

WAARDERINGSKADER BOUWKUNDIG ERFGOED DE PINTE

1. Inleiding

Het inventariseren van bouwkundig erfgoed op geografische basis, per gemeente, stad of regio, is sinds 2012 een taak van de lokale overheden. Lokaal bestuur De Pinte kent in dat licht een unieke traditie van een sterk uitgebouwd onroerenderfgoedbeleid. Als een van de enige in Vlaanderen beschikt de gemeente immers over een lokale erfgoedlijst, wat in hoofdzaak de verdienste is van de lokale erfgoedraad.

De gemeentelijke adviesraad werd opgericht in 2011 en engageerde zich om al het bouwkundig erfgoed van de gemeente te inventariseren. Dit intensief proces resulteerde in 2015 in de lokale erfgoedlijst en was een substantiële uitbreiding van de vastgestelde inventaris: de lijst van 60 relictten werd aangevuld tot maar liefst 526 items! Is er dan zoveel erfgoed over het hoofd gezien tijdens de inventarisatiecampagne begin jaren 1980 van het toenmalige agentschap Onroerend Erfgoed? Ja en nee. De snelinventarissen uit die periode vertonen absoluut hiaten, niet alleen in De Pinte. De lokale erfgoedlijst is echter heel ruim opgevat. Zo zijn alle woningen uit de sociale woonwijk Kleine Landeigendom (# 147) geïnventariseerd, maar werden ook 60 adressen gelegen binnen een beschermd landschap of dorpsgezicht als individueel object toegevoegd. Deze gebouwen hebben als op zichzelfstaand relict echter niet altijd voldoende erfgoedwaarde.

Hoewel de lokale erfgoedlijst in categorieën is ingedeeld, is dat niet onderbouwd aan de hand van selectiecriteria. Het opzet van de lokale erfgoedlijst was destijds erg lovenswaardig, dat ontging ook toenmalig minister voor Onroerend Erfgoed Geert Bourgeois niet. Een grondige screening leert bovendien dat het merendeel van de objecten terecht werd toegevoegd. Het feit dat een wetenschappelijke motivatie ontbrak, was echter een zwak punt. Met de komst van de IOED Leie Schelde in 2021 werd dit aangegrepen om de lokale erfgoedlijst op een wetenschappelijke manier te evalueren en bij te stellen.

Deze nota biedt meer inzicht in de methode en de bijgestelde inventaris. Per categorie worden enkele uitgangspunten vooropgesteld om het erfgoed in de toekomst zo goed mogelijk te bewaren. Hierbij worden ook de ontwikkelingskansen niet over het hoofd gezien. Dit moet voortaan een betere houvast bieden, zowel voor de gemeentelijke diensten als de eigenaars en bouwheren die een waardevol pand wensen te verbouwen, te wijzigen van functie, uit te breiden of te slopen.

2. De evolutie van het bouwkundig erfgoed van De Pinte

De Pinte is een eerder recente gemeente, pas opgericht in 1868 en tot dan gekend als het gehucht "Klein Nazareth" behorend tot Nazareth. De naam De Pinte is afkomstig van de oude herberg 't Pyntken (1606) aan de Pintestraat. De huidige gemeente grenst ten noorden aan Sint-Denijs-Westrem, ten oosten aan Zwijnaarde en Zevergem, ten zuiden aan Nazareth en ten westen aan Deurle en Sint-Martens-Latem.

Het grondgebied van De Pinte was het centrum van Scheldeveld, een uitgestrekt heidegebied in het bezit van de Gentse Sint-Pietersabdij met sinds de 13^{de} eeuw een ontginningshoeve ten oosten van de huidige dorpskern. Dit groeide pas eind 18^{de} eeuw uit tot een systematisch ontginningsgebied met stervormig aangelegde dreven, de zogenaamde "Zeven Dreven". Andere belangrijke lenen waren het "Goed te Twee Dreven" afhankelijk van de heerlijkheid van Overmeers van de Gentse Sint-Pietersabdij en het "Goed te Poldere" afhankelijk van de heerlijkheid van 's Graven Hazele van de graven van Vlaanderen. Beide leenhoeves zijn intussen grotendeels verdwenen.

De Pinte is gelegen in de Vlaamse Zandstreek en heeft een licht golvend reliëf. Eind 19^{de} eeuw komen de eerste tuinbouwbedrijven zich hier vestigen, de boomkwekerij Verhoost, begoniaserres van J. Anthierens en T. Van Speybroeck. De aanwezigheid van de spoorweg Gent-Kortrijk (1839) speelde hierin een cruciale rol. Met de splitsing richting Oudenaarde vanaf 1857 ontstond er een dubbele treinverbinding met Gent wat de export ten goede kwam.

Vanaf de jaren 1935 werden diverse grote tuinbouwbedrijven verkaveld, waardoor de gemeente een dense bebouwing met vrijstaande woningen kreeg. Onder meer de tuinbouwbedrijven Verhoost tussen de Koning Albertlaan en Koning Leopoldlaan en Van Speybrouck aan de Florastraat en de Langevelddreef, en de boomkwekerij Van Overbergh aan Twee Dreven en Wilgenstraat ondergingen (gedeeltelijk) dit lot.

Tussen 1950 en 1960 kwam ook de sociale woonwijk *Kleine Landeigendom* tot stand. Na WO II nam het huisvestigingsbeleid in België een hoge vlucht onder invloed van de wetten De Taeye (1948) en Brunfaut (1949). In tal van stedelijke en meer landelijke gebieden werden compleet nieuwe wijken opgetrokken bestaande uit economische modelwoningen die het mogelijk maakten dat de mindervermogende klasse een eigen (kleine) woning kon verwerven.

In De Pinte vormde de wijk *Kleine Landeigendom* de basis voor een fundamentele uitbreiding van de gemeente. Er woonden veel jonge gezinnen, vaak inwijkelingen werkzaam in de administratie van de Gentse stadsdiensten die zich op die manier op een boogscheut van hun werkplaats konden vestigen. De wijk omvat nu nog bijna 150 woningen die in een drietal types te onderscheiden zijn.

