

---

# RICHTLIJN

Beoordelen van slooppaanvragen van  
gebouwen opgenomen in de vastgestelde  
Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed  
15.02.2018

---

INGE DEBACKER

Ons beleidsveld staat niet stil, onze regelgeving evolueert. Het agentschap Onroerend Erfgoed kan niet garanderen dat de informatie uit deze richtlijn actueel is op het moment dat je het leest. Kijk voor de meest actuele informatie altijd op onze website [www.onroenderfgoed.be](http://www.onroenderfgoed.be).

## INHOUD

<b>1</b>	<b>Doel van de richtlijn .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>De Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed .....</b>	<b>3</b>
2.1	Bouwkundig erfgoed opzoeken	4
2.1.1	Juridische status: wetenschappelijke inventaris versus vastgestelde inventaris	5
2.1.2	Erfgoedkenmerken	5
2.1.3	Bewaringstoestand	6
<b>3</b>	<b>Lokaal erfgoedbeleid .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Beoordelen van de sloopaanvraag .....</b>	<b>7</b>
4.1	Waarderen van het gebouw	7
4.1.1	Benoemen van erfgoedwaarden	7
4.1.2	Een gebouw en zijn context	8
4.1.3	Is het gebouw beeldbepalend?	8
4.1.4	Het lokaal erfgoedbeleid	8
4.2	Onderzoeken van de motieven voor sloop	8
4.2.1	Er is geen erfgoedwaarde of de erfgoedwaarde is verdwenen	8
4.2.2	Bouwfysische toestand en stabiliteit	9
4.2.3	Hedendaagse normen en comfort	9
4.2.4	Economische overwegingen	10
4.2.5	Kwaliteit van vervanging of geen voorstel van vervanging (gebouw of aanleg)	10
4.2.6	Lokaal erfgoedbeleid	11
4.2.7	Afweging ten opzichte van andere belangen	11
<b>5</b>	<b>Epiloog .....</b>	<b>11</b>
<b>Bijlage: definities erfgoedwaarden en selectiecriteria .....</b>		<b>12</b>

////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////////

# 1 DOEL VAN DE RICHTLIJN

Het Vlaamse beleidsveld Onroerend Erfgoed kende lang een invulling met een sterke focus op de wettelijke bevoegdheid van de Vlaamse overheid. Met de interne staatshervorming werd beslist om bepaalde taken over te dragen naar de lokale besturen. Zo vervalt de verplichte adviesaanvraag aan het agentschap Onroerend Erfgoed bij de behandeling van sloopaanvragen van gebouwen en constructies opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

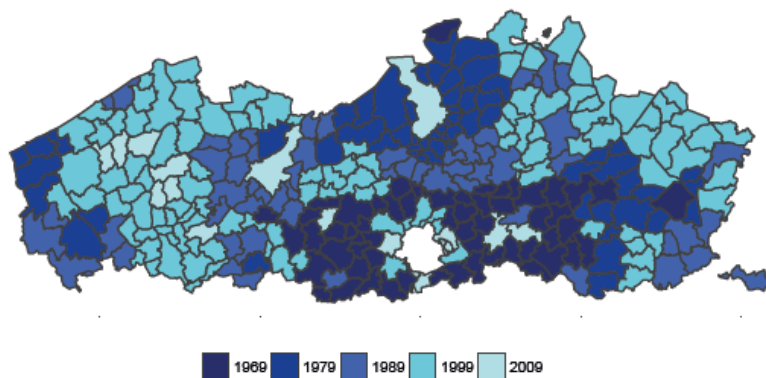
De wetgeving op de ruimtelijke ordening bepaalt reeds dat bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag cultuurhistorische aspecten mee in overweging worden genomen.<sup>1</sup> Bijkomend legt het Onroerenderfgoeddecreet op dat de vergunningverlenende overheid haar beslissing over het al dan niet toekennen van een sloopvergunning altijd zorgvuldig moet motiveren en moet aangeven hoe ze de erfgoedwaarden van het onroerend goed in acht heeft genomen.<sup>2</sup>

Deze richtlijn heeft als doel de vergunningverlenende overheid te ondersteunen in de beoordeling van sloopaanvragen van gebouwen en constructies opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Uiteraard kan deze richtlijn ook een leidraad zijn bij de beoordeling van waardevolle gebouwen en constructies die (nog) niet werden opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

# 2 DE INVENTARIS VAN HET BOUWKUNDIG ERFGOED

De Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed is opgemaakt voor het hele grondgebied van Vlaanderen en het resultaat van een langdurig proces, dat sinds 1972 door de Vlaamse overheid wordt uitgevoerd. In 2011 werd de eerste geografische inventarisatiecampagne voor geheel Vlaanderen formeel afgerond.

