



Vlaanderen
is erfgoed



Opheffingsdossier

Hoeve gedateerd 1663 met omgeving in
Sint-Niklaas

Monument en dorpsgezicht

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Opheffingsdossier:

Hoeve gedateerd 1663 met omgeving, Sint-Niklaas, Kleibeekstraat 136 en Vlyminckshoek 2 – monument en dorpsgezicht (opheffing)

Onderwerp

Benaming: Hoeve gedateerd 1663 met omgeving

Adres of ligging: Kleibeekstraat 136, 9100 Sint-Niklaas en Vlyminckshoek 2, 9100 Sint-Niklaas

Dossier

Type dossier: opheffingsdossier (Gehele opheffing)

Dossiernummer: 4.001/46021/107.1

Objectnummer: 4.01/46021/121.1 - 4.02/46021/104.1

Bescherming

Beschermd als: monument en dorpsgezicht

Beschermingsbesluit: besluit van de Vlaamse Regering van 15 april 1982

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/bsluiten/1786>

Inventaris Onroerend Erfgoed

URI Inventaris Onroerend Erfgoed:

<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/10671>

<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/10672>

Samenvatting

De bescherming als monument en dorpsgezicht van de hoeve gedateerd 1663 met omgeving, Kleibeekstraat 136 en Vlyminckshoek 2 in Sint-Niklaas, wordt opgeheven omwille van het algemeen belang. Door een stelselmatige inperking van het erfareaal, onoordeelkundige verbouwingen en zware stormschade aan het boerenhuis in 2019 die bouwfysische problemen aan het licht brachten, zijn de erfgoedwaarden van het monument en het dorpsgezicht niet langer toereikend voor een bescherming op Vlaams niveau. De recente bouw van een nieuwe school in de onmiddellijke omgeving met aanleg van fiets- en toegangswegen heeft de contextwaarde nog verder aangetast.

Datum

Datum: 16/06/2025

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	5
2.3.	Historiek van het beschermings- en beheerdossier	6
2.3.1.	Inventarisatie van de hoeve gedateerd 1663.....	6
2.3.2.	Bescherming van de hoeve gedateerd 1663 met omgeving als monument en dorpsgezicht (1882).....	6
2.3.3.	Beheer van de hoeve met omgeving na bescherming als monument en dorpsgezicht (1982- ...).....	9
2.4.	Fysieke toestand van het onroerend goed	12
2.5.	Juridische toestand.....	13
2.5.1.	Adres en kadaster	13
2.5.2.	Onroerend erfgoed	14
2.5.3.	Omgeving.....	14
3.	Evaluerend gedeelte	14
3.1.	Evaluatie van de opheffing van de bescherming	14
3.2.	Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan	18
3.3.	Motivering van de afbakening van de opheffing	18
4.	Bronnen	18
5.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier.....	19
5.1.	Documentatie	19

1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER

Dit is het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit van de hoeve gedateerd 1663 met omgeving, Kleibeekstraat 136 en Vlyminckshoek 2 in Sint-Niklaas.

De opheffing van de bescherming van deze hoeve is een ad-hocdossier. Het kwam tot stand na een evaluatie van de erfgoedwaarden naar aanleiding van een onderzoek naar de stabiliteit en restauratiemogelijkheden in 2021-2023 in opdracht van de nieuwe eigenaar.

Dit dossier betreft de gehele opheffing van de bescherming als monument en dorpsgezicht van de hoeve gedateerd 1663 met omgeving in Sint-Niklaas.

2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

2.1. Ruimtelijke context

De voormalige hoevesite met omgeving, gelegen Kleibeekstraat 136 en Vlyminckshoek 2 in Sint-Niklaas, werd bij besluit van de Vlaamse Regering van 15 april 1982 beschermd als monument en dorpsgezicht vanwege de historische en artistieke waarde.

De Kleibeekstraat bevindt zich ten noordwesten van het historisch stadscentrum van Sint-Niklaas. De straat is deel van de N403 en ligt in het verlengde van de Plezantstraat en Parkstraat die zuidwaarts aansluiting geven op de ringweg R42 nabij het NMBS-station van Sint-Niklaas. Noordwestwaarts geeft de Kleibeekstraat uit op de Vlyminckshoek die leidt naar Sint-Pauwels (deelgemeente van Sint-Gillis-Waas). Reeds op de Atlas der Buurtwegen van 1843-1845 was deze oude verbindingsweg gekend als deel van de 'Route de Hulst à Saint-Nicolas'.¹

De Kleibeekstraat is een bescheiden tweevaksbaan. Richting het stadscentrum van Sint-Niklaas wordt de straat gekenmerkt door eenvoudige aaneengesloten bebouwing van overwegend twee bouwlagen uit de tweede helft van de 20ste eeuw. Vanaf de hoeve Kleibeekstraat 136 treft men noordwestwaarts meer verspreide bebouwing en recentere villabouw aan, die aan de zuidzijde van de straat veelal verdiept is ingeplant en voorzien van ruimere voortuinen.

Volgens historische kaarten (bijlage 5.1. Documentatie, afbeelding 2-5) werd de invalsweg naar Sint-Niklaas waartoe de Kleibeekstraat behoort tot en met de tweede helft van de 19de eeuw gekenmerkt door zeer verspreide bebouwing met kleine woonkernen van een paar huizen (wellicht kleine boerderijen) langsheen de baan. De onbebouwde omgeving viel op door de vele kleine percelen bestemd als landbouwareaal. Ten zuiden van de hoeve werden deze doorsneden door de 'Paddeschootbeek' (ook gekend als de 'Molenbeek') waaraan mogelijk in combinatie met de kleiige ondergrond de jongere straatnaam 'Kleibeekstraat' later ontleend werd.

Schuin tegenover de hoeve gedateerd 1663 verscheen in 1875 de Heilig Hartkapel. Deze neoromaanse kapel naar ontwerp van de Doornikse architect Justin Bruyenne ingeplant temidden van een beboomd grasveld werd eveneens als monument met dorpsgezicht beschermd in 1981. Het is de belangrijkste site in de Kleibeekstraat en refereert naar het vroegere landelijke karakter van de straat en omgeving.²

¹ Geoportaal Onroerend Erfgoed, Historische Kaarten, Atlas der Buurtwegen, *Kleibeekstraat 136*, Sint-Niklaas [online], <https://geo.onroerenderfgoed.be> (geraadpleegd op 3 juni 2025).

² DEMEY A. 1981: *Heilig Hartkapel* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/15043> (geraadpleegd op 3 juni 2025).

Vanaf het tweede kwart van de 20ste eeuw tot en met het begin van de 21ste eeuw evolueerde de Kleibeekstraat en de N403 tot een dichter bebouwde invalsweg met meer verharding en minder groen, en verdween het agrarisch karakter quasi volledig. Ook de onmiddellijke omgeving van de hoeve gedateerd 1663 wijzigde gestaag.