Sinds de verkavelingsacties en het ontstaan van de *Kleine Landeigendom* wordt de gemeente hoofdzakelijk gekenmerkt door hedendaagse bebouwing met woonfunctie voor forenzen naar het Gentse. Tal van erfgoed ging met die grote bouwoperaties verloren, wat een aantasting van de dorpskernen teweegbracht. Desondanks zijn er nog diverse erfgoedtypologieën bewaard.

2.1. Agrarische ensembles

Het landelijke karakter van De Pinte wordt gekenmerkt door een grote hoeveelheid aan hoeves en landhuizen/kastelen. De agrarische activiteiten gaan terug tot middeleeuwen, met het ontginningsgebied rond het domein Scheldevelde als voornaamste overblijfsel.

Voor De Pinte en bij uitbreiding voor zandig Vlaanderen is de hoeve met losse bestanddelen de vaste typologie, gelieerd aan de landbouwactiviteiten bij dergelijke bodemtype. De meeste hoeves bestaan uit een zuidgericht woonhuis, schuur, stal en een bakhuis (al dan niet samengesteld) geschikt rond een centraal erf. Zo'n hoeves worden ook gekenmerkt door diverse landschapselementen, zoals een houtkant, boomgaard, solitaire erfbomen, enz. De ene hoeve is al omvangrijker dan de andere. Helaas worden de erven met een intact gebouwenbestand en erfindeling steeds zeldzamer.

2.2. Dorpsarchitectuur

Het erfgoed van De Pinte wordt in hoofdzaak gekenmerkt door 19^{de}- en 20^{ste}-eeuwse bebouwing. De belangrijkste bouwtypes zijn publieke gebouwen die vaak een ensemble vormen als dorpsgezicht zoals de parochiekerk, de pastorie, het gemeentehuis, het dorpscafé, het schoolgebouw, enz. Het type van de kleinschalige dorpswoning staat sterk onder druk door sloopaanvragen.

2.3. Industrieel erfgoed

De Pinte groeide in de 2^{de} helft van de 19^{de} eeuw uit tot floristengemeente, onder meer door de vele begoniakwekers. Daardoor werd de gemeente gekenmerkt door fabrieksschouwen, waterreservoirs, serres, bloemenmagazijnen en floristenvilla's. Helaas gingen er al veel sporen van dat verleden verloren. Ook van het spoorerfgoed, dat de internationale export mogelijk maakte bleef na het oorlogsgeweld niet veel meer bewaard.

2.4. Kastelen

Opvallend op het eerder kleine grondgebied van De Pinte zijn de verschillende kasteeldomeinen. Ook de omringende gemeenten (o.m. Zwijnaarde en Merelbeke) worden gekenmerkt door veel kastelen, wat de rijkdom van deze regio aantoont. De voornaamste nog bewaarde kastelen in De Pinte zijn het Kasteel van Welden, Grand Noble, Scheldevelde, Hemelrijk, Boeregem en Viteux.

Vernieuwing kan in sommige gevallen ook vernietiging zijn. Zo zijn er de laatste jaren verschillende minder geslaagde ontwikkelingen doorgevoerd. De enorme bouwdruk draagt vaak niet bij tot de historische continuïteit of identiteit van de Pintse kernen. Om die reden dringt een waardering van het erfgoed en de ontwikkeling van een integraal erfgoedbeleid zich op.

3. Waaron een waarderingakader?

Bouwen en verbouwen is van alle tijden. Bovendien gaan we vandaag de dag anders om met ons verleden dan zeg maar vijftig jaar geleden. De term 'erfgoed' heeft tegenwoordig een heel andere invulling gekregen. Zo vinden we minder prominent erfgoed zoals hoeves of sociale woonwijken ook waardevol erfgoed, daar waar dat in de jaren 1970 veel minder aandacht kreeg. Erfgoedzorg is om die reden een eerder jonge discipline waarbij voortschrijdend inzicht sterk aanwezig is en visies worden bijgesteld. We willen de fouten uit het verleden immers niet blijven herhalen.

Behoud van waardevol erfgoed is niet altijd evident. De druk vanuit de bouw- en ontwikkelingssector is niet min en lokale besturen staan voor grote uitdagingen in het ruimtelijk beleid. Dit gaat uiteraard veel verder dan erfgoed, denk maar aan mobiliteit, energieprestaties en de toenemende aandacht voor ontharden. Erfgoed bepaalt echter het karakter en de identiteit van een dorp, een gemeente. Eens het gesloopt wordt, is het erfgoed onherroepelijk verloren. Een waardering van het erfgoed en de versterking van een integraal erfgoedbeleid dringt zich dan ook op en wel om volgende redenen.

3.1. Historische continuïteit

Een gedegen erfgoedbeleid bouwt organisch verder op de historische footprint. Het bebouwd weefsel is immers het resultaat van de geschiedenis. Generatie na generatie wordt een dorp gevormd en hervormd. Het is belangrijk om de historische diepte van een dorp zichtbaar te houden. Dit waarderingakader heeft als doel om de historische diepgang en de kenmerkende bebouwing die de gemeente karakteriseert te vrijwaren.

3.2. Architecturale diversiteit

Historische gebouwen getuigen van andere esthetische en bouwtechnische opvattingen, van andere omgangsvormen en levenswijzen. Het accepteren van die andersheid daagt ons uit om alternatieven te zoeken en een minder voorspelbare, meer diverse bebouwing te ontwikkelen. Met dit waarderingakader wordt de architecturale diversiteit doorheen de tijd in kaart gebracht.

3.3. Duurzaamheid

Erfgoed is per definitie duurzaam. Het feit dat oude gebouwen de tand des tijds hebben doorstaan, toont aan dat het om kwalitatieve constructies gaat. Het behoud en/of hergebruik van historische bouwmaterialen en technieken sluit aan bij het duurzaamheidsprincipe dat meer en meer in opmars geraakt. Bovendien zijn oude gebouwen veelal opgetrokken in natuurlijke materialen van lokale oorsprong. Ook dat gegeven past helemaal in de duurzaamheidsgedachte. Ook het patina van de tijd is zo'n eindige, kostbare grondstof die we naar waarde moeten schatten.

