



**Vlaanderen**  
is erfgoed



## Beschermde stads- en dorpsgezichten in Vlaanderen

Agentschap  
Onroerend  
Erfgoed

[onroenderfgoed.be](http://onroenderfgoed.be)

Bezit of huur je (een deel van) een eigendom in een beschermd stads- of dorpsgezicht in Vlaanderen? Deze folder geeft een overzicht van de regelgeving die van toepassing is op het stads- of dorpsgezicht. Je krijgt een antwoord op volgende vragen:

- Wat is een beschermd stads- of dorpsgezicht?
- Hoe verloopt de beschermingsprocedure?
- Wat zijn de gevolgen van een bescherming?
- Heb je recht op financiële ondersteuning?
- Wat is het verschil tussen beschermd en vastgesteld onroerend erfgoed?
- Waar vind je meer informatie?

De zorg voor het onroerend erfgoed wordt in Vlaanderen geregeld door het Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013 en het bijhorende Onroerend erfgoedbesluit van 16 mei 2014.

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



## WAT IS EEN BESCHERMD STADS- OF DORPSGEZICHT?

Een stads- of dorpsgezicht is een geheel van onroerende goederen met omgevende elementen zoals beplantingen, omheiningen, waterlopen, bruggen, wegen, straten en pleinen, dat een of meerdere erfgoedwaarden bezit.

Een voorbeeld van een dorpsgezicht is een historisch centrum van een dorp: de kerk, het kerkhof, het gekasseide plein, het gietijzeren hekwerk, de gracht en de bomen maken allemaal deel uit van het waardevolle ensemble. Het geheel is daarbij meer dan de som van de delen. Een stadsgezicht kan een marktplein zijn, met zijn waterpomp en beeldbepalende gevels, of een stadswijk ontworpen volgens de tuinwijkgedachte.

Vlaanderen beschermt belangrijke stads- en dorpsgezichten om ze te bewaren voor toekomstige generaties. Een beschermenswaardig stads- of dorpsgezicht heeft een hoge erfgoedwaarde. Deze erfgoedwaarde kan een archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische, ruimtelijk-structurende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde zijn, of meerdere tegelijk. Die waarden zijn afleesbaar in de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken van het stads- of dorpsgezicht.

Vlaanderen beschermt stads- of dorpsgezichten omdat het die waarden wil bewaren en veilig stellen. Dat kan het beste op de plek zelf.



## HOE VERLOOPT DE BESCHERMINGSPROCEDURE?

Een beschermingsprocedure bestaat uit twee stappen: een voorlopige en een definitieve bescherming.

### Vorbereiding

Aan een voorlopige bescherming gaat een onderzoeks- en adviesfase vooraf. Voor al het onroerend erfgoed dat voor bescherming als stads- of dorpsgezicht in aanmerking komt, voert het agentschap namelijk een waarderend en evaluerend onderzoek uit. Zo gaan we na wat de erfgoedwaarden zijn van het stads- of dorpsgezicht, welke erfgoedelementen (visuele en structurele componenten zoals de kenmerken van de gebouwen en andere elementen die in het gezicht gelegen zijn) en erfgoedkenmerken (typologie, stijl, cultuur, datering, materiaal, biologische soort of variëteit, beheersvorm, ...) deze illustreren hoe er in de toekomst het beste met het stads- of dorpsgezicht omgegaan wordt.



Tijdens dit onderzoek worden archiefdocumenten en historische kaarten onderzocht en gaan erfgoedonderzoekers ter plaatse om een evaluatie van het aanwezige erfgoed te maken.

Het agentschap informeert de zakelijkrechthouder(s) over de opstart van de beschermingsprocedure en vraagt om schriftelijk eventuele opmerkingen op de bescherming te formuleren. Je hebt hier 60 dagen de tijd voor.

Vooraleer de minister een stads- of dorpsgezicht kan beschermen, moet hij of zij advies vragen aan de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE), de betrokken gemeentebesturen, een aantal Vlaamse overheidsadministraties en de zakelijkrechthouder(s). Bij een acute dreiging tot vernieling of beschadiging kan de minister deze adviesverplichting overslaan en meteen overgaan tot een voorlopige bescherming.

### Voorlopige bescherming

Na de onderzoeks- en adviesfase volgt de voorlopige bescherming in de vorm van een ministerieel besluit. Dat besluit bevat onder meer een wetenschappelijke beschrijving, een duiding van de erfgoedwaarden en de beheersaanbevelingen.



