

---

## Verslag GECORO/onroerenderfgoedraad

20 december 2023

---

Aanwezig: Zie aanwezigheidslijst, Thomas Benaets, Berno Bosch, Stéphanie De Deken, Tim Vanderbeken  
Verontschuldigd: Patrick Vervoort, Cindy Rooms

---

1. Presentatie project N19
  2. Korte brainstorm ivm de op te maken beleidsvisie
  3. Methodiek en mogelijk vervolg van de inventarisatie
  4. Varia
- 

### 1. Presentatie project N19

Inleiding door Thomas, heraanleg Aarschotsesteenweg, knelpunt doortocht Wezemaal centrum/beschermd dorpsgezicht, waarom richtplan, gevraagd om deze informatie discreet te houden gezien betrokken eigenaars nog niet op de hoogte zijn. De presentatie wordt toegelicht door Berno Bosch en Stéphanie De Deken.

Vragen:

- Is er nagedacht om van de doorsteken meer aangename doorsteken te maken en niet langs oude platen/afsluitingen te wandelen?  
→ ja
- Is er, waar doorsteek op Kerkstraat komt (want knelpunt voor fietsers), nagedacht over circulatie Steenweg op Nieuwrode en Kerkstraat?  
→ dit vormt onderdeel van projectnota
- Op welk vlak is dit al beslist beleid?  
→ alles wat in de projectnota staat is beslist, alles wat de studie aangaat niet. Dit wordt nu intern bij aWV/aOE besproken
- Handel op die plaats, pand naast KBC staat al jaren leeg  
→ is inderdaad een aandachtspunt, maar de 'handel' eerder zien als praktijkruimte voor bv. dokter
- Zijn er publieke parkeerplaatsen voor handel voorzien?  
→ nee, er is parkeerruimte op Wezemaalplein en beperkt verderop
- Wim: uitrit parking op Steenweg op Nieuwrode, aandachtspunt voor het zicht bij het uitrijden, moet al half op de weg staan  
→ is inderdaad een aandachtspunt voor de ontwerps
- Wim: in welke mate kan detaillering mee worden opgenomen in het richtplan?  
→ er komt sowieso nog een omgevingsvergunning, dus daar kan alles in opgemaakt worden

---

## 2. Korte brainstorm ivm de op te maken beleidsvisie

Tim licht de context toe (zie vorig verslag en de opzet van beleidsvisie). Er is, om in aanmerking te komen voor een subsidie, nood aan een gemeentelijke visie op onroerend erfgoed. Deze zal worden vorm gegeven in twee à drie stappen. Eerst worden de uitdagingen opgesteld, daarna worden er maatregelen aan gekoppeld en to slot wordt er een visietekst geschreven. De centrale vraag is nu: “Wat zijn voor de Gecoro de uitdagingen op vlak van erfgoed voor de gemeente Rotselaar?”

- kijken naar waardevolle gebouwen in de gemeente
- de Post, link tussen de Kerk, 1 rij gebouwen en de open ruimte erachter: meerwaarde om alles geïntegreerd mee te nemen
- koper vinden voor waardevolle panden is moeilijker, maar wel haalbaar. Uitdaging is vooral nieuwe functie matchen met de nieuwe eigenaar.
- herbestemming als meerwaarde; herbestemming mag niet doel zijn, maar dienend
- windmolens/zonnepanelen in waardevolle landschappen
- opwaardering van open landschappen bv. met kleine landschapselementen
- erfgoedbelevingskaart
- QR code voor gebouwen cfr. voor straatnamen
- fotozoektocht, verenigingsleven betrekken
- waardevolle gevels behouden door isoleren langs binnenzijde
- meer woningen op de lijst onroerend erfgoed > geen renovatieverplichting

Tim bedankt de leden voor hun waardevolle input

## 3. Methodiek en mogelijk vervolg van de inventarisatie

Zie presentatie (bijlage)

## 4. Varia

- Overzicht van vergunde projecten: is een lijst te verkrijgen? Goed om te weten wanneer advies van GECORO is gevolgd
- Verslag van vorige vergadering goedkeuren? Nog niet doorgestuurd
- Toelichting HWDP 25/01/2023 om 20u in Jack-Op

---

## Verslag GECORO/onroerendergoedraad

19 december 2022

---

Aanwezig: Wim Oeyen, Tom Feyaerts, Jan Martens, Bert Van Laer, Jan Schrijvers, Mieke De Cat, Hans van Hyfte, Bart Vandyck, Gaëtan Sauviller, Jan Van den broeck, Kris Uytterhoeven, Ilse Vervloesem, Patrick Vervoort, Tim Vanderbeken

Verontschuldigd: Leo Brouckaert, Dirk Van den Eynde

---

1. Aanpassing Huishoudelijk Reglement ivm werkwijze input
  2. Visienota lokaal onroerendergoedbeleid en impact (beleidsvisie)
  3. Aanwezige erfgoed/inventarisatie en rechtsgevolgen
  4. Discussie over beeldkwaliteit
  5. Vervolg BGO Werchter en Erfgoedverordening?
  6. Varia
- 

### 1. Aanpassing Huishoudelijk Reglement ivm werkwijze en input

Centrale vraag in deze: hoe organiseren we de onroerendergoedraad? Zien we dat als een werkgroep binnen de GECORO (met een aanpassing van het huishoudelijk reglement tot gevolg) of wordt de GECORO aanzien als onroerendergoedraad?