2.2. Historiek van het beschermde goed

De hoeve in de Kleibeekstraat, naar verluidt ook gekend als de 'Kleibeekhoeve', werd volgens een datumsteen in de deurimpoten van het boerenhuis gebouwd in 1663.

De eerste weergave van de plattegrond van de hoeve treft men aan op de Ferrariskaart van 1771-1778 (bijlage 5.1. Documentatie, afbeelding 2). Op een rechthoekig perceel omzoomd door een bomenrij is een kleinschalig hof met losse bebouwing ingetekend. Haaks op de straat ongeveer ter hoogte van het huidige boerenhuis is er een L-vormig volume. Een tweede gebouw situeert zich dieper en zuidelijker op het erf, parallel aan de straat, op de plaats van de huidige schuur. Twee blokvormige percelen, symbool voor omhaagde moestuintjes sluiten het erf af.

De Ferrariskaart opgesteld vanuit militair-strategisch oogpunt is zeer waardevol voor het landgebruik en de infrastructuur op het einde van de 18de eeuw. Het is evenwel geen gedetailleerde noch getrouwe opmeting van de bouwvolumes.

Het kadastrale Primitief Plan van 1830-1833 opgemaakt door landmeter Carré is wel een getrouwe opmeting. De relatief kleine hoevesite bestaat uit losse bestanddelen met een haaks op de straat ingeplant rechthoekig woonhuis dat iets kleiner is dan het L-vormige op de Ferrariskaart. Ten zuidoosten van het woongedeelte is er de dwarse schuur. Een klein T-vormig gebouwtje in de noordwesthoek nabij de straat, dat reeds bij de bescherming in 1982 niet meer bestond, was wellicht een tweeledig bakhuis met lagere bakoven dat traditioneel op een veilige afstand was ingeplant (bijlage 5.1. Documentatie, afbeelding 3).

De kadastrale plattegrond blijft ongewijzigd op de jongere Atlas der Buurtwegen van 1843-1845 en de Poppkaart van omstreeks 1860 (bijlage 5.1. Documentatie, afbeelding 4-5).

Over de oudste en historische bewoningsgeschiedenis is vooralsnog niets bekend. Ten tijde van de inventarisatie eind jaren 1970 en de bescherming omstreeks 1982 was er nog een kleinschalig landbouwbedrijf gevestigd.

De 19de-eeuwse kadastrale intekening stemt grotendeels overeen met de kadastrale toestand van de hoeve bij de bescherming als monument en dorpsgezicht in 1982 (bijlage 5.1. Documentatie, afbeelding 6-10). Op dat moment bestond de site uit:

- een wat verdiept en haaks op de straat ingeplant vrijstaand 17de-eeuws boerenhuis representatief voor een Waaslandse hoeve (zie punt 3.1.), omgeven door een sier- en moestuin vooraan en ten westen, een verharde deels gekasseide oprit en ten zuidwesten en zuiden open ruimte bestemd als landbouwgebied;
- een ten zuidoosten ingeplante dwarsschuur, waarvan de plattegrond minstens opklom tot het begin van de 19de eeuw, en die in het begin van de 20ste eeuw verlengd en verbouwd werd;
- een kleine bakstenen stal ten zuidwesten van het woonhuis opgericht in de loop van de 20ste eeuw;
- een zestal lage garageboxen zonder erfgoedwaarde die in de tweede helft van de 20ste eeuw geplaatst waren tegen de oostelijke perceelsgrens;
- het vrijstaande tweeledige bakhuis in de noordwestelijke hoek was in 1982 reeds verdwenen.

2.3. Historiek van het beschermings- en beheerdossier

2.3.1. Inventarisatie van de hoeve gedateerd 1663

De hoeve gedateerd 1663 is een eerste maal geïnventariseerd in het kader van het Monumentenjaar in 1975. Leden van heemkundige kringen of gemeentelijke diensten en lokale vrijwilligers lijstten dat jaar in heel Vlaanderen waardevol erfgoed op, met een focus op gebouwen. Hun bevindingen werden gedocumenteerd met een foto en ingevuld op de zogenaamde M 75 fiches (bijlage 5.1. Documentatie, afbeelding 6). De foto geeft de toestand van de hoevesite in 1975 weer.

- Hierbij valt het vrijstaande boerenhuis van één bouwlaag en zes traveeën op dat uitwendig de kenmerken van een 17de-eeuwse Wase hoeve heeft met onder meer een noordelijke zijgevel in bak- en natuursteen met vlechtingen. De verankerde erfgevel is gecementeerd met schijnvoegen en voorzien van een kenmerkende natuurstenen korfbogige deur met gedateerde imposten en rond bovenlicht, beluikte en getraliede natuurstenen kruisvensters met de typische hoger geplaatste opkamervensters, en een centrale dakkapel met trapgeveltje. Zowel de natuurstenen omlijsting van de erfdeur, de kruisvensters van de begane grond en de dakkapel zijn geplaatst in het gevelvlak en vertonen de herkenbare kwartholle sponning. De centrale brede schouw in het steile zadeldak is een indicatie van een brede Vlaamse haard. Het bijhorende bebloemde en beplante erf en de achterliggende dwarsschuur zijn deels waarneembaar.

Bij de geografische inventarisatie van het arrondissement Sint-Niklaas in de periode 1976-1979 uitgevoerd door de Rijksdienst voor Monumenten- en Landschapszorg (thans agentschap Onroerend Erfgoed) werd de hoeve in 1978 bezocht en beschreven. Deze informatie werd gepubliceerd in de *Inventaris van het cultuurbezit in België Architectuur | deel 7n 1 (B-L) Provincie Oost-Vlaanderen -Arrondissement Sint-Niklaas Bouwen door de eeuwen heen, 1981* (bijlage 5.1. Documentatie, afbeelding 7-9) en is ook online beschikbaar³.

- De toestand op het moment van de inventarisatie is niet zoveel gewijzigd ten opzichte van het Monumentenjaar 1975. Het boerenhuis behield al haar kenmerken van een Wase hoeve. Enkel de bak- en natuurstenen zijgevel van het boerenhuis is bijkomend bekleed met kunstleien. De achtergevel is soberder dan de erfgevel, grotendeels vlak afgewerkt, voorzien van vijf eenvoudige vensters met schuiframen en een lagere achterdeur. De voorliggende sier- en moestuin, die aan de straat afgesloten is door een eenvoudige betonnen afsluiting met draad, is nog steeds aanwezig en in gebruik. De dwarsschuur heeft een 20ste-eeuws voorkomen en is een eenvoudige bakstenen constructie met twee poorten en een laadluik onder een golfplaten zadeldak.

