



Vlaanderen
is erfgoed



Opheffingsdossier

Hoeve Prinsenhof: schuur en stal in
Wetteren (Massemen)

Monument

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Opheffingsdossier:

Hoeve Prinsenhof: schuur en stal, Wetteren (Massemen),
Dorpsplein 2A-2B – monument (opheffing)

Onderwerp

Benaming: hoeve Prinsenhof: schuur en stal

Adres of ligging: Dorpsplein 2A-2B, Wetteren (Massemen)

Dossier

Type dossier: opheffingsdossier (Gehele opheffing)

Dossiernummer: 4.001/42025/104.1

Bescherming

Beschermd als: monument

Beschermingsbesluit: ministerieel besluit van 1 februari 2001

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/bsluiten/3639>

Inventaris Onroerend Erfgoed

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/7830>

Samenvatting

De historische waarde van de schuur en de stal van de hoeve Prinsenhof is aangetast door een verbouwing in 2004-2011. De bescherming als monument wordt daarom opgeheven. De schuur en stal blijven wel opgenomen in het beschermde dorpsgezicht 'Hoeve Prinsenhof en omgeving'.

Datum

Datum: 30/03/2023

INHOUDSTAFEL

1.	Aanleiding tot opmaak van het dossier	4
2.	Beschrijvend gedeelte	4
2.1.	Ruimtelijke context.....	4
2.2.	Historiek van het beschermde goed	4
2.3.	Historiek van het beschermings- en beheerdossier	5
2.4.	Fysieke toestand van het onroerend goed	6
2.5.	Juridische toestand.....	6
2.5.1.	Adres en kadaster	6
2.5.2.	Onroerend erfgoed	6
2.5.3.	Omgeving	7
2.5.4.	Water	7
3.	Evaluerend gedeelte	7
3.1.	Evaluatie van de opheffing van de bescherming	7
3.1.1.	Inleiding	7
3.1.2.	Zeldzaamheid	7
3.1.3.	Herkenbaarheid	8
3.1.4.	Representativiteit.....	8
3.1.5.	Ensemblewaarde.....	8
3.1.6.	Contextwaarde	8
3.1.7.	Besluit	8
3.2.	Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan	8
3.3.	Motivering van de afbakening van de opheffing	9
4.	Bronnen	9
5.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier	9
5.1.	Omgevingsplan	9
5.2.	Fotobijlage	9
5.3.	Documentatie	9

1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER

Dit is het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit van de hoeve Prinsenhof: schuur en stal, in Wetteren (Massemen). De opheffing van de bescherming kadert in de evaluatie van het beschermde erfgoedbestand, zoals ingeschreven in de Beleidsnota Onroerend Erfgoed (2019-2024) van minister Matthias Diependaele.

De bescherming van de hoeve Prinsenhof: schuur en stal, werd onderzocht in het project 'snelle screening' (2021-2022). 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. Met uitzondering van de stedenbouwkundige ensembles en het archeologisch en varend erfgoed, werd het volledige beschermde bestand gescreend.

Dit dossier betreft de volledige opheffing van de bescherming als monument van de hoeve Prinsenhof: schuur en stal.

2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

2.1. Ruimtelijke context

Het Prinsenhof is een historische hoeve in de dorpskern van Wetteren (Massemen) (Wetteren). De hoeve ligt tegenover de parochiekerk Sint-Martinus en naast de begraafplaats van de gemeente.

Het woonhuis en de L-vormige schuur- en stalvleugel zijn beschermd als monument. De hoeve ligt in het dorpsgezicht 'Hoeve Prinsenhof en omgeving'¹. Dit omvat de volledige hoeve, met inbegrip van het heropgebouwde volume aan de oostzijde van het erf, de vroegere hoevegronden ten westen en de gemeentelijke begraafplaats ten noorden.

Het beschermingsbesluit van de hoeve Prinsenhof bevat ook de bescherming van de dorpskom van Massemen (beschermd dorpsgezicht) en van de knotlinde op het Dorpsplein (beschermd monument). Deze twee beschermingen blijven behouden.

Het beschermd onroerend erfgoed in de omgeving van het beschermd onroerend goed wordt weergegeven op een omgevingsplan in bijlage bij dit opheffingsdossier.

2.2. Historiek van het beschermde goed

De hoeve ontleent haar naam aan het "Hof van den Prinse", een vroegere site met walgracht in het bezit van de heren van Massemen². De eerste vermeldingen van deze heren dateren uit de eerste helft van de 12de eeuw. Een hof met kapel in Massemen wordt vermeld in 1289. Vanaf 1439 is in de geschreven bronnen sprake van een verpacht neerhof. De kaart van het Land van Aalst van Jacques Horenbault uit 1596 toont naast de kerk een torenachtig gebouw met meerledige omwalling. Op de Ferrariskaart (1771-1778) zijn twee gebouwen binnen een rechthoekige walgracht te zien. Het meest zuidelijke gebouw kan worden vereenzelvigd met het tot op heden bewaarde woonhuis uit de 18de eeuw.