Er wordt besloten de GECORO te combineren met de onroerendergoedraad. Er zijn namelijk slechts negen effectieve leden en de groep nog kleiner maken voor een werkgroep lijkt wat nutteloos. Er wordt ook besloten de vaste data van de GECORO gebruiken, met de bedenking dat de GECORO enkel zal doorgaan als er agendapunten zijn, het is dus niet zo dat er effectief elke maand een GECORO zal zijn.

- 26/01/2023
- 23/02/2023
- 23/03/2023
- 20/04/2023
- 25/05/2023
- 15/06/2023

Over hoeveel dossiers gaat het? Dat is afhankelijk van de input van IOED, de gemeente en GECORO zelf. Er wordt voorgesteld de OE-dossiers voorafgaandelijk aan de dossiers van de GECORO te behandelen. De input van de raad kan heel breed gaan (Bv. project De Wit, zou op GECORO/OE-raad kunnen komen, ook op verzoek van CBS)

TV checkt juridische kant van de zaak (GR-besluit?)

### 2. Visienota lokaal onroerendergoedbeleid en impact

De achtergrond wordt geschetst. Zie hiervoor o.a. <https://www.onroerendergoed.be/visienota-lokaal-onroerendergoedbeleid-pagina>, <https://www.onroerendergoed.be/de-visienota-en->

---

[vertaling-van-de-principes](#) en <https://www.vvsg.be/nieuws/uitvoering-visienota-lokaal-onroerendergoedbeleid-een-stapje-dichterbij>

Wat de impact op de onroerenderfgoedgemeente aangaat kan meer info gevonden worden via <https://www.onroerendergoed.be/een-erkende-onroerenderfgoedgemeente>

TV licht bovenstaande kort toe en overloopt het document met de onderbouwde beleidsvisie. Sommige specifieke alinea's worden toegelicht. Hij stuurt na finalisering door.

### **3. Aanwezige erfgoed/inventarisatie en rechtsgevolgen**

Dit onderwerp betreft de melding dat de IOED in 2023 start met de update van de inventaris bouwkundig erfgoed. De inventaris zal ook met de onroerenderfgoedraad/GECORO besproken worden. Ook rond de rechtsgevolgen komt er een dialoog. De Raad zal ook de mogelijkheid hebben de inventaris aan te vullen met eventuele ontbrekende panden.

### **4. Discussie over beeldkwaliteit**

Centrale vraag: hoe belangrijk is beeldkwaliteit voor de raad? Er volgt een eenparig antwoord: 'het is één van de meest essentiële zaken die bekeken worden bij een dossier en een advies'.

TV verwijst naar het dorpse karakter en de mogelijkheden hieromtrent. De IOED put hiervoor uit de publicatie van Ar-Tur: <https://ar-tur.be/>

### **5. Vervolg BGO Werchter en mogelijkheid van een erfgoedverordening?**

De IOED denkt aan een vervolg van de BGO in Werchter voor het gehele grondgebied in de vorm van een erfgoedverordening. De kans is namelijk groot dat op termijn de BGO opgaat in een groter kader rond kwaliteit. Het is dan ook raadzaam om wat vooruit te denken en de mogelijkheid van een erfgoedverordening te bekijken, in welke vorm dan ook. Het voorbeeld van Leuven is nastrevenswaardig, maar qua schaal en opzet te groot voor Rotselaar. Dit alles moet ook samen gezien worden met de update van de inventaris. Qua timing wordt gedacht aan 2025.

### **6. Varia**

- Schuur Aarschotsesteenweg 199: wat is daar de stand van zaken, de raad betreurt het feit dat het gebouw maar geen invulling krijgt.
- Er wordt voorgesteld om de inventaris houtig erfgoed (en de werkwijze) op termijn voor te stellen aan de milieuvadvisraad

---

## Opzet/voorstel van een gemeentelijke beleidsvisie onroerend erfgoed – Gemeente Rotselaar

---

De gemeente Rotselaar ligt in een landelijke maar (licht-)verstedelijkte omgeving in het noordwesten van Oost-Brabant. De bereikbaarheid via het openbaar vervoer, de nabijheid van centrumsteden (Leuven en Mechelen), van enkele middelgrote steden (o.a. Aarschot) en van belangrijke verkeersassen (E314 en enkel grote invalswegen) maakt van de streek een voorkeursregio voor wonen, werken en voornamelijk kleinschalige nijverheid en economische bedrijvigheid. En wie kent het Rockfestival in al zijn verschijningsvormen niet?