4. Methodologie

De methodiek van het waarderen is gebaseerd op de dertien erfgoedwaarden en de vijf beoordelingscriteria die opgenomen zijn in het onroerenderfgoeddecreet. Het agentschap Onroerend Erfgoed gebruikt dezelfde methode voor de opmaak van de inventarissen bouwkundig erfgoed. Deze wetenschappelijke methode is algemeen aanvaard en wordt door tal van erfgoedexperten op dezelfde manier toegepast.

De dertien erfgoedwaarden zijn:

- Archeologische waarde: Een onroerend goed heeft archeologische waarde als het betekenisvol kan bijdragen tot de reconstructie van de bestaansgeschiedenis van de mensheid en haar relatie tot de omgeving door de daar aanwezige overblijfselen, voorwerpen of sporen van de mens en zijn omgeving te behouden of ze met archeologische en natuurwetenschappelijke methoden te onderzoeken.
- Architecturale waarde: Een onroerend goed heeft architecturale waarde als het getuigt van een fase of aspect van de (landschaps)architectuur of de bouwkunst in het verleden. Het kan gaan om typologie, stijl, oeuvre of materiaalgebruik.
- Artistieke waarde: Een onroerend goed heeft artistieke waarde als het getuigt van het kunstzinnige streven van de mens in het verleden.
- Culturele waarde: Een onroerend goed heeft culturele waarde als het getuigt van tijd- en/of regiogebonden menselijk gedrag.
- Esthetische waarde: Een onroerend goed heeft esthetische waarde als het de waarnemer zintuiglijke schoonheid laat ervaren.
- Historische waarde: Een onroerend goed heeft historische waarde als het getuigt van een (maatschappelijke) ontwikkeling, gebeurtenis, figuur, instelling of landgebruik uit het verleden van de mens.
- Industrieel-archeologische waarde: Een onroerend goed heeft industrieel-archeologische waarde als het getuigt van een ambachtelijk of industrieel verleden.
- Technische waarde: Een onroerend goed heeft technische waarde als het de ontwikkeling van de (cultuur)techniek in het verleden illustreert. Het gaat om technische toepassingen als illustratie van zowel traditionele als innovatieve technieken en materialen.
- Ruimtelijk-structurende waarde: Een onroerend goed heeft ruimtelijk-structurende waarde als het de ruimte nu of in het verleden ordent, afbakt, structureert of de blik leidt.
- Sociale waarde: Een onroerend goed heeft sociale waarde als het in de hedendaagse gemeenschap nog een actief, overgeleverd sociaal gebruik kent of gemeenschapsvormend is blijven werken.
- Stedenbouwkundige waarde: Een onroerend goed heeft stedenbouwkundige waarde als het een rol speelt in de (planmatige) inrichting van de bebouwde ruimte in het verleden. Deze inrichting omvat ook de wisselwerking tussen open en bebouwde ruimte en de samenhang tussen de verschillende schaalniveaus.
- Volkskundige waarde: Een onroerend goed heeft volkskundige waarde als het getuigt van gebruiken en gewoonten, voorstellingen en tradities van een specifieke bevolkingsgroep of gemeenschap in het verleden.
- Wetenschappelijke waarde: Een onroerend goed heeft wetenschappelijke waarde als het potentie heeft voor kennisontwikkeling en kenniswinst over een bepaald thema, periode of fenomeen, als het een bijzondere bijdrage geleverd heeft op dat vlak of als het een typevoorbeeld is.

Bij het waarderen werd elk pand op de lokale erfgoedlijst afgetoetst op zeldzaamheid, herkenbaarheid, representativiteit, ensemblewaarde en contextwaarde. Dit zijn de zgn. beoordelingscriteria. Elk criterium kreeg een beoordeling van hoog naar gemiddeld tot laag.

De **zeldzaamheid** van het object houdt rekening met de geografische context, de chronologische context, de architectuurhistorische context (concept, bouwstijl, materiaalgebruik, ...), de typologie, het oeuvre van een architect of ontwerper.

De **herkenbaarheid** van het object houdt rekening met de volledigheid van het object of de site, de afwezigheid van ingrijpende verbouwingen of storende herstellingen, foutieve restauraties en latere toevoegingen die de oorspronkelijke toestand sterk hebben gewijzigd. Ook wel authenticiteitswaarde genoemd.

De **representativiteit** van het object binnen de geografische context, de chronologische context, de architectuurhistorische context (concept, bouwstijl, materiaalgebruik, ...), de typologie, het oeuvre van een architect of ontwerper.

De **ensemblewaarde** van het object rekening houdend met de samenhang tussen de verschillende onderdelen van het object op zich (exterieur, afwerking, meubilair), de samenhang tussen het gebouw en zijn cultuurhistorische, volkskundige en sociaal-culturele context, de samenhang tussen het gebouw, de bouwheer, de bouwmeesters en de weldoeners. Onder ensemblewaarde begrijpen we ook de ruimtelijke samenhang van meerdere objecten, bv. een dorpskern met een kerk, pastorie, school en gemeentehuis.

De **contextwaarde** rekening houdend met de stedenbouwkundige impact, de beeldbepalende waarde, de aanwezigheid van een bepaalde infrastructuur, het maatschappelijke draagvlak.

Op basis van deze waardering werd het erfgoed van De Pinte ingedeeld in vier categorieën. De erfgoedwaardering staat los van het juridisch statuut van het relict. Anders gezegd, de hoogste categorie bevat het meest waardevolle erfgoed van de gemeente. Niet alle relictten in deze categorie hebben echter hetzelfde erfgoedstatuut (beschermd monument, vastgesteld bouwkundig erfgoed, geen statuut).

