

## ERFGOED EN EIGENDOMS BESCHERMING



# Erfgoed en eigendomsbescherming

## Editors

Robert PALMANS  
Willem VERRIJDT

## Auteurs

Stijn AERTS  
Marie-Sophie DE CLIPPELE  
Matthias DEJONGHE  
Bert DEMARSIN  
Michiel DEWEIRD  
Mieke PAELINCK  
Lise VANDENHENDE  
Wim VAN DER POST  
Stefanie VAN DER WALLEN  
Paul VANSANT

Erfgoed en eigendomsbescherming  
Robert Palmans en Willem Verrijdt (eds.)

© 2020 Intersentia  
Antwerpen – Gent – Cambridge  
[www.intersentia.be](http://www.intersentia.be)

ISBN 978-94-000-1291-2  
D/2020/7849/186  
NUR 823

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

## WOORD VOORAF

Op vrijdag 23 oktober 2020 vond de studiedag van CROW over Erfgoed en eigendomsbescherming plaats. Dit boek vormt de schriftelijke neerslag van de uiteenzettingen van de sprekers, maar kan daarnaast worden beschouwd als een standaardwerk over de preciaire verhouding tussen de zorg voor het onroerend erfgoed en de bescherming van de rechten van de (private) eigenaars ervan.

De bescherming van erfgoed werd en wordt algemeen aangezien als een doelstelling van algemeen belang. Dit algemeen belang rechtvaardigt een wetgevend optreden met het oog op het behoud van waardevolle gebouwen en gehelen, landschappen en archeologische vindplaatsen. Met dit doel voor ogen kunnen onderhouds- en instandhoudingsverplichtingen en erfdienstbaarheden van openbaar nut worden opgelegd die resulteren in lasten voor de eigenaar.

Precies de omvang van deze lasten gaf de voorbije jaren aanleiding tot controverse. Per 1 januari 2015 traden het Onroerenderfgoeddecreet en het bijbehorende Onroerenderfgoedbesluit in werking. Zij vormen, intussen in beperkt gewijzigde vorm, het juridische kader voor het behoud van waardevol erfgoed.

Wat de verhouding tussen erfgoed en eigenaar betreft, legt dit decreet nieuwe accenten, die veelal werden aangezien als een verzwaring van de lasten voor vele eigenaars.

Een aantal kritische eigenaars en een eigenaarsvereniging stelden een beroep tot vernietiging van de volledige beschermingsregeling – hoofdstuk 6 Onroerenderfgoeddecreet – in bij het Grondwettelijk Hof. Zij voerden aan dat de bepalingen van dit hoofdstuk strijdig waren met het beginsel van de gelijkheid van de burger tegenover de openbare lasten doordat zij zonder enige compensatie toelaten dat de overheid – overigens ook zonder overleg of inspraak – ernstige beperkingen oplegt aan het eigendomsrecht van deze ‘erfgoedeigenaars’.

Het decreet doorstond, op een enkel artikelonderdeel na, de grondwettigheidstoets. Het Grondwettelijk Hof oordeelde dat het uitwerken van een beschermingssysteem waarbij beperkingen zonder enige vorm van compensatie worden opgelegd aan eigenaars van beschermde goederen te verantwoorden valt, als een mogelijke beleidsoptie, die evenwel eigenaars het recht op toegang tot de rechter met het oog op een schadevergoeding niet kan ontzeggen. De decreetgever dient met andere woorden zijn beleid binnen welbepaalde grenzen te voeren: een concreet beschermingsbesluit mag er niet toe leiden dat de eigenaar van een beschermd goed geconfronteerd wordt met lasten die veel zwaarder zijn dan deze

die worden opgelegd aan eigenaars van niet-beschermde onroerende goederen. Het Hof verwees, bij het ontbreken van elke compensatieregeling, als een mogelijke uitweg naar een beroep op de gewone rechter die, geval per geval, zal onderzoeken of een specifiek beschermingsbesluit de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten schendt, en in voorkomend geval een schadevergoeding zal toekennen.

Terwijl het Onroerenderfgoeddecreet niet voorziet in een vergoeding voor de toch aanzienlijk lasten die aan eigenaars van beschermd erfgoed worden opgelegd, vormt het wel een juridische basis voor de toekenning van subsidies en premies. Zij betekenen in de praktijk een belangrijke financiële steun voor zakelijk-rechthouders die hun beschermd monument, hun gebouw gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, landschap of archeologische site in goede staat willen behouden of terugbrengen en verlichten de bijbehorende lasten.