Op veertig jaar tijd zijn de principes en selectiecriteria geëvolueerd, waardoor er grote verschillen bestaan tussen de oudste en de nieuwere inventarisatierondes. Terwijl voor de eerste twee inventarisatierondes de gebouwen ouder moesten zijn dan ca. 1850 (Vlaams-Brabant arrondissement Leuven 1969 en arrondissement Halle-Vilvoorde 1975), geldt voor de latere inventarisaties geen tijdslimiet meer. Ook nieuwere typologieën als industrieel erfgoed en bescheiden woningen zijn alsmear meer opgenomen.



Kaart met geografische voortgang van het inventarisatie- en herinventarisatieproces van het bouwkundig erfgoed

<sup>1</sup> VCRO art. 4.3.1.§2.

<sup>2</sup> Onroerenderfgoeddecreet art. 4.1.10.

Naast de historische en geografische context, die de potentiële voorraad aan bewaard bouwkundig erfgoed zowel in positieve als in negatieve zin beïnvloedt, spelen deze evoluerende inventariscriteria een rol bij het aantal relictten dat is geïdentificeerd. In de oudste inventarisatierondes zijn relatief minder objecten opgenomen dan in de recentere. Bij de vroegste inventariscampagnes waren tientallen relictten per gemeente de norm, wat in recentere campagnes honderdtallen zijn geworden. Wanneer jouw gemeente werd geïnventariseerd, vind je terug in de objectfiche bij ‘gebeurtenissen’ onder ‘administratieve gegevens’ (cf. afbeelding fiche in paragraaf 2.1).

De opname van een gebouw of object in de inventaris wordt nooit object per object besloten, maar steeds op basis van een afweging van de erfgoedwaarde van een groep van gebouwen of objecten per regio of per type. De sites en gebouwen die een hoge erfgoedwaarde hebben, geëvalueerd op een hoger niveau dan het lokale, kunnen worden beschermd. De overige gebouwen zijn van lokaal belang of hebben een documentaire waarde.


Meer informatie over de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en de manier van inventariseren vind je in de [Erfgoedbalans](#) (hoofdstuk 2.1 inventarisatie) en in de handleiding [Inventariseren van bouwkundig erfgoed](#).


## 2.1 BOUWKUNDIG ERFGOED OPZOEKEN

Via het [Geoportaal](#) of via de [inventariswebsite](#) kan iedereen de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed consulteren. Elk object in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed is gelokaliseerd op een gegeoreferent plan: binnen het aangeduide perceel. Voor elk object werd een fiche met meer administratieve, juridische en inhoudelijke informatie opgemaakt.

Interbellum burgerhuis
ID: 75275

inventaris bouwkundig erfgoed \ bouwkundig relict
URI: <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/75275>





<p><b>Locatie</b></p> <table border="0"> <tr><td>Provincie</td><td>Vlaams-Brabant</td></tr> <tr><td>Gemeente</td><td>Grimbergen</td></tr> <tr><td>Deelgemeente</td><td>Grimbergen</td></tr> <tr><td>Straat</td><td>Voorvoedsteenweg</td></tr> <tr><td>Locatie</td><td>Voorvoedsteenweg 136, Grimbergen (Vlaams-Brabant)</td></tr> <tr><td>Status</td><td><a href="#">Relict</a></td></tr> </table>	Provincie	Vlaams-Brabant	Gemeente	Grimbergen	Deelgemeente	Grimbergen	Straat	Voorvoedsteenweg	Locatie	Voorvoedsteenweg 136, Grimbergen (Vlaams-Brabant)	Status	<a href="#">Relict</a>	<p><b>Administratieve gegevens</b></p> <p><b>Gebeurtenissen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Adrescontrole Grimbergen (adrescontroles: 23-08-2007 - 23-08-2007)</li> <li>■ Herinventarisatie Grimbergen (geografische herinventarisatie: 01-01-2004 - 31-12-2004)</li> </ul>
Provincie	Vlaams-Brabant												
Gemeente	Grimbergen												
Deelgemeente	Grimbergen												
Straat	Voorvoedsteenweg												
Locatie	Voorvoedsteenweg 136, Grimbergen (Vlaams-Brabant)												
Status	<a href="#">Relict</a>												

