

Expertiseverslag

Onderwerp: Erfgoedtoets in functie van verkoop

datum 9 februari 23

contact

IOED Leie Schelde

T 09 218 91 64

ioedleieschelde@veneco.be

bijlage(n)

x

Onderhavig expertiseverslag geeft een inzicht in de erfgoedwaarden en de toekomstmogelijkheden van het perceel aan Pont-Noord 121-123.

De motivatie voor dit advies vindt u hierna.

Hebt u vragen of advies na het lezen van dit verslag? Neem dan zeker contact met ons op.

We denken graag met u mee over een kwalitatieve invulling van dit bijzonder stukje erfgoed.

1. Administratieve gegevens

Opdrachtgever	Gemeente De Pinte
Expertiseverlener	IOED Leie Schelde
Adres	Pont-Noord 121-123, Zevegem
Relict ID	Nr. 446 op de lokale erfgoedlijst
Statuut	Opgenomen in categorie 2 van de lokale erfgoedlijst
Onderwerp	Opmaak erfgoedtoets in functie van verkoop
Bronnen	Inventaris Onroerend Erfgoed, Geoportaal, Cartesius, literatuur, plaatsbezoek dd. 14/12/2022 en informatie aangeleverd via de eigenaar

2. Vraagstelling

De bouwheer wenst aan de kandidaat-kopers te kunnen meegeven wat de erfgoedwaarden van het pand zijn en wat de implicaties zijn voor de toekomstige ontwikkeling van de site.

3. Wettelijk kader

Het pand is geen vastgesteld relict op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed maar is wel opgenomen op de lokale erfgoedlijst onder categorie 2. Dit betekent dat het pand voldoende erfgoedwaardig bevonden werd door de gemeenteraad om behoud van de voornaamste erfgoedkenmerken voorop te stellen en het in de toekomst op Vlaams niveau te kunnen vaststellen.

De vergunningverlenende overheid is verplicht om haar beslissingen in het kader van vergunningsaanvragen te motiveren (cf. Wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen).

Dit expertiseverslag dient als ondersteuning voor de gemeente bij het maken van deze afweging.

4. Voortraject met de IOED

14/12/2022: plaatsbezoek IOED

5. Beknopte geschiedenis en beschrijving van het onroerend erfgoed

Langevelhoeve met 18^{de}-eeuwse kern van vijf traveeën en een bouwlaag onder zadeldak met geprofileerde daklijst. De hoeve staat reeds afgebeeld op de Ferraris-kaart (1771) en ook de bouwsporen wijzen op een 18^{de}-eeuwse kern (cf. bewaarde vlechtingen).

Het historisch kaartmateriaal toont aan dat de site in de 18^{de} eeuw uitgebreid werd met een dwars volume. Dit is het huidige bakhuis. Verder wordt het perceel gekenmerkt door een groen voorerf, wellicht voorzien van een bescheiden boomgaard, zoals dat gangbaar was bij dergelijke hoeves. Achteraan is het perceel altijd onbebouwd gebleven.



Boven: Ferraris-kaart (1771) en Atlas der Buurtwegen (1840); Onder: topografische kaart 1873 en orthofoto (2000)

Witgeschilderd baksteenmetselwerk op gepikte plint, later opgedeeld in twee woonentiteiten. Vernieuwd alu schrijnwerk en dakbedekking.



Interieur: bewaarde dubbele haard, balkenplafond met geprofileerde moerbalken, authentieke getoogde dakspanten met telmerken (weliswaar fragmentarisch bewaard) en kelder met opkamer.



Het hoevetje werd in de 19^{de} eeuw uitgebreid met een aangebouwd schuurtje (links) en stal (rechts). Bewaarde bakstenen stalvloer en gecementeerde tussenschotten. Aan de achterzijde diverse niet-noemenswaardige aanbouwen

Ten oosten samengesteld bakhuis met Boomse pannen en bewaarde haard met uitkragende haardwangen. Ten noorden en ten oosten voorzien van minderwaardige aanbouwen.



Het perceel is van de straat afgescheiden door een ligusterhaag en centraal hek. Groen voorerf met diverse waardevolle bomen, restant van de historische boomgaard. De achterste perceelshelft heeft een kleine bosmantel als buffer voor de E17. Deze zone is bestemd als agrarisch gebied.