Vanuit deze vaststelling zorgt een ontwerp van besluit dat op 17 juli 2020 door de Vlaamse Regering principieel werd goedgekeurd en voorziet in een aanpassing aan het Onroerenderfgoedbesluit, voor heel wat beroering. Het creëert immers de mogelijkheid voor de overheid om het aanvragen van de erfgoedpremies volgens de bijzondere procedure, waarvan het maximumbedrag niet begrensd is, en van meerjarenpremieovereenkomsten te schorsen wanneer de bestaande wachtlijsten niet toelaten om deze aanvragen binnen een redelijke termijn te honoreren. Deze schorsing zou gelden voor een onbepaalde duur; in overgangsmaatregelen wordt niet voorzien.

Op 18 september 2020 werd door de Vlaamse Regering een tweede ontwerp van besluit principieel goedgekeurd, waarin een aantal “flankerende maatregelen” werden opgenomen. Deze maatregelen betreffen in hoofdzaak een verhoging van het premiebedrag dat op grond van de standaardprocedure, tot op heden veelal aangewend voor onderhoudswerken, kan worden toegekend en het introduceren van een systeem van oproepen voor grotere projecten voor de (nabije) toekomst.

Mochten deze ontwerpbesluiten definitief worden goedgekeurd door de Vlaamse regering, dan zullen zij een aanzienlijke impact hebben op bijvoorbeeld openbare besturen die een groot pakket aan beschermde monumenten beheren en voor private eigenaars van bijvoorbeeld kastelen en grote landgoederen. Tegenover hun toenemende verplichtingen, die tot in detail worden geconcretiseerd in een actief en een passief zorgbeginsel, dreigt een krimpend premiestelsel. Raakt het evenwicht in vele concrete dossiers hierdoor niet zoek? Erfgoedbehoud is immers niet alleen de taak van publieke of private eigenaars, maar evenzeer van de bevoegde overheid die, in functie van het algemeen belang, verantwoordelijkheid draagt.

Een studiedag over erfgoed en eigendomsbescherming, die ruimte biedt voor informatie en reflectie, komt tegen de hier geschetste achtergrond op het juiste moment. De bijdragen in dit boek gaan in op diverse, belangrijke aspecten van de problematiek.

In een eerste inleidende bijdrage bespreekt Michiel DEWEIRDt tweehonderd jaar erfgoedregulering in Vlaanderen. Hij schetst de historische achtergrond van de overheidszorg voor het erfgoed van de negentiende eeuw tot vandaag.

Hij geeft hierbij niet alleen toelichting bij de diverse wetten en decreten die de materie beheersten, maar besteedt ook aandacht aan de opeenvolgende staats-hervormingen, die een grote impact hadden op de bescherming van erfgoed. De auteur rondt zijn bijdrage af met een overzicht van het instrumentarium waarover de Vlaamse overheid momenteel beschikt voor de bescherming van het onroerend erfgoed.

Marie-Sophie DE CLIPPELE koos een treffende titel voor haar bijdrage: “Erfgoedeigenaar, een vergiftigd geschenk?” Ook zij gaat – vanuit een specifieke invalshoek – terug naar de wet-, decreet- en regulering die in het verleden tot stand kwam, met een schets van de geleidelijke toename van de lasten van de erfgoedeigenaar, zijn veranderende relatie met de overheid en de recente zoektocht naar een evenwichtiger beleid, met een (licht gewijzigd) Onroerenderfgoeddecreet.

Zij kadert het vergoedingsrecht als tegengewicht voor overheidsinmenging in meer algemene zin, maar houdt hierbij ook steeds de specifieke situatie van het onroerend erfgoed voor ogen. In een tocht doorheen de tijd beschrijft zij de geleidelijke uitbreiding van het schadevergoedingsrecht, met oog voor de moeilijkheden die de toepassing ervan op erfgoed dossiers voor de eigenaar en voor rechter die moet oordelen kan meebrengen.

De zorg voor het onroerend erfgoed en het streven naar een goede ruimtelijke ordening houden nauw verband met elkaar. Stijn AERTS en Mathias DEJONGHE bespreken in hun bijdrage de verhouding tussen erfgoed en vergunningen. Zij vertrekken vanuit de vaststelling dat erfgoed niet alleen een eigen intrinsieke waarde heeft, maar tevens een inherent ruimtelijke dimensie. Precies vanuit deze ruimtelijke dimensie kwamen talrijke arresten van de Raad voor Vergunningsbetwistingen tot stand waarbij op een of andere manier erfgoed betrokken is.

Het overzicht van rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat zij de lezer bieden, gaat in de eerste plaats in op de mogelijkheden en de vereisten om op te komen tegen een vergunning die een impact heeft op beschermd erfgoed en desgevallend te verzoeken om een schorsing, wegens dringende noodzakelijkheid.