2.3.2. Bescherming van de hoeve gedateerd 1663 met omgeving als monument en dorpsgezicht (1882)

Beschermingsprocedure

Het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten legde de beschermingsprocedure voor de hoeve gedateerd 1663 in de Kleibeekstraat 136 vast. Deze bestond uit drie stappen:

- de plaatsing van een monument, stad- of dorpsgezicht op de voorontwerp van lijst (zonder rechtsgevolgen),
- de ondertekening van het ontwerp van lijst (met voorlopige rechtsgevolgen) en
- de definitieve bescherming van een monument, stads- of dorpsgezicht (met definitieve rechtsgevolgen).

³ DEMEY A. 1981: *Hoeve gedateerd 1663* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/15044> (geraadpleegd op 3 juni 2025).

Het beschermingsarchief van Onroerend Erfgoed bewaart de diverse procedurestukken.⁴

Aanvraag tot bescherming

Tijdens de lopende geografische inventarisatie diende de stad Sint-Niklaas omstreeks 1978 een beschermingsaanvraag voor de hoevesite in.

In 1978 meldde de stad Sint-Niklaas eveneens een aanvraag tot sloop van de hoeve Kleibeekstraat 136 bij de toenmalige vergunningverlenende overheidsdienst.

De toenmalige Rijksdienst voor Monumenten- en Landschapszorg formuleerde op 17 maart 1978 aan het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening Provinciale Directie Oost-Vlaanderen een negatief advies met betrekking tot de aanvraag voor sloop en nieuwbouw van de hoeve (van 24 januari 1978). Er wordt tevens meegedeeld dat de 17de-eeuwse hoeve in de voorontwerplijst van voor bescherming vatbare monumenten zou opgenomen worden.

Op 23 juni 1978 vroeg het stadsbestuur Sint-Niklaas in een brief aan minister Rika De Backer minister van Nederlandse Cultuur en Vlaamse Aangelegenheden om, na de eerder gedane vraag voor bescherming, de beschermingsprocedure voor de hoeve Kleibeekstraat 136 te bespoedigen. De hoeve, geëxploiteerd als landbouwbedrijf was volgens het stadsbestuur in slechte staat. De eigenaars wensten hun woning te restaureren. Bij bescherming zouden ze aanspraak kunnen maken op premies.

Voorontwerp van lijst: formele opstart van de bescherming

In een nota aan minister Rika De Backer van 4 september 1978 die uitging van de Rijksdienst voor Monumenten en Landschapszorg wordt gevraagd de hoeve Kleibeekstraat 136 als monument en de omgeving als dorpsgezicht op de voorontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten te willen plaatsen.

De begeleidende fiche deelt bijkomend mee: *'Oude Wase hoeve in Renaissancestijl (17e eeuw) wordt met sloping bedreigd wegens nieuwbouw. Voorstel tot bescherming omwille van architectonische waarde, voornamelijk van de voorgevel.'*

Door de plaatsing van de hoeve op de voorontwerplijst wordt de beschermingsprocedure en de advisering officieel opgestart. De rechtsgevolgen waren dan nog niet van kracht. Volgende adviezen werden ontvangen:

Gunstig advies:

- Het Stadsbestuur Sint-Niklaas bracht een gunstig advies uit voor de bescherming.
- De Provinciale Commissie Oost-Vlaanderen van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (PCML) bracht een gunstig advies uit voor de bescherming. Een voorbereidend stuk van 20 februari 1979 voor de zitting van de PCML stelde echter voor dit niet te doen omwille van volgende motivatie: De hoeve heeft wel de typische kenmerken van een Waaslandse hoeve zoals het dakraam met trapgeveltje, de verhouding gevel-dak, de asymmetrie van de gevelbestanddelen én de schikking van de schuur, stallen en woonhuis. Een zijgevel is echter gecementeerd en de andere bedekt met eterniet-leien. De achtergevel is minder sprekend dan de voorgevel en de luifel met golfplaten verstoort het karakter. De rest van het erf is bezet door een grote schuur en storende autoboxen. Het ligt aan een drukke weg Sint-Niklaas-Nederland en grenst achteraan aan het zuiveringsstation van de stad. De eigenaar heeft plannen om de hoeve wegens gebrek aan comfort af te breken en de eigenaar zal zich verzetten tegen de bescherming. Daarom stelt het voorbereidend document voor om niet te beschermen maar na te gaan of het vervangen of uitbreiden van de woning met behoud en/of integratie van de voorgevel een interessante oplossing zou bieden.

⁴ Onroerend Erfgoed (Oost-Vlaanderen), Beschermingsdossier DO000681 - OO002192, 1319 St. Niklaas Kleibeekstraat 136 Hoeve (VAN DEN BOSSCHE H., 1982).

Ongunstig advies:

- Na de adviesvraag van 22 december 1978 formuleerde de provinciale hoofdarchitect-directeur van het Provinciebestuur van Oost-Vlaanderen, Technische dienst van de gebouwen op 15 januari 1979 een negatief advies aan de gouverneur *'spijts de nog gaaf gebleven toestand van de voorgevel'* en kwam het gebouw niet in aanmerking voor monument noch dorpsgezicht. Volgens de hoofdarchitect was *'het boerenhuis binnenin verbouwd, de dakbedekking vervangen door eternitschaliën, was ook de zijgevel met dat materiaal afgewerkt, waren de stallen achter de woning in een verwaarloosde toestand en werden links van het terrein met goedkeuring van het bestuur van Stedebouw en Ruimtelijke Ordening een zestal autoboxen opgericht'*.
- De eigenaars, betekend op 20 december 1978, brachten in een brief van 14 februari 1979 de minister op de hoogte van hun bezwaren tegen de bescherming. Bouwfysische redenen (gescheurde en afbrokkelende oude muren, dak en nokbalken zijn niet meer sterk), te hoge restauratiekosten en gebrekkig wooncomfort (vocht, geen moderne sanitaire voorzieningen) werden aangehaald.

Ontwerp van lijst

Op 18 augustus 1980 werd het ministerieel besluit tot ontwerp van lijst ondertekend (betekend op 28 augustus 1980; gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 4 april 1981).

Het verslag van het beëindigd onderzoek van 10 september 1981 lijst de verschillende procedurestappen op en herhaalt de uitgebrachte adviezen. Tevens wordt het bezwaar van de eigenaar besproken aangaande de slechte toestand, de hoge restauratiekost en het gebrek aan modern comfort. Er wordt geoordeeld dat het gebouw verwaarloosd is en niet zozeer bouwfysisch slecht. Herstellingswerken aan het dak en de muren dringen zich wel op. Het ontbreken van moderne accommodatie is geen beletsel. Bij restauratie kunnen de noodzakelijke accommodaties worden voorzien.