**Juridische gevolgen**

is vastgesteld als **bouwkundig erfgoed** Interbellum burgerhuis

Deze vaststelling is **geldig** sinds 09-10-2009. ([Vaststellingsbesluit](#))

**Beknopte karakterisering**

<p><b>Typologie</b> <a href="#">burgerhuizen</a></p> <p><b>Datering</b> <a href="#">interbellum</a></p>	<p><b>Betrokken personen</b> <a href="#">Doms, Henri (Ontwerper)</a></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------

**Beschrijving**

3000 bewaard interbellum rijhuis met ant-desto-ising uit het tweede kwart van de 20ste eeuw naar ontwerp van architect Henri Doms (Voorvoed). Onderkendend eenhuis van twee bouwlagen en een mansardverdieping onder pseudomansarddak (leien en pannen), ook parallel aan de straat. Gede baksteenbouw met decoratieve metselverbanden en verdiepte lamroep op een lage sokkel met inscriptie 'HENRI DOMS ARCHITECTE, VILVOORDE'. Ter hoogte van de tweede bouwlage mansardse glasrijge galerij bedruoid door een balkon, aan de linkerzijde geflankeerd door een hoger oplopende halfronde zuil. Breed mansardement tussen hoger oprijpende pannenman versierd met geometrische art-deco-motieven. Facelidewijze mansaringen met oorspronkelijk schrijfwerk, bedekt grijs en rood geschilderd. De vaste bovendelen van de vensters bevatten een smalle strook glas-in-lood, die dieper gelegen daar is voorzien van structuurgas beschermd door wit geschilderd ijzerwerk met geometrisch motieven.

Bron: Van Damme M. met medewerking van Debaecker I. & Boekstal P. 2009: Inventaris van het bouwkundig erfgoed, Provincie Vlaams-Brabant, Gemeente Grimbergen, Deelgemeenten Grimbergen, Beigem, Hambeek en Strombeek-Sever, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen VLB4, (onuitgegeven werkdocumenten).

Auteurs: Van Damme, Marjolijn

////////////////////////////////////

pagina 4      Beoordelen van sloopaanvragen van gebouwen opgenomen in de vastgestelde Inventaris Bouwkundig Erfgoed      15.02.2018

### 2.1.1 Juridische status: wetenschappelijke inventaris versus vastgestelde inventaris

Essentieel om je zoekresultaten te evalueren, is het onderscheid tussen de wetenschappelijke inventaris en de vastgestelde inventaris.

In de wetenschappelijke inventaris is alle bouwkundige erfgoed verzameld dat ooit werd geselecteerd door het agentschap Onroerend Erfgoed en haar voorgangers. Een groot deel van dit erfgoed is ook opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Binnen de wetenschappelijke inventaris zijn echter ook onroerende goederen opgenomen die niet vastgesteld zijn, omdat ze gesloopt of verregaand verbouwd zijn, of omdat ze enkel documentaire waarde en geen erfgoedwaarde (meer) bezitten.

Op de [website van de inventaris van het onroerend erfgoed](#) kom je via een zoekopdracht van 'erfgoedobjecten' in de wetenschappelijke inventaris. Wanneer het object ook vastgesteld werd, kan je op het object onder 'juridische gevolgen' doorklikken en kom je terecht in de juridische fiche van de vastgestelde inventaris of databank van aanduidingsobjecten.

Via een zoekopdracht in 'aanduidingsobjecten' kom je rechtstreeks terecht in de vastgestelde inventaris.

Op het [Geoportaal](#) wordt voor vastgesteld bouwkundig erfgoed het volledige perceel oranje ingekleurd; niet vastgesteld bouwkundig erfgoed wordt gemarkeerd met een oranje driehoekje.

Zolang een onroerend goed enkel in een wetenschappelijke inventaris is opgenomen, maar niet vastgesteld of beschermd is, zijn hieraan geen rechtsgevolgen gekoppeld. Erfgoedobjecten opgenomen in een vastgestelde inventaris hebben een aantal algemene en specifieke rechtsgevolgen<sup>3</sup>.

De wettelijke bijkomende motiveringsplicht die rekening houdt met de erfgoedwaarden is enkel van toepassing bij de beoordeling van een sloopaanvraag voor gebouwen opgenomen in de vastgestelde inventaris. Kijk daarom telkens nauwgezet de juridische informatie na die op elke fiche beschikbaar is: daar lees je of een onroerend goed opgenomen is in een geldig vaststellingsbesluit (en niet enkel in de wetenschappelijke inventaris).