Aansluitend komen, in functie van de vergunningverlening, de belangrijkste beoordelingskaders voor het erfgoed aan bod. De auteurs bestuderen de impact van een omgevingsvergunningaanvraag op onroerend erfgoed en de beperkingen die het “erfgoedstatuut” stelt aan de vergunningverlening. Zij besteden achtereenvolgens aandacht aan waardevolle goederen die (nog) niet werden beschermd, aan goederen die werden geïnventariseerd en aan beschermde goederen. Ook instrumenten als onroerenderfgoedrichtplannen en erfgoedlandschappen krij-

gen een plaats in de nauwgezette analyse van de beoordelingskaders, die aangeeft dat de regelgeving ruimtelijke ordening een waardevolle aanvulling biedt voor de bescherming die uitgaat van het Onroerendergoeddecreet.

De juridische zorg voor het archeologisch erfgoed bleek in het verleden steeds een moeizame oefening waarbij niet zelden de verhouding tussen openbaar belang en belangen van eigenaars van (potentiële) archeologische vindplaatsen aan bod kwamen.

Lise VANDENHENDE bespreekt in haar bijdrage “Archeologisch erfgoed: een streep door de rekening?” het behoud en de bescherming van dit kwetsbare erfgoed, dat een aparte plaats inneemt binnen het Onroerendergoeddecreet.

Zij licht relevante begrippen en principes van archeologisch onderzoek toe en besteedt aandacht aan het archeologietraject dat moet worden gevolgd bij bepaalde ingrepen in de bodem. Ook het regime van toevalsvondsten, het lot van vondsten die in het kader van een vergunde opgraving werden blootgelegd en het bijbehorende eigendomsrecht worden besproken.

De auteur behandelt ten slotte ook de vraag “Wie betaalt”. Zij schetst de concrete betekenis van het principe dat de veroorzaker betaalt en beschrijft specifieke tegemoetkomingen van de overheid, onder meer in de vorm van premies voor buitensporige kosten bij archeologische opgravingen en vooronderzoek met ingreep in de bodem.

Bert DEMARSIN bespreekt in zijn overzichtsbijdrage de plaats en rol van de financiering van de onroerendergoedzorg: een verhaal van “lasten, evenwichten en lusten”.

Vanuit de nood aan een evenwichtig erfgoedbeleid en bij afwezigheid van een rechtstreekse vergoedingsregeling, licht hij de bestaande premies, subsidies en fiscale maatregelen toe die het kwalitatieve beheer van het erfgoed kunnen ondersteunen. Hij gaat ook in op de recent ingevoerde erfgoedlening.

Zijn heldere overzicht brengt klaarheid in een ingewikkelde materie: aan de diverse steunmaatregelen zijn immers andere modaliteiten verbonden. Zo variëren de aanvragers, de voorwaarden waaraan zij moeten voldoen en de procedures die zij moeten volgen, de omvang van de steun en de mogelijke besteding van de middelen.

De auteur vult zijn toelichting aan met interessant cijfermateriaal over het daadwerkelijke gebruik van de verschillende steunmaatregelen en de financiële gevolgen die dit meebrengt voor de overheid.

Stefanie VAN DER WALLEN belicht het beheer van beschermd erfgoed vanuit de praktijk. Zij gaat uitgebreid in op de toelatingsplichtige en premiegerechtigde werken waarin het Onroerendergoeddecreet voorziet en wijst op de complexe regelingen waarmee de erfgoedeigenaar wordt geconfronteerd.



Eigenaars van grote beschermden complexen wensen vaak nieuwe bestemmingen te geven aan (een deel) van hun gebouwen en willen dit op duurzame wijze doen. Duurzaamheid betekent in deze context meer dan alleen energiezuinigheid; het cultureel erfgoed kan als dusdanig worden ingezet als een motor voor duurzame ontwikkeling.

De auteur licht een aantal concrete projecten toe waarbij specifieke vragen aan bod kwamen, bijvoorbeeld over duurzaam beheer, herbestemming, en waarvoor even specifieke oplossingen werden vooropgesteld. Zij gaat uitgebreid in op het nut van een beheersplan, dat wordt geïllustreerd aan de hand van casussen. Hieruit volgt de conclusie dat elk beschermd goed eigen karakteristieken en eigen noden heeft, zodat maatwerk noodzakelijk is.

De bijdrage van Mieke PAELINCK en Wim VAN DER POST gaat in op de waardering van gebouwd onroerend erfgoed. Hun uitgangspunt is de meervoudige waarde van dit erfgoed, waarbij een onderscheid kan worden gemaakt tussen economische en niet-economische waarden.

In hun bijdrage gaan de auteurs, met de empirische literatuur als achtergrond, in op de methodologische mogelijkheden om tot een accurate waardebepaling te komen voor gebouwd erfgoed.

