

## BESCHERMEN VAN MONUMENTEN, STADS- EN DORPSGEZICHTEN

*Wat betekent het als uw eigendom beschermd  
wordt als monument, stads- of dorpsgezicht?*

*Welke werken mag u nog uitvoeren,  
welke niet meer?*

*Wanneer is de toestemming van de overheid vereist ?*

*Waar hebt u recht op?*



Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap  
Afdeling Monumenten & Landschappen

**Verantwoordelijke uitgever :** Luc Tack

**Teksten :** Axel Verhulst

**Eindredactie :** Veerle De Houwer, Marijke Hoflack (tekstcorrectie)

**Foto's :** Oswald Pauwels, Kris Vandevorst

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap

Departement Leefmilieu en Infrastructuur

Administratie Ruimtelijke Ordening,

Huisvesting en Monumenten en Landschappen (AROHM)

Afdeling Monumenten en Landschappen

Phoenix - gebouw

Koning Albert II laan 19 - bus 3

1210 Brussel

Tel : 02 553 16 13

Fax : 02 553 16 12

[www.monument.vlaanderen.be](http://www.monument.vlaanderen.be)

**Wettelijk depot :** D/2003/3241/091



## BESCHERMEN VAN MONUMENTEN, STADS- EN DORPSGEZICHTEN

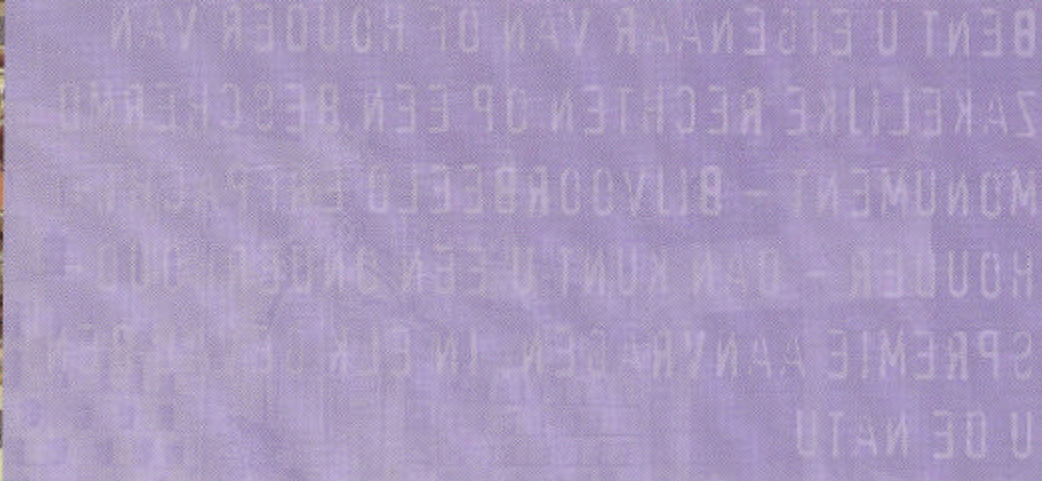
Wat betekent het als uw eigendom  
beschermd wordt als monument,  
stads- of dorpsgezicht?

Welke werken mag u nog uitvoeren,  
welke niet meer?

Wanneer is de toestemming van  
de overheid vereist ?

Waar hebt u recht op?

Op dergelijke vragen en meer geeft deze bro-  
chure u een antwoord.



## WAAROM BESCHERMEN?

Vlaanderen bezit talrijke waardevolle historische gebouwen, markante dorpskernen en straatbeelden. Zij getuigen van een rijk verleden en maken tegelijk onafscheidelijk deel uit van onze huidige leefomgeving.

Dat rijke cultuurhistorische erfgoed wordt vastgelegd in inventarissen. De enorme diversiteit van gebouwen en sites maakt het voorwerp uit van wetenschappelijk onderzoek.

Bovendien wordt een representatief deel van het erfgoed in een zo oorspronkelijk mogelijke toestand gevrijwaard voor de toekomst. Daartoe voert de Vlaamse overheid een beschermingsbeleid, geënt op internationale afspraken.

De bijzondere wet van 8 augustus 1988 tot hervorming van de instellingen geeft het Vlaamse Gewest de bevoegdheid over monumenten en landschappen – wat overigens niet wil zeggen dat provincies en gemeenten geen eigen beleid terzake mogen ontwikkelen. Hun beleid



