Adviesraad Erfgoed Zonnebeke 21/09/2026

Aanwezig:
Brecht Lagae (Monumentenwacht, voorzitter), Julie Hendrickx (CWGC, ondervoorzitter), Bénédicte Simoens (GECORO), Charles Bayart (Heemkundige Kring 'Heemvrienden Zonnebeke') & Joachim Jonckheere (Schepen erfgoed Zonnebeke)

Verontschuldigd:
Laura Pinson (CO_7), Jan Decorte (CO_7), Niels Dabaut (Regionaal Landschap Westhoek), Jeroen Coens (Dienst Omgeving Zonnebeke) & Nathalie Maertens (Afdeling Mens)

1. **Goedkeuring verslag vorige vergadering**

N.v.t.

2. **Advies omgevingsvergunningsaanvraag Schipstraat 57**

Inleiding
Voor de voorgeschiedenis van dit dossier wordt verwezen naar de adviesraad van 10 juni j.l. en bijhorend verslag. Een aangepast ontwerp werd op maandagavond 21 september 2026 toegelicht door mevrouw Fien Pauwelyn van DLV (United Experts nv).

Voorafgaandelijke opmerking
Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) mag het bouwvolume van een woning de grens van 1000m³ na restauratie, herbouw en/of uitbreiding niet overschrijden. Dit is inclusief alle bijgebouwen die fysiek één geheel vormen met de woning. Bijgebouw 4 wordt niet meegerekend onder het bouwvolume, omdat dit herbestemd wordt tot een stal.
Echter zou het totale bouwvolume na de restauratie en aanpassing ca. 1100m³ bedragen. Binnen de dienst omgeving is er een akkoord gegeven, omdat de wederopbouwhoeve Beecham Farm vastgesteld is als bouwkundig erfgoed door het agentschap Onroerend Erfgoed en als zeer waardevol wordt beschouwd door de gemeente Zonnebeke.
De eigenaar ambieert twee bouwlagen onder een zadeldak t.h.v. het centrale volume, d.i. de toekomstige woning. Indien de 1000m³-regel gerespecteerd wordt, houdt dit in dat de diepte van de woning verminderd zou moeten worden. Dit impliceert een integrale demontage en heropbouw van de gevel(s). Om dit te vermijden en optimaal te kunnen inzetten op restauratie van het erfgoeditem, vraagt de dienst Omgeving om de gevel(s) te behouden met als gevolg dat het bouwvolume de 1000m³ overschrijdt.
De leden van de adviescommissie volgen de redenering, daar het behoud van de erfgoedwaarden primeert voor de commissie. De adviescommissie gaat bijgevolg éénmalig akkoord om af te zien van de 1000m³-regel op voorwaarde dat de aangegeven

functies van woning en stallen voor hobbydieren gerespecteerd worden, maar benadrukt ook dat dit geen precedent mag scheppen voor toekomstige dossiers.

De nieuwe ontwerpen werden aangepast n.a.v. het advies van CO_7 en de adviescommissie.

Bijgebouw 3
De bestaande nok- en kroonlijsthoogte blijven behouden, net als de ritmering van de gevelopeningen en de bestaande bouwsporen. Bepaalde gevelopeningen worden vergroot i.f.v. een verbeterde toegang, maar dit kan worden aanvaard op voorwaarde dat de nieuwe vormgeving en het materiaalgebruik aansluit bij de oorspronkelijke en/of te behouden gevelopeningen. Rechthoekige gevelopeningen worden bijvoorbeeld niet vervangen door rondboog- of segmentboogvormige gevelopeningen. De bestaande tuitgevels, incl. schouderstukken, worden gerestaureerd.
De adviescommissie vraagt specifiek om geen schrijnwerk uit te voeren in PVC of metaal. Het gebruik van houten schrijnwerk wordt met aandrang geadviseerd.

Er kan akkoord gegaan worden dat de toegang tot het erf verloopt via de centrale poort in bijgebouw 3 op onderstaande voorwaarden.