De Atlas der Buurtwegen (ca. 1850) laat nog de meerledige structuur van de site zien. Tegenover de kerk ligt de hoeve, wellicht het neerhof van het opperhof waarvan de ronde walgracht zich ten zuidwesten bevindt. De omstreeks 1850 nog zichtbare walgrachten zijn nu volledig verdwenen. Van de op de Atlas der Buurtwegen weergegeven hoevegebouwen rest alleen het woonhuis.

¹ <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/7831>

² Bogaert *et al.* 2003.

Na een brand in 1868 werden nieuwe hoevegebouwen opgetrokken en werden de grachten gedempt. Toen ontstond de toestand waarin de hoeve in 2001 werd beschermd: ten zuiden het woonhuis uit de 18de eeuw, ten westen de L-vormige vleugel met schuur en stallen, ten oosten een kleinere stalvleugel. Met het vertrek van de laatste pachter in 1989 stopte de landbouwactiviteit op de hoeve en geraakten de leegstaande gebouwen in verval. Het oostelijke stalgebouw werd in de jaren 1990 getroffen door een brand.

2.3. Historiek van het beschermings- en beheerdossier

Op 1 februari 2001 werd de hoeve Prinsenhof definitief beschermd. Het beschermingsbesluit motiveert de bescherming van de stal en schuur als monument vanwege de historische waarde als '19de-eeuwse bakstenen schuur en stal, beide geplaatst onder pannenzadeldak en respectievelijk met in segment afgewerkte poorten en met witgekalkte gevels, een onverbreekelijk geheel vormend met het woonhuis en de percelen van de hoeve'. Daarvoor al, in 2000, werd goedkeuring verleend tot de inrichting van woning, schuur en stallen als woonerf. Op het moment van bescherming bestond de voormalige hoeve uit het 18de-eeuwse woonhuis en de 19de-eeuwse schuur- en stalvleugel. Het oostelijke stalgebouw was toen al bijna volledig verdwenen; er bleven alleen enkele lage muurresten van over.

In 2004 werd gunstig advies verleend voor de verbouwing van de schuur- en stalvleugel tot twee woonhuizen. Daarna volgde in 2005 een gunstig advies voor de bouw van een woning op de plaats van het afgebrande stalgebouw aan de oostzijde van het erf. Tijdens controle ter plaatse in 2005 bleek dat deze nieuwbouw op een aantal punten (voordeur met rondboog, halfroond venster in linker topgevel) afweek van de goedgekeurde ontwerpplannen. Daarop werd de eigenaar schriftelijk aangemaand om aanpassingswerken uit te voeren.

In 2006 werden de werken aan de nieuwbouw op de oostzijde van het erf en aan de schuur- en stalvleugel stilgelegd. Na een proces-verbaal in 2007 (10 april) voor verwaarlozing van het woonhuis volgde in hetzelfde jaar een herstelvordering. Hierna werd de eigenaar in 2008 verplicht tot het uitvoeren van volgende dringende voorlopige werken, vermoedelijk aan het woonhuis:

- Dichten van de gevelopeningen
- Dak dichtleggen en het gebouw binnen en buiten stutten

In hetzelfde jaar werden de ontwerpplannen voor de restauratie van het woonhuis voorgelegd aan het agentschap R-O Vlaanderen (Cel Onroerend Erfgoed).

Het agentschap R-O Vlaanderen ging in 2009 voorwaardelijk akkoord met de plaatsing van nieuwe ramen in de voorgevel "van de hoeve". Ook werd een vergunning verleend voor het gieten van een ringbalk en het kalleien van de voorgevel.

In 2010 werd gunstig advies met voorwaarden gegeven voor het "herstellen van een vernieuwde achtergevel naar zijn originele toestand". Vergunningen kwamen er ook voor:

- sloop en heroprichting van een oude, bouwvallige binnenmuur
- plaatsing van nieuwe ramen
- "aanpassing van de schuur- en stalvleugel" [sic]
- plaatsing van schrijnwerk in de schuur- en stalvleugel
- plaatsing van een voordeur

De laatste vergunningen waren voor isolatie op de zolder van het woonhuis in 2011 en voor de bouw van een carport en een tuinberging in 2013.

Het handhavingstraject is afgesloten.