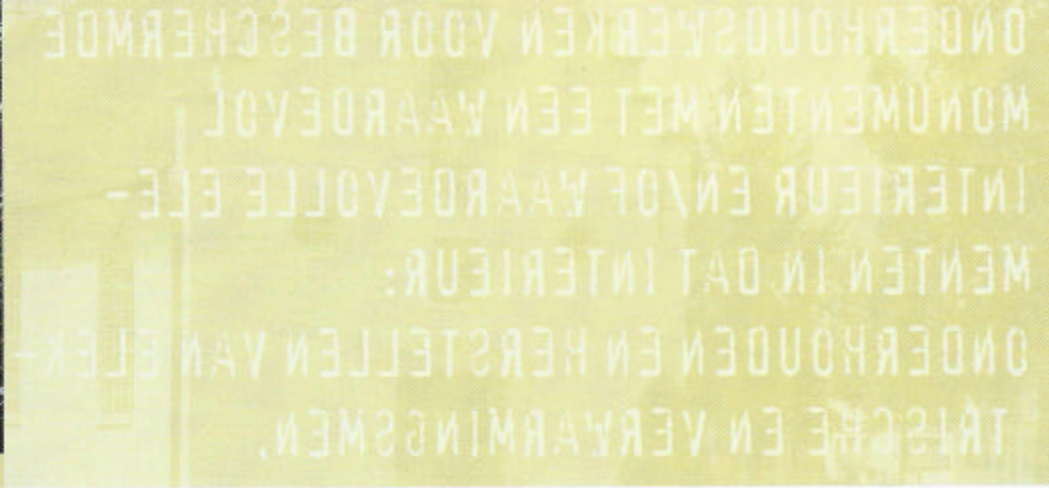
Brugge, Sint-Annakerk

dient echter ingepast te worden in het beleid van de hogere overheid.



Moerbeik, de Oude Apothek

Binnen het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap is de Afdeling Monumenten en Landschappen verantwoordelijk voor de wettelijke bescherming van het patrimonium in Vlaanderen. De Afdeling heeft een zetel in Brussel en 5 provinciale Cellen.



## WAT KAN VORDEN BESCHERMD?

Het decreet van 3 maart 1976 geeft de Vlaamse regering de bevoegdheid om erfgoed te beschermen. Dat decreet stelt als voorwaarde dat het gebouw, de groep van gebouwen of de site die voorgedragen wordt, een waarde van algemeen belang heeft. Concreet kan een goed worden beschermd omdat het een artistieke, wetenschappelijke, historische, volkundige, industrieel-archeologische of een andere sociaal-culturele waarde heeft.

Een heel verscheiden patrimonium komt in aanmerking voor bescherming. Bij het woord monument denken velen in eerste instantie aan kastelen, kerken, kloosters, stadhuizen en molens of aan standbeelden en herdenkingsmonumenten. Maar het begrip is veel ruimer. Ook woningen voor burgerij en arbeiders, hoeven, kapelletjes, bedrijfsgebouwen, parken en tuinen, bomen, begraafplaatsen, kasseiwegen, ... kunnen monumenten zijn. Tijdens het

onderzoek en tijdens de beschermingsprocedure krijgen zowel het exterieur als het interieur van de gebouwen de nodige aandacht.

Bij beschermingen gaat het overigens niet alleen om 'oude' gebouwen. Alle perioden komen aan bod, van de oudste bouwstijlen tot de architectuur uit de twintigste eeuw. Zo wordt een staalkaart bewaard van onze hele (bouw)geschiedenis.

Naast individuele monumenten zijn er ook ensembles die in hun geheel

bescherming verdienen. Dit zijn de stads- en dorpsgezichten. Een beschermd stads- of dorpsgezicht kan een groepering zijn van één of meerdere monumenten met hun omgevende bestanddelen (omheiningen, beplantingen, straten, ...) of kan gevormd worden door de direct ermee verbonden visuele omgeving van een monument, op voorwaarde dat ze door haar beeldbepalend karakter de intrinsieke waarde van het monument tot zijn recht doet komen of dat ze door haar fysieke eigenschappen de instandhouding



Wodanstruy, Sint-Amandskerk



ALS PREMIËR VERBODT U ZICH  
 ERTOE DE KREDIETEN OP EEN VERANT-  
 WOORDE MANIER AAN TE WENDEEN, DAT VIL  
 ZEGGEN: VOOR DE UITVOERING VAN HET  
 GOEDGEEKURDE BESTEK. U ONDERTEKENT  
 DAARTOE EEN VERBINTENIS.

of het onderhoud van het monument kan waarborgen. Denk bij dit laatste bijvoorbeeld aan het molenveld van een beschermde windmolen. Het bestaan van dit open veld rond de molen maakt de werking van de molen (windvang) mogelijk. De waarde van een stads- of dorpsgezicht wordt niet enkel bepaald door de aanwezige gebouwen, al dan niet met monumentwaarde. Hier spelen evenzeer andere componenten van het geheel, zoals beplantingen, open ruimten, bestrating, bomen, ... een rol, evenals hun samenhang.

## HOE VERLOOPT DE BESCHERMINGSPROCEDURE?

Het decreet van 3 maart 1976, gewijzigd bij decreet van 22 februari 1995, geeft de Vlaamse overheid de bevoegdheid om erfgoed te beschermen. Het decreet legt bovendien de hele procedure vast.

Iedereen kan bij Cel Monumenten en Landschappen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap in zijn provincie een beschermingsaanvraag indienen: een gemeentebeheerder, een vereniging, een eigenaar, ... . De beschermingsprocedure gaat van start van zodra het goed opgenomen wordt op een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten en stads- en dorpsgezichten.

Dit ontwerp van lijst wordt door de regering vastgesteld en aangetekend verstuurd aan alle betrokken eigenaars, erfpachthouders, vruchtgebruikers en opstalhouders. Het wordt eveneens ter advies voorgelegd aan de bestuurlijke entiteit bevoegd voor

de ruimtelijke ordening en aan de betrokken provincie(s) en gemeente(n).