Binnen de vastgestelde inventaris kan nog een onderscheid gemaakt worden tussen objecten vastgesteld met of zonder openbaar onderzoek. Voor objecten vastgesteld met openbaar onderzoek geldt voor administratieve overheden een bijkomende zorg- en motiveringsplicht. Gemeenten, een OCMW, overheidsdienst, provincie, ... moeten zo veel mogelijk zorg in acht nemen voor vastgestelde inventarisitems. Voor alle eigen werken of activiteiten moeten ze onderzoeken of ze een directe impact hebben op geïnventariseerd erfgoed. Ze moeten ook motiveren welke maatregelen ze genomen hebben om aan de zorgplicht te voldoen.<sup>4</sup> Of er een openbaar onderzoek heeft plaats gevonden, kan je lezen in het vaststellingsbesluit. Het vaststellingsbesluit vind je via de juridische fiche in de databank van de 'aanduidingsobjecten' (vastgestelde inventaris).

### 2.1.2 Erfgoedkenmerken

In elke fiche lees je onder de titels "beknopte karakterisering" en "beschrijving" welke erfgoedkenmerken voor dit object de erfgoedwaarde(n) bepalen. Hier lees je de geschiedenis van de site, onder welke typologie het gebouw valt en welke elementen het uitzicht van het gebouw kenmerken. In de wetenschappelijke inventaris (erfgoedobjecten) vind je de meeste informatie. De fiche van de vastgestelde inventaris (aanduidingsobjecten) is slechts een beknopte samenvatting.

---

<sup>3</sup> Meer informatie over al de rechtsgevolgen van de vastgestelde inventarissen vind je op [onze website](#).

<sup>4</sup> Onroerenderfgoeddecreet art.4.1.9.



### 2.1.3 Bewaringstoestand

Onder de locatiegegevens van een fiche van een erfgoedobject komt ook het veld “status” voor.

De status “bewaard” betekent dat, op basis van de informatie in bezit van het agentschap Onroerend Erfgoed, de erfgoedwaarden van het object bewaard bleven. Bij de status “deels bewaard” kan je doorklikken op een link en nagaan welk adres wél en welk adres niet bewaard bleef (soms bestaat 1 erfgoeditem uit 2 of meer panden. Het kan dat 1 ervan is verbouwd, het andere niet. Daarom dus “deels bewaard”).

De status “verbouwd of gesloopt” geeft aan dat het gebouw gesloopt is of dat de erfgoedwaarde door een sterke verbouwing verloren is gegaan. Pas door op de status door te klikken, weet je of het gebouw gesloopt of verbouwd is. Bij een volgende vaststelling worden deze panden uit de vastgestelde inventaris gehaald.

De status geeft bijgevolg de bewaringstoestand van de erfgoedwaarde weer. Bij een sloopaanvraag is het altijd aangewezen om na te kijken of deze status correct is. Indien de beschrijving van het gebouw met status “(deels) bewaard” overeenkomt met de actuele toestand, heeft het gebouw erfgoedwaarde.

Indien een gebouw onterecht de status “verbouwd of gesloopt” heeft en de erfgoedwaarde is nog steeds aanwezig kan je dit [melden aan het agentschap Onroerend Erfgoed](#).

## 3 LOKAAL ERFGOEDEBELEID

De Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed is een belangrijk hulpmiddel voor het gemeentelijk erfgoedbeleid. Deze inventaris is een startpunt en kan best verfijnd en geactualiseerd worden. Hoe ouder de inventarisgegevens, hoe meer aanvullingen nodig zullen zijn voor je de gegevens kan gebruiken voor een gemeentelijke erfgoedbeleid. De Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed kan op basis van lokale kennis of nieuw onderzoek aangevuld worden.<sup>5</sup> Deze aanvullingen of aanpassingen kunnen aan het agentschap Onroerend Erfgoed doorgegeven worden, zodat de nieuwe gegevens geïntegreerd worden in de (wetenschappelijke) inventarisdatabank. Pas bij een volgende vaststelling zullen deze gegevens verwerkt worden in de vastgestelde inventaris.

Op basis van een eigen (geactualiseerde) inventaris kan de gemeente een visie ontwikkelen over het erfgoed op haar grondgebied. Een inventaris biedt de mogelijkheid om het eigen patrimonium beter te leren kennen. Het is een instrument dat waardering toelaat. Welke gebouwen bepalen mee de identiteit van de gemeente en welke zijn beeldbepalend? Welke constructies zijn ruimtelijk structurerend of staan nog te midden van hun oorspronkelijke context? Welke typologieën zijn representatief voor de eigen gemeente of regio? Welke gebouwen hebben eerder een documentaire waarde?

