

Artikel uit het bulletin van de  
Antwerpse Vereniging voor Bouwhistorie en Geschiedenis\*

(\*vzw opgericht in 1963, tot juni 2007 Antwerpse Vereniging voor Bodem en Grotonderzoek)

---

Brenders, F., 'Monumentenzorg en administratie. V Rechten en plichten van de eigenaar',  
*Bulletin van de Antwerpse vereniging voor bodem- en grotonderzoek*, 1979/1, 8–10.

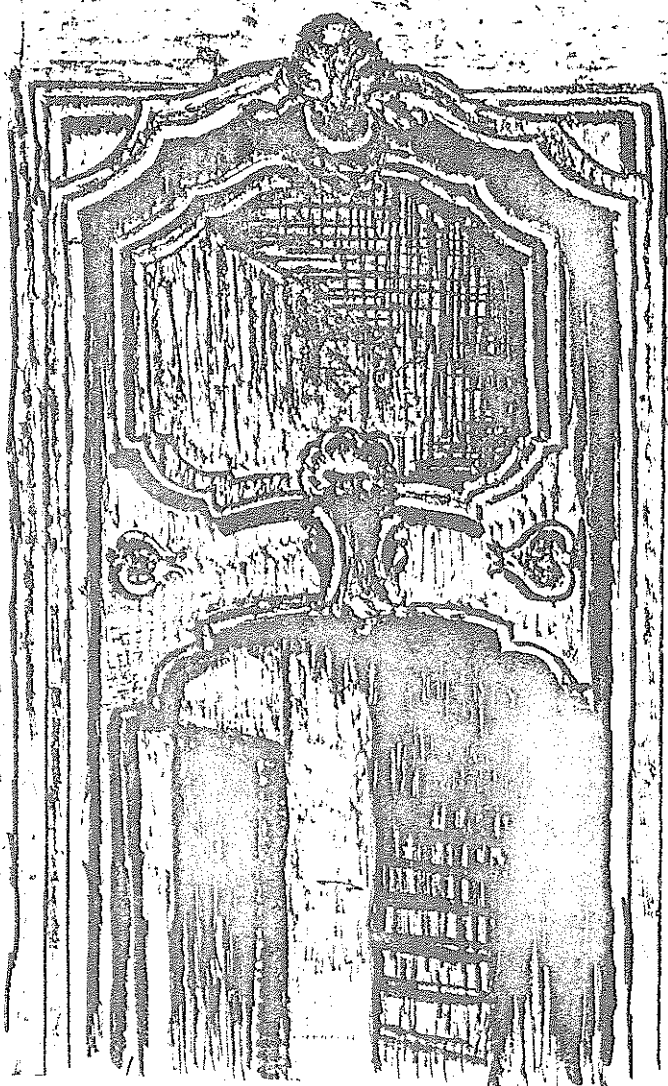
---

Download van: <http://www.avbg.be/bulletin.html>  
Contact: <http://www.avbg.be/contact.html>

© 2008-2009 Tim Bisschops & Antwerpse Vereniging voor Bouwhistorie en Geschiedenis  
vzw. Tekst en afbeeldingen strikt voor persoonlijk gebruik. Publiek of commercieel gebruik  
enkel mits schriftelijke toestemming van het bestuur van de AVBG.

antwerpse vereniging voor  
bodem - en grotonderzoek.

# BULLETTIN nr 1



maandelijkse uitgave  
jaargang 1979

## Monumentenzorg en administratie .

### V. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE EIGENAAR

De bescherming wordt in brede kringen nog steeds verkeerd begrepen. Sommigen menen dat door de klassering het voortbestaan van het gebouw door dik en dun verzekerd is. Vanaf het moment dat de procedure is ingezet verwacht men dat de Rijksdienst voor Monumenten en Landschapszorg zal inspringen voor gelijk welke opdracht van instandhouding en onderhoud. Hierbij vergeet men dat het initiatief hiertoe in de eerste plaats bij de eigenaar moet liggen.