Categorie	Erfgoedwaarde	Advies
A	Integraal bewaard ensemble met uitzonderlijke erfgoedwaarde	Integraal behoud
B	Goed bewaard ensemble met hoge erfgoedwaarde	Behoud van de waardevolle delen
C	Waardevol element	Behoud van het waardevol element
D	Relict met lokale erfgoedwaarde	Behoud van de voornaamste erfgoedkenmerken

Categorie A

Deze categorie omvat in hoofdzaak beschermd en vastgesteld erfgoed. Er werden in totaal 43 panden in deze categorie ingedeeld omwille van hun uitzonderlijke erfgoedwaarde. Het zijn bakens in de omgeving en belangrijke herkenningspunten met een uitzonderlijke erfgoedwaarde. De voornaamste typologieën zijn: religieus erfgoed (parochiekerken, pastorieën, kapellen), industrieel erfgoed, grote landgoederen (hoeves, landhuizen, kastelen), markante woningen (villa's, burgerhuizen) die de gemeente karakteriseren. De bovenvermelde types zijn onlosmakelijk verbonden met de historische, culturele, agrarische en industriële ontwikkelingen van de gemeente.

Categorie B

In deze categorie zijn 84 waardevolle erfgoedgehelen opgenomen. Dit zijn erfgoedensembles die omwille van hun intrinsieke samenhang waardevol zijn. Ze zijn doorheen de tijd al aangepast of verbouwd, maar de historische kern is nog grotendeels bewaard en goed leesbaar. Het gaat om hoeves met losse bestanddelen, aaneengesloten rijen van boerenarbeidershuisjes of dorpswoningen, kapelletjes, bloemisterijwoningen, industrieel erfgoed (watertorens, treinwachterhuisje) maar ook openbare gebouwen zoals de schoolgebouwen en het dienstencentrum.

Er zal op termijn bekeken worden of de meest waardevolle relictten uit de categorieën A en B die nog niet op de Vlaamse inventaris staan kunnen toegevoegd worden aan de wetenschappelijke inventaris. Dit heeft geen juridische consequenties maar wordt aanbevolen door het agentschap Onroerend Erfgoed om de sensibilisering rond en de visibiliteit van het gemeentelijk erfgoed te bevorderen.

Categorie C

In deze categorie werden 31 items opgenomen met een waardevol erfgoedelement, zoals een markante gevel of een bakhuis. Het zijn beeldbepalende fragmenten waarvan behoud betekenisvol is voor de omgeving.

Categorie D

In deze categorie zijn 78 relictten opgenomen die een beperkte, lokale erfgoedwaarde hebben. Deze panden werden door de erfgoedraad kenmerkend genoeg geacht om op de inventaris te behouden.

4.1. De lokale erfgoedlijst en De Kleine Landeigendom

De lokale erfgoedlijst bevatte in totaal 526 relictten. Daarvan werden er door de erfgoedraad zelf al 85 aangeduid als niet langer waardevol. Deze adressen werden geschrapt. De lokale erfgoedlijst bevat daarnaast ook 147 relictten uit de wijk Kleine Landeigendom.

De wijk was tot maart 2022 opgenomen in het RUP Centrumbocht, waarin stedenbouwkundige voorschriften het behoud van de algemene aanblik van de wijk voorop stelden. Gezien de vernietiging van dit RUP en de voorlopige onzekere toekomst omtrent een eventuele herneming ervan, werd de wijk in dit waarderingskader buiten beschouwing gelaten. Dit betekent echter niet dat de wijk geen waarde heeft, in tegendeel! De wijk verdient een eigen aanpak waarbij moet bekeken worden hoe het beeldbepalend karakter van de verschillende typewoningen gevrijwaard kan blijven. Dit vraagt evenwel een apart traject dat zowel vanuit ruimtelijke ordening als erfgoed moet geëvalueerd worden. Tot die tijd stelt de IOED voor om de woningen in deze wijk te behandelen zoals relictten met lokale erfgoedwaarde uit categorie D.

4.2. Doel

Met dit waarderingskader kan een genuanceerd en onderbouwd advies opgemaakt worden, afgestemd op de erfgoedwaarden van een individueel pand of van een erfgoedgeheel. Het erfgoedadvies wordt op die manier geobjectiveerd en draagt bij tot een homogeen erfgoedbeleid binnen de gemeente. Het waarderingskader is m.a.w. beleidsgericht en vormt de basis voor een visieontwikkeling op erfgoedvlak. Verder toont het aan waar hedendaagse ontwikkelingen het erfgoed bedreigen. Tot slot biedt het ook kansen voor ontwikkelingen en vernieuwingen voor zones die onderhevig zijn aan de bouwdruk.

Dit document biedt de gemeente de kans om na te denken over toekomstige bouwprogramma's. De historische diversifiëring wordt idealiter doorgetrokken naar nieuwe ontwikkelingen zodat architecturale homogenisering en programmatische verschraling beperkt blijven. Zeker in landelijke context is het daarenboven ook van belang om de historische open ruimte te bewaren en de toenemende verdichtingsdruk tegen te gaan. Verkrotting en leegstand moet evenwel vermeden worden. De indeling in erfgoedcategorieën biedt daarin een houvast zodat behoud en ontwikkeling hand in hand kunnen gaan.

Het waarderingskader bestaat uit drie onderdelen, nl. deze nota, de inventaris zelf in de vorm van een excellijst en een digitale kaart opgemaakt als GIS-laag. Deze drie elementen zijn compatibel en op elkaar afgestemd. Ze moeten m.a.w. als een samenhangend geheel gebruikt worden.

5. Adviseringsprocedure

Naar aanleiding van de erfgoedwaardering wordt de adviesverlening aangepast, rekening houdend met de vooropgestelde criteria en de aanwezige erfgoedwaarden van een betrokken pand of site. De meest waardevolle items worden het strengst geadviseerd, de minst waardevolle worden overgelaten aan het oordeel van de gemeente en de gemeentelijke erfgoedraad.

Per categorie worden er krijtlijnen vastgelegd zodat de gevraagde handelingen in balans zijn met de erfgoedwaarden.

Naargelang de categorie wordt erfgoedadvies ingewonnen bij specifieke instanties, al dan niet bindend.