Een inventaris kan ook de basis vormen van concrete maatregelen. De lokale overheid kan bijvoorbeeld een eigen visie ontwikkelen over welke panden prioritair behouden moeten worden en welke panden onder bepaalde omstandigheden gesloopt kunnen worden. Verder kan ze beslissen om voor sloop of grondige verbouwingen van waardevol erfgoed advies te vragen aan haar intergemeentelijke onroenderfgoeddienst of aan gemeentelijke commissies of adviesraden. Of er kan een verplichting opgelegd worden aan de aanvrager om bij een sloopaanvraag een uitgebreide documentatie toe te voegen. Een lokale overheid kan ook premies toekennen in functie van het behoud van niet beschermd erfgoed (bijvoorbeeld een premie

---

<sup>5</sup> Meer informatie vind je op [onze website](#) en in de handleiding [Inventariseren van bouwkundig erfgoed](#).



voor gevelrenovatie, herstel van opmerkelijke interieurs of buitenschrijnwerk, grafzerken, veldkapellen, ...). Bestaat er een intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst, dan komt het lokale erfgoedbeleid bij voorkeur tot stand in samenwerking met deze dienst.

Het is aan te raden om een sloopaanvraag van een gebouw opgenomen in de vastgestelde inventaris te beoordelen binnen het kader van een eigen gemeentelijk erfgoedbeleid. Op deze wijze wordt de sloopaanvraag niet 'ad hoc' behandeld, maar gebeurt de waardering van het gebouw op voorhand in een bredere context en op basis van alle beschikbare informatie. De stedenbouwkundige ambtenaar kan zijn advies dan onderbouwen vanuit een gemeentelijk gedragen erfgoedbeleid. Ook voor de betrokken (nieuwe) eigenaars biedt een gemeentelijk erfgoedbeleid op voorhand duidelijkheid en meer zekerheid over bouw- en verbouwingsmogelijkheden. Een gemeentelijk erfgoedbeleid kan dan ook best breed gecommuniceerd worden.

## 4 BEOORDELEN VAN DE SLOOPAANVRAAG

### 4.1 WAARDEREN VAN HET GEBOUW

#### 4.1.1 Benoemen van erfgoedwaarden

Wanneer een gebouw opgenomen is in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed betekent dit dat het gebouw erfgoedwaarde heeft. Enkel voor gebouwen en constructies die vastgesteld werden met een openbaar onderzoek, vind je de toegekende erfgoedwaarden terug in de databank van de aanduidingsobjecten (vastgestelde inventaris). Onderaan de juridische fiche worden de erfgoedwaarden vermeld.

Voor gebouwen en constructies die niet werden vastgesteld met een openbaar onderzoek moeten de erfgoedwaarden nog benoemd worden. Om deze erfgoedwaarden te kunnen duiden, wordt in eerste instantie verwezen naar de beknopte karakterisering en beschrijving van het gebouw, zoals opgenomen in de inventaris. Naargelang de ouderdom van de inventaris kan deze tekst heel summier zijn en kan het noodzakelijk zijn om de beschrijving aan te vullen. Bruikbare documenten hiervoor zijn de beschrijving en de foto's van het aanvraagdossier, informatie van een plaatsbezoek, gegevens uit het kadaster, lokale inventarissen, informatie van de heemkundige kring of historische kaarten op het [Geoportaal](#), [www.cartesius.be](http://www.cartesius.be) of lokaal bewaarde historische kaarten.

Op basis van de beschrijving kunnen erfgoedwaarden toegekend worden: archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische, ruimtelijk-structurende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde. Bijkomend bepalen een aantal selectiecriteria de opname in de inventaris: zeldzaamheid, authenticiteit, representativiteit, ensemblewaarde en contextwaarde. De betekenis van deze erfgoedwaarden en criteria vind je in bijlage.

Voor het toekennen van de selectiecriteria is een grondige kennis van het erfgoed op eigen grondgebied noodzakelijk. Gemeente- en straatinleidingen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed kunnen hier al een goede basis zijn. Bijkomend kan een eigen geactualiseerde inventaris deze kennis ook aanleveren. Bij gebrek hieraan kan een intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst, een gemeentelijke commissie of adviesraad of een heemkundige kring advies verlenen.