## **Bekendmaking en inspraak**

De zakelijkrechthouders (dat is de eigenaar, erfpachter, vruchtgebruiker, opstalhouder of leasinggever) ontvangen een aangetekende brief met een kopie van het beschermingsbesluit. Zij hebben dan 30 dagen de tijd om alle eventuele gebruikers te informeren over de voorlopige bescherming. Is het goed uit het stads- of dorpsgezicht intussen verkocht aan iemand anders, dan laat de zakelijkrechthouder dat weten aan het agentschap Onroerend Erfgoed.

Het besluit tot voorlopige bescherming van een stads- of dorpsgezicht wordt aangekondigd in het Belgisch Staatsblad. Het agentschap brengt ook het gemeentebestuur op de hoogte van de voorlopige bescherming. Het gemeentebestuur heeft vanaf dan 30 dagen de tijd om een openbaar onderzoek op te starten. Dat openbaar onderzoek wordt bekend gemaakt op de website van de gemeente en via een affiche aan het onroerend goed dat beschermd wordt. Het beschermingsdossier ligt ondertussen ter inzage bij de gemeente en het agentschap Onroerend Erfgoed. Op die manier heeft iedereen 30 dagen de kans om opmerkingen op of bezwaren tegen de voorlopige bescherming kenbaar te maken bij de gemeente. Het gemeentebestuur bezorgt deze reacties aan het agentschap, dat alle opmerkingen behandelt.

Zakelijkrechthouders kunnen ook vragen om gehoord te worden.

## **Definitieve bescherming**

De minister beslist op basis van alle stukken uit de voorlopige bescherming over een definitieve bescherming. Hij of zij kan daarvoor advies vragen aan de VCOE. De definitieve bescherming gebeurt opnieuw in de vorm van een ministerieel besluit. De zakelijkrechthouders en de gemeente ontvangen uiteraard een kopie. Ook nu bezorgt de zakelijkrechthouder het ministerieel besluit aan de eventuele gebruikers. Bovendien verschijnen alle definitieve beschermingen in het Belgisch Staatsblad.

## **Behandelingstermijn**

De doorlooptijd tussen een voorlopige bescherming en een definitieve bescherming duurt maximaal 270 dagen. Die termijn kan één keer verlengd worden met maximaal 90 dagen. Als er binnen die periode geen besluit tot definitieve bescherming is genomen, vervalt de voorlopige bescherming automatisch.

## WAT ZIJN DE GEVOLGEN VAN EEN BESCHERMING?

Vanaf de ontvangst van de brief met de melding van de voorlopige bescherming of vanaf publicatie in het Belgisch Staatsblad, zijn de juridische gevolgen van een bescherming van toepassing.

Het is uiteraard niet toegestaan beschermde stads- of dorpsgezichten te ontsieren, beschadigen, vernielen of op een andere manier de erfgoedwaarde aan te tasten. Dat betekent niet dat er niets meer mag gebeuren in of veranderen aan het stads- of dorpsgezicht. Ook de uitvoering van de planbestemming blijft na de bescherming mogelijk. Concreet zal een bouwgrond bijvoorbeeld steeds een bouwgrond blijven.

Het agentschap Onroerend Erfgoed begeleidt en adviseert eigenaars en gebruikers hoe zij hun eigendom met erfgoedwaarde het beste kunnen onderhouden. Voor sommige werken is er een schriftelijke toelating nodig. Die werken werden in het beschermingsbesluit opgenomen.

De doelstellingen van elke bescherming en de specifieke voorschriften voor de instandhouding en het onderhoud vind je terug in het beschermingsbesluit.

### Meer concreet gelden volgende juridische gevolgen:

- Niemand mag een beschermd stads- of dorpsgezicht ontsieren of beschadigen. Dat heet het passief behoudsbeginsel: men moet zelf geen maatregelen nemen, maar wel nadelige handelingen vermijden. Dit betekent onder andere dat het slopen of verwijderen van de waardevolle elementen van een beschermd stads- of dorpsgezicht verboden is.
- Voor zakelijkrechthouders en gebruikers geldt ook een actieve plicht: zij moeten wel de nodige instandhoudings-, herstellings-, beveiligings-, beheers- en onderhoudswerken uitvoeren om het behoud en onderhoud van het beschermd stads- of dorpsgezicht te verzekeren.
- Voor grotere werken aan een onroerend goed heb je een vergunning nodig vanuit de regelgeving op het gebied van Ruimtelijke Ordening, Bos, Natuur of Milieu. Die vraag je aan bij de gemeente of bij een andere vergunningverlenende



overheid. Deze vraagt dan advies aan het agentschap. De toelating van het agentschap wordt geïntegreerd in de vergunning: je hoeft daar niet zelf voor te zorgen.