De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) bracht op 5 november 1981 een gunstig advies uit aan de minister.

De KCML is van mening dat het monument en dorpsgezicht van algemeen belang zijn en omwille van hun historische waarde beschermd moeten worden. De KCML motiveert de historische waarde als volgt:

- *"het woonhuis van de hoeve, gelegen Kleibeekstraat 136, als XVIIe eeuwse woning in traditionele baksteenstijl met gebruik van witsteen o.m. 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 XVIIe eeuw dateert."*

Definitieve bescherming

Op 15 april 1982 ondertekenden Gaston Geens, voorzitter van de Vlaamse Regering, en Karel Poma, gemeenschapsminister van cultuur de definitieve bescherming van de hoevesite.

Het besluit van de Vlaamse Regering stipuleert dat:

- de hoeve (meer bepaald het boerenhuis, met kadastrummer Sint-Niklaas, sectie A, 889 H) vanwege de historische en artistieke waarde wordt beschermd als monument.
- de hoeve met de onmiddellijke omgeving, zoals afgebakend op het bijgaande plan, vanwege de historische en artistieke waarde wordt beschermd als dorpsgezicht. Het plan legt de kadastrumnummers Sint-Niklaas, sectie A, 889 E, 889C, 889G, 889H, vast als dorpsgezicht.

Er werden geen verdere bezwaren of beroepen bij de Raad van State tegen de definitieve bescherming ingediend.

2.3.3. Beheer van de hoeve met omgeving na bescherming als monument en dorpsgezicht (1982- ...)⁵

1982-2011

Het beheersarchief van het agentschap Onroerend Erfgoed bewaart geen documenten met betrekking tot het beheer, toelating-, premie- of restauratieaanvragen voor de hoevesite in de periode 1982 tot en met 2011.

Niettegenstaande bij de beschermingsprocedure reeds geoordeeld werd dat herstellingswerken aan het dak en de muren nodig waren en dat een bescherming de mogelijkheid tot premies voor restauratiewerken bood, ontving het agentschap Onroerend Erfgoed geen toelatings- of premieaanvragen voor de hoeve.

Nochtans werd een deel van het beschermde dorpsgezicht, namelijk een deel van het perceel kadastraal gekend als Sint-Niklaas, 1ste afdeling, sectie A, perceelnummer 889 E, na 1982 van de hoevesite afgescheiden. Dit perceel was op het moment van de bescherming in gebruik als sier- en moestuin. Volgens het gewestplan was dit perceel aan straatzijde ingekleurd als woonzone. Dieper gelegen was het perceel bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen.

Op het afgescheiden perceel in het beschermde dorpsgezicht werd na de bescherming een vrijstaande villa gebouwd. Deze villa heeft nu het adres Vlyminckshoek 2 en is kadastraal gekend als Sint-Niklaas, 1ste afdeling, sectie A, perceelnummers, 889L en 889N (deel). De exacte bouwdatum is niet gekend. Volgens topografische kaarten en orthofoto's is de oprichting te situeren tussen 1989 (NGI 1989) en 2000 (Orthofoto 2000-2003) (bijlage 5.1. Documentatie, afbeelding 12-13).

De villa met voor- en achtertuin is via een hoge haag van de vroegere hoevesite afgescheiden en heeft het dorpsgezicht sterk gereduceerd.

2011

In 2011 vroegen de toenmalige eigenaars de opheffing van de bescherming van de hoeve Kleibeekstraat 136 aan de bevoegde minister. Naar aanleiding van deze vraag bracht het agentschap Onroerend Erfgoed op 15 februari 2011 een plaatsbezoek. Alleen het exterieur werd bezocht, het interieur was op dat moment niet toegankelijk.

Op basis van dit plaatsbezoek en een vergelijkend onderzoek tussen het beschermingsdossier, het beschikbare fotomateriaal en de actuele toestand werd geoordeeld dat de erfgoedwaarden die leidden tot de bescherming nog steeds aanwezig en/of herstelbaar waren. Het agentschap stelde daarom de minister voor geen gevolg te geven aan de vraag tot opheffing van de bescherming. Het agentschap lichtte aan de minister toe dat dit een eerste contactopname was met het agentschap sinds 1982 en stelde voor de eigenaars te verzoeken contact op te nemen met het agentschap voor advies over het verdere beheer van de woning en de mogelijke betoelaagbaarheid van werken. Tevens werd de mogelijkheid gesuggereerd om een inspectierapport door de Monumentenwacht te laten opstellen.

Bij het plaatsbezoek op 15 februari 2011 werd wel vastgesteld dat er tussen 1982 en 2011 werken waren gebeurd waarvoor in het beheersarchief van Onroerend Erfgoed geen

⁵ Onroerend Erfgoed (Oost-Vlaanderen), Beschermingsdossier DO000681 - OO002192, 1319 St. Niklaas Kleibeekstraat 136 Hoeve (VAN DEN BOSSCHE H., 1982). Onroerend Erfgoed (Oost-Vlaanderen), Lopend archief, Beheersdossier 536, St.-Niklaas, Kleibeekstraat 136 (AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED, 2012-2019).

stukken of bouwdoosjes werden teruggevonden. Het betrof onder meer het verwijderen van de trapgevel van de dakkapel, het verwijderen van de centrale schouw op het dak, het verwijderen van de beluikte natuurstenen kruisramen (begane grond en dakkapel) in de erfgevel en het wijzigen van de natuurstenen omlijstingen van de erfdeur en erfvensters. Deze werken waren wellicht zonder vergunning/toelating uitgevoerd. In hoeverre de aanvrager eigenaar daaraan schuldig was, was het agentschap niet bekend. Bij een toekomstige restauratie zouden die elementen hersteld moeten worden.

2012

In 2012 werd er via een notaris namens de toenmalige eigenaars een nieuwe aanvraag tot opheffing van de bescherming van de hoeve Kleibekstraat 136 bij de bevoegde minister ingediend. De aanvraag werd gemotiveerd vanuit een vochtproblematiek en bouwfysische gebreken van de boerenwoning.

Bij een plaatsbezoek door het agentschap Onroerend Erfgoed op 22 februari 2012 konden zowel het exterieur als het interieur van de boerenwoning bezocht worden (bijlage 5.1. Documentatie, afbeelding 16-35, 50-80).

Over het exterieur van het boerenhuis werd in een nota aan de minister geoordeeld dat *"de (architectuur)historische en artistieke waarde, zeldzaamheid en duidelijke herkenbaarheid als Waaslandse hoeve"* behouden was. Het uitwendig voorkomen van het boerenhuis was bewaard gebleven en stemde qua volume, travee-indeling, ordonnantie en materiaalgebruik nog overeen met de toestand van de bescherming.