#### 4.1.2 Een gebouw en zijn context

De erfgoedwaarde van een gebouw wordt versterkt wanneer zijn historische context nog intact is (vb. een hoeve met omliggende weides, akkers of boomgaard, een kasteel met bewaard kasteelpark, een dorps- of stadswoning in een straat met nog overwegend historische bebouwing, een gebouw deel uitmakend van een architecturaal ensemble of bouwkundig geheel, een moderne villa met bewaarde voortuinaanleg, ...). Anderzijds kan een gebouw ook bijdragen aan de historische context van ander waardevol erfgoed (al dan niet beschermd). Om een overzicht te krijgen van de aanwezigheid van ander waardevol erfgoed in de onmiddellijke omgeving kan je het [Geoportaal](#) raadplegen.

Ligt het gebouw in een woongebied met culturele, historische en esthetische waarde (gewestplan of RUP), dan wordt bijkomend vanuit de wetgeving ruimtelijke ordening behoud beoogd. In de omschrijving van deze zone ligt de nadruk namelijk op behoud: “In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud”.<sup>6</sup>

Bevindt het gebouw zich in een historische stadskern of site, dan is de kans groot dat bij afbraak de archeologische sporen in de ondergrond worden gevonden. Behoud van het gebouw wordt in eerste instantie verantwoord vanuit de waarde van het gebouw zelf, maar kan bijkomend gemotiveerd worden vanuit archeologische overwegingen. Archeologisch erfgoed blijft immers het best ongestoord in de ondergrond bewaard.

#### 4.1.3 Is het gebouw beeldbepalend?

Door zijn ligging kan een gebouw sterk beeldbepalend zijn en mee de omgeving vormgeven (vb. hoekgebouw, gebouw op een helling/hoogte, gebouw centraal op een plein, gebouw binnen een zichtas van een representatief gebouw of landschap, ...). In geval van sloop van een beeldbepalend gebouw gaat de kwaliteit, herkenbaarheid en identiteit van een locatie verloren.

#### 4.1.4 Het lokaal erfgoedbeleid

De gemeente of stad heeft een eigen erfgoedbeleid, waarin het behoud van het desbetreffende pand opgenomen is of waaruit af te leiden is dat het pand van belang is voor het erfgoed van de gemeente of stad. Het advies bij een sloopaanvraag kan de visie van het lokale erfgoedbeleid samenvatten en de waardering van het gebouw overnemen.

### 4.2 ONDERZOEKEN VAN DE MOTIEVEN VOOR SLOOP

#### 4.2.1 Er is geen erfgoedwaarde of de erfgoedwaarde is verdwenen

De sloop kan betrekking hebben op gebouw(onderdelen) of constructies, binnen het aangeduide perceel of op het bijhorende adres, die niet worden beschreven in de inventarisfiche, of niet worden gevat onder de “beknopte karakterisering”. Het inventariseren gebeurde namelijk vaak vanop het openbaar domein en archiefonderzoek werd niet altijd systematisch uitgevoerd. Haal er in dat geval de ruimere beschrijving uit de wetenschappelijke inventaris ook bij, die meer informatie kan bevatten over de gebouwen of onderdelen binnen deze afbakening. Indien de beschrijvingen geen uitsluitsel geven of niet voldoende bijkomende informatie opleveren, kan op basis van eigen onderzoek bepaald worden of een gebouw of een constructie

---

<sup>6</sup> Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, art.6





gelinkt kan worden aan een term in de beknopte karakterisering en op die manier als vastgesteld en waardevol beschouwd kan worden.

Kan er op geen van deze manieren erfgoedwaarde aan een onderdeel of constructie binnen de afbakening gekoppeld worden, dan mag er worden van uit gegaan dat dit geen erfgoedwaarde bezit en dus niet tot de vastgestelde kenmerken van dit onroerend goed behoort. De bepaling van wat vastgesteld is en wat niet ligt dus niet voor elk object helemaal vast. Deze mogelijkheid tot interpretatie laat de vergunningverlenende overheid toe eigen accenten te leggen en keuzes te maken gebaseerd op een lokaal erfgoedbeleid.

Wanneer een gebouw opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed de status “verbouwd” heeft, geeft dit aan dat de erfgoedwaarde door een sterke verbouwing verloren is gegaan. Bij een volgende vaststelling worden deze panden uit de vastgestelde inventaris gehaald. Bij een sloopaanvraag is het altijd aangewezen om na te gaan of deze status correct is. Is het pand inderdaad sterk verbouwd of komt de omschrijving in de inventarisfiche nog steeds overeen met de actuele situatie?