De resultaten van een dergelijke waardebepaling zijn belangrijk bij het nemen van beslissingen over toekomstig behoud en beheer van monumenten, en bieden een interessante en wellicht nieuwe kijk op de verdeling van de lasten en de baten voor overheid en eigenaar. De auteurs pleiten voor een uniforme en algemeen aanvaarde methode voor de schatting van waarden.

De laatste bijdrage in dit boek werd geschreven door Paul VANSANT. Hij gaat in op een onderwerp dat bijzonder relevant is voor het toekomstige behoud van onroerend erfgoed: de aandachtspunten bij de aankoop van een verwaarloosd of anderszins beschadigd monument. Op zich kan een dergelijke aankoop een heel goede zaak zijn voor het monument: een nieuwe eigenaar met de juiste intenties kan het wellicht een duurzame toekomst bieden.

Het niet naleven van de actieve of passieve zorgplicht en het niet respecteren van toelatingsplichten worden in het Onroerenderfgoeddecreet evenwel aange-merkt als misdrijven.

Dit impliceert dat ook voor nieuwe eigenaars met een hart voor monumenten de aankoop van een verwaarloosd of beschadigd monument risico's inhoudt: zij kunnen worden geconfronteerd met de gevolgen van de misdrijven die hun voorgangers pleegden en met de plicht tot herstel waarin het Onroerenderfgoeddecreet voorziet, desgevallend ook met een terugvordering van premies die eerder werden toegekend.

Aansluitend bij een nauwgezette beschrijving van de gevolgen van eerder gepleegde misdrijven licht de auteur de mogelijkheid tot het afsluiten van een

minnelijke schikking toe die in het Onroerendergoeddecreet werd ingeschreven met de bedoeling de risico's voor potentiële kopers in te perken en vast te leggen zodat zij met kennis van zaken kunnen aankopen en de financiële gevolgen van bestaande misdrijven kunnen inschatten.

De bijdragen in dit boek verduidelijken, elk vanuit hun eigen invalshoek, de delicate verhouding tussen de overheidszorg voor het erfgoed die beoogt waardevolle monumenten, gehelen, landschappen en archeologische sites op een duurzame wijze voor de toekomst te behouden en de erfgoedeigenaar die dit meestal ook wenst, maar in de praktijk geconfronteerd wordt met beperkingen. Deze beperkingen mogen niet uitmonden in een last die te zwaar is om te dragen: een dergelijke situatie is onwenselijk voor de eigenaar, voor het erfgoed en voor de samenleving.

Ik wens dit boek het succes toe dat het verdient.

Em. prof. dr. Anne Mie DRAYE

# INHOUD

<i>Woord vooraf</i> .....	v
<b>Tweehonderd jaar erfgoedregelgeving in Vlaanderen</b>	
Michiel DEWEIRDt .....	1
Afdeling I. Inleiding .....	1
Afdeling II. De prille monumentenbescherming begin 19de eeuw: het verplichte onderhoud van kerken .....	2
Afdeling III. Monumentenbescherming als legitimatie van het nieuwe Koninkrijk België .....	3
Afdeling IV. Aanzet tot inventarisatie vanaf 1860 .....	4
Afdeling V. Bescherming monumenten en standbeelden in het Strafwetboek ..	6
Afdeling VI. Begin 20ste eeuw: aandacht voor de bescherming van land- schappen .....	7
Afdeling VII. De eerste bescherming: het slagveld van Waterloo .....	8
Afdeling VIII. De Eerste Wereldoorlog .....	9
Afdeling IX. De eerste Monumentenwet van 1931 .....	10
Afdeling X. Einde van het unitaire België: de opeenvolgende staats- hervormingen .....	13
§ 1. Aanloop naar de eerste staatshervorming: splitsing KCML .....	13
§ 2. De eerste staatshervorming .....	14
§ 3. De tweede staatshervorming .....	16
§ 4. De derde staatshervorming .....	17
A. Overdracht monumenten en landschappen naar de gewesten .....	17
B. En wie is bevoegd voor het archeologische erfgoed? .....	18
C. Het culturele erfgoed blijft bij de gemeenschappen .....	20
D. Overdracht bevoegdheden aan de Duitstalige Gemeenschap .....	21
§ 5. Tussendoor: de Wet op de Motiveringsplicht .....	21
§ 6. De vierde staatshervorming: het Sint-Michielsakkoord .....	22
§ 7. De vijfde staatshervorming: het Lambertmontakkoord .....	23
§ 8. De zesde en voorlopig laatste staatshervorming: het Vlinderakkoord ..	23
Afdeling XI. Evolutie van de wetgeving met betrekking tot onroerend erfgoed ..	25
§ 1. Het Vlaamse Gewest .....	25
§ 2. Het Waalse Gewest .....	26
§ 3. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest .....	27
§ 4. De Duitstalige Gemeenschap .....	28