In deze fase van de procedure kunnen de eigenaars, erfpachthouders, vruchtgebruikers en opstalhouders hun bezwaren en opmerkingen kenbaar maken aan de Cel Monumenten en Landschappen. Dat moet binnen een termijn van dertig dagen te rekenen vanaf de datum van de afgifte ter post van de betekening. Gedurende deze termijn ligt het hele dossier ter inzage bij de Cel Monumenten en Landschappen. In dezelfde periode start het gemeente- of stadsbestuur met een openbaar onderzoek, waarmee het iedereen op de hoogte brengt van



Nijlen, bakhuis



de lopende procedure en waarbij iedereen opmerkingen of bezwaren mag doorgeven.

De Cel Monumenten en Landschappen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap verzamelt en evalueert alle opmerkingen, bezwaren en adviezen. Zij legt het volledige dossier - met de bespreking van de opmerkingen, bezwaren en adviezen - voor advies voor aan de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen en stuurt eveneens een exemplaar van het dossier naar de minister. Het advies van de Koninklijke Commissie is louter richtinggevend. De minister beslist uiteindelijk op basis van het dossier dat hem door de administratie werd voorgelegd, aanvullend met het onafhankelijke advies van de Koninklijke Commissie of hij al dan niet tot bescherming zal overgaan.

Beslist de minister om te beschermen, dan wordt het definitieve beschermingsvoorstel opgemaakt. Het definitieve beschermingsvoorstel kan afwijken van het ontwerp in die zin



Bierbeek, Opveip, Jezuïetenhol

dat het oorspronkelijke voorstel kan worden beperkt maar niet uitgebreid.

De hele procedure moet voltooid zijn binnen de twaalf maanden nadat het ontwerp van lijst bekend gemaakt werd. Die termijn kan één keer met zes maanden verlengd worden. Elke eigenaar wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van een eventuele verlenging en van de definitieve bescherming.

## WELKE GEVOLGEN HEEFT EEN BESCHERMING VOOR U, ALS EIGENAAR, ERFPACHTHOUDER, VRUCHTGEBRUIKER OF OPSTALHOUDER?

Een bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht heeft gevolgen voor de eigenaars, erfpachthouders, vruchtgebruikers en opstalhouders van het goed. Met een bescherming wil de overheid bereiken dat



een gebouw en zijn historisch waardevolle of authentieke onderdelen materieel in stand gehouden worden. Dat geldt zowel voor het exterieur als het interieur.

De rechtsgevolgen treden in werking op het moment dat het ontwerp van lijst betekend wordt. Voor elke andere natuurlijke of rechtspersoon geldt de publicatie in het Belgisch Staatsblad als begindatum. Wat zijn de belangrijkste gevolgen van een bescherming ?

- Allereerst moet u binnen de tien dagen na de betekening de huurders er met een aangetekend schrijven van op de hoogte brengen dat een beschermingsprocedure werd ingezet. Dat moet voorkomen dat gebruikers uit onwetendheid het gebouw ontsieren, beschadigen of vernielen. Uiteraard mag u ook zelf het goed niet beschadigen, ontsieren of vernielen.
- Daarnaast geldt bij beschermde monumenten, stads- of dorpsgezichten een onderhoudsplicht.
- Bovendien kan het zijn dat door het beschermingsbesluit nog specifieke erfdienstbaarheden worden aangegeven, die voortvloeien uit bijzondere kenmerken van het (uw) beschermde goed.



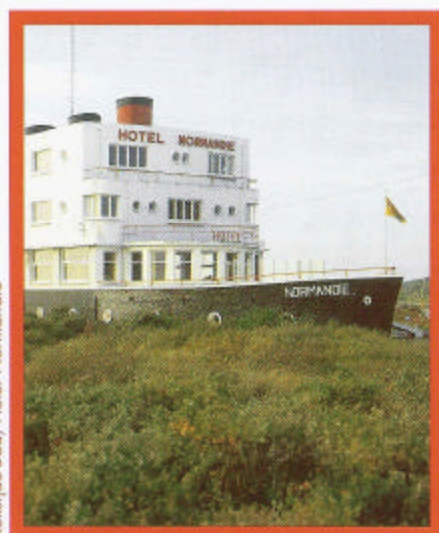
Moerbeke-Waas, Coudenberbrug





DE CEL MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN  
- OORDEELT OF U AANVRAAG INHOUD-  
LIJK VOLDOET AAN DE DOELSTELLING EN  
DE WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN VAN DE  
ONDERHOUDSPREMIEMELDT U BINNEN DE ZESTIG  
DAGEN OF UW DOSSIER VOOR GOEDKEURING IN

Koksijde-Bad, Hotel Normandie



## WAT HOUDT DIT ALLES CONCREET IN ?

### Onderhoudsplicht

U bent verplicht uw beschermd eigendom te onderhouden, wat concreet betekent dat u het moet beheeren als een 'goede huisvader'. U moet de nodige werken laten uitvoeren die het verval voorkomen. Zo moet u bijvoorbeeld lekken laten dicht en daken en goten, het schrijnwerk onderhouden of het gebouw afschermen als het beschadigd werd bij noodweer. Ook een leegstaand beschermd gebouw moet onderhouden worden.