- De zone links van bijgebouw 3 wordt onthard;
- De afmetingen van de bestaande poort blijven behouden;
- De breedte van de oprit sluit aan op de breedte van de poort;
- Een minimaal deel van de haag verdwijnt;
- Een nieuwe haag wordt geplant links van bijgebouw 3 (waar vandaag de inrit is).

De adviescommissie vraagt zich af hoe het hoogteverschil t.o.v. de straat opgevangen wordt?

Woning, bijgebouw 1 en bijgebouw 4
De nok- en kroonlijsthoogte van de bijgebouwen blijven behouden. De nok- en kroonlijsthoogte van de woning, d.i. het centrale volume, worden opgetrokken om twee bouwlagen te kunnen realiseren (cfr. supra). Dit ontwerp behoudt het hoogteverschil tussen de verschillende dakvolumes, wat bijdraagt aan de architecturale erfgoedwaarde. Hetzelfde geldt voor de traveeën. Het ontwerp respecteert de bestaande traveeën en ritmering en zet in op het behoud van de aanwezige bouwsporen, zoals de ontlastingsbogen.
De bakstenen gevels dienen zichtbaar te blijven. Het kaleien, schilderen… van de gevels kan vanuit erfgoedstandpunt niet aanvaard worden. Voor het materiaalgebruik van het schrijnwerk geeft de adviescommissie de voorkeur aan hout. Metaal of PVC dient vermeden te worden, alsook de kleinhouten.
In het algemeen vraagt de adviescommissie om bestaande materialen en technieken maximaal te respecteren en zoveel mogelijk materiaal te recupereren.

Opmerking
De adviescommissie mist een groter masterplan voor de site. De langetermijnsvisie voor de gehele site blijft op heden onduidelijk. Specifiek worden onderstaande vragen nog gesteld.

- Hoe wordt het erf zelf ontwikkeld?
- Welke landschappelijke invulling is voorzien?
- Hoe haalbaar is het om de hoofdtoegang tot het erf te voorzien via de poortingang van bijgebouw 3 (draaicirkels), rekening houdend met de hierboven vermelde voorwaarden?
- Hoe wordt de circulatie op de site geoptimaliseerd en in welke mate kan er verder onthard worden?

Conclusie
De adviescommissie geeft een **gunstig advies met voorwaarden**, zoals hierboven vermeld en opgesomd.

3. Advies Zandvoordeplaats 40

De adviescommissie neemt akte van de communicatie over de Zandvoordeplaats 40 tussen CO_7 en de eigenaar van het pand. Daar CO_7 reeds een duidelijk preadvies gaf, voelt de adviescommissie zich eerder onwennig om hier nog officieel tegenin te gaan.

De oost- én zuidgevel zijn zichtbaar en beeldbepalend, waardoor een behandeling niet aangewezen is. Het advies van CO_7 betreffende de oostgevel dient uitgebreid te worden naar de zuidgevel. Over de behandeling met een aangepaste kleur van de west- en noordgevel is de adviescommissie het niet eens met het preadvies. Er zijn twijfels over het esthetische aspect. Bovendien is de behandeling onomkeerbaar. Dit alles in acht nemend, is de adviescommissie van oordeel dat de voorgestelde behandeling een negatieve impact heeft op de erfgoedwaarden van het pand.

Vanuit de aanwezige expertise en ervaring wordt gemeld dat er twijfels zijn bij de voorgestelde ingreep, die zonder verdere vooronderzoeken niet kan garanderen dat deze een (permanente) oplossing biedt.

Tot slot wenst de adviescommissie de vrijstellingsregel in vraag te stellen. Afgaande op het vrijstellingsbesluit (Codex Vlaanderen) artikel 2.1 en artikel 2.2, 6°, b wordt geredeneerd dat een vrijstelling niet van toepassing is daar het pand een geïnventariseerd bouwkundig item is (Pastorie Sint-Bartholomeusparochie).

Conclusie
De adviescommissie geeft een **ongunstig advies**.

4. Stand van zaken gemeentelijke projecten

N.v.t.

5. **Varia**

N.v.t.

6. **Agenda planning**

De planning werd niet besproken. Een nieuwe vergadering wordt ingepland op afroep en na overleg tussen Joachim Jonckheere, Jeroen Coens, Jan Decorte en Laura Pinson.