

---

# RICHTLIJN VOOR DE OPMAAK VAN EEN BEHEERSPLAN

Onroerend erfgoed beheersplannen /  
18.09.2017

---

## INHOUD

1	Algemeen .....	3
2	Onderdelen van een beheersplan.....	3
3	Praktische richtlijnen.....	7
4	Ter inspiratie: onderscheid tussen doelstellingen en maatregelen uit een recent beschermingsbesluit.....	8



# 1 ALGEMEEN

Deze richtlijn is bedoeld als leidraad bij de opmaak van een beheersplan en een verduidelijking bij de geldende regelgeving<sup>1</sup>.

Een beheersplan is een **visiedocument én een werkinstrument**. Het is een draaiboek voor het uitvoeren van effectief beheer in functie van het behoud van het onroerend erfgoed met zijn intrinsieke erfgoedwaarden(n). Het geeft ook de mogelijkheid om bepaalde werken vrij te stellen van toelating en om een erkenning als open erfgoed, ZEN-erfgoed en/of cultuurogoderen te vragen. Het beheersplan is een **middel** om het beheer te faciliteren en geen doel op zich. Tevens is het geen wetenschappelijk onderzoeksrapport.

Het beheer van onroerend erfgoed is afhankelijk van het type erfgoed, de locatie en andere factoren. De opmaak van een beheersplan is dus **maatwerk**. Bij de opmaak van een beheersplan wordt zo veel mogelijk **integraal en geïntegreerd** gewerkt. Integraal betekent de zorg voor archeologisch, landschappelijk én bouwkundig erfgoed. Een geïntegreerde benadering betekent een afstemming met andere beleidsvelden die raakvlakken hebben met de onroerenderfgoedzorg zoals ruimtelijke ordening, leefmilieu, natuur en toerisme.

Het beheersplan gaat uit van een **visie op het geheel**. Dit is de volledige beschermde site, indien gewenst aangevuld met (aansluitende) niet-beschermde zones. In een aantal gevallen is het mogelijk om voor een opzichzelfstaand geheel een beheersplan te maken<sup>2</sup>.

De klant en het agentschap bepalen samen de **graad van gedetailleerdheid en reikwijdte** van het beheersplan. Vertrekkend vanuit de beheersvisie (“Hoe kan het goed de komende 20 jaar optimaal beheerd worden?”) en de doelstellingen (“Welke toestand (incl. gebruik) wil men bereiken en op welke manier?”) worden uit te voeren beheersmaatregelen geformuleerd. Er wordt maximaal rekening gehouden met reeds eerder geplande en/of opgestarte beheerswerkzaamheden. Van reeds uitgevoerde studies, opmetingsplannen en onderzoeken wordt maximaal gebruik gemaakt. Dat betekent niet dat deze integraal dienen overgenomen, wel dat een referentie of beknopte samenvatting wordt toegevoegd (zie verder).

In een gebied met meerdere eigenaars, beheerders of andere betrokken actoren wordt zo veel mogelijk gewerkt naar een gedragen visie en gezamenlijke doelstellingen. We beschouwen “**participatief werken**” als een uitgangspunt bij het opstellen van een beheersplan. Een voorbeeld van dergelijke werking is het oprichten van een beheerscommissie, het organiseren van een informatieavond voor het ruime publiek,

... .

## 2 ONDERDELEN VAN EEN BEHEERSPLAN

**Het belangrijkste onderdeel van het beheersplan is de uitwerking van de beheersvisie en doelstellingen (voortbouwend op de “erfgoedwaarden”), gevolgd door de maatregelen.** Dit is de kern, de essentie van het beheersplan. De andere onderdelen geven inhoud aan het totstandkomen van die visie (hoofdstukken 1, 2 en 3) of hoe de opvolging zal gebeuren (hoofdstuk 7). Hieronder wordt aangegeven welke informatie vereist is (en dus **moet** vermeld worden) en wat eventueel als bijkomende informatie kan toegevoegd worden (en dus **kan** vermeld worden).

<sup>1</sup> Art. 8.1.4. van het Onroerenderfgoedbesluit;

<sup>2</sup> Zie hiervoor de website <https://www.onroerenderfgoed.be/nl/beheer/beheersplannen/>.