Omdat het niet altijd evident is te weten welk onderhoud voor uw beschermd goed nodig is, kan u lid worden van Monumentenwacht Vlaanderen. De Monumentenwachters voeren jaarlijks een inspectie uit van uw eigendom. Zij maken vervolgens een toestandrapport op en geven u concrete richtlijnen voor correct onderhoud. De rapporten van Monumentenwacht kunnen bovendien als basisdocument gebruikt worden voor het bekomen van een onderhoudspremie (zie verder).

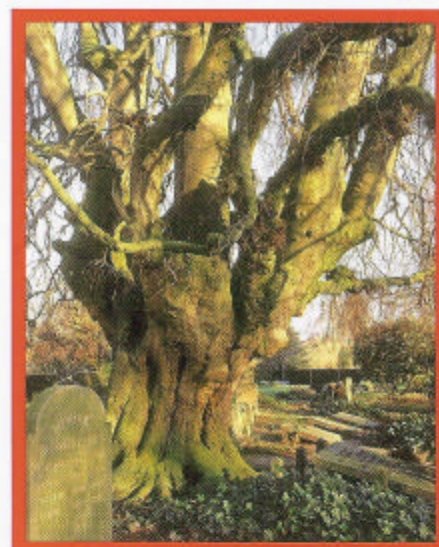
### Adviezen en vergunningen voor werken

Aan een beschermd gebouw mag niet zomaar wat veranderd of verbouwd worden. Ingrepen moeten goed afgewogen worden tegenover de waarden van het gebouw die tot de bescherming hebben geleid. Voor de meeste ingrepen aan gebouwen (in het algemeen) is een bouwvergunning vereist volgens de wetgeving op de ruimtelijke ordening. De bevoegde instanties moeten daarvoor het bindend advies inwinnen van de Cel Monumenten

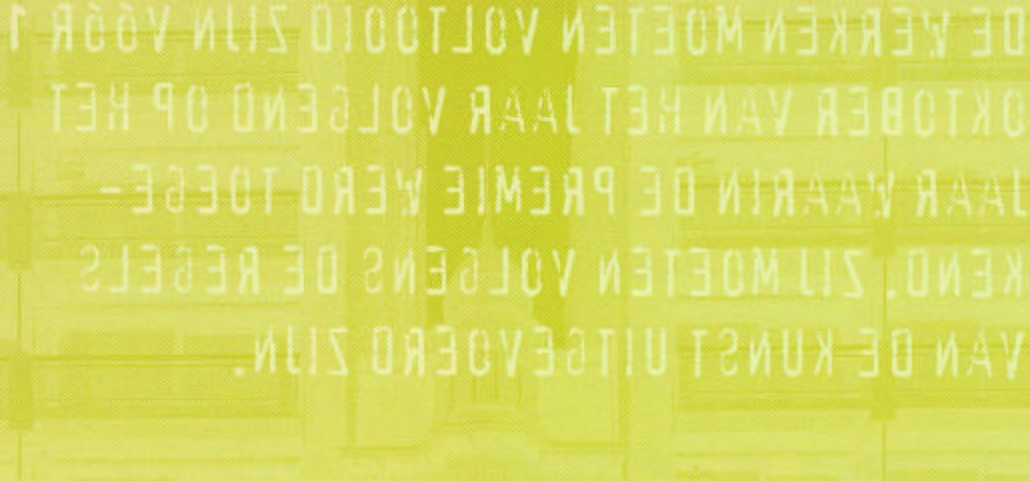
en Landschappen. Eigenaars hoeven daar zelf niets voor te ondernemen.

Voor bepaalde werken zal geen bouwvergunning nodig zijn, maar zal de eigenaar wel zelf een vergunning moeten vragen aan de Cel Monumenten en Landschappen in zijn provincie. De dienst heeft dertig dagen tijd om een vergunning te geven of te weigeren. Doet ze dat niet, dan wordt een vergunning geacht verkregen te zijn en mag u de werken uitvoeren.

Tot die werken behoren bijvoorbeeld het schilderen of het reinigen van gevels, voegwerken, herstellingen aan natuursteen... Bij als monument beschermde gebouwen moet ook



Horebete, Protestantse begraafplaats, beschermde beuk



voor werken aan het interieur een vergunning gevraagd worden. Dat geldt bijvoorbeeld voor werken aan vloeren, schouwmantels, sierbeples-tering, trappen, lambriseringen, bin-nendeuren, balk- en dakconstruc-ties... – alle werken die het uitzicht van het interieur blijvend verande-ren.

Een bescherming van uw eigendom betekent NIET dat u er niets meer aan mag verbouwen, verbeteren of aanpassen. Wel moet ervoor gezorgd worden dat belangrijke historische onderdelen behouden blijven. Vraag vooraf raad aan de Cel Monumenten en Landschappen in uw provincie.

### *Een beschermd goed verkopen*

Als uw eigendom beschermd wordt, staat dat de verkoop ervan niet in de weg. Bij verkoop dient de notaris een stedenbouwkundig attest aan te vragen en in de verkoopakte wordt de bescherming vermeld - zowel de opname op de ontwerprijst als de definitieve bescherming. Hij moet ook de nieuwe eigendomstoestand

meedelen aan de Cel Monumenten en Landschappen.