De eerdere vaststelling dat er onvergunde werken binnen- en buiten waren gebeurd, werd herhaald. Als te herstellen onderdelen van de woning werden aangeduid: de trapgevel van de dakkapel, de centrale dubbele schouw (interieur), de kruisramen en de bekleding van de noordelijke zijgevel.

Binnenin werd vastgesteld dat de oorspronkelijke indeling behouden was, zoals de centrale gang met belendende opkamer met opkamerkelder en zoldertoegang. De aankleding van het interieur bleek wel sterk gewijzigd. Zo waren de oorspronkelijk moerbalken (roostering) door jongere verlaagde plafonds niet zichtbaar, waren de tegelvloeren vernieuwd, waren de centrale brede Vlaamse haard in de keuken en de schouwen tegen de zuidelijke zijgevel (onder meer door de installatie van een badkamer) verdwenen.

Doordat de toestand van het interieur op het moment van de definitieve bescherming (1982) niet gedocumenteerd was, kon niet sluitend aangetoond worden wanneer deze wijzigingen gebeurd waren (tijdens of na de bescherming). Al was er op basis van de stijlkenmerken een sterk vermoeden dat dit na de bescherming midden/eind jaren 1980 gebeurd was.

Bij het plaatsbezoek werden meerdere, dringend te herstellen bouwfysische gebreken vastgesteld. Door het verwijderen van de schouwen op de begane grond werden de drie rookkanalen op de zolder (twee tegen zijgevels en één centraal) niet meer gestut door onderliggend metselwerk; het brede rookkanaal tegen de uitbollende noordelijke zijgevel vertoonde daarenboven een gat van circa 1,5m en kon instorten⁶; de dakaansluitingen van schouwen en dakkapel waren in slechte staat; de vochtproblemen in de kelder en het opstijgende vocht in de muren waren minder ernstig en konden restauratief opgelost worden.

Tevens werd meegegeven dat de jongere bijgebouwen (dwarsschuur en stal beschermd als dorpsgezicht) minder kwalitatief waren en in het kader van een restauratie of herbestemming van het boerenhuis mits overleg met het agentschap Onroerend Erfgoed een nieuwe invulling konden krijgen

Op basis van het plaatsbezoek werd geoordeeld dat de erfgoedwaarden die leidden tot de bescherming nog aanwezig waren. Over de onvergunde wijzigingen aan de boerenwoning

⁶ Deze noordelijke zijgevel is in 2019 ten gevolge van een storm ingestort (zie verder).

werd gesteld dat zij konden worden hersteld om de erfgoedwaarden te versterken. Daarom werd aan de minister voorgesteld geen gevolg te geven aan de vraag tot opheffing van de bescherming.

De minister deelde aan de aanvrager in een brief van 15 maart 2012 mee dat er geen gevolg werd gegeven aan zijn vraag tot opheffing van de bescherming. Andermaal werd meegegeven dat de administratie de eigenaar graag wenste te adviseren over het premiestelsel, herstellingswerken en herbestemmingsmogelijkheden en om in overleg met de verschillende belanghebbenden te zoeken naar een toekomstvisie voor de woning en site.

2019

Niettegenstaande de expliciete vraag aan de eigenaars om contact op te nemen met het agentschap Onroerend Erfgoed om herstellingswerken en een toekomstvisie te bespreken, werd het agentschap in de periode 2012 –2019 niet gecontacteerd.

Ten gevolge van een storm in mei 2019 stortte de noordelijke zijgevel (met bak- en zandsteen) van de boerenwoning grotendeels in. Na contact met het stadsbestuur Sint-Niklaas werd de toenmalige eigenaar op 14 juni 2019 door het agentschap Onroerend Erfgoed aangemaand om de boerenwoning te stutten en alle mogelijke maatregelen te nemen om verder verval tegen te gaan. De gevraagde werken werden aangevat, maar vervolgens stilgelegd door het bouwtoezicht van de stad Sint-Niklaas omdat de consolidatiewerken niet correct werden uitgevoerd (geen gebruik van historisch materiaal) (bijlage 5.1. Documentatie, afbeelding 39).

De afdeling Handhaving van het departement Omgeving bracht op 30 augustus 2019 een plaatsbezoek aan de hoeve, waarna een proces-verbaal met stakingsbevel werd opgemaakt. Tijdens het plaatsbezoek werd de ingestorte toestand van de rechterzijgevel van de boerenwoning vastgesteld (bijlage 5.1. Documentatie, afbeelding 38).

Kort erna werden de site en de achterliggende percelen, gelegen buiten de bescherming als dorpsgezicht, verkocht aan LAB Sint-Niklaas (gesubsidieerd secundair onderwijs) om een nieuwe secundaire school op te richten.

2021-2024

In 2021-2022 werd aan LAB Sint-Niklaas de vergunning verleend om achter de hoeve, buiten de afbakening van het beschermde dorpsgezicht, een nieuwe secundaire school te bouwen. Omdat de plannen voorzagen in een doorrit voor werfverkeer langs de hoeve en door het beschermde dorpsgezicht, verleende het agentschap Onroerend Erfgoed een gunstig advies met opmerkingen. Er werd gevraagd omwille van de slechte stabiliteit van de hoeve het werfverkeer anders te organiseren.

Na de voltooiing van de werken werd een deel van het historische erf van de hoeve verhard met toegangspaden naar de achterliggende school. Tegen de perceelsgrens op het vroegere voorerf werd ook een elektriciteitscabine opgetrokken. De kleine stal op het achtererf was in functie van de werken reeds afgebroken (bijlage 5.1. Documentatie, afbeelding 40).

LAB Sint-Niklaas startte vervolgens een onderzoek naar stabiliteit en herbestemming van het vroegere boerenhuis. aNNO architecten bv stelde daarvoor in 2021 een inspectieverslag van de hoeve op. Het betoelagde stabiliteitsonderzoek werd toegewezen aan Triconsult NV in 2023.⁷ Het herbestemmingsonderzoek werd uiteindelijk stilgelegd.

⁷ ANNO ARCHITECTEN 2021: *Inspectieverslag Kleibeekhoeve* (onuitgegeven studie, Gent). TRICONSULT NV 2023: *Kleibeekhoeve Sint-Niklaas. Adviesnota stabiliteit*. (onuitgegeven studie, Lummen).