Wanneer de erfgoedwaarde wel degelijk verloren is gegaan, kan sloop gunstig beoordeeld worden. Anderzijds is het mogelijk dat een gebouw sterk verbouwd werd en de erfgoedwaarde verloren ging, maar dat de status ‘(deels)bewaard’ (nog) niet werd aangepast.

Wanneer je, als lokale overheid, in het kader van een sloopaanvraag aanvullingen kan bezorgen voor de beschrijvingen in de inventaris, op basis van eigen bevindingen of onderzoek, of een foutieve bewaringstoestand opmerkt, kan je [contact opnemen met het agentschap Onroerend Erfgoed](#).

#### **4.2.2 Bouwfysische toestand en stabiliteit**

Vaak wordt de sloop van een gebouw gemotiveerd op basis van de slechte toestand ervan, zonder dat deze onderzocht is en zonder dat hiervan een weerslag gegeven wordt in een gedetailleerd verslag, opgemaakt door een bouwkundig ingenieur. Normale tekenen van ouderdom en gebrekkig onderhoud, zoals beperkte scheurvorming en scheefstand, uitvallen van voegen, beperkt materiaalverlies, lekken in een dak, opstijgend vocht, ... zijn geen redenen voor sloop. Deze gebreken kunnen met hedendaagse renovatietechnieken en plaatselijk herstel opgelost worden, en vormen op zich geen valabele argumenten om sloop te verantwoorden.

Wanneer de slechte bouwfysische toestand en de gebrekkige stabiliteit in de sloopaanvraag omstandig worden beschreven, in een verslag opgemaakt door een bouwkundig ingenieur, is het niet voldoende dat dit verslag louter de toestand beschrijft. Het verslag moet ook aantonen dat de werken, die nodig zijn om de gebreken te verhelpen, niet mogelijk zijn zonder de erfgoedwaarden te schaden of dat herstel de facto betekent dat het overgrote deel van het gebouw herbouwd wordt. Indien dit verslag niet weerlegd kan worden, zijn er redelijke argumenten om de sloop toe te staan.

#### **4.2.3 Hedendaagse normen en comfort**

Het is evident dat oudere gebouwen niet werden gebouwd conform hedendaagse normen en comfort, maar ze kunnen wel op een doordachte manier met hedendaagse renovatietechnieken aangepast worden. Het niet voldoen aan hedendaagse normen en gebrek aan comfort kan nooit een reden voor sloop zijn.

Ook al werd het gebouw ongeschikt en onbewoonbaar verklaard volgens de Vlaamse Wooncode en voldoet het niet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, is dit geen volwaardig motief om het gebouw te slopen. Na een doordachte renovatie met respect voor de erfgoedwaarde kan het



gebouw opnieuw in gebruik genomen worden.

Gebouwen uit de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed zijn in bepaalde gevallen vrijgesteld van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden<sup>7</sup>. Het agentschap Onroerend Erfgoed ontwikkelde enkele afwegingskaders als hulpmiddel om hedendaagse comfort- en gebruikerseisen te verzoenen met het behoud van de erfgoedwaarden. De afwegingskaders voor historisch schrijnwerk, dakisolatie en zonnepanelen zijn beschikbaar op [onze website](#).

#### 4.2.4 Economische overwegingen

In tegenstelling tot cultuurhistorische aspecten zijn economische overwegingen geen criterium om goede ruimtelijke ordening te beoordelen<sup>8</sup>. Stellen dat een verbouwing duurder is dan een nieuwbouw rechtvaardigt de sloop niet. Ook het niet kunnen realiseren van een gewenste herbestemming of bouwprogramma (bv. x-aantal appartementen of na sloop het verkavelen van het perceel in meerdere loten), zijn financiële overwegingen die niet in rekening gebracht kunnen worden bij de beoordeling van goede ruimtelijke ordening.

Bij gebouwen in de inventaris wordt sociale huisvesting door renovatie zelfs gestimuleerd. In de sociale woningbouw geldt dat de kosten voor renovatie maximaal 80% van de prijs voor een nieuwbouw van dezelfde omvang mogen bedragen. Als de renovatiekosten hoger zijn, moet een gebouw worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Voor gebouwen uit de vastgestelde inventaris geldt die 80%-regel niet en mag de renovatiekost dus hoger zijn.<sup>9</sup>

Recent werd er [onderzoek](#) verricht naar de invloed van erfgoed op woningprijzen. Hieruit blijkt dat gebouwen met erfgoedwaarde een significant effect hebben op de woningprijs. Zo heeft bouwkundig erfgoed opgenomen in de vastgestelde inventaris een meerwaarde van 6%. Bijkomend wordt een erfgoedobject ook sterker gewaardeerd in een omgeving waar meer erfgoed aanwezig is of in een omgeving met een hogere bevolkingsdichtheid. Met deze cijfers wordt een deel van het maatschappelijk belang van onroerend erfgoed tastbaar gemaakt.