2.4. Fysieke toestand van het onroerend goed

De fysieke toestand van het onroerend goed waarvoor dit opheffingsdossier wordt opgemaakt is vastgesteld tijdens een plaatsbezoek op 7 oktober 2022. De fysieke toestand is op dat moment fotografisch gedocumenteerd. Deze registratie is als bijlage bij het ministerieel besluit gevoegd en geeft een beeld van de toestand van het onroerend goed op het moment van de opheffing.

Op de plaats van het stalgebouw aan de oostzijde van het erf staat een vergunde nieuwbouw.

Het 18de-eeuwse woonhuis is bewaard. Door de slechte bouwfysische toestand op het moment van bescherming zijn de balklagen, de binnendeuren, en de trap naar de zolder volledig vernieuwd. De oorspronkelijke binnenindeling is behouden. In een van de vertrekken werden tijdens de renovatie de resten ontdekt van een laat 18de-eeuwse marmerimitatie. Deze is bewaard in gerestaureerde toestand. De vloer van de gelijkvloerse verdieping is nog deels oorspronkelijk. De oorspronkelijke dakkap van het woonhuis is integraal bewaard.

De vroegere schuur- en stalvleugel aan de westzijde van het erf is tijdens de werken in 2004-2011 nagenoeg volledig vernieuwd. Gevels, dakkap en binnenindeling (met betonplaat tussen gelijkvloerse verdieping en zolder) zijn nieuw. De vorm en de plaats van deur- en vensteropeningen zijn deels gewijzigd.

2.5. Juridische toestand

2.5.1. Adres en kadaster

Adres: Wetteren (Massemen), Dorpsplein 2A-2B.

De kadastrale gegevens op het moment van bescherming waren: Wetteren, 4de afdeling, sectie A, perceelnummer 481A (deel).

De kadastrale gegevens vandaag zijn: Wetteren, 4de afdeling, sectie A, perceelnummers 481C en 481D.

2.5.2. Onroerend erfgoed

De als monument beschermde schuur en stal van de hoeve Prinsenhof liggen in het beschermde dorpsgezicht 'Hoeve Prinsenhof en omgeving'³ (ministerieel besluit van 1 februari 2001). Tot dit dorpsgezicht behoort ook de begraafplaats van Massemen. Het woonhuis van de hoeve Prinsenhof is beschermd als monument⁴ (ministerieel besluit van 1 februari 2001).

Het dorpsgezicht 'Hoeve Prinsenhof' paalt aan het beschermde dorpsgezicht 'Dorpskom Massemen'⁵ (ministerieel besluit van 1 februari 2001). Hierin ligt de als monument beschermde parochiekerk Sint-Martinus⁶ (koninklijk besluit van 5 november 1974, een uitbreiding van de bescherming uit 1936) en de als monument beschermde knotlinde op het Dorpsplein (ministerieel besluit van 1 februari 2001).

³ <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/7831>

⁴ <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/7829>

⁵ <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/7833>

⁶ <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/7769>

2.5.3. Omgeving

Het noordelijke deel van het dorpsgezicht met hierin de als monument beschermde schuur- en stalvleugel ligt in woongebied. Het zuidelijke deel van het dorpsgezicht met hierin het als monument beschermde woonhuis ligt in woongebied met cultureelhistorische en/of esthetische waarde.

2.5.4. Water

Achter de hoeve Prinsenhof loopt het Oliemeersbeekje. Het terrein tussen deze waterloop en de als monument beschermde schuur- en stalvleugel is aangeduid als van nature overstroombaar gebied (overstroombaar vanuit waterloop).

3. EVALUEREND GEDEELTE

3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming

3.1.1. Inleiding

De vleugel met schuur en stal van de hoeve Prinsenhof werd in 2001 beschermd als monument. Tussen 2004 en 2011 werd deze vleugel ingrijpend verbouwd, in die mate dat er vandaag nauwelijks nog iets rest van de oorspronkelijke bouwsubstantie.

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*".

In functie van een algemene evaluatie van het beschermd bestand in Vlaanderen die als doelstelling heeft om een dynamische selectie van de essentiële en representatieve getuigen van het leven in Vlaanderen te vrijwaren, wordt het beschermd erfgoed getoetst aan de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarde. Deze evaluatie 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 cultuurgooderen die er integrerend deel van uitmaken hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontleen. Daarnaast zijn de vijf selectiecriteria gebruikt die ook 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.

3.1.2. Zeldzaamheid

In zijn oorspronkelijke toestand was de beschermde schuur- en stalvleugel een L-vormig hoevegebouw uit de 19de eeuw, gebouwd in baksteen en onder pannen zadeldak met

afvolging aan de zuidgevel. Binnen de agrarische architectuur in Vlaanderen was dit gebouw niet zeldzaam.