- **AOE:** het Agentschap Onroerend Erfgoed adviseert enkel bij beschermde monumenten en relictten gelegen binnen een beschermd stad- of dorpsgezicht of een beschermd landschap. Dit advies is verplicht (decretaal bepaald) en bindend.
- **IOED:** de Intergemeentelijke Onroerenderfgoeddienst. Voor vastgesteld bouwkundig geeft het AOE sinds januari 2017 geen advies meer. De lokale overheid dient zelf na te gaan wat de impact is van de werkzaamheden op de aanwezige erfgoedwaarden. De Leie-Schelde-gemeenten laten zich hiervoor adviseren door de IOED.
- **De gemeentelijke erfgoedraad** zal de IOED (en voor categorie D rechtstreeks de gemeente) adviseren zodat lokale, historische, heemkundige,... elementen in rekening kunnen genomen worden bij het advies. Zo maakt het erfgoedbeleid ook deel uit van het participatief cultuurbeleid van de gemeente en helpt men dit beleid uit te dragen.
- **GOA:** de gemeentelijk omgevingsambtenaar. Voor de waardevolle erfgoedpanden wordt nauw samengewerkt met de IOED Leie Schelde.

- **Kwaliteitskamer:** een adviesorgaan dat optioneel op vraag van de gemeente kan worden samengeroepen. Naar analogie van het team van de Vlaamse Bouwmeester brengt de Kwaliteitskamer op lokaal niveau een team van experts uit diverse beleidsdomeinen samen. Dit is vooral aangewezen voor grotere en complexere projecten.
- **Extern expert:** een extern expert die de bouwfysische staat van de site objectief analyseert (vb. Monumentenwacht, stabiliteitsingenieur,...)

5.1. Categorie A

Hieronder volgt de procedure voor alle items ondergebracht bij categorie A, het uitzonderlijk erfgoed.

5.1.1. Werken

Bij beschermde monumenten is sloop niet toegestaan, uitbreidingen en renovatie zijn mogelijk onder voorwaarden geformuleerd door de erfgoedconsulent van het Agentschap Onroerend Erfgoed. Nieuwbouw is niet toegestaan, tenzij dit het erfgoed versterkt of heropwaardeert. Deze principes vormen ook het uitgangspunt voor de niet-beschermde relictten in deze categorie.

5.1.2. Voorwaarden

Maximaal behoud van het erfgoedgeheel vormt steeds het uitgangspunt. De architectuur en het materiaalgebruik van eventuele aanpassingen of uitbreidingen moet worden afgestemd op de erfgoedwaarden.

5.1.3. Advies

Voor beschermd erfgoed moet er advies ingewonnen worden bij het Agentschap Onroerend Erfgoed. Dit advies is bindend. Voor de overige relictten in deze categorie is de IOED – in samenspraak met de gemeentelijke erfgoedraad – de adviesverlenende instantie. De gemeente kan bijkomend ook advies vragen aan de Kwaliteitskamer, zeker wanneer het grote nieuwe ontwikkelingen betreft.

5.1.4. Traject

Preadvies voorafgaand aan het expertiseverslag moet het uitgangspunt vormen, de vergunningsaanvraag is van toepassing.

5.2. Categorie B

Categorie B omvat de waardevolle erfgoedensembles, waarvan behoud van de waardevolle erfgoedkenmerken het uitgangspunt vormt.

5.2.1. Werken

Bij werkzaamheden is een gegronde motivatie voor sloop en nieuwbouw verplicht. Uitbreidingen en renovatie zijn mogelijk onder voorwaarden geformuleerd door de IOED Leie Schelde. Uitgangspunt hierbij is dat de gevraagde ingrepen het erfgoed versterken of opwaarderen.

5.2.2. Voorwaarden

Behoud van de voornaamste erfgoedwaarden is steeds het uitgangspunt bij nieuwe ontwerpen. Zij zijn de referentie waarop architectuur en materiaalgebruik worden afgestemd. Specifieke erfgoedwaarden worden in kaart gebracht na in situ analyse (plaatsbezoek) door de erfgoedconsulent van IOED Leie Schelde.

5.2.3. Advies

Er dient advies ingewonnen te worden bij de IOED Leie Schelde, die hierover ook de erfgoedraad consulteert. Het advies is niet bindend maar geeft richting aan het college. Het lokaal bestuur kan bijkomend advies vragen aan de Kwaliteitskamer, zeker wanneer het grootschaligere ontwikkelingen betreft.

5.2.4. Traject

Preadvies voorafgaand aan het expertiseverslag moet het uitgangspunt vormen, de vergunningsaanvraag is van toepassing.

5.3. Categorie C

In categorie C zijn de panden ondergebracht die al danig verbouwd zijn, maar waarbij er nog een waardevol element bewaard bleef. Het gaat in hoofdzaak om waardevolle gevels of bakhuisjes als laatste restant van een agrarisch ensemble.

5.3.1. Werken

Bij werkzaamheden is een gegronde motivatie voor sloop en nieuwbouw voor het erfgoedelement in kwestie verplicht. Uitbreidingen en renovatie zijn mogelijk op voorwaarde dat het erfgoedelement gevrijwaard blijft en opgewaardeerd wordt.

5.3.2. Voorwaarden

Behoud van het erfgoedelement is steeds het uitgangspunt. De nieuwe architectuur en materiaalgebruik worden erop afgestemd. Specifieke erfgoedwaarden worden vastgelegd na in situ analyse door de erfgoedconsulent van de IOED.

5.3.3. Advies

Er dient advies ingewonnen te worden bij de IOED Leie Schelde, die hierover ook de erfgoedraad consulteert. Het advies is niet bindend maar geeft richting aan het college. Wanneer het een sloop betreft, is daarenboven steeds externe aanbeveling nodig van een bouwfysisch expert.

5.3.4. Traject

Preadvies voorafgaand aan het expertiseverslag moet het uitgangspunt vormen, de vergunningsaanvraag is van toepassing.

5.4. Categorie D

Categorie D omvat de panden met een beperkte, lokale erfgoedwaarde. Ze zijn kenmerkend vanwege een lokaal, historisch, heemkundig,... belang.

5.4.1. Werken

Bij werkzaamheden is een gegronde motivatie voor sloop en nieuwbouw verplicht. Uitbreidingen en renovatie zijn mogelijk onder voorwaarden. Nieuwbouw kan maar opnieuw onder voorwaarden en alleen wanneer deze het aanwezige erfgoed versterkt of heropwaardeert.