Een beheersplan hoeft **geen** informatie te bevatten die het agentschap reeds ter beschikking heeft (zoals beschermingsbesluiten, rapporten van voorafgaande onderzoeken, rapporten Monumentenwacht, etc.). Een verwijzing (referentie) naar dit document of een beknopte samenvatting is voldoende. Referenties worden in de bibliografie vermeld.

In de hoofdstukken worden de bovenstaande principes telkens toegepast (integraal/geïntegreerd; visie op het geheel; ...).

### 1. Identificatie<sup>3</sup>

Dit omvat een **afbakening** (perimeter) van het goed waarvoor het beheersplan wordt opgemaakt. Concreet gebeurt dit door een aanduiding op een kadasterkaart<sup>4</sup>.

In dit hoofdstuk wordt ook vermeld voor **welke beschermde objecten/sites** het beheersplan wordt gemaakt met vermelding van het type bescherming, de naam van het goed, de datum van de bescherming en het volledige adres.

Geef hier de gegevens van de eigenaar en (indien van toepassing) ook van de huurder, erfpachthouder, gebruiker, ..., opdrachtgever en ontwerper weer. Voor omvangrijke sites is een nominatieve opsomming van alle zakelijk rechthouders niet nodig.

Als meerdere eigenaars/gebruikers betrokken zijn bij het beheersplan wordt hier beknopt vermeld hoe de participatie en communicatie zijn verlopen.<sup>5</sup>

### 2. Historische nota<sup>6</sup>

Dit hoofdstuk legt zich toe op het achterhalen en begrijpen van de verschillende fasen in de ontwikkeling van het goed.

Hier wordt beschikbare informatie over de historiek van het betreffende goed<sup>7</sup> **samengevat** en met bronvermelding weergegeven. Indien ondergrondse resten rechtstreeks verband houden met de erfgoedwaarden, is het aangewezen dit ook duidelijk mee te nemen in dit hoofdstuk.

Indien onvoldoende relevant materiaal voor het beheer van het goed beschikbaar is, kan archief- en literatuuronderzoek of archeologisch vooronderzoek bijkomende informatie opleveren. Ook hier dient dit **beperkt** te worden. Uitgebreid onderzoek dat geen verband heeft met de te nemen beheersmaatregelen (zoals eigendoms- of bewonersgeschiedenis) is **niet nodig**.

Dit hoofdstuk kan in de meeste gevallen beperkt worden tot twee à vijf pagina's (excl. beeldmateriaal). Indien meer informatie beschikbaar is, worden de relevante zaken eruit geselecteerd.

### 3. Inventarisatie huidige toestand<sup>8</sup>

Hier wordt een basis aangereikt om later uitspraken te kunnen doen over noodzakelijke beheersmaatregelen. Er wordt **geen gedetailleerde** inventarisatie verwacht, noch een uitgebreide diagnosenota. De toestand kan in een eerste stap d.m.v. een algemene beschrijving gegeven worden. Daarna worden de verschillende erfgoedelementen toegelicht en geïllustreerd. Een inventaris van bestaande recente verstoringen van het bodemarchief (citernes, stookolietanks, ...) kan nuttig zijn bij

<sup>3</sup> Art. 8.1.4. van het Onroerenderfgoedbesluit: 1° de identificatie en het kadasterplan met de afbakening van het onroerend erfgoed of erfgoedlandschap of van het deel ervan dat een opzichzelfstaand geheel vormt, waarvoor het beheersplan wordt opgesteld;

<sup>4</sup> Dergelijke kaart is te vinden op het geoportaal van het agentschap (<http://geo.onroerenderfgoed.be/>): klik bovenaan bij "lagen" op "achtergrondlaag" en duid dan een van de "GRB" lagen aan;

<sup>5</sup> Art. 8.1.4. van het Onroerenderfgoedbesluit: 10° als het beheersplan betrekking heeft op verschillende zakelijkrechthouders of gebruikers, een overzicht van hoe de participatie en communicatie over de opmaak van het beheersplan is verlopen;