- In een beschermd stads- of dorpsgezicht zal je voor bepaalde werken toch een toelating nodig hebben, ook als er geen vergunning zoals hierboven vereist is. In het beschermingsbesluit of hoofdstuk 6 van het Onroerendergoedbesluit vind je terug over welke handelingen het gaat. Je hebt een toelating nodig als die werken ingrijpen op de erfgoedwaarden van het stads- of dorpsgezicht. De toelating moet er voor zorgen dat de erfgoedwaarden in stand gehouden of versterkt worden bij de geplande werken. Je meldt de toelatingsplichtige werken in een aangetekende brief aan het college van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeente. De gemeente heeft vervolgens 20 dagen tijd om deze werken te beoordelen. Als de werken een impact hebben op de erfgoedwaarde van het stads- of dorpsgezicht zal de gemeente je vragen om een toelating aan te vragen aan het agentschap Onroerend Erfgoed. Als je niets van de gemeente hoort of de gemeente oordeelt dat de werken geen negatieve impact hebben op de erfgoedwaarde, mag je de werken uitvoeren zoals gepland.
- Verkoop je (voor eigen rekening of als tussenpersoon) een goed in een beschermd stads- of dorpsgezicht, dan vermeld je in alle publiciteit dat het goed beschermd is en welke juridische gevolgen daaraan verbonden zijn. Die verplichting geldt evenzeer voor immobiliënwebsites. Ook in alle onderhandse en authentieke akten moet deze informatie opgenomen worden. Niet alleen notarissen en vastgoedmakelaars zijn daartoe verplicht, maar iedereen die het initiatief neemt tot een eigendomsoverdracht. De overdracht kan een verkoop zijn, maar ook een verhuurovereenkomst voor meer dan negen jaar, de inbreng in een vennootschap, de overdracht van een erfpacht of opstalrecht of een andere vorm van eigendomsoverdracht. Maak je zelf een overeenkomst op, dan vind je meer informatie over deze informatieplicht en enkele voorbeeldformuleringen via <https://www.onroendergoed.be/mijn-eigendom-beschermd>.
- Zodra het goed definitief beschermd is, mag het officiële herkenningsteken voor beschermd stads- of dorpsgezicht opgehangen worden. Dat herkenningsteken kan je als zakelijkrechthouder of gebruiker gratis opvragen bij het agentschap via [bestellingen@onroendergoed.be](mailto:bestellingen@onroendergoed.be).



## HEB JE RECHT OP FINANCIËLE ONDERSTEUNING?

Na de definitieve bescherming, kan je een premie of andere financiële ondersteuning ontvangen voor werkzaamheden en beheersmaatregelen die noodzakelijk zijn voor het behoud of de herwaardering van de erfgoedkenmerken van het beschermde stads- of dorpsgezicht. Wil je een premie voor werken in een beschermd stads- of dorpsgezicht, dan is daar een goedgekeurd beheersplan voor nodig. Meer informatie over de verschillende vormen van financiële ondersteuning vind je via: <https://www.onroenderfgoed.be/ik-wil-financiële-ondersteuning-krijgen>.

### Een beheersplan

Een beheersplan is een document dat de toekomstplannen vastlegt voor het stads- of dorpsgezicht. Je leest er bijvoorbeeld welke werkzaamheden waar en wanneer nodig zijn voor het behoud of de versterking van de erfgoedwaarden, en dit over een termijn van 24 jaar. Het grote voordeel is dat je geen afzonderlijke toelating meer hoeft te vragen voor alle werken die in het goedgekeurde plan worden vrijgesteld van toelating. Alle informatie over het opmaken van een beheersplan vind je via: <https://www.onroenderfgoed.be/een-beheersplan-opstellen>



## WAT IS HET VERSCHIL TUSSEN BESCHERMD EN VASTGESTELD ONROEREND ERFGOED?

Geïnteriseerd, vastgesteld of beschermd erfgoed. Raak jij ook in de war door deze termen? We leggen het verschil even uit.