§ 5. En de federale overheid? . . . . .	28
Afdeling XII. Van de KCML naar de VCOE . . . . .	29
Afdeling XIII. Beschermingsinstrumenten in het Vlaamse Gewest . . . . .	33
§ 1. Inventarisatie . . . . .	33
§ 2. Bescherming in het Onroerenderfgoeddecreet . . . . .	35
A. Monumenten . . . . .	35
B. Stads- en dorpsgezichten . . . . .	36
C. Cultuurhistorische landschappen . . . . .	37
D. Archeologische sites . . . . .	38
E. Overgangszone . . . . .	39
§ 3. Bescherming als varend erfgoed . . . . .	39
§ 4. Funerair erfgoed . . . . .	41
Afdeling XIV. Besluit . . . . .	42

**Erfgoedeigenaar, een vergiftigd geschenk?**

Marie-Sophie DE CLIPPELE . . . . .	45
------------------------------------	----

Afdeling I. De geleidelijke toename van de lasten van de erfgoedeigenaar . . . .	46
§ 1. De erfgoedrelatie tussen eigenaar en overheid . . . . .	46
A. Betrokkenheid van de eigenaar bij de beschermingsprocedure . . . . .	47
B. De rechtsgevolgen van de bescherming van de eigendom . . . . .	48
C. Controle- en sanctie maatregelen . . . . .	49
§ 2. De ‘koninklijke’ wet van 7 augustus 1931 op het behoud van monu- menten en landschappen . . . . .	49
A. De elitaire reikwijdte en de beperkte instrumenten . . . . .	49
B. De passieve relatie tot eigendom . . . . .	50
C. De beperkte uitvoering van de wet van 7 augustus 1931: voor- rang voor lokale eigendom en uitsluiting van privé-eigendom . . . . .	56
§ 3. Het decreet van 3 maart 1976 en de Vlaamse erfgoedimpuls . . . . .	60
A. De bescherming van monumenten en gehelen en het uitge- breide instrumentarium . . . . .	61
B. Actief beperkt eigendomsrecht . . . . .	64
C. De waaier aan teksten ter bescherming van het erfgoed . . . . .	67
§ 4. De versterkte bescherming van het volledige erfgoed spectrum via het decreet van 12 juli 2013 . . . . .	67
A. De bescherming van de verschillende erfgoedonderdelen en het driedelige instrumentarium . . . . .	68
B. De eenzijdige relatie tot eigendom . . . . .	70
C. Een initieel wantrouwen ten opzichte van erfgoedeigenaren? . . . . .	76
1. De stijgende lasten van de eigenaar . . . . .	76
2. De eenzijdige procedure tot bescherming . . . . .	78
3. Het gebrek aan voldoende compensatiemaatregelen . . . . .	81

§ 5. Op zoek naar een evenwichtiger beleid met het wijzigingsdecreet van 2018 . . . . .	82
Afdeling II. Breder vergoedingsrecht als tegengewicht voor overheidsinmenging . . . . .	84
§ 1. Geen vergoeding, tenzij de wet daarin voorziet . . . . .	85
§ 2. Wanneer de lasten te zwaar worden . . . . .	86
§ 3. De verruimde toepassing van het GBOL-beginsel inzake erfgoedbescherming . . . . .	90
A. Moeilijk te meten toepassingsvoorwaarden . . . . .	91
B. Omgevingsgebondenheid van eigendom . . . . .	92
C. Het risico voor de overheidsfinanciën . . . . .	92
D. De gewenste interventie van de wetgever uiteindelijk verworpen . . . . .	94
§ 4. Uitgebreide compensatie voor toenemende lasten . . . . .	97
A. De geleidelijke uitbreiding van het schadevergoedingsrecht . . . . .	98
B. De graduele eigendomsbeperkingen nuanceren en verruimen schadevergoeding . . . . .	100
C. De (lichte) verschuiving van de aanvaardbaarheidsdrempel voor eigendomsbeperkingen . . . . .	102
D. De stijgende bedragen en financiële verantwoordelijkheid van de overheid . . . . .	103
E. Moeilijkheden bij het bepalen van de vergoeding door de rechter . . . . .	103
F. Weinig compensatie voor buitensporige lasten in de praktijk . . . . .	105
G. Vergoedingsrecht als confrontatie tussen twee tegenstrijdige belangen . . . . .	108
Afdeling III. Conclusie . . . . .	109
<b>Erfgoed en vergunningen</b>	
Matthias DEJONGHE en Stijn AERTS . . . . .	113
Afdeling I. Ten geleide . . . . .	113
Afdeling II. Toegang tot de rechter . . . . .	115
§ 1. De basisregels: artikel 105 Omgevingsvergunningdecreet . . . . .	117
A. Het betrokken publiek . . . . .	118
1. Natuurlijke personen en rechtspersonen . . . . .	119
2. Verenigingen . . . . .	120
3. Gemeente of stad . . . . .	122
B. Belang bij het middel . . . . .	122
§ 2. Vordering tot schorsing van een vergunning . . . . .	125
A. Hoogdringendheid . . . . .	125
B. Uiterst dringende noodzakelijkheid . . . . .	129
Afdeling III. Beoordelingskaders voor onroerend erfgoed . . . . .	131
§ 1. Situering van het onroerend erfgoed . . . . .	134
§ 2. Beoordelingskaders voor alle erfgoed . . . . .	137