### *De bestemming van een beschermd goed veranderen*

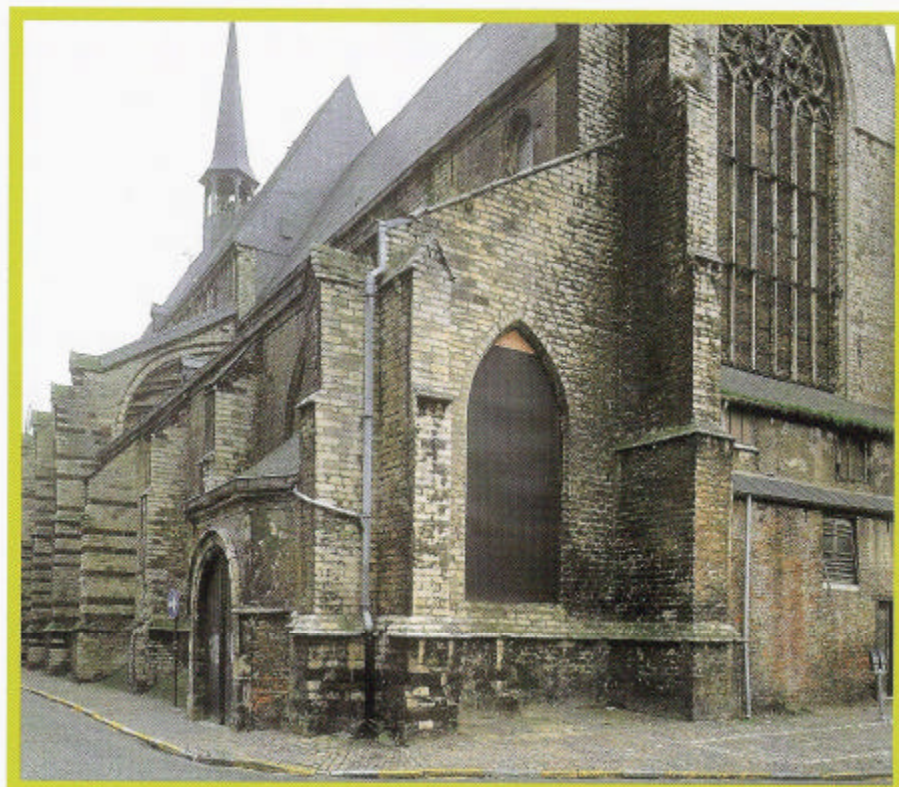
Principieel is er geen bezwaar tegen dat de bestemming van uw be-schermd eigendom veranderd wordt. Wel zal worden nagegaan of de nieuwe functie in overeenstemming is met de draagkracht van het monu-ment en of de eventueel hiermee gepaard gaande werken de histori-

sche waarde van het monument niet aantasten.

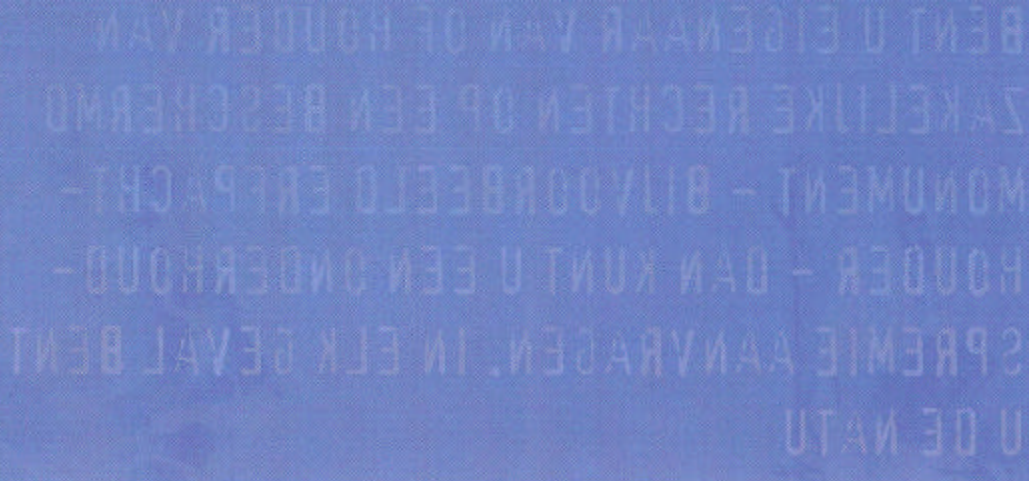
Een bestemmingswijziging moet uiteraard in overeenstemming zijn met de wetgeving inzake Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw.

### *Een stok achter de deur voor wie ons cultureel erfgoed niet respecteert*

De laatste jaren lag in de monumen-tenzorg de nadruk vooral op inven-tarisatie, onderhoud en restauratie. Een beleid dat zichzelf respecteert



Prechtkerk, Leuven



of wil laten respecteren heeft echter ook nood aan een handhavingsbeleid, dat als het ware het sluitstuk vormt van de monumentenzorg. Want, ook al groeit de belangstelling en met de belangstelling ook de zorg voor ons erfgoed en ook al kan beroep gedaan worden op premies - er kan niet ontkend worden dat er soms toch iets verkeerd gaat: een beschermd monument wordt beschadigd, een waardevol kunstvoorwerp verdwijnt, ... Op dat ogenblik zal de Afdeling Monumenten en Landschappen de gepaste maatregelen treffen en een proces-verbaal opstellen.