<sup>6</sup> Art. 8.1.4. van het Onroerenderfgoedbesluit: 2° een historische nota, die op basis van geschreven of iconografische bronnen en van archeologische of natuurwetenschappelijke bevindingen of sporen een helder inzicht geeft in de totstandkoming en ontwikkeling van het onroerend erfgoed of erfgoedlandschap vanaf zijn ontstaan tot de huidige toestand;

<sup>7</sup> Met name: omschrijving in de inventaris Onroerend Erfgoed, beschermingsdossier, literatuur, iconografisch materiaal, bestaande bouwhistorische onderzoeken;

<sup>8</sup> Art. 8.1.4. van het Onroerenderfgoedbesluit: 3° een inventarisatie van de erfgoedelementen binnen de afbakening. De huidige toestand wordt geïllustreerd met recente plannen en foto's die een duidelijk beeld geven van het onroerend erfgoed of erfgoedlandschap, of van het deel ervan dat een opzichzelfstaand geheel vormt.

een goed met archeologische erfgoedwaarde. Bij grote(re) erfgoedsites is een weergave op plan wenselijk. Een actuele fotoreportage vormt een onderdeel van dit hoofdstuk.

Bestaande opmetingsplannen volstaan; nieuwe opmetingen zijn niet noodzakelijk. Indien geen opmetingsplan voorhanden is, kan gewerkt worden met een luchtfoto, kadasterplan of schematisch grondplan in combinatie met een fotoreportage. Eventuele **cultuuroederen**<sup>9</sup> zijn op te nemen in de inventaris van de erfgoedelementen. Voor elk roerend goed dat als cultuuroed wordt beschouwd, wordt een motivering gegeven. Hiervoor kan de fiche gebruikt worden die op de website van het agentschap<sup>10</sup> ter beschikking staat. Enkel voor de goederen die als cultuuroed aanvaard worden, is het nodig om de fiche aan het beheersplan toe te voegen.

#### 4. Erfgoedwaarden<sup>11</sup>

Het beschermingsbesluit en bijhorend inhoudelijk dossier vormen de bron van informatie voor dit hoofdstuk. De erfgoedelementen en -kenmerken worden gekoppeld aan de erfgoedwaarde(n) die bij de bescherming werd(en) geïdentificeerd. Indien het gaat om minder recente beschermingsbesluiten, is het van belang om de erfgoedwaarde(n) naar de huidige regelgeving te vertalen<sup>12</sup>. Dit gebeurt in samenspraak met het agentschap. Het is **niet** de bedoeling om bijkomende of andere waarden te expliciteren.

Voor de waarden die in dit hoofdstuk aan bod komen, wordt een beheersvisie gegeven in het volgende hoofdstuk. Indien er cultuuroederen aanwezig zijn, is het van belang om deze te koppelen aan de erfgoedwaarden vermeld in het beschermingsbesluit.

#### 5. BELANGRIJK: Beheersvisie en doelstellingen<sup>13</sup>

In de visie wordt duidelijk gemaakt welke richting men voor de komende 20 jaar uit wil met het onroerend erfgoed.

De beheersdoelstellingen geven weer welke toestand (incl. gebruik) men wil bereiken en op welke manier, waarbij het beheer in termen van “wat”/”waar”/”waarom” wordt begrepen. Het beschermingsbesluit en inhoudelijk dossier dienen ook hier geraadpleegd te worden.

Daarbij worden doelstellingen die nodig zijn in functie van het behoud, verbetering of herstel van de erfgoedelementen en -kenmerken, van de waardering, van herbesteding of voor het in regel stellen met andere beleidsdoelstellingen of regelgevingen (bv. landbouw) op elkaar afgestemd. Toegankelijkheid en een publieksgerichte actieve werking worden expliciet vermeld in het beheersplan indien een erkenning als **“open erfgoed”**<sup>14</sup> wordt gevraagd. In dat geval moet de volgende informatie in het beheersplan opgenomen zijn:

- Voorstel van open erfgoed binnen de perimeter van het opgestelde beheersplan met aanduiding op kaart (en vermelding van de objecten die uitgesloten van de erkenning als open erfgoed). Als de afbakening van het open erfgoed verschilt van de afbakening van het beheersplan, dan dient dit gemotiveerd te worden.
- Een duidelijke omschrijving per criterium hoe er invulling wordt gegeven aan de voorwaarden rond open erfgoed, zoals omschreven in het uitvoeringsbesluit. De inspiratienota rond Open Erfgoed kan hierbij gebruikt worden als hulp om dit te beantwoorden.
- Desgevallend motivatie waarom van de openstellingsvoorwaarden van het uitvoeringsbesluit wordt afgeweken.
- Lijst van ontsluitingswerken.