Beide studies wezen uit dat door de aanpassings- en verbouwingswerken de binnenindeling niet correspondeert met een traditionele Wase hoeve en er weinig historische elementen bewaard zijn gebleven (aantal moerbalken op consoles, opkamer boven opkamerkelder met – wellicht in de 19de of begin 20ste eeuw geplaatste – troggewelven, resten van Hollands spant). De adviesnota van Triconsult van december 2023 documenteert de slechte bouwfysische toestand van de boerenwoning. De foto's in het rapport tonen het verdere verval van de boerenwoning (bijlage 5.1. Documentatie, afbeelding 41-49). Voor de instandhouding van de boerenwoning worden intensieve restauratieve (grond)werken aanbevolen en de facto een complete heropbouw. Proefputten toonden namelijk aan dat het gebouw ondiep gefundeerd is, met uitzondering van de vroegere opkamerkelder, en dat het onderste deel van het funderingsmetselwerk sterk beschadigd is. Het ooit typerende gevelmetselwerk is in slechte staat en door de vroegere cementering bijkomend aangetast. Muren scheuren af, de dakstructuur staat scheef en is op verschillende plaatsen gestut. De rookkanalen op de zolder vertonen gaten en worden niet meer ondersteund (door het verwijderen van de schouwen op de begane grond) en dreigen in te storten. Er is een ernstig vochtprobleem en de opkamerkelder staat onder water. Al deze gebreken impliceren dat restauratie zou resulteren in veel heropbouw.

2024-2025

Naar aanleiding van deze onderzoeksresultaten en de grote aantasting van de erfgoedwaarden sinds de bescherming in 1982 informeerde de stad Sint-Niklaas in juni 2024 naar een mogelijke opheffing van de bescherming. Dit resulteerde in een formele aanvraag tot opheffing van de bescherming begin 2025. Het agentschap Onroerend Erfgoed beoordeelde deze vraag als gegrond en stelde dat op basis van de hedendaagse inzichten de erfgoedwaarden onvoldoende zijn om de bescherming van de boerenwoning en omgeving (erfaanleg en bijgebouwen) als monument en als dorpsgezicht nog langer te verantwoorden. Het agentschap stelde de bevoegde minister voor om de opheffingsprocedure omwille van het algemeen belang op te starten.

2.4. Fysieke toestand van het onroerend goed

De fysieke toestand van het onroerend goed waarvoor dit opheffingsdossier wordt opgemaakt, werd vastgesteld tijdens een plaatsbezoek op 22 mei 2025. 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.

Een 3D-fotomodel van de site is te bekijken op <https://skfb.ly/px9OX> (Johan Van Laecke, agentschap Onroerend Erfgoed). De fotografische opnames voor dit 3D-model werden genomen tijdens het plaatsbezoek op 22 mei 2025.

Voor de bouwfysische evaluatie van het boerenhuis wordt verwezen naar de Adviesnota Stabieliteit Kleibeekehoeve te Sint-Niklaas van TRICONSULT nv van 8 december 2023, uitgevoerd in opdracht van LAB Sint-Niklaas.

- In functie van het onderzoek van TRICONSULT nv werd de binnenaankleding (voorzetwanden en valse plafonds) verwijderd⁸, waardoor de dragende structuren, balkenlaag en metselwerk zichtbaar werden en door het studiebureau onderzocht konden worden.
- Het stabiliteitsonderzoek wees onder meer uit dat de gevels op verschillende plaatsen verticale scheuren vertonen, de dakkapel horizontaal lijkt af te scheuren van de voorgevel, het imitatiepleisterwerk op tal van plaatsen gebarsten is, de ingestorte noordelijke kopgevel eigenlijk afgescheurd is van het gebouw en de

⁸ Meegedeeld door mevrouw Rottiers N. directeur van LAB Sint-Niklaas bij plaatsbezoek van 22 mei 2025.

achtergevel uitbuikt. Deze bouwfysische problemen zijn wellicht ten gevolge van de slechte, ondiepe en niet-vorstvrije funderingen (te weinig draagvermogen en veiligheid) in combinatie met slecht onderhoud en onoordeelkundige werken.

- De binnenmuren zijn niet ingebonden en scheuren af van de dragende muren. De ingestorte noordelijke zijgevel is de dichtgezet met betonplexplaten en de vloer- en dakstructuren staan geschoord.
- Door de onoordeelkundige aanpassing van binnenmuren met snelbouw- of betonstenen, de afbraak van (dragende) binnenmuren, schouwmonden en schouwlichamen op de begane grond in het verleden, worden de scheidingsmuur en twee rookkanalen op de zolder niet meer ondersteund en zakken deze weg.
- Een aantal houten moerbalken verkeren op het eerste zicht nog in redelijke staat, maar hangen door te kleine secties te hebben en slechte herstellingen door en hun draagvermogen is beperkt.
- De borstwering op de zolder is op verschillende plaatsen gescheurd. De zoldervloer (beplanking en onderliggende kinderbalken) is onstabiel (gaten), onveilig en heeft onvoldoende draagvermogen en is evenals de dakstructuur aangetast door vocht en insecten.
- De dakstructuur heeft daarbij onvoldoende windstijfheid onder meer omdat windschoren ontbreken en spanten scheef staan.
- De dakbedekking is thans een nooddak (zeil). De asbesthoudende kunstleien werden door de school uit veiligheidsoverwegingen verwijderd)
- De opkamerkelder is zeer vochtig door grondwater. De troggewelfprofielen zijn gecorrodeerd.

De fysische toestand werd bij het plaatsbezoek door het agentschap Onroerend Erfgoed op 22 mei 2025 geëvalueerd. Op basis van deze visuele evaluatie sluit het agentschap zich aan bij de adviesnota van TRICONSLUIT nv en bevestigt het de zeer slechte en onveilige toestand van de site en het als monument beschermde boerenhuis.

Het stelde bijkomend vast dat er in het boerenhuis quasi geen decoratieve interieurelementen meer aanwezig zijn. Een beperkt aantal consoles en fragmenten van moerbalken met eenvoudig gesculpteerde balksleutel (mogelijk met gat van steunbeer) zijn een indicatie van de 17de-eeuwse oorsprong van het boerenhuis. De zoldervloer is op tal van plaatsen verdwenen waardoor men van op de begane grond door kan kijken (gevaarlijke situatie).

Het dorpsgezicht heeft geen wezenlijke erfgoedkenmerken en -elementen meer.

- Het erf heeft haar oorspronkelijk erfkarakter quasi volledig verloren. De gekasseide oprit is slechts fragmentair bewaard en bedekt met grind. Ten oosten is het erf bebouwd met een strook garageboxen zonder erfgoedwaarden. De typerende afgesloten sier- en moestuin die zich ten noorden en ten westen van het boerenhuis bevond, is niet meer aanwezig. De tuin is volledig ingenomen door een vrij toegankelijk fiets- en toegangspad naar de achterliggende school, een elektriciteitscabine en de met een haag afgescheiden villa (Vlyminckshoek 2).
- De begin-20ste-eeuwse dwarsschuur, ten zuiden van het boerenhuis, waarvan de erfgoedwaarden op het moment van de bescherming al minder waren, is onderkomen. Het metselwerk aan de zuidelijke achtergevel is in slechte staat, de jongere aanbouwsels aan deze zijde zijn verkrot. De (asbesthoudende) golfplaten liggen hier en daar los en vertonen hiaten.
- De nabijgelegen kleine 20ste-eeuwse stal is afgebroken.