5.4.2. Voorwaarden

Uitgangspunt is het behoud van de lokale erfgoedkenmerken. Verbouwing, uitbreiding en renovatie zijn mogelijk voor zoverre dat de karakteristieke erfgoedkenmerken (zoals vb. gevel, raamwerk, interieur,...) bewaard blijven. De erfgoedwaarden worden vastgelegd door de erfgoedraad. Slopen kan slechts uitzonderlijk voor zoverre dat de vervangingsbouw even kwaliteitsvol is.

5.4.3. Advies

Er dient advies ingewonnen te worden bij de erfgoedraad van de gemeente, die hierover eventueel ook het advies van de IOED kan inwinnen. De erfgoedraad staat zelf in voor de opmaak en formulering van het advies. Het advies is niet bindend maar geeft richting aan het college.

5.4.4. Traject

Preadvies voorafgaand aan het expertiseverslag moet het uitgangspunt vormen, de vergunningsaanvraag is van toepassing.

6. Planologische toets

6.1. De Pinte

6.1.1. Historiek

De Pinte is een eerder recente gemeente, pas opgericht in 1868 en tot dan gekend als het gehucht "Klein Nazareth" behorend tot Nazareth.

Het grondgebied van De Pinte was het centrum van Scheldeveld, een uitgestrekt heidegebied in het bezit van de Gentse Sint-Pietersabdij met sinds de 13^{de} eeuw een ontginningshoeve ten oosten van de huidige dorpskern. Dit groeide pas eind 18^{de} eeuw uit tot een systematisch ontginningsgebied met stervormig aangelegde dreven, de zogenaamde "Zeven Dreven".

Eind 19^{de} eeuw komen de eerste tuinbouwbedrijven zich hier vestigen. De aanwezigheid van de spoorweg Gent-Kortrijk (1839) speelde hierin een cruciale rol.

Vanaf de jaren 1935 werden diverse grote tuinbouwbedrijven verkaveld, waardoor de gemeente een dense bebouwing met vrijstaande woningen kreeg. Tussen 1950 en 1960 kwam ook de sociale woonwijk Kleine Landeigendom tot stand, die de basis vormde voor een fundamentele uitbreiding van de gemeente. Sinds de verkavelingsacties en het ontstaan van de Kleine Landeigendom wordt De Pinte hoofdzakelijk gekenmerkt door hedendaagse gezinswoningen. Tal van erfgoed ging met die grote bouwoperaties verloren. Desondanks zijn er nog diverse erfgoedtypologieën bewaard.

6.1.2. Bakens in het landschap

- **Beschermd dorpsgezicht met Kasteel Viteux en parochiekerk Sint-Niklaas van Tolentijn**

Het huidige dorpscentrum van De Pinte met het Kerkplein wordt gevormd door het kruispunt van de Pintestraat, Groenstraat, Baron de Giey laan en Polderdreef. De parochiekerk Sint-Niklaas van Tolentijn, het kasteel van De Pinte en een afgerond hoekpand in regionalistische stijl (Bakkerij Hanssens) vormen de beeldbepalende elementen van dit dorpsgezicht.

- **Kastelen Hemelrijk en Grand Noble**

De kasteeldomeinen Hemelrijk en Grand Noble liggen in de zuidelijke periferie van Gent en meer bepaald tussen de sterk verstedelijkte agglomeraties van De Pinte en Sint-Denijs-Westrem. Dit gebied sluit historisch-landschappelijk aan bij het 'Scheldeveld' en telde tal van historisch gegroeide buitenplaatsen, waarvan deze kastelen nog vrij goed bewaard zijn gebleven.

- **Scheldevelde en de Zeven Dreven**

Het Scheldeveld en de Zeven Dreven gaan terug op een middeleeuws 'veld' of 'wastina', dat behoorde tot het uitgestrekte *Scheldeholt* of Karolingisch koningsforeest. Het domein in bezit van de Sint-Pietersabdij lag net ten zuiden van de samenvloeiing van Schelde en Leie en werd ook door deze waterlopen begrensd.

Het oude landhuis van Scheldevelde werd in 1846 gesloopt en vervangen door het huidige kasteel. Het voormalige domein en kasteel "Scheldevelde" is nu een dienstencentrum en een WZC. Het kasteel is op vandaag deels omgracht, de 18^{de} eeuwse dienstgebouwen zijn gedeeltelijk aangepast. De historische aanblik wordt deels verstoord door de aanbouw aan het kasteel. Het domein wordt omringd door het park en de landerijen met stervormig aangelegde dreven.

- **Floristenvilla's en bloemisterijwoningen**

De Pinte stond bekend als de gemeente van de begoniakwekers. Tal van floristen bouwden bloemkwekerijen uit met serres, bloemistenmagazijnen, waterreservoirs en bijhorende villa's. Veel van die bedrijven zijn intussen stopgezet, de gronden die ze aanplantten zijn verkaveld en de sporen van het floristenverleden gaan stelselmatig verloren. De floristenvilla's en bloemisterijwoningen hebben de tand des tijds gelukkig net iets beter doorstaan en zijn een stille getuige van de florerende economie van weleer.

- **Hoeves met losse bestanddelen**

De bekendste en belangrijkste hoeve is ongetwijfeld het zogenaamde Hof te Groene Walle. Deze in oorsprong omwalde hoeve met losse bestanddelen is een van de weinige beschermde monumenten in de gemeente. Daarnaast telt De Pinte nog heel wat andere hoeves van diverse omvang. Het type van de hoeve met losse bestanddelen bestond uit een zuidgericht woonhuis, schuur, stal en een bakhuis (al dan niet samengesteld) geschikt rond een centraal erf. Ook de landschapselementen, zoals een houtkant, boomgaard, solitaire erfbomen, enz. maken intrinsiek deel uit van dergelijke agrarische ensembles. De erven met een intact gebouwenbestand en erfindeling worden steeds zeldzamer. Echter ook de fragmentarisch bewaarde hoeves vormen nog waardevolle sporen uit het verleden.