<sup>9</sup> Art. 2. 8° van het Onroerenderfgoedbesluit. Meer informatie over “cultuuroederen” is beschikbaar op de website

<https://www.onroerenderfgoed.be/nl/bescherming/beschermd-onroerend-erfgoed/cultuuroederen-in-monumenten/>

<sup>10</sup> <https://www.onroerenderfgoed.be/nl/bescherming/beschermd-onroerend-erfgoed/cultuuroederen-in-monumenten/>

<sup>11</sup> Art. 8.1.4. van het Onroerenderfgoedbesluit: 4° de situering en de beschrijving van de erfgoedwaarden en de juridische toestand van het onroerend erfgoed of het erfgoedlandschap of van het deel ervan dat een op zichzelfstaand geheel vormt, waarop het beheersplan betrekking heeft;

<sup>12</sup> Art. 2.1. 26° van het Onroerenderfgoeddecreet;

<sup>13</sup> Art. 8.1.4. van het Onroerenderfgoedbesluit: 5° een onderbouwde visie op het beheer van het onroerend erfgoed of erfgoedlandschap of van het deel ervan dat een op zichzelfstaand geheel vormt en de beheersdoelstellingen die eruit voortvloeien;

<sup>14</sup> Art. 8.1.4. §2, 8.4.1. en 8.4.2. van het Onroerenderfgoedbesluit. Meer informatie over “open erfgoed” is tevens beschikbaar op de website <https://www.onroerenderfgoed.be/nl/beheer/open-erfgoed/>

Erfgoed dat door zijn aard geen economisch nut heeft (**ZEN-erfgoed**) en dit in de toekomst niet kan verwerven, kan als dusdanig vermeld worden in dit hoofdstuk van het beheersplan.<sup>15</sup>

Vooraleer het beheersplan formeel ter goedkeuring wordt ingediend, wordt de vraag tot erkenning als open erfgoed en/of ZEN-erfgoed onderzocht binnen het agentschap. Neem hiervoor contact op met de erfgoedconsulent.

Bij grote(re) erfgoedsites kan een synthese van dit hoofdstuk toegevoegd worden die een planmatige weergave is van de vooropgestelde toekomstvisie en de hiermee samenhangende beheersdoelstellingen. Dit plan wordt concreet uitgewerkt en verantwoord in het volgende hoofdstuk. Het is belangrijk om een duidelijk onderscheid te maken tussen enerzijds doelstellingen en anderzijds maatregelen (zie voorbeeld achteraan).

## 6. **BELANGRIJK: Maatregelen**<sup>16</sup>

Dit hoofdstuk bevat concrete instandhoudings-, onderhouds- en/of restauratiewerken en andere beheersmaatregelen die noodzakelijk zijn om de beoogde beheersdoelstellingen te bereiken. Ook archeologisch vooronderzoek en/of archeologische opgravingen kunnen noodzakelijk zijn om de beoogde beheersdoelstellingen te bereiken.

De beheersmaatregelen formuleren het concrete beheer in termen van “wat”/”hoe”/”wanneer” zowel voor de volledige perimeter van het beheersplan als voor de afzonderlijke erfgoedelementen. De voorgestelde beheersmaatregelen worden beschreven met een mogelijke fasering (éénmalige en terugkerende maatregelen met vaste cyclus), rekening houdend met de budgettaire haalbaarheid, de uitvoeringstermijn en de noodzakelijke instandhoudingswerken.

Hou er rekening mee dat voor de **beheersmaatregelen** van de meeste types beschermd erfgoed slechts een **erfgoedpremie** kan toegekend worden indien ze vermeld worden in een goedgekeurd beheersplan, incl. ontsluitingswerken.<sup>17</sup> De maatregelen dienen echter **niet tot op detailniveau** beschreven te worden. Let op: een vermelding in het beheersplan geeft niet automatisch recht op een erfgoedpremie: de geldende regelgeving bepaalt of en in welke mate bepaalde maatregelen betaalbaar zijn!<sup>18</sup>

In dit hoofdstuk wordt ook aangegeven welke werken in aanmerking komen voor een **vrijstelling van de toelatingsplicht**.<sup>19</sup> Hier is het wel van belang om deze voldoende gedetailleerd te omschrijven.