3.1.3. Herkenbaarheid

Voor de verbouwing in 2004-2011 bezat de schuur- en stalvleugel een grote herkenbaarheid. De poorten, stalvensters en laadopeningen in de geveltoppen lieten duidelijk de agrarische functie van het gebouw zien. Door de verbouwing is deze herkenbaarheid verdwenen. Door de wijziging van de vorm, grootte en plaats van de doorbrekingen en de verandering van de binnenindeling is de oorspronkelijke agrarische functie niet meer leesbaar.

3.1.4. Representativiteit

Voor de verbouwing in 2004-2011 was de schuur- en stalvleugel een representatief voorbeeld van agrarische architectuur uit de 19de eeuw. Het vernieuwde baksteenparement van de gevels, de gewijzigde vorm, grootte en plaats van de doorbrekingen en de aangepaste binnenindeling maken van de vleugel echter niet langer een representatief voorbeeld van agrarische architectuur.

3.1.5. Ensemblewaarde

De vroegere schuur- en stalvleugel bezit ensemblewaarde als onderdeel van de historische hoevesite van het Prinsenhof. De ensemblewaarde betreft echter alleen het volume en de vorm van de schuur- en stalvleugel, die door de verbouwing in 2004-2011 hun herkenbaarheid en representativiteit verloren hebben.

3.1.6. Contextwaarde

De vroegere schuur- en stalvleugel bezit contextwaarde als onderdeel van de bewaarde historische configuratie van de hoeve Prinsenhof, de parochiekerk Sint-Martinus en de begraafplaats van Massemen. De contextwaarde betreft echter alleen de plaats, het volume en de vorm van de schuur- en stalvleugel, die door de verbouwing in 2004-2011 hun herkenbaarheid en representativiteit verloren hebben.

3.1.7. Besluit

De schuur- en stalvleugel van de hoeve Prinsenhof is niet zeldzaam. De herkenbaarheid en representativiteit zijn verdwenen door een verbouwing in 2004-2011, waardoor de historische waarde sterk aangetast is. Daarom wordt de bescherming als monument opgeheven. Vanuit het oogpunt van ensemblewaarde en contextwaarde bezit de schuur- en stalvleugel nog enige historische waarde. Als onderdeel van een historische hoevesite binnen een configuratie van kerk, begraafplaats en hoeve blijven de schuur- en stalvleugel onderdeel van het beschermde dorpsgezicht 'Hoeve Prinsenhof en omgeving'. Als onderdeel van de historische hoeve Prinsenhof blijft de schuur- en stalvleugel ook opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

3.2. Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan

Het inhoudelijk dossier bij de bescherming documenteert en registreert de erfgoedwaarden van het monument in voldoende mate.

Het belang van de nog aanwezige afzonderlijke erfgoedkenmerken en -elementen is gering. Er is bijgevolg geen verplichting tot behoud of opslag van deze elementen in een onroerenderfgoeddepot.

3.3. Motivering van de afbakening van de opheffing

De bescherming als monument van de hoeve Prinsenhof: schuur en stal, Dorpsplein 2A-2B in Wetteren (Massemen), wordt geheel opgeheven. De kadastrale percelen gevat door de opheffing zijn opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

4. BRONNEN

Archiefbronnen

ONROEREND ERFGOED OOST-VLAANDEREN, lopend archief, WETTEREN 59¹ en WETTEREN Massemen-Prinsenhof 59².

ONROEREND ERFGOED OOST-VLAANDEREN, Archief van de inventaris, OE_OVL_INV_F_191.14.

Online werken

BOGAERT C., DUCHÊNE H., LANCLUS K. & VERBEECK M. 2006: *Hoeve Prinsenhof* [online], <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/85146> (geraadpleegd 9 februari 2023).

Onuitgegeven werken

DE TROEYER R. 2010: *Bouwhistorisch onderzoek Hoeve "Prinsenhof", s.l.*

5. BIJLAGEN BIJ HET INHOUDELIJK DOSSIER

5.1. Omgevingsplan

5.2. Fotobijlage

De fotoregistratie van de fysieke toestand, gevoegd als bijlage bij het ministerieel besluit, bevat alle relevante foto's voor dit dossier. Er is geen afzonderlijke fotobijlage bij het dossier gevoegd.

5.3. Documentatie

De documentatie bij het inhoudelijk opheffingsdossier bevat bijkomend materiaal zoals kaarten, postkaarten, archiefphoto's, bouwplannen, kadastermutaties, hoogtemodellen, e.d. dat het dossier verder onderbouwt of illustreert.