A.	Advisering .....	141
B.	Bescherming vanuit een goede ruimtelijke ordening.....	148
1.	Artikel 4.3.1 VCRO.....	149
2.	Stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoor- schriften .....	150
3.	Goede ruimtelijke ordening .....	165
4.	Ruimtelijke alternatievenafweging (?) voor onroerend erfgoed... ..	179
§ 3.	Beoordelingskader voor erfgoed vastgesteld in een inventaris.....	186
A.	Het belang van de inventaris .....	186
B.	Gevolgen van de inventaris.....	188
1.	Verregaande zorgplicht en motiveringsplicht voor de overheid?.....	188
2.	Onroerenderfgoedtoets .....	195
3.	Vergunningverlening voor vastgestelde, geïnventariseerde items, naar een meer generiek kader .....	200
§ 4.	Beoordelingskaders voor onroerenderfgoedrichtplannen en erfgoedlandschappen.....	209
§ 5.	Beoordelingskaders voor het beschermde erfgoed.....	228
A.	Inhoud en doorwerking van beschermingsbesluiten op de vergunningverlening .....	229
B.	Bindende werking van beschermingsbesluiten .....	235
C.	Behoudsbeginselen.....	237
D.	Sloopverbod.....	240
E.	Handelingen aan het erfgoed.....	242
1.	Geen aparte toelating.....	243
2.	Bijkomende toelating .....	248
a.	Algemeen.....	248
b.	Direct werkende normen of doelstellingen en zorg- plichten .....	252
c.	Advisering in het kader van artikel 4.3.3 VCRO en artikel 6.4.4 Onroerenderfgoeddecreet.....	258
d.	Advisering in het kader van artikel 4.3.4 VCRO, arti- kel 6.4.4 Onroerenderfgoeddecreet en niet-bindende adviezen.....	263
e.	Doorwerking van adviezen in administratief en juris- dictioneel beroep .....	264
3.	Vrijstelling via het beheersplan.....	268
Afdeling IV.	Besluit .....	270
<b>Archeologisch erfgoed: een streep door de rekening?</b>		
Lise VANDENHENDE.....		273
Afdeling I.	Inleiding en probleemstelling .....	273
Afdeling II.	<i>Quid</i> archeologisch erfgoed? .....	276

§ 1. Archeologische zone .....	276
§ 2. Archeologische site .....	278
A. Algemeen .....	278
B. Onderscheid met monumenten .....	279
Afdeling III. Archeologisch onderzoek: algemene principes .....	281
Afdeling IV. Archeologisch onderzoek in een verschillende context .....	286
§ 1. Archeologietraject .....	286
A. Toepassingsgebied .....	286
1. Vergunningsplichtige ingrepen in de bodem .....	286
2. Oppervlaktecriteria .....	288
3. Uitzonderingen .....	291
a. Gebieden waar geen archeologisch erfgoed te ver- wachten valt .....	291
b. Vrijstelling in een gemeentelijk reglement .....	292
c. Reeds bestaande archeologienota .....	293
d. Geen bijkomende ingrepen in de grond vereist .....	294
e. Werkzaamheden aan bestaande lijninfrastructuur .....	294
f. Aanvraag van een natuurlijke of privaatrechtelijke rechtspersoon .....	296
g. Verbeterd bodembeheer .....	296
B. Procedureverloop .....	297
1. Archeologisch vooronderzoek .....	297
2. Archeologienota .....	299
3. Archeologische opgraving .....	302
4. Archeologierapport en eindrapport .....	303
C. Uitzonderingsprocedure .....	304
D. Invloed op de uitvoerbaarheid van de vergunning: voorwaarde of last .....	307
§ 2. Wetenschappelijke opgravingen .....	310
§ 3. Toevalsvondsten .....	312
§ 4. Wie betaalt? .....	314
A. Veroorzaker betaalt .....	314
B. Tegemoetkomingen .....	316
1. Archeologisch solidariteitsfonds .....	316
2. Premie buitensporige kosten archeologische opgraving en archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem .....	317
3. Schadevergoeding bij toevalsvondst .....	320
Afdeling V. <i>Quid</i> met archeologische vondsten .....	321
§ 1. Archeologische vondsten en eigendom .....	321
§ 2. Bewaring .....	324
A. Erkende depots .....	324
B. Handelingen aan archeologische artefacten en ensembles .....	325