Bij niet geïnteresseerde eigenaars komt de opvatting voor dat door de klassering het gebouw wordt dood geknepen. Ze zien hierbij de bescherming als een statisch gegeven dat het hen onmogelijk maakt naar eigen goeddunken over hun eigendom te beschikken; dit moet dan in spekulatieve zin worden begrepen. Voor een deel is deze mening juist. Door de klassering wordt aan de grondspeculatie de pas afgesneden. Een van de meest voorkomende bezwaren is dan ook de waardevermindering van het eigendom die zou te wijten zijn aan de wettelijke bescherming. Hiertegen kan wel een en ander ingebracht worden. Allereerst is een effectieve waardevermindering geenszins bewezen. De grond behoudt zijn waarde en een onderhouden en bewoonbaar gebouw is een waardevast bezit. Verder moet erop gewezen worden dat de klassering niet het enige element van beperking op het eigendomsrecht is. Op het ontwerp gewestplan Antwerpen werd de binnenstad Antwerpen opgenomen als 'woongebied met esthetische en culturele waarde'. Dit wil zeggen dat de bouwaanvragen binnen dit gebied moeten voldoen een bijzondere voorschriften waarbij de nadruk ligt op integratie van de nieuwbouw in het bestaande stedelijk weefsel en de harmonie in het straatbeeld. Naast dit gewestplan moet het structuurplan voor de binnenstad vermeld worden. Hierin worden een aantal bestemmingen vast gelegd voor de verschillende sectoren van de stad. Tevens zijn hierin een aantal bouwvoorschriften vervat die betrekking hebben op de volumes van de nieuwbouw, op de te gebruiken materialen en op de ordonnantie van de gevels. Belangrijk in dit structuurplan is het opnemen van een aantal gebouwen waarvan het voortbestaan gewenst is. Dus ook hier zit een belangrijk element van inperking op het eigendomsrecht. Geprojecteerd tegen de achtergrond van het structuurplan is de klassering slechts het wettelijk middel om een aantal van de doelstellingen van het structuurplan te realiseren.

In tegenstelling tot het statisch begrijpen van de klassering moet een dynamische visie geponeerd worden waarbij het in de eerste plaats de bedoeling van de wetgever is

geweest de beschermde panden bewoonbaar te houden. Dit is de betekenis van het koninklijk besluit van 6 december 1976 waarin de maatregelen omschreven worden die door de eigenaar moeten getroffen worden om het beschermde gebouw tegen verval te behoeden. Het gaat hier in hoofdzaak over het dichten van lekken, drooghouden van muren en funderingen, het afsluiten van het gebouw tegen invloeden van buiten, schilderen van ramen, kroonlijsten, deuren, onderhoud van bepleisteringen enz. Bij de omschrijving van deze werken is men uitgegaan van de idee dat de eigenaar als goede huisvader voor het onderhoud van het hem toevertrouwde bezit zal zorgen. Deze onderhoudswerken worden dan ook verplicht en ze mogen zonder voorafgaande machtiging onmiddellijk en op initiatief van de eigenaar worden uitgevoerd. Voor deze werken, die beschouwd worden als onderhoud dat even goed aan niet beschermde gebouwen wordt uitgevoerd, is geen betoelaging voorzien.

Tot nu hadden we het bijna uitsluitend over beperkingen van het eigendomsrecht die voortvloeien uit een wettelijke bescherming. De eigenaar heeft echter ook rechten, evenwel steeds binnen de beperkingen opgelegd door de bescherming.

Allereerst is er het probleem van de bewoonbaarheid. De meeste gebouwen die als monument beschermd worden zijn niet aangepast aan het moderne wooncomfort. Bovendien werden in de loop der tijden een aantal wijzigingen aangebracht waardoor de originaliteit van het gebouw geschaad is, hetzij door het uitsluitend aanbrengen van inwendige verdelingen, hetzij door deze inwendige wijzigingen ook te veruitwendigen in structuren die zich in de algemene opvatting van het bouwwerk integreren. Het spreekt vanzelf dat de eigenaar het recht heeft deze storende verbouwingen te verwijderen en aan te passen aan de moderne woonomstandigheden. Recente inwendige verdelingen die storend zijn in de mogelijkheden tot aanpassing aan modern wooncomfort kunnen verwijderd worden, hetzelfde geldt ook voor de uitwendige verbouwingen. Bovendien is het meestal nodig nieuwe en vroeger niet bestaande accommodaties aan te brengen waarvoor in de bestaande structuur geen ruimte voorzien is. Derhalve moet dikwijls worden overgegaan tot herindeling van de ruimte. Dit wordt toegestaan op voorwaarde dat niet geraakt wordt aan het nog aanwezige oorspronkelijke uitzicht van het gebouw.

