet (meer) van die aard dat de instandhouding of vrijwaring vereist is omwille van het algemeen belang. Een opheffing kan in die zin gemotiveerd worden aangezien zij ook bijdraagt aan de beleidsdoelstelling te komen tot een selectiever beschermingsbeleid ten einde de doelmatigheid van de bescherming van ander onroerend erfgoed te verbeteren.

De Memorie van Toelichting bij het Onroerenderfgoeddecreet stelt inderdaad dat 'verwaarlozing of gebrek aan onderhoud door de (huidige of vorige) zakelijkrechthouder of beheerder [in geen geval] aanleiding [kan] geven tot een wijziging of gehele of gedeeltelijke opheffing van de bescherming'. De opheffing van een bescherming is in principe inderdaad niet opportuun wanneer er nog een handhavingstraject op basis van de Onroerenderfgoedregelgeving mogelijk of lopende is waardoor de oorspronkelijke toestand redelijkerwijze kan worden hersteld of gerestaureerd.

In het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit wordt in de beheershistoriek ook 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 een inbreuk niet vastgesteld werd of waarom men na een inbreuk of een misdrijf destijds niet is overgegaan tot handhaving. In het onderzoek naar aanleiding van de opheffing van deze bescherming werd evenwel vastgesteld dat het bekomen van herstel van de erfgoedwaarden van de hoeve niet meer opportuun is.

De decreetgever heeft de Vlaamse Regering expliciet de bevoegdheid gegeven om te beoordelen of er een grond is om tot opheffing over te gaan en het is niet ongebruikelijk noch ongepast dat die beoordeling plaatsvindt naar aanleiding van een concrete vraag. Uit geen enkele bepaling van het Onroerenderfgoeddecreet volgt dat deze beoordeling op basis van een algemeen (beleids)kader zou moeten worden gemaakt. In overeenstemming met het decreet wordt elk individueel dossier aan een zorgvuldig, kritisch en specifiek onderzoek onderworpen. De beslissingen die in dit concrete dossier worden genomen hebben geen enkele precedentswaarde.

Monument: In voorliggend geval betreurt de commissie ten zeerste dat men er niet in slaagde een gepast beheer af te dwingen. De bouwfysische staat was al bij bescherming gekend. Desondanks – en niettegenstaande de latere plaatsbezoeken – bleef herstel uit.
De commissie erkent, anno 2025, het verregaande verval van de gehele site. Door de ingrijpende (soms onvergunde) verbouwingen, verwaarlozing en instorting van de zijgevel gingen oorspronkelijke materialen en bouwonderdelen van het woonhuis teloor. Voorliggend dossier toont evenwel niet sluitend aan dat herstel of reconstructie uitgesloten zijn. Zo maakt de adviesnota van Triconsult nv (2023) geen deel uit van het opheffingsdossier. De noodzaak van de opheffing van de bescherming als monument is aldus niet aangetoond. Overigens zou

de teloorgang van het woonhuis een significant verlies betekenen voor het Vlaamse beschermde bestand gelet op de zeldzaamheid van dergelijke 17de-eeuwse hoeves van het Waaslandse type.

De commissie stelt vast dat handhaving van wederrechtelijke ingrepen aan de site in gebreke bleef. In het inhoudelijk dossier is sprake van een proces-verbaal uit 2019 en een stakingsbevel, maar deze bleven zonder verder gevolg.

Op basis van bovenstaande argumentatie en opmerkingen geeft de commissie een ongunstig advies voor de voorlopige opheffing van de bescherming als monument van de hoeve gedateerd 1663 met omgeving in Sint-Niklaas.

> Antwoord: Na bescherming als monument en dorpsgezicht ontving het agentschap gedurende 30 jaar geen vragen tot restauratie van de eigenaars, maar evenmin informatie over een gebrek aan onderhoud of bouwfysische problemen. Pas bij de plaatsbezoeken van 2011 en 2012 werden degradatie en bouwfysische gebreken vastgesteld (onder meer beschadigde rookkanalen). Op basis van een visuele controle en het feit dat de hoeve bewoond was leken deze gebreken herstelbaar. Vandaar dat aangestuurd werd tot overleg en de opstart van een restauratie- of renovatieproject.
>
> De graad van bouwfysische tekorten en aantasting werd pas geheel duidelijk na de instorting van de zijmuur in 2019 en het onderzoek van Triconsult nv. Dit onderzoek werd uitgevoerd in opdracht van de nieuwe eigenaars LAB Sint-Niklaas. Het onderzoeksrapport maakt geen officieel deel uit van de beschermingsprocedure en is daarom niet voorgelegd aan de VCOE. De belangrijkste resultaten zijn wel opgenomen in het inhoudelijk dossier. Het plaatsbezoek van 22 mei 2025 door het agentschap Onroerend Erfgoed bevestigde de bevindingen van het rapport.

Dorpsgezicht: Wat de bescherming als dorpsgezicht betreft, stelt de commissie vast dat de oorspronkelijk landelijke omkadering nagenoeg volledig verdween. Zo is de beschermde omgeving totaal versnipperd geraakt door de perceelsafsplitsing met nieuwbouw ter hoogte van de vroegere sier- en moestuin, de aanleg van verhardingen, en de inplanting van de elektriciteitscabine. De dwarsschuur, als enig bewaard bijgebouw, bevindt zich in onderkomen toestand. De commissie gaat bijgevolg akkoord met de opheffing van de bescherming als dorpsgezicht.
De commissie geeft een gunstig advies voor de voorlopige opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van de hoeve gedateerd 1663 met omgeving in Sint-Niklaas.

> Antwoord: De commissie spreekt zich gunstig uit voor de opheffing van het dorpsgezicht. Dit punt behoeft geen verdere bespreking.

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 stad Sint-Niklaas organiseerde het openbaar onderzoek van 19 maart 2026 tot en met 17 april 2026.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Tijdens het openbaar onderzoek organiseerde de stad geen hoorzitting.

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

Geen enkele zakelijkrechthouder beriep zich op het hoorrecht en vroeg gehoord te worden door het agentschap.

2.2. Conclusie

Aangezien er geen adviezen 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.