C. Melding van wijziging bewaarplaats. ....	325
Afdeling VI. Besluit. ....	326

**Boter bij de vis of het lepeltje suiker? De (rol van de) financiering van de onroerendergoedzorg**

Bert DEMARSIN. ....	329
---------------------	-----

Afdeling I. Onroerendergoedbeleid: een verhaal van lasten, evenwichten en lusten. ....	329
--	-----

§ 1. Onroerendergoedbeleid: voor onszelf en voor anderen. ....	329
§ 2. Onroerendergoedbeleid: de lasten. ....	330
A. Behoudsbeginselen. ....	331
B. Onroerendergoedzorg: overige decretale verplichtingen. ....	333
§ 3. Een evenwichtig onroerendergoedbeleid? ....	336
A. Erfgoedbescherming als aantasting van het recht op het ongestoord genot van de eigendom (art. 1 EAP EVRM) ....	337
B. Erfgoedbescherming en de gelijkheid van de burgers voor openbare lasten. ....	340
§ 4. Onroerendergoedbeleid: lusten als compensatie? ....	346

Afdeling II. Subsidies, premies en fiscale ondersteuningsmaatregelen. ....	348
--	-----

§ 1. Subsidies. ....	350
A. Subsidies als financieringsinstrument voor de onroerenderfgoedzorg. ....	350
B. Subsidies in het kader van samenwerkingsovereenkomsten. ....	351
C. Subsidies in het kader van beheersovereenkomsten. ....	354
D. Projectsubsidies. ....	355
§ 2. Premies. ....	357
A. Erfgoedpremie voor onderhoud en restauratie. ....	358
B. Onderzoekspremie. ....	367
C. Meerjarenpremieovereenkomsten voor grote of langdurige werkzaamheden. ....	370
D. Bijzondere premies die verband houden met archeologie. ....	373
§ 3. Fiscale stimulansen. ....	376
A. Vermindering in de personenbelasting voor uitgaven voor onderhoud en restauratie van beschermd onroerend erfgoed. ....	376
1. Voormalige verminderingsregeling en haar pijnpunten. ....	376
2. Overzicht van belangrijkste wijzigingen inzake verminderingsregeling in personenbelasting. ....	379
3. Vigerende verminderingsregeling in de personenbelasting. ...	380
a. Voorwaarden en toepassingsgebied. ....	380
b. Berekening van de belastingvermindering. ....	382
c. Procedurele aspecten. ....	383
B. Vermindering van het verkooprecht. ....	385



1.	Algemeen kader. ....	385
2.	Overzicht en historiek van de regeling . . . . .	386
	a. Integratie van verkooprecht in Vlaamse Codex Fiscaliteit in 2015. ....	386
	b. Invoering van gunstregime voor beschermde monumenten in 2017 . . . . .	387
	c. Verdere verlaging van verkooprecht voor bewoonde monumenten in 2018. ....	392
C.	Vermindering van de schenkbelasting . . . . .	396
	1. Algemeen kader. ....	396
	2. Werking van het gunstregime inzake schenkbelasting . . . . .	397
§ 4.	Erfgoedlening. ....	400
	Afdeling III. Besluit. ....	402

### **Beschermd monument: wat nu? Een toelichting vanuit de praktijk**

	Stefanie VAN DER WALLEN . . . . .	407
	Afdeling I. Inleiding . . . . .	407
	Afdeling II. Vlaamse bescherming onroerend erfgoed: <i>Quid?</i> . . . . .	408
§ 1.	Terminologie. ....	408
	A. Inventaris bouwkundig erfgoed. ....	408
	B. Vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed . . . . .	408
	C. Beschermd erfgoed. ....	409
§ 2.	Procedures. ....	410
	A. Toelatingsplichtige werken . . . . .	410
	1. Toelatingsplichtige werken voor een beschermd monument. . . . .	410
	2. Toelatingsplichtige werken voor een beschermd cultureel-historisch landschap . . . . .	412
	3. Toelatingsplichtige werken voor een beschermd stads- of dorpsgezicht. ....	413
	4. Toelatingsplichtige werken aan een beschermde archeologische zone. ....	414
	B. Premiegerechtigde werken . . . . .	415
	1. Restauratie- en onderhoudswerken . . . . .	415
	2. Onderzoekspremie . . . . .	416
§ 3.	Samenvatting . . . . .	416
	Afdeling III. Duurzaam omgaan met onroerend erfgoed. ....	417
§ 1.	Duurzaamheid met een brede blik . . . . .	417
§ 2.	Energiebesparende maatregelen toepassen in monumenten . . . . .	420
§ 3.	Voorbeeld duurzaam omgaan met erfgoed: hoeve Boshoeck. ....	422
	Afdeling IV. Het nut van een beheersplan. ....	423
§ 1.	Inleiding . . . . .	423
§ 2.	Residentie Elsdonck. ....	424