Verder zijn, als gevolg van grondspeculatie, zeer vele gebouwen bouwvallig geworden door gebrek aan onderhoud. aangezien de volledige afbraak en heropbouw in de oorspronkelijke toestand niet wordt toegelaten omdat hierdoor aan de oorspronkelijkheid van het gebouw geraakt wordt, is het nodig binnen in het gebouw verstevigingen aan te brengen waaraan de nog oorspronkelijke elementen - zoals bijvoorbeeld een te zwakke zolderingen in moer- en kinderbalken of een overhangende gevel - kunnen verankerd worden.

Verder blijkt het dikwijls nodig bepaalde onderdelen van de oorspronkelijke structuur te vervangen omdat het verval te ver gevorderd is. Ook dergelijke ingrepen worden toegestaan.

In sommige gevallen kan het mogelijk zijn dat de beschikbare ruimte niet voldoende is voor de nieuwe functie en dat het nodig is deze ruimte te vergroten. Dan kan, indien daartoe

plaats beschikbaar is en indien niet aan de gaafheid van het monument geschaad wordt, de mogelijkheid gelaten worden een bijbouw op te richten die harmonieert met het reeds bestaande gebouw en waarvan duidelijk het recent ontstaan kan blijken. Het bijbouwen wordt slechts in uiterste omstandigheden toegestaan en gemakkelijker met openbare gebouwen dan met private. In de regel kan immers gesteld worden dat de noodzaak tot volumeuitbreiding voortkomt uit een bestemming die te zwaar is en derhalve schadelijk kan zijn voor het hele gebouw. In dergelijk geval moet, vooraleer tot een volumeuitbreiding wordt besloten, goed overwogen worden of er geen andere oplossingen en gebruiksmogelijkheden zijn waarbij deze uitbreiding niet nodig is, of althans tot een onbelangrijk element kan ingedijkt worden.

Door het opsommen van al deze elementen hebben we in de eerste plaats willen aantonen dat de opvatting dat de klassering de dood van het monument betekent volledig onjuist is. Ondanks de bescherming behoudt de eigenaar het recht over zijn eigendom te beschikken en hem aan te passen aan de moderne woonbehoeften. Weliswaar moet voor elke aanpassing een aanvraag worden ingediend bij de Rijksdienst voor Monumenten en Landschapszorg. Deze aanvraag moet een nauwkeurige verantwoording met beschrijving en plans der uit te voeren werken bevatten. Pas na definitieve en schriftelijke goedkeuring van dit dossier mogen de werken worden uitgevoerd. De tot nu toe besproken plichten en rechten zijn in feite handelingen die door iedere eigenaar gesteld worden, ongeacht of het om een als monument beschermd gebouw gaat of niet. Door de wettelijke bescherming wordt echter een belangrijk element toegevoegd, namelijk het recht op het aanvragen van een toelage voor restauratie. Hiervoor is een tamelijk lijvig en uitgebreid dossier vereist.

Over de restauratie en de betoelaging wordt in de volgende hoofdstukken meer verteld.

F. Benders

Koninklijk besluit van 6 december 1976 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van de monumenten en de stads- en dorpsgezichten vermeld in de bij ministerieel besluit vastgestelde ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten en stads- en dorpsgezichten of van definitief bij koninklijk besluit beschermd monumenten en stads- en dorpsgezichten (Belgisch staatsblad 26/2/1977).

BOUDEWIJN, Koning der Belgen, Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze groet.

Gelet op de wet van 7 augustus 1931 betreffende het behoud van monumenten en landschappen;  
Gelet op het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, inzonderheid op de artikels 5, § 4, en 11, § 2;  
Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd bij koninklijk besluit van 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, eerste lid;  
Gelet op de hoogdringendheid;  
Op voordracht van onze Minister van Nederlandse Cultuur en van Vlaamse Aangelegenheden,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Artikel 1. De hierna volgende algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud zijn van toepassing voor de monumenten en de stads- en dorpsgezichten vermeld in de bij ministerieel besluit vastgestelde ontwerpen van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten en stads- en dorpsgezichten, alsmede voor de bij koninklijk besluit beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten.

Artikel 2. De eigenaar van een monument of van een ander onroerend goed, dat deel uitmaakt van een stads- of dorpsgezicht, is verplicht zorg te dragen voor de instandhouding en het onderhoud, ondermeer door:

- 1° het onmiddellijk herstellen van dakschade, het dichteren of afdekken van lekken;
- 2° het tijdig reinigen van dakgoten en afvoerleidingen;
- 3° het treffen van de maatregelen tegen ongunstige weersomstandigheden, het onmiddellijk vervangen van gebroken of gebarsten ruiten en het tijdig sluiten van ramen en dakvensters;
- 4° het leegpompen van ondergelopen kelders;
- 5° het treffen van de nodige veiligheidsmaatregelen;
- 6° het onmiddellijk afdekken met voorlopige materialen in geval van noodsituatie.