Daarnaast kan het ook een voorstel voor lijst van werken aan **bomen en struiken** bevatten waarvoor men alsnog een toelating nodig heeft.<sup>20</sup>

De oplijsting van de maatregelen gebeurt bij voorkeur in de vorm van een tabel met maatregelen per jaar, maar kan ook d.m.v. een indeling in korte, middellange en lange termijn. Premiepercentages of betaalbaarheid worden niet vermeld gezien onderhevig aan de regelgeving met richtlijnen en aan mogelijke wijzigingen.

## 7. **Opvolging en evaluatie**<sup>21</sup>

De klant volgt de uitvoering van het beheersplan op en bezorgt hiervan een verslag aan het agentschap<sup>22</sup>. In het beheersplan wordt een voorstel gedaan voor de manier en het tijdstip waarop de geplande beheersdoelstellingen opgevolgd en geëvalueerd zullen worden. De status van de werken (al dan niet ondersteund door een erfgoedpremie) en de staat van het goed zijn hierin bepalend:

- Indien dringende maatregelen: jaarlijkse rapportering;

<sup>15</sup> Art. 8.1.4. van het Onroerenderfgoedbesluit: 8° in voorkomend geval een voorstel voor ZEN-erfgoed;

<sup>16</sup> Art. 8.1.4. van het Onroerenderfgoedbesluit: 6° de opsomming en verantwoording van de concrete richtlijnen, eenmalige en terugkerende maatregelen en werkzaamheden die nodig zijn om de beoogde beheersdoelstellingen te bereiken;

<sup>17</sup> Art. 11.2.1. en 11.2.4. 4° van het Onroerenderfgoedbesluit;

<sup>18</sup> Kijk hiervoor op de website <https://www.onroerenderfgoed.be/nl/premies/erfgoedpremie/>

<sup>19</sup> Art. 8.1.4. van het Onroerenderfgoedbesluit: 9° in voorkomend geval een voorstel van handelingen aan of in beschermd goederen die vrijgesteld zijn van toelating of melding;

<sup>20</sup> Art. 6.2.4., 6.2.5. en 6.2.6. van het Onroerenderfgoedbesluit;

<sup>21</sup> Art. 8.1.4. van het Onroerenderfgoedbesluit: 7° een voorstel voor de manier en het tijdstip waarop de beoogde beheersdoelstellingen opgevolgd en geëvalueerd zullen worden;

<sup>22</sup> art. 8.1.8. §1 van het Onroerenderfgoedbesluit.

- Indien werkzaamheden in uitvoering<sup>23</sup>: rapportering ten laatste 6 maanden na beëindiging van de werkzaamheden;
- Indien in goede staat en geen werkzaamheden gepland op korte termijn: vijfjaarlijkse rapportering<sup>24</sup>. We raden de klant aan om een verslag of voortgangsrapport op te stellen over de uitgevoerde werkzaamheden. Volgende gegevens worden hierbij vermeld: aard van de werkzaamheden (met verwijzing naar het beheersplan), plaats waar ze werden uitgevoerd, datum en het resultaat. Het verdient aanbeveling de voortgangsrapporten van foto's te voorzien, zodat de evolutie van het onroerend erfgoed of erfgoedlandschap in beeld kan worden gebracht.

#### 8. Extra toevoegingen

Het beheersplan moet de volgende **samenvattende tabel** bevatten die (indien van toepassing) aangeeft waar welke informatie terug te vinden is: in het hoofddocument ofwel als bijlage in hoofdstuk 8 indien niet in het hoofddocument vermeld.

	Duid in deze kolom aan: "niet van toepassing" (en dus niet bijgevoegd) of de verwijzing naar het hoofdstuk met pagina's of nummer van de bijlage (indien bijgevoegd)
Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)	
Lijst van geplande werkzaamheden	
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating	
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed	
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is	
Lijst van cultuurgoederen	
Lijst van geplande werkzaamheden aan een orgel dat dateert van na de Eerste Wereldoorlog <sup>25</sup>	
Bibliografie (overzicht referenties)	
Extra bijlage (bvb. foto's, ...)	