A. Situering.....	424
B. Traject.....	425
C. Evaluatie.....	428
§ 3. Geïntegreerde beheersplannen .....	428
A. Wat? .....	428
B. Tegenstrijdigheden .....	429
C. ... maar wel een handig instrument.....	430
§ 4. Nut bewezen? .....	431
Afdeling V. Restauratie: (te) complex? .....	431
§ 1. Inleiding .....	431
§ 2. Belang van waardebepalingen .....	432
A. Inleiding.....	432
B. Methodologie .....	432
C. Gedefinieerde erfgoedwaarden, en dan?.....	434
§ 3. Voorbereiding is het halve werk .....	435
A. Nieuwe bestemming?.....	435
B. Vooronderzoeken .....	437
1. Bouwhistorisch onderzoek .....	437
2. Materiaal-technisch vooronderzoek .....	439
§ 4. Restauratie of renovatie?.....	441
Afdeling VI. Conclusie .....	443
<b>Van eren naar taxeren: de waardebepaling van gebouwd erfgoed</b>	
Mieke PAELINCK en Wim VAN DER POST .....	445
Afdeling I. Aanleiding: het waarden van ‘iets’.....	445
Afdeling II. De waarde van gebouwd erfgoed: empirische literatuur .....	447
Afdeling III. Methodologische aanpak.....	451
§ 1. Waarderingsbenaderingen .....	451
A. De vergelijkingsmethode.....	451
B. De kostenbenadering of analytische methode.....	453
C. De inkomstenbenadering .....	453
§ 2. Waarderingsbenaderingen toegepast op gebouwd erfgoed.....	454
A. Courant versus incurant .....	454
B. Herontwikkelings- en opbrengstenpotentieel .....	456
§ 3. De waarde van een optie.....	459
Afdeling IV. Visie en aanbevelingen: maatschappelijke waarde door economische waarde.....	462
Afdeling V. Conclusie .....	464
Gebruikte literatuur .....	465

<b>Aandachtspunten bij de aankoop van een verwaarloosd of anderszins beschadigd monument</b>	
Paul VANSANT.....	469
Afdeling I. Inleiding .....	469
Afdeling II. Het ‘nieuwe’ instandhoudingsmisdrijf of de plicht tot herstel van schade aan de erfgoedwaarde, veroorzaakt door misdrijven in de zin van het Onroerendergoeddecreet .....	471
Afdeling III. De omvang van erfgoedschade en de wijze waarop zij moet worden hersteld .....	476
§ 1. Het bepalen van de te herstellen erfgoedschade .....	476
A. De te vergelijken toestanden .....	476
B. Wat vergelijken? .....	477
C. Bewijsperikelen .....	479
§ 2. De wijze waarop erfgoedschade moet worden hersteld .....	481
A. Het principe van integraal herstel .....	481
B. Rangorde .....	483
C. De herstellvormen in detail .....	484
1. Herstel in een originele, goede staat .....	484
2. Reconstructie .....	485
3. Complementaire maatregelen .....	486
4. Schadevergoeding .....	487
Afdeling IV. De aankoop van een met een definitieve maatregel bezwaard onroerend goed .....	489
Afdeling V. De terugvordering van premies als verborgen valkuil .....	491
Afdeling VI. Kostenverhaal en wettelijke hypotheek .....	493
Afdeling VII. Een weg doorheen het mijnenveld: de minnelijke schikking ..	497
§ 1. Inleiding .....	497
§ 2. Onderhandelde oplossing die leidt tot bindende afspraken .....	499
§ 3. Enkel voor de burgerrechtelijke gevolgen .....	500
§ 4. De partijen bij de minnelijke schikking .....	501
§ 5. Beperking van het toepassingsgebied .....	503
§ 6. Ook na de tussenkomst van een rechterlijke maatregel .....	504
§ 7. Niet vergunnings- of toelatingsplichtig in de zin van VCRO en Onroerendergoeddecreet .....	505
§ 8. Geen verval van het recht op erfgoedpremie voor uitvoering van werken begrepen in de minnelijke schikking .....	506
§ 9. Procedure .....	506
Afdeling VIII. Conclusie en verbeterpunten van de huidige regeling .....	507