#### *Herkenningssteken beschermd monument*

Desgewenst kan u bij de Afdeling Monumenten en Landschappen het herkenningsschildje 'Beschermd Monument' aanvragen (kosteloos), dat u op de gevel van uw beschermd goed mag aanbrengen. Neem daarvoor contact op met :

Diane Torbeyns  
 Ministerie van de Vlaamse  
 Gemeenschap  
 Afdeling Monumenten en  
 Landschappen  
 Phoenix-gebouw, achtste verdieping  
 Albert II - laan 19 (bus 3)  
 1210 Brussel  
 Tel : 02 553 16 13  
 Fax : 02 553 16 12

## WELKE VOORDELEN GENIET DE EIGENAAR?

Om u te helpen bij de instandhouding en het onderhoud van uw monument of eigendom gelegen

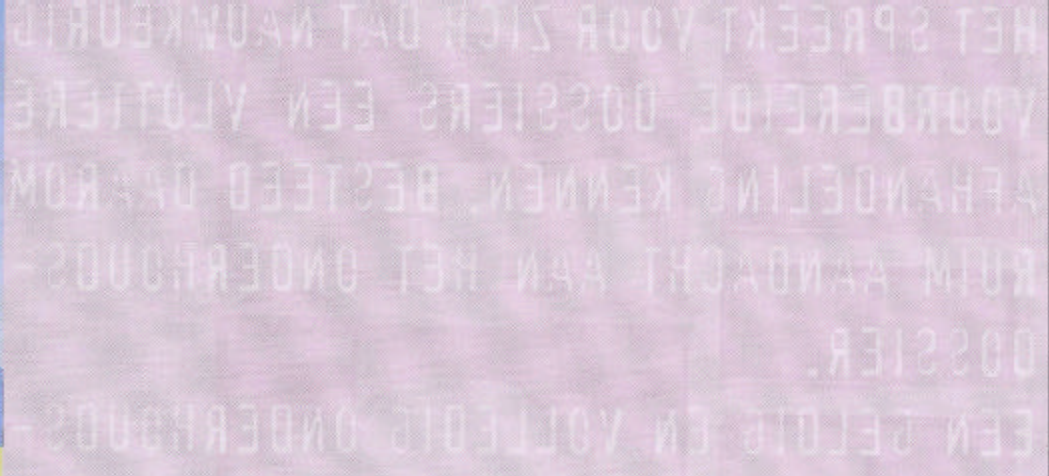
binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht voorziet de overheid verschillende financiële tegemoetkomingen. Die kunnen pas toegekend worden vanaf het ogenblik dat uw eigendom definitief beschermd is. Eigenaars van beschermde monumenten en van goederen gelegen in beschermde stads- en dorpsgezichten kunnen aanspraak maken op fiscale aftrek. Voor eigenaars van beschermde monumenten bestaan bovendien bijkomende premies voor onderhouds- en restauratiewerken.

#### *Fiscale aftrek*

Sinds 1986 kunnen eigenaars de uitgaven gedaan voor werken aan



Sint-Joris uit Sint-Leonarduskerk, Zoutleeuw



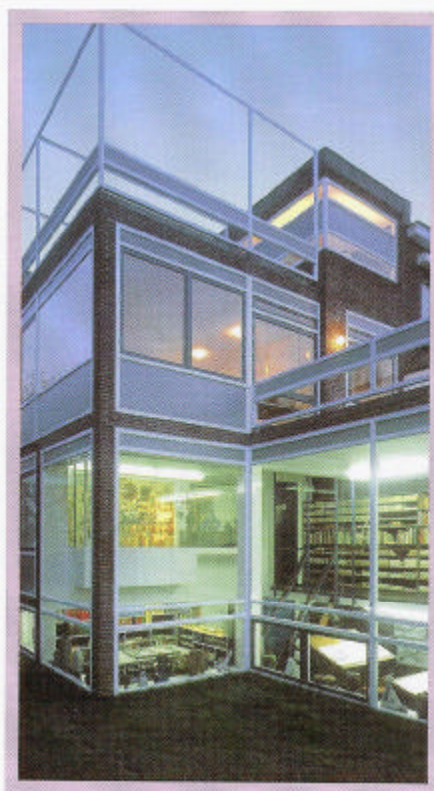
beschermde onroerende goederen aftrekken van hun netto belastbaar inkomen (personenbelasting). Het succes van deze formule ligt ongetwijfeld in de relatief eenvoudige procedure. De belastingvermindering betekent voor vele eigenaars een beloning voor de extra zorg die de beschermde status van hun eigendom met zich meebrengt. Voorwaarden zijn dat het onroerend goed beschermd is als monument of stads- of dorpsgezicht. Het mag bovendien niet verhuurd worden, zelfs niet gedeeltelijk. Enkel werken aan die delen van het goed die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg of die vrij toegankelijk zijn voor het publiek komen in aanmerking. Het maximaal aftrekbare bedrag bedraagt € 28.780.

#### *Onderhoudspremie*

Voor onderhoudswerken aan beschermde monumenten kunt u een onderhoudspremie krijgen. Die werken moeten het verval voorkomen en moeten bijdragen tot de dringende instandhouding en het onderhoud van het monument. Daartoe behoren

onder meer het herstellen van daken en schrijnwerk, het uitvoeren van schilderwerken, de preventieve bescherming van bouwonderdelen...