## 3 PRAKTISCHE RICHTLIJNEN

De opmaak van het beheersplan volgt de indeling in acht hoofdstukken zoals hierboven weergegeven. De finale versie van het beheersplan, dat ter goedkeuring aan de administrateur-generaal van het agentschap Onroerend Erfgoed wordt voorgelegd, wordt in 2 afgedrukte én ingebonden (geen ringmappen) exemplaren (A4-formaat) ingediend bij de buitendienst van het agentschap Onroerend Erfgoed. Onderzoeksrapporten e.d. waarnaar verwezen wordt in het beheersplan moeten niet afgedrukt worden.

<sup>23</sup> Indien het gaat om werken waarvoor een toelating of erfgoedpremie werd aangevraagd, is het agentschap reeds op de hoogte. In deze gevallen is een rapportering niet nodig;

<sup>24</sup> Een restauratieverslag of een aanvraag tot uitbetaling van de erfgoedpremie voldoen eveneens;

<sup>25</sup> Art. 11.2.3. van het Onroerenderfgoedbesluit.

Daarnaast wordt ook een digitale versie in doorzoekbaar PDF-formaat aangeleverd bij de buitendienst van het agentschap: alle onderdelen (1° t.e.m. 7°) zitten vervat in 1 bestand. Alle bijlagen (zie onderdeel 8°) echter worden als aparte PDF-bestanden aangeleverd. De namen van de bestanden bestaan maximaal uit 200 karakters. De grootte van alle aangeleverde bestanden bedraagt elk maximaal 100 Mb. De perimeter van het gebied waarvoor het beheersplan werd opgemaakt wordt bij voorkeur tevens digitaal aangeleverd in de vorm van een gislaag (shape).

Het agentschap ontsluit goedgekeurde beheersplannen voor een breed publiek via <https://plannen.onroerenderfgoed.be/>. Privacygevoelige informatie wordt daarom steeds als bijlage toegevoegd, niet geïntegreerd in de hoofdstukken. Ze wordt na de goedkeuring niet ontsloten.

Vragen bij het opmaken van een beheersplan? Contacteer dan de buitendienst van het agentschap. De contactgegevens vind je op <https://www.onroerenderfgoed.be/nl/over-ons/contact/>.

## 4 TER INSPIRATIE: ONDERSCHIED TUSSEN DOELSTELLINGEN EN MAATREGELEN UIT EEN RECENT BESCHERMINGSBESLUIT

**DOELSTELLINGEN:** De bescherming van de woning X beoogt het behoud van het gebouwd erfgoed: de neogotische architectuur - de typologie van de halfopen bebouwing, het volume, de neogotische vormtaal en dito interieurafwerking - en de uitbreiding van X uit 19xx. Dit veronderstelt het behoud van de vloeren, oorspronkelijke vensters, hang- en sluitwerk, schouwboezems, trappen, moer- en kinderbalken en oorspronkelijke afwerkingslagen, ook indien verborgen achter secundaire afwerkingen. De ommuurde stadstuin met waardevolle bomen blijft behouden als tuin en garandeert het voortbestaan van de typologie van de half-vrijstaande woning, de intrinsieke band tussen woning en tuin en het vrije zicht op de zuidgevel.

**MAATREGELEN:** De erfgoedwaarden van het geheel zouden versterkt worden door het herstel van de neogotische interieurschilderingen en de reconstructie van de balustrade van de monumentale bordestrap. De nog aanwezige neogotische interieurelementen en -schilderingen – al dan niet bedekt door een recentere afwerkingslaag – blijven behouden. Ze dienen beveiligd tegen brand, waterschade, houtworm-, schimmel-, zwam- en vochtaantasting en tegen moedwillige of toevallige beschadiging. De tuin blijft behouden als tuin. Dit veronderstelt een deskundig onderhoud van de boom-, struik- en kruidlaag die de tuin vorm geeft, en behoud van de tuinmuur en de monumentale bomen.