#### 4.2.5 Kwaliteit van vervanging of geen voorstel van vervanging (gebouw of aanleg)

Een gebouw met erfgoedwaarde beschikt over een aantal kwaliteiten. Wanneer sloop overwogen wordt, is het belangrijk dat de nieuwbouw of nieuwe aanleg ook kwaliteit uitstraalt. Het nieuwe ontwerp moet een meerwaarde bieden. Wanneer blijkt dat het nieuwe ontwerp door zijn inplanting, volume, materiaalgebruik en/of vormgeving een negatieve impact heeft op zijn omgeving, is dit bijkomend een reden om de sloopaanvraag ongunstig te beoordelen. Ook wanneer er nog geen nieuw ontwerp is toegevoegd aan de sloopaanvraag, wordt de sloop best geweigerd. Het is namelijk belangrijk dat de kwaliteit van de toekomstige invulling mee in overweging wordt genomen bij de afweging.

---

<sup>7</sup> Energiedecreet art.11.1.4, Energieprestatiebesluit, art.9.1.24

<sup>8</sup> VCRO art. 4.3.1.§2.: De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.

<sup>9</sup> Financieringsbesluit sociale woonprojecten 21/12/2012, art.8.§2, tweede lid, 3°.



#### 4.2.6 Lokaal erfgoedbeleid

Het lokaal erfgoedbeleid maakte een eigen waardering van het niet beschermde erfgoed op haar grondgebied en koppelde er onderbouwde keuzes aan, waarbij niet alle gebouwen opgenomen in de vastgesteld inventaris behouden blijven. De beoordeling bij een sloopaanvraag kan de visie van het lokale erfgoedbeleid samenvatten en de afweging, die leidt tot geen behoud, overnemen.

#### 4.2.7 Afweging ten opzichte van andere belangen

Cultuurhistorische aspecten zijn één criterium bij de beoordeling van goede ruimtelijke ordening. Andere aspecten zijn functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, het bodemreliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.<sup>10</sup>

In het handboek [Verankeren van erfgoed in ruimtelijk beleid](#) wordt een werkwijze aangeboden om de samenwerking tussen de beleidsvelden Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed te optimaliseren. Onroerend erfgoed wordt een vertrekpunt of een inspiratiebron voor een verdere kwaliteitsvolle ontwikkeling van de ruimte. De ruimtelijke ordening wordt als instrument gehanteerd voor het behouden en versterken van erfgoedwaarden die de omgeving in zich draagt.

Naast de belangen van het beleidsveld Onroerend Erfgoed kunnen ook belangen van andere beleidsvelden meespelen, bv. Mobiliteit, Natuur en Bos, ... Wanneer een ander belang doorweegt, is het noodzakelijk dat er gezocht wordt naar alternatieve oplossingen om de cultuurhistorische aspecten toch te vrijwaren. Verschillende varianten van het project worden ten opzichte van elkaar afgewogen. Alleen wanneer bewezen wordt dat er geen gunstigere alternatieven mogelijk zijn, is sloop gerechtvaardigd vanuit maatschappelijk oogpunt.

## 5 EPILOOG

Wanneer een sloopaanvraag gunstig wordt geadviseerd en de sloop uitgevoerd wordt, is het belangrijk dat het agentschap Onroerend Erfgoed hiervan op de hoogte wordt gesteld via het [contactformulier](#) op de inventariswebsite. Zo blijven de gegevens in de vastgestelde inventaris actueel.

---

<sup>10</sup> VCRO art. 4.3.1.§2.

## BIJLAGE: DEFINITIES ERFGOEDWAARDEN EN SELECTIECRITERIA

- **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-structurerende 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 volkscundige 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.
- De **zeldzaamheid** van het object, rekening houdend met de geografische context, de chronologische context, de architectuurhistorische context (concept, bouwstijl, materiaalgebruik, ...), het oeuvre van een architect of ontwerper.
- De **authenticiteit** van het object, rekening houdend 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.
- De **representativiteit** van het object binnen de geografische context, de chronologische context, de architectuurhistorische context (concept, bouwstijl, materiaalgebruik, ...), 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.