6.1.3. Ontwikkelingskansen

Zowel het beschermd dorpsgezicht als het domein Scheldevelde hebben de afgelopen decennia een deel van hun charme verloren, o.m. door de sloop van enkele beeldbepalende panden, maar ook door de nieuwbouw architectuur die een stuk banaler en minder kwalitatief oogt. Op termijn zou deze architectuur vervangen kunnen worden door nieuwe bebouwing, die het bestaande erfgoed incl. zichtassen en ruimtelijke kwaliteiten opwaardeert.

De kastelen zijn unieke en opvallende structuren binnen de gemeente. Doordat ze veelal in privé-bezit zijn, zijn ze dikwijls minder zichtbaar en dus onbekender. Ze worden best zo goed mogelijk in hun authentieke verschijningsvorm bewaard, maar kunnen misschien iets beter ontsloten worden, door vb. de omringende parken op te stellen voor het publiek.

De restanten van het industrieel verleden worden schaars en zijn daardoor een bedreigd type erfgoed. Om die reden is het des te belangrijker om in te zetten op het behoud van onder meer de fabrieksschouwen en waterreservoirs, serres en floristenmagazijnen die nog bewaard zijn. Vooral het uiterlijk voorkomen van deze structuren is van belang, de binnenindeling kan veelal compleet herzien worden, waardoor een kwalitatieve invulling mogelijk wordt. Behoud van de floristenvilla's en bloemisterijwoningen ligt meer voor de hand. Sloop is om die reden uitgesloten.

Versnipperd over De Pinte liggen diverse 18^{de}- en 19^{de}-eeuwse hoeves met losse bestanddelen, typisch voor de Vlaamse Zandstreek. Onder invloed van de steeds evoluerende bouwprogramma's zijn vele hoeves doorheen de tijd sterk verbouwd of gesloopt. Net doordat de hoeves vaak uit meerdere gebouwen bestaan, hebben ze dikwijls een redelijk volume waar mits enige creativiteit een comfortabel woonprogramma kan in onder gebracht worden. De inplanting en de open ruimte errond maken intrinsiek deel uit van dergelijke ensembles. Dit dient gerespecteerd te blijven, maar biedt wel de opportuniteit om

eventueel in beperkte mate uit te breiden. Bovendien blijkt dat de typologie van deze hoeves goed aansluit op het klimaatbestendig ruimtelijk beleid wat aan belang toeneemt.

6.2. Zevergem

6.2.1. Historiek

Zevergem is één van de oude zogenaamde "oeverdorpen" van het Scheldeveld. Gelegen in de Vlaamse Zandstreek met overwegend droge, matig droge tot matig zand-, lemig-zand en licht-zandbodems en natte gronden in de grachtenrijke alluviale Scheldevallei.

Behouden landelijk dorpscentrum en oude dries met verschillende omwalde hoeven bij de oude Scheldebocht zogenaamd "Blijpoel". Het vrij gaaf bewaarde en beschermde rivierlandschap wordt gekenmerkt door verschillende Scheldemeanders, afgesneden door rechte trekkingen van de rivier in de 19^{de} eeuw en 20^{ste} eeuw en enkele ondergelopen kleiwinningssputten van de vroegere steenbakkerijen.

Het "Kasteel van Welden" met omringend park en dreven bleef tot op heden bewaard. Verder bleven verschillende lenen met omwalde pachthoven bewaard. Enkele recente verkavelingen bij het dorpscentrum, onder meer Kerkdreefken en het Wijngaardeke.

6.2.2. Bakens in het landschap

- ***Dorp met Onze-Lieve-Vrouwekerk en beschermde pastorie***

In het landelijke dorpscentrum van Zevegem bevindt zich een oude dries, vanwaar de straten Scheldehout en Blijpoel vertrekken. De dorpskern wordt gekenmerkt door de Onze-Lieve-Vrouwekerk en de tegenoverliggende pastorie (beschermd monument), het vml. dienstencentrum en de lagere school. Voorts kleinschalige dorpsarchitectuur van één of twee bouwlagen, soms met beraapte parementen, vlak omliggende vensters met luiken, onder zadeldak.

Links voor het kerkhofhek, arduinen schandpaal afkomstig van de vierschaar van het "Hof van Welden" en rechts, voor de kerk, voormalige herberg "Blauw Huis", reeds vermeld in 1761, vandaag gekend als "Boldershof".

- ***Kasteel van Welden en Kasteel van Boeregem***

Het Kasteel van Welden gaat vermoedelijk terug op een middeleeuwse site met walgracht met afzonderlijk omgracht opper- en neerhof, in het bezit van de familie van Zevegem, die de dorpsheerlijkheid behield tot in de 13^{de} eeuw.

Waterkasteel gelegen binnen een dubbele omwalling, ten noorden en ten zuiden afgezoomd door dreven en ter hoogte van het kasteel een noordelijke dreef als verbinding met de vroegere Oudenaardse Steenweg en zuidelijke dreef naar Pont-Zuid. Naast het waterkasteel bestaat de site uit een toegangspoort, een neerhof met woonhuis, schuur en stallingen, een duiventoren, hovenierswoning en omringend park. In de directe omgeving bleven diverse agrarische ensembles bewaard met typische rood-witte beschildering, verwijzend naar het kasteel van Welden.

Het kasteel van Boeregem heeft een bescheidener domein, maar kent dezelfde basisstructuur als Kasteel van Welden: omwald opperhof (kasteel) met bijhorend neerhof bestaande uit een hoevewoning met aanhorigheden, gekend als Goed ter Craeynest.

- **Steenbakkerssite**

In Pont-Noord bevinden zich de laatste restanten van de voormalige "Steenbakkerij P.O.M. Vande Steene", opgericht op 19 mei 1938. De steenbakkerij omvatte destijds een ringoven, magazijnen, een kolenhok en droogloodsen. De ringoven werd in 1968 afgebroken. Vandaag zijn enkel nog de magazijnen bewaard, gebouwd uit lokale handvormsteen (zogenaamde Scheldesteen) met pannen zadeldak. De bewaartoestand is helaas slecht, de gebouwen worden verwaarloosd. Wat verderop, in Blijpoel is een ondergelopen kleiwinningsput bewaard die rechtstreeks gelinkt is aan dit industrieel verleden.