De premie bedraagt 40% van uitgaven tot € 15.000 en 25% van de uitgaven tussen € 15.000 en € 30.000. Een premie kan dus maximaal € 9.750 bedragen. Premies onder de € 1.250 worden niet toegerekend (met uitzondering van uitgaven voor onderhoudswerken aan op zichzelf als monument beschermde bomen).



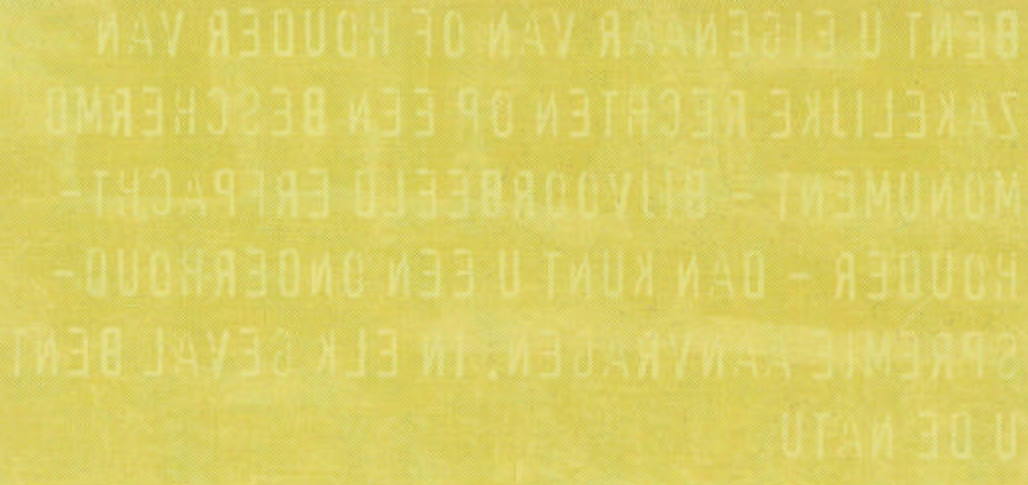
Woning Broers, Desme

U kunt de premie elk jaar opnieuw aanvragen via een eenvoudige procedure, wat u de mogelijkheid biedt om de onderhoudswerken in de tijd te spreiden. Wacht echter tot de premie is toegezegd, alvorens met de werken te starten.

#### *Restauratiepremie*

Voor restauratiewerken aan beschermde monumenten kunt u een restauratiepremie aanvragen. Privé-eigenaars of privaatrechterlijke personen (v.z.w.'s, handelsvennootschappen, ...) kunnen een premie krijgen tot 40% van de totale prijs van de werken aan het exterieur en aan het interieur. In tegenstelling tot bij de onderhoudspremie is hier geen maximumbedrag voor de kosten bepaald. In sommige gevallen kan een bijzondere premie worden bekomen. Ook openbare besturen kunnen een beroep doen op de restauratiepremie. In dat geval gelden andere verdeelsleutels.

Om een restauratiepremie te krijgen, moeten enkele voorwaarden vervuld zijn:



- de aanvraag moet gebeuren aan de hand van een dossier dat verschillende elementen bevat, onder meer: een degelijk onderzoek van de bouwfysische toestand en de bouwhistorische context van het monument, een verantwoording van de restauratievisie en een uitvoeringsklaar technisch dossier;
- omdat de premie toegekend wordt bij ministerieel besluit en opgenomen moet worden in de begroting voor restauratiepremies, kan een wachttijd ontstaan die de aanvrager moet respecteren. Hij mag dus niet met de werken starten voor de premie door de minister is toegekend, behalve onder bepaalde voorwaarden;
- bij de gunning van de werken moet de concurrentie spelen, dit

om een objectieve prijs te verkrijgen.

- na de restauratie dient bij de eindafrekening een nota gevoegd, die aangeeft hoe het monument zal worden onderhouden

## NOG MEER VRAGEN?

Hebt u nog meer vragen?

In de brochures 'Onderhoudspremie', 'Restauratiepremie' en 'Fiscale aftrek' vindt u een antwoord op meer specifieke vragen.

Voor die brochures en voor meer informatie neemt u contact op met:

Afdeling Monumenten en Landschappen

Phoenix-gebouw, achtste verdieping

Albert II – laan 19 (bus 3)

1210 Brussel

Tel : 02 553 16 13

Fax : 02 553 16 12

Verder kunt u voor alle praktische, juridische, technische en inhoudelijke vragen een beroep doen op de consultants van de Afdeling Monumenten en Landschappen. Zo nodig gaan de consultants ter plaatse de situatie opnemen. In elke provincie is een provinciale cel van de Afdeling Monumenten en Landschappen gevestigd:

### Afdeling ROHM Antwerpen

Cel Monumenten en Landschappen

Copernicuslaan 1 (bus 6)