6. Erfgoedwaarde

De afweging van de geplande werken t.o.v. de erfgoedwaarden gebeurt volgens drie schaalniveaus:

- 1. Het **erfgoeditem** zelf, waarbij o.a. historische betekenis, stijl, uniciteit en bewaartoestand in overweging genomen worden.*
- 2. De **omgeving** waarbij rekening wordt gehouden met de nabijheid van monumenten en/of vastgesteld bouwkundig erfgoed, de interactie met de publieke ruimte en de schaalverhoudingen met de omliggende panden indien het gebouw deel uitmaakt van een aaneengesloten geheel.*
- 3. Het **ruimtelijk weefsel** waarbij het erfgoeditem wordt beschouwd binnen zijn stedenbouwkundige context.*

Matig bewaard voorbeeld van een 18^{de}-eeuws agrarisch ensemble bestaande uit een hoevewoning met kleine stal, schuur en samengesteld bakhuis gelegen op een groen erf met historische boomgaard. De woning had te lijden onder diverse minderwaardige aanpassingen, waardoor de authenticiteitswaarde eerder beperkt is. Het samengesteld bakhuis is het meest waardevolle element van de historische bebouwing en wordt bij voorkeur ontdaan van de minderwaardige aanbouwen.

Het woonhuis kent weinig bouwfysische gebreken, zoals scheefstand, bouwscheuren en majeure vochtproblemen. Het gebouw is echter sterk verouderd en voldoet niet langer aan de huidige eisen van een hedendaagse gezinswoning. Het is niet realistisch om de bestaande bebouwing aan te passen tot een conforme woning. Sloop is om die reden toegestaan.

Voorts goed bewaard ensemble met intacte perceelsstructuur en hoge landschappelijke waarde. Vooral het groen voorerf met ligusterhaag, centrale toegang en de historische boomgaard zijn erg waardevolle structurende elementen die bewaard moeten blijven.

Gelegen in Zevergem, deelgemeente van De Pinte dat gekenmerkt wordt door een behouden landelijk dorpscentrum met oude dries en diverse hoeves. De hoeve aan Pont-Noord 121-123 is een eerder bescheiden exemplaar, maar is qua schaal en inplanting bepalend voor het dorpse weefsel dat gekenmerkt wordt door haar kleinschalig en ruraal karakter.

De straat zelf is hoofdzakelijk bebouwd met hedendaagse gezinswoningen. De hoeve t.h.v. nummer 121-123 is het enige erfgoedrelict in de directe omgeving. De contextwaarde is eerder matig.

7. Beoordeling ingrepen

Op het moment van het plaatsbezoek was er nog geen concept of plan voorhanden. Voor een toekomstige ontwikkeling zijn volgende randvoorwaarden van toepassing:

- Sloop van het woonhuis is toegestaan, op voorwaarde dat de typologie van een bouwlaag onder zadeldak en de authentieke inplanting hernomen wordt. Hergebruik van de moerbalken en waardevolle spanten zou een pluspunt zijn.
- Eventuele uitbreiding naar achter is toegestaan op voorwaarde dat dit ondergeschikt blijft aan het hoofdvolume. Dakkapellen aan de voorzijde zijn uitgesloten.
- Behoud van het samengesteld bakhuis. Om de leesbaarheid te verhogen, worden de aanbouwen bij voorkeur verwijderd.
- Behoud van de erfstructuur met ligusterhaag, centrale toegang en historische boomgaard. Tijdens de bouwwerkzaamheden dienen voldoende maatregelen getroffen te worden om de waardevolle bomen te vrijwaren. Op termijn kan de boomgaard eventueel aangevuld worden met nieuwe aanplant van streekeigen soorten. Verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.
- Het perceel kan niet opgedeeld worden in verschillende kavels. De samenhang van het agrarisch ensemble moet gerespecteerd blijven.

Het is sterk aangewezen om van in het begin van het ontwerpproces de IOED mee te betrekken.

Advies verleend door Stefanie Hap en de gemeentelijke erfgoedraad De Pinte.