2.5. Juridische toestand

2.5.1. Adres en kadaster

De als monument en dorpsgezicht beschermde hoeve gedateerd 1663 is gelegen Kleibeekstraat 136 en Vlyminckshoek 2 in Sint-Niklaas en 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).

Het huisnummer en de kadastrale toestand zijn gewijzigd ten opzichte van het ogenblik van bescherming. Op dat moment was het monument en dorpsgezicht bekend als Kleibeekstraat 136 in Sint-Niklaas en gelegen op de percelen met de volgende kadastrale gegevens: Sint-Niklaas, 1ste afdeling, sectie A, perceelnummers 889C, 889 E, 889G en 889H.

2.5.2. Onroerend erfgoed

Het beschermd onroerend erfgoed in de omgeving van het beschermd onroerend goed omvat:

- Hoeve gedateerd 1663, Kleibeekstraat 136 (en Vlyminckshoek 2) in Sint-Niklaas, is beschermd als monument en dorpsgezicht bij besluit van de Vlaamse Regering van 15 april 1982, zie <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/10671>
- Hoeve gedateerd 1663, Kleibeekstraat 136 in Sint-Niklaas, is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed sinds 20 juni 2023, zie <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/144195>
- Heilig Hartkapel en omgeving, Kleibeekstraat 125 in Sint-Niklaas, is beschermd als monument en dorpsgezicht bij koninklijk besluit van 24 juli 1981 zie <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/10662>
- Heilig Hartkapel, Kleibeekstraat (125) in Sint-Niklaas, is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed sinds 20 juni 2023 zie <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/144196>

2.5.3. Omgeving

De percelen kadastraal gekend als Sint-Niklaas, 1ste afdeling, sectie A, perceelnummers 889G, 889H, 889L, 889N (deel) en 892H (deel) zijn op het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren van 7 november 1978 aangeduid als woongebied en zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

3. EVALUEREND GEDEELTE

3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming

De hoeve gedateerd 1663 met omgeving werd in 1982 beschermd wegens de historische en artistieke en waarde.

Voor het boerenhuis als monument werd dit gemotiveerd vanuit het representatief karakter als 17de-eeuwse woning in traditionele baksteenstijl met gebruik van witsteen onder meer bij de vensterkruiskozijsen. Het dorpsgezicht omvatte het perceel met hoevewoning en bijgebouwen als kenmerkend hoevecomplex van het semi-gesloten type met drie losstaande vleugels, waarvan de woning nog uit de 17de eeuw dateert.

Bij de bescherming lag de nadruk van de waardering op het architecturale voorkomen van de erfgevel van het boerenhuis en de herkenbaarheid als Wase hoeve en hoevesite.

Korte typologische identificatie van een Wase hoevesite

Deze Wase agrarische architectuur werd tussen de 16de en 18de eeuw gekenmerkt door traditionele bak- en zandsteenstijl en bestond uit losse bestanddelen, gegroepeerd op een omgracht en/of omhaagd erf, en veelal met een boomgaard, bloemen- en/of moestuin.⁹

⁹ Deze typologische identificatie van de Wase agrarische architectuur is een samenvatting van het hoofdstuk 'Inleiding Traditionele architectuur' uit DEMEY A. 1981: *Inventaris van*

Het woonhuis was traditioneel een vrijstaand gebouw, haaks ingeplant op de straat en met een zuidoostelijke georiënteerde erfgevel die eveneens naar de toegangsweg gericht was. De historische Wase boerenhuizen telden slechts één bouwlaag met onregelmatige traveeeverdeling (gemiddeld van vijf tot zeven traveeën) onder steile zadeldaken. De gevels waren overwegend gewit op gepikte plinten. In uitzonderlijke gevallen waren het rode metselwerk en de natuurstenen speklagen zichtbaar. Vensters en voordeur waren asymmetrisch verdeeld over de gevel, met veelal twee hoger geplaatste vensters langs de erfdeur ter hoogte van de opkamer boven de overwelfde (binnen)bewaarkelder. De gaafst bewaarde Wase hoeves behielden hun getraliede natuurstenen of houten kruisvensters en deuren gevat in geprofileerde natuurstenen omlijsting. Rechthoekige deuren met een bolkozijn als bovenlicht en jaarinscriptie op de latei kwamen het meeste voor. In mindere mate hadden Wase hoeves korfboogdeuren met rond of ovaal bovenlicht al dan niet met waterlijstje. De deurimpoten waren vlak of waren soms voorzien van een jaartal zoals de hoeve Kleibeekstraat 136. In uitzonderlijke gevallen bij een lage erfgevelhoogte was er een korfboogdeur zonder bovenlicht.

De steile zadeldaken waren soms nog gevat tussen aandaken en met sporen van muurvlechtingen, verwijzend naar de vroegere rieten dakbedekking. Andere dakvormen zoals een tweevoudig dak en afgewolfd zadeldak waren eerder uitzonderlijk. Aan erfzijde verlichtte meestal een dakvenster (veelal boven de erfdeur) met punt-, tuit- of trapgevel de zolderruimte. Heel soms kwamen ook twee dakvensters voor zonder symmetrische inplanting.

Interieur. De oorspronkelijke zolderingen bestonden uit eikenhouten moerbalken met versierde sloffen en kinderbalken. Deze houten plafonds waren bijkomend voorzien van rode gebakken tegels die naar verluidt de begane grond moest beveiligen voor brand van de rieten daken alsook de planken moesten verstevigen, stofdicht en vorstvrij maken om het graan te kunnen stapelen. Brede open haarden op de begane grond hadden oorspronkelijk zandstenen wangen in laatgotische stijl. Al waren deze op het moment van de inventarisatie eind jaren 1970 al vaak uitgebroken. De overige aankleding was traditioneel vrij sober en functioneel.

Aanhorigheden. Bij de inventarisatie van het bouwkundig erfgoed eind de jaren 1970 bleek dat er slechts een klein percentage van de oorspronkelijke bijhorende houten schuren onder een rieten schild- of wolvedak intact bewaard waren. De oudste voorbeelden van deze houtbouw waren volledig in hout opgetrokken en hadden enkel een bakstenen voet (als vroegste voorbeelden van het versteningsproces). Gaandeweg evolueerde de constructie tot een baksteenbouw en werd het houtgebruik beperkt tot een houten top in de zijpuntgevels. Deze verstening ging meestal gepaard met de vervanging van het schilddak door een zadeldak. Door de modernisering van de landbouwbedrijven vanaf de jaren 1950-60 werden veel schuren vervangen door nieuwbouw.