### **De wetenschappelijke inventarissen**

De wetenschappelijke inventarissen geven een overzicht van het bouwkundig erfgoed, de houtige beplantingen met erfgoedwaarde, de historische tuinen en parken en de landschapsatlas in Vlaanderen. Opname van een onroerend goed in één van deze inventarissen is zuiver van wetenschappelijke aard en heeft geen gevolgen voor eigenaars en gebruikers.

De wetenschappelijke inventarissen zijn online raadpleegbaar via: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be>.

Door nieuw onderzoek worden items toegevoegd of informatie aangepast.



### De vastgestelde inventarissen

De Vlaamse overheid kan de inventaris van het bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, de inventaris historische tuinen en parken en de landschapsatlas of delen ervan vaststellen. Hiermee bevestigt de bevoegde minister dat alle items op de vastgestelde lijst erfgoedwaarde bezitten en nog altijd bewaard zijn. Bij vastgesteld erfgoed moet je als overheid, eigenaar of beheerder rekening houden met beperkte juridische gevolgen.

Meer informatie hierover vind je via:

<https://www.onroenderfgoed.be/werken-aan-erfgoed-uit-een-wetenschappelijke-vastgestelde-inventaris>. Wil je weten of een bepaald erfgoeditem vastgesteld is, dan kan dat via:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/zoeken>.



### **Beschermd erfgoed**

Het beschermen van onroerend erfgoed heeft als doel belangrijk erfgoed te behouden voor toekomstige generaties. Een actueel overzicht van de beschermde stads- en dorpsgezichten in Vlaanderen vind je via:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/zoeken>

en <https://geo.onroenderfgoed.be>.

## WAAR VIND JE MEER INFORMATIE?

Vlaanderen is erfgoed. Samen met onze partners maken we de zorg voor onroerend erfgoed voor iedereen vanzelfsprekend om Vlaanderen nu en straks mee vorm en kleur te geven. Het agentschap Onroerend Erfgoed is verantwoordelijk voor bouwkundig, archeologisch, landschappelijk en varend erfgoed.

Meer informatie over het Onroerenderfgoeddecreet en de zorg voor onroerend erfgoed vind je op <https://www.onroenderfgoed.be>.

Voor algemene vragen neem je contact op met de hoofdzetel in Brussel:

Agentschap Onroerend Erfgoed  
Havenlaan 88 bus 5  
1000 Brussel  
T. 02 553 16 50  
[info@onroenderfgoed.be](mailto:info@onroenderfgoed.be)

Vragen over inventarisatie en bescherming mail je naar [inventaris@onroenderfgoed.be](mailto:inventaris@onroenderfgoed.be) of [beschermen@onroenderfgoed.be](mailto:beschermen@onroenderfgoed.be)

Voor specifieke vragen over premies, meldingen, toelatingen en vergunningen, neem je contact op met:

### **Antwerpen**

Anna Bijnsgebouw  
Lange Kievitstraat 111-113, bus 53  
2018 Antwerpen  
T. 03 224 62 10  
[antwerpen@onroenderfgoed.be](mailto:antwerpen@onroenderfgoed.be)

### **Hasselt**

Hendrik Van Veldekegebouw  
Koningin Astridlaan 50, bus 1  
3500 Hasselt  
T. 011 74 22 20  
[limburg@onroenderfgoed.be](mailto:limburg@onroenderfgoed.be)

### **Gent**

Virginie Lovelinggebouw  
Koningin Maria Hendrikaplein 70, bus 91  
9000 Gent  
T. 09 276 24 40  
[oost-vlaanderen@onroenderfgoed.be](mailto:oost-vlaanderen@onroenderfgoed.be)

### **Leuven**

Dirk Boutsgebouw  
Diestsepoort 6, bus 94  
3000 Leuven  
T. 016 66 59 00  
[vlaams-brabant@onroenderfgoed.be](mailto:vlaams-brabant@onroenderfgoed.be)

### **Brugge**

Jacob van Maerlantgebouw  
Koning Albert I-laan 1.2 bus 92  
8200 Brugge (Sint-Michiels)  
T. 050 24 81 50  
[west-vlaanderen@onroenderfgoed.be](mailto:west-vlaanderen@onroenderfgoed.be)





© foto's: Onroerend Erfgoed

V.u.: Sonja Vanblaere, Havenlaan 88 bus 5, 1000 Brussel - Juni 2019