Artikel 3. Volgende werken tot instandhouding of onderhoud zijn verboden behoudens schriftelijk te verlenen toelating van de Minister of van zijn gemachtigde:

- 1° vervanging van dakbedekking, geheel of gedeeltelijk door andere materialen dan de aanwezige;
- 2° beschilderen van ongeschilderde elementen, of schilderen in andere kleuren of kleurschakeringen dan de aanwezige van gevels en bedakingen;
- 3° bepleisteren van niet bepleisterde elementen of ontleisteren van bepleisterde elementen van gevels en bedakingen;
- 4° voegen op een andere wijze of met een voegspecie van een andere samenstelling of kleur dan de aanwezige van gevels en bedakingen;
- 5° gebruiken van scheikundige verstevigingsmiddelen;
- 6° verstevigen van constructieve elementen als leem, balken, gietijzeren zuilen, muurdelen, metselwerk en zo meer of ze vervangen door een ander materiaal dan het aanwezige;
- 7° vervangen of wijzigen van publiciteitspanelen, uithangborden, opschriften en dergelijke aan gevels en bedakingen;
- 8° stapelen van alle stoffen of installeren van alle uitrustingen en toestellen die vallen onder de wetgeving op de hinderlijke, gevaarlijke en ongezonde inrichtingen;
- 9° zichtbaar aanbrengen van leidingen of apparaturen voor nutsvoorzieningen aan gevels en bedakingen;
- 10° schoonmaken door hydropneumatische zandstraling, door chemische reiniging met afbijtmiddelen of reinigen met tensio-actieve produkten;
- 11° aanbrengen, vervangen of wijzigen van allerhande straatmeubilair, zoals bloembakken, banken, lantaarns, verlichtingspalen, pompen, parkeermeters, hekkens, wachthuisjes en andere voor het uitzicht belangrijke elementen;
- 12° wijzigen of vervangen door een ander materiaal dan het aanwezige van straten, stoepen en pleinen.

Artikel 4. Het zandstralen is altijd verboden.

Artikel 5. Op de bij koninklijk besluit beschermde bomen en vegetatiecomplexen evenals op de betrokken wortelzones is om het even welke ingreep verboden, zoals onder meer snoeien, ontwateren of grondverdichten, behoudens schriftelijke toelating te verlenen door de Minister of zijn gemachtigde.

Artikel 6. Op de bij koninklijk besluit beschermde geologische of geomorfologische merkwaardigheden is elke ingreep verboden die het uitzicht zou kunnen veranderen of het voortbestaan van deze elementen in gevaar zou kunnen brengen, behoudens schriftelijke toelating te verlenen door de Minister of zijn gemachtigde.

Artikel 7. De bepalingen van dit besluit zijn niet toepasselijk op de bij koninklijk besluit definitief beschermde monumenten en stads- en dorpsgezichten, voor zover dit besluit specifieke voorschriften bevat inzake instandhouding en onderhoud, die afwijken van de erin bepaalde algemene voorschriften.

Artikel 8. De aanvragen om toelating voor het eventueel uitvoeren van de werken voorzien in de artikelen 3, 5 en 6 dienen, hetzij door de eigenaar, hetzij door de gebruiker of huurder van het onroerend goed schriftelijk, langs het gemeentebestuur om, te worden gericht aan de Minister of zijn gemachtigde. De aanvraag moet vergezeld worden van een beschrijving van de werken en van een foto of een reeks foto's met aanduiding van de plaats of plaatsen waar de werken voorzien zijn. De eventuele toelating om de werken uit te voeren wordt langs het gemeentebestuur om aan de betrokkene afgeleverd.

Artikel 9. Indien de Minister of zijn gemachtigde binnen dertig dagen na ontvangst van de aanvraag geen beslissing heeft genomen, is het gemeentebestuur gemachtigd volgens eigen inzicht de toelating al dan niet af te leveren.

Artikel 10. Voor monumenten en stads- en dorpsgezichten gelegen in de gemeenten waarvoor een bij ministerieel besluit goedgekeurd gemeentelijk reglement bestaat voor de instandhouding en het onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten, is de in artikelen 3, 5 en 6 verplicht gestelde toelating niet vereist.

Artikel 11. Onze Minister van Nederlandse Cultuur en Vlaamse Aangelegenheden is belast met de uitvoering van dit besluit.