Ook de oudere dwarsschuur bij de hoevesite Kleibeekstraat 136 was in het begin van de 20ste eeuw verbouwd en vervangen door een jonger exemplaar. Omdat het niet intact bewaard was maar wel een typerend, herkenbaar en onlosmakelijk bestanddeel van een landbouwbedrijf, werd het ter versterking van het monument opgenomen in het dorpsgezicht.

Toetsing aan selectiecriteria

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

het cultuurbezit in België, Architectuur, Provincie Oost-Vlaanderen, Arrondissement Sint-Niklaas, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen 7n2 (S-T), Brussel – Gent, XXVI-XXVIII en is raadpleegbaar op <https://id.erfgoed.net/gebeurtenissen/540>.

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 hedendaagse inzichten in het algemeen belang nodig zijn.

De evaluatie van het beschermde goed/bestand in Vlaanderen 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 ontleen;

-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, de typologie 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 welbepaald 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 hoeve gedateerd 1663 met omgeving 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 al dan niet met overheidssteun te verbeteren.

Zoals uit voorgaande historiek (punt 2.3.3.) blijkt bewaart het beheersarchief van het agentschap Onroerend Erfgoed geen verslagen die aantonen dat door de toenmalige eigenaars initiatieven daartoe werden opgestart. 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 omgeving gestaag aangetast.

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).¹⁰ Al zijn de overige beschermde gebouwen in een betere toestand bewaard

¹⁰ INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2025: *Boerenwoning* [online], <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/9469> (geraadpleegd op 3 juni 2025).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2025: *Boerenwoning* [online], <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/10603> (geraadpleegd op 3 juni 2025).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2025: *Boerenwoning* [online], <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11084> (geraadpleegd op 3 juni 2025).

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.

Herkenbaarheid:

- De herkenbaarheid van het monument en 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 bouwфysische 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.

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 bouw wijze 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 bouwфysische 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 bewaartoeestand 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.

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2025: *Hoeve Bal: boerenwoning* [online], <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/10694> (geraadpleegd op 3 juni 2025).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2025: *Hoeve gedateerd 1663* [online], <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/10671> (geraadpleegd op 3 juni 2025).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2025: *Hoeve Geelhof* [online], <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/9443> (geraadpleegd op 3 juni 2025).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2025: *Hof ter Vierschaar* [online], <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/9326> (geraadpleegd op 3 juni 2025).

Ensemblewaarde:

- 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).

Contextwaarde:

- 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 relictten zijn geworden (historische waarde).

Besluit

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 dorpsgezicht nog langer te verantwoorden.

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

3.2. Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan

De erfgoedwaarden zijn niet verloren gegaan, maar zijn ontoereikend voor een bescherming op Vlaams niveau. Deze erfgoedwaarden zijn in voldoende mate gedocumenteerd en geregistreerd in dit inhoudelijk opheffingsdossier en in de fotoregistratie bij het ministerieel besluit. Een 3D-fotomodel van de site is te bekijken op <https://skfb.ly/px9OX> (Johan Van Laecke, agentschap Onroerend Erfgoed). De fotografische opnames voor dit 3D-model werden genomen tijdens het plaatsbezoek op 22 mei 2025.

Er zijn geen bijkomende maatregelen vereist voor de registratie van de erfgoedwaarden of het behoud van de erfgoedelementen in een onroerenderfgoeddepot.

3.3. Motivering van de afbakening van de opheffing

De bescherming als monument en dorpsgezicht van de hoeve gedateerd 1663 met omgeving, Kleibeekstraat 136 en Vlyminckshoek 2 in Sint-Niklaas, wordt geheel opgeheven. De kadastrale percelen gevat door de opheffing zijn opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

4. BRONNEN

Mondelinge gegevens

Mondelinge informatie verkregen van mevr. Rottiers, directeur LAB Sint-Niklaas (22 mei 2025).

Onuitgegeven bronnen

ANNO ARCHITECTEN 2021: *Inspectieverslag Kleibeekhoeve* (onuitgegeven studie, Gent).

Onroerend Erfgoed (Oost-Vlaanderen), Beschermingsdossier DO000681 - OO002192, 1319 St. Niklaas Kleibeekstraat 136 Hoeve (VAN DEN BOSSCHE H., 1982).

Onroerend Erfgoed (Oost-Vlaanderen), Lopend archief, Beheersdossier 536, St.-Niklaas, Kleibeekstraat 136 (AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED, 2012-2019).

TRICONSLUIT NV 2023: *Kleibeekhoeve Sint-Niklaas. Adviesnota stabiliteit*. (onuitgegeven studie, Lummen).

Websites

Cartesius, Primitief Kadaster Sint-Niklaas, *Kleibeekstraat 136*, Sint-Niklaas [online], <http://www.cartesius.be/CartesiusPortal/> (geraadpleegd op 3 juni 2025).

DEMEY A. 1981: *Hoeve gedateerd 1663* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/15044> (geraadpleegd op 3 juni 2025).

Geoportaal Onroerend Erfgoed, Historische Kaarten, Atlas der Buurtwegen, *Kleibeekstraat 136*, Sint-Niklaas [online], <https://geo.onroenderfgoed.be> (geraadpleegd op 3 juni 2025).

Geoportaal Onroerend Erfgoed, Historische Kaarten, Ferraris, *Kleibeekstraat 136*, Sint-Niklaas [online], <https://geo.onroenderfgoed.be> (geraadpleegd op 3 juni 2025).

Geoportaal Onroerend Erfgoed, Historische Kaarten, Popp, *Kleibeekstraat 136*, Sint-Niklaas [online], <https://geo.onroenderfgoed.be> (geraadpleegd op 3 juni 2025).

Geoportaal Onroerend Erfgoed, Orthofoto's 2000-2003, *Kleibeekstraat 136*, Sint-Niklaas [online], <https://geo.onroenderfgoed.be> (geraadpleegd op 3 juni 2025).

Open Streetmap, Historische kaarten, NGI 1989, *Kleibeekstraat 136*, Sint-Niklaas [online], <https://play.osm.be/> (geraadpleegd op 3 juni 2025).

5. BIJLAGEN BIJ HET INHOUDELIJK DOSSIER

5.1. Documentatie

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

Een 3D-fotomodel van de site is te bekijken op <https://skfb.ly/px90X> (Johan Van Laecke, agentschap Onroerend Erfgoed). De fotografische opnames voor dit 3D-model werden genomen tijdens het plaatsbezoek op 22 mei 2025.