- **Scheldemeersen**

De Scheldemeersen van Zevergem-Schelderode vormen één van de weinige restanten van een aaneengesloten meersenlandschap in de Scheldevallei. Het gebied wordt gekenmerkt door de afwisseling van meersen, afgesneden meanders, populierenaanplantingen en door greppels opgedeelde graslandpercelen. De in de Scheldevallei afgezette alluviale klei werd ontgonnen door de steenbakkerijen in de omgeving, waardoor kleiputten in het landschap achterbleven. De verschillende Scheldemeanders, afgesneden door rechte trekkingen van de rivier in 19^{de} en 20^{ste} eeuw, bleven bewaard als visvijvers evenals enkele ondergelopen kleiwinningsputten van de vroegere steenbakkerijen.

- **Omwalde hoeves**

Centraal, op de splitsing van Schelدهout en Blijpoel, bevinden zich twee omwalde hoeves uit de 18^{de} eeuw (Schelدهout 1 en Blijpoel 17). Beide hoeves, te midden van een agrarisch gebied, waren een leen van de Gentse Sint-Pietersabdij en zijn duidelijk te zien op de kabinetskaart van de Ferraris (1770-1778).

6.2.3. Ontwikkelingskansen

Het dorp van Zevergem oogt pittoresker dan De Pinte, onder meer door de kleinschalige dorpsarchitectuur en de dorpse typologieën (parochiekerk, pastorie, gemeenteschool, dorpscafé,...). Het omringende landschap versterkt dat landelijk karakter. Bij de heraanleg van het dorp kan dit nog meer benadrukt worden door te ontharden en te vergroenen en het gebruik van authentieke bouwmaterialen (zoals vb. kasseien of baksteenpaden). Het behoud van de meest kenmerkende gebouwen moet het uitgangspunt vormen. Bij nieuwe bebouwing moet de kleinschaligheid en dorpse typologie gerespecteerd blijven.

De kastelen zijn unieke en opvallende structuren binnen de gemeente. Doordat ze veelal private eigendom zijn, zijn ze dikwijls minder zichtbaar en dus onbekender. Ze worden best zo goed mogelijk in hun authentieke verschijningsvorm bewaard, maar kunnen misschien iets beter ontsloten worden, door vb. de omringende parken open te stellen voor het publiek.

De restanten van het industrieel verleden worden schaars en zijn daardoor een bedreigd type erfgoed. Specifiek in Zevergem is dat heel manifest: de laatste restanten van het steenbakkersverleden worden

verwaarloosd waardoor hun toekomst bedreigd wordt. Nochtans zijn ze onlosmakelijk verbonden met het omringende landschap (o.m. kleiwinningsput bij de Scheldemeersen). Het zou een sterkte zijn, mocht het bouwkundig en het landschappelijk erfgoed als een geheel worden benaderd en ontwikkeld. De site biedt immers voldoende kansen om met respect voor het landschap en het industrieel verleden een nieuw en kwalitatief project te realiseren.

Versnipperd over De Pinte liggen diverse 18^{de}- en 19^{de}-eeuwse hoeves met losse bestanddelen, typisch voor de Vlaamse Zandstreek. Onder invloed van de steeds evoluerende bouwprogramma's zijn vele hoeves doorheen de tijd sterk verbouwd of gesloopt. Net doordat de hoeves vaak uit meerdere gebouwen bestaan, hebben ze dikwijls een redelijk volume waar mits enige creativiteit een comfortabel woonprogramma kan in onder gebracht worden. De inplanting en de open ruimte errond maken intrinsiek deel uit van dergelijke ensembles. Dit dient gerespecteerd te blijven, maar biedt wel de opportuniteit om eventueel in beperkte mate uit te breiden. Bovendien blijkt dat de typologie van deze hoeves goed aansluit op het klimaatrobuust ruimtelijk beleid.

De Scheldemeersen zijn erg bepalend voor het landelijk karakter van Zevergem. Dit uniek stukje natuur is kwetsbaar, er moet dan ook zorgzaam mee worden omgegaan. Het is dan ook van het grootste belang dat dit maximaal bewaard blijft. De ontwikkelingskansen liggen vooral in een betere en kwalitatievere ontsluiting van dit gebied, vb. door voldoende faciliteiten voor diverse vormen van mobiliteit te voorzien. De (omwalde) hoeves zijn er onlosmakelijk mee verbonden. Nieuwe invulling en aanpassingen zijn mogelijk op voorwaarde dat de algemene beeldwaarde en de landschappelijke kwaliteiten gevrijwaard blijft of opgewaardeerd wordt.

6.3. Conclusie

Ondanks het feit dat het erfgoedbestand de afgelopen decennia te lijden had onder sloop of minderwaardige aanpassingen heeft gemeente De Pinte nog voldoende waardevol erfgoed om op in te zetten. Onder meer door de reeds bestaande traditie van een lokaal erfgoedbeleid zal het bovendien eenvoudiger zijn om hier in de toekomst de juiste accenten te leggen en beleidsmatige keuzes daarop af te stemmen.

7. Aanbevelingen voor een gedegen erfgoedbeleid

Erfgoed en ontwikkeling gaan hand in hand, zeker wanneer een creatieve ontwerper vanuit historische continuïteit, architecturale diversiteit en duurzaamheid het project vormgeeft.

Volgende aanbevelingen worden vanuit de erfgoedsector warm uitgedragen naar het lokale bestuur en de ontwerpers van ruimtelijke concepten.

- ◆ Stimuleer **polyvalent gebruik** en functievermenging
- ◆ Respecteer de onmiddellijke (publieke) **omgeving**
- ◆ Hou rekening met de **korrelgrootte** en diverse bouwhoogtes
- ◆ Pas het project aan op de **draagkracht** van een site of buurt
- ◆ Bewaar (de waardevolle delen van) het erfgoed maar moedig kwalitatieve **hedendaagse architectuur** aan

Deze aanbevelingen willen bijdragen tot een sterker onroerenderfgoedbeleid waarbij toekomstige ontwikkelingen kunnen uitgroeien tot kwalitatieve voorbeelden die een stimulans kunnen zijn voor andere architecten, projectontwikkelaars en bouwheren.