2018 Antwerpen

Tel : 03 224 62 17

Fax : 03 224 62 23

### Afdeling ROHM Limburg

Cel Monumenten en Landschappen

Minderbroedersstraat 6

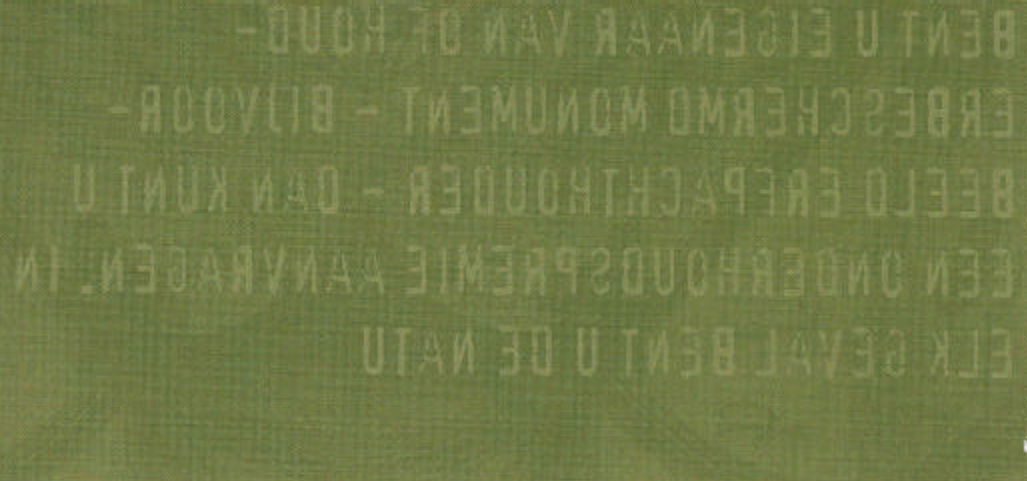
3800 Sint-Truiden

Tel : 011 69 73 00

Fax : 011 68 51 23



bunker 'Muizeval' Diksmuide



#### Afdeling ROHM Oost-Vlaanderen

Cel Monumenten en Landschappen  
Gebr. Van Eyckstraat 4-6  
9000 Gent  
Tel : 09 265 46 18  
Fax : 09 265 46 00

#### Afdeling ROHM Vlaams-Brabant

Cel Monumenten en Landschappen  
Waaistraat 1  
3000 Leuven  
Tel : 016 21 12 00  
Fax : 016 20 55 26

#### Afdeling ROHM West-Vlaanderen

Cel Monumenten en Landschappen  
Werkhuisstraat 9  
8000 Brugge  
Tel : 050 44 29 55  
Fax : 050 44 28 13

Daarnaast heeft de Afdeling 8 vakafdelingen, gericht op specifieke aspecten van de erfgoedzorg, met volgende contactpersonen

#### Architectuur:

Walter Slock en Willem Hulstaert  
Tel : 09 265 46 08

#### Beveiliging:

Rob Buelens  
Tel : 016 21 12 01

#### Boomverzorging:

Geert Vander Linden  
Tel : 09 265 46 13

#### Funerair erfgoed:

Marcel Celis  
Tel : 02 553 16 41

#### Historische parken en tuinen:

Herman Van den Bossche  
Tel : 02 553 16 35

#### Industrieel erfgoed:

Jo De Schepper en Hilbrand De Vuyst  
Tel : 09 265 46 18

#### Orgels, Klokken en Torenuurwerken:

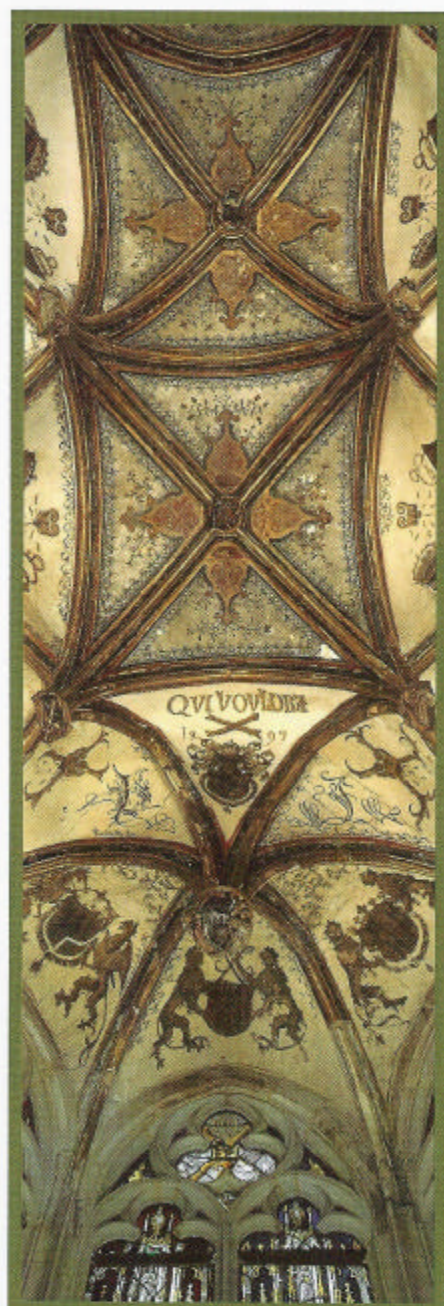
Toon Fauconnier,  
Tel : 02 553 16 37  
en Patrick Roose,  
Tel : 02 553 16 36  
(enkel op donderdag)

#### Spiedconservering:

Marjan Buyle  
Tel : 02 553 16 38

Tot slot staat ook een website ter uwer beschikking :

[www.monument.vlaanderen.be](http://www.monument.vlaanderen.be)



Antwerpen, Bourgondische kapel