Het groene soms reliëfrijke karakter van de regio maakt hem ook buiten het festivalseizoen uiterst geschikt voor één- of meerdaagse recreatie; de regio beschikt dan ook over een dicht netwerk van wandel- en fietswegen en nabijgelegen HoReCa.

Het onmiskenbare kleinschalige karakter gelardeerd met mooie (historische) gebouwen maakt dat sommige gemeenten nog steeds die eigenheid bezitten waar nostalgisch wordt naar gekeken en ook zo wordt beleefd. Het dorps karakter met de geëigende structuur en architectuur van de meeste kernen zijn dan ook typisch.

Dit karakter komt echter door de economische specificiteit van de regio en onder impuls van enkele recente maatschappelijke tendensen onder druk te staan. De gemeente zal in haar beleid verder aandacht besteden aan deze uitdagingen. Dit doet ze al sinds de erkenning in 2017.

Op basis van de eerdere omgevingsanalyse uit 2019 en recente *gebeurtenissen* beschouwt de gemeente Rotselaar de volgende uitdagingen als prioritair wanneer het aankomt op onroerend erfgoed. Zij probeert met de beleidsvisie een adequaat antwoord te bieden op deze beleidsmatige uitdagingen.

De uitdagingen zijn de volgende:

- Qua beleid:
  - Vertaling en implementatie van de visienota “lokaal onroerenderfgoedbeleid” op lokaal niveau
  - Verouderde inventarissen bouwkundig erfgoed en de lacunaire wetgeving
  - Inclusie (bv. toegankelijkheid van beschermde gebouwen, snel-renovatie eigen patrimonium voor bv. vluchtelingen)
  - Druk op niet-beschermd erfgoed (cfr. Vlaamse premie ipv. de 6%-BTW-regel)
  
- Qua omgeving:
  - Inbreiding en de bijhorende druk op de ruimte
  - Verdichting en de druk op erfgoedwaarden in de dorpen
  - Open Ruimte en de inrichting ervan (cfr. verpaarding)
  - Verstedelijking en verappartementisering
  - Het behoud (en de introductie) van beeldkwaliteit
  
- Qua externe factoren
  - Klimaatdoelstellingen en de impact op onroerend erfgoed (bv. groen-blaue dooradering/Greendeal/Ontharding)

- Energiemaatregelen en de impact op onroerend erfgoed (bv. Isolatie & zonnepanelen)
- Duurzaamheidsproblematiek en *cradle-to-cradle*-filosofie (bv. isolatie)
- Lokale economie en korte-keten (bv. kans voor landschapsbeleving en duurzaamheid)
- Leegstand (door bv. stopzetting activiteit of door maatschappelijke trends)
- Veranderende woonvormen (cfr. mogelijkheden tav. herbestemming)
- Vergrijzing (cfr. oudere huizen komen op de markt: afbraak/renovatie, impact op heemkringen en kennisvermindering, herbestemming kerken)
- Stijgende vastgoedprijzen (cfr. het inherent besparen op het behoud van erfgoedwaarden)
- (Verlies van) lokale culturele identiteit (bv. ifv. draagvlak)
- Veranderend sociaal weefsel (bv. tav. langdurige engagementen door vrijwilligers)
- Digitalisering (bv. mogelijkheden voor ontsluiting)

De gemeente Rotselaar behartigt haar **voorbeeldfunctie** rond onroerend erfgoed en hanteert als onroerend erfgoedgemeente in het kader van het behoud, het beheer, het gebruik en het herbestemmen van onroerend erfgoed de volgende beleidsvisie om deze **uitdagingen** te counteren en aan te gaan. Dit beleid is voornamelijk vraaggestuurd. Ze onderschrijft hierbij de Vlaamse **beleidsprioriteiten**.

Ze **inventariseert** het onroerend erfgoed op het grondgebied integraal en **updatet** desgevallend de bestaande inventarissen. Ze **waardeert** vervolgens deze inventarissen en **integreert** deze in overkoepelende (en integrale) wetenschappelijke inventarissen. Ze sluit hiervoor een gebruikersovereenkomst af met het agentschap Onroerend Erfgoed. Ze streeft naar een integratie van de inventarissen in de **notarisbrief**. Ze countert daarmee de lacune in het Vlaamse beleid en is dus **complementair**. Ze draagt bij tot een **beschermings**beleid en werkt hieraan mee. Dit is een doorlopende bekommernis.

Ze werkt nauw samen met de **provincie** en vult desgevallend de lijst waardevol provinciaal onroerend erfgoed aan.

De wetenschappelijke inventarissen worden op zijn minst gebruikt als toetsingskader voor een **pre-advies** en een dialoog met bouwheer en architect. Ze treedt hierbij op als **bemiddelaar**.

Ze zet stappen om de inventaris structureel en duurzaam te **verankeren** in het gemeentelijke instrumentarium. Ze onderzoekt hiervoor de mogelijkheden en **implementeert** dit op maat van de gemeente. Ze kiest hierbij voor een vaststelling, voor een **verordening** of voor beide. Desgevallend via een **Beleidsmatige Gewenst Ontwikkeling**. Dit realiseert ze tegen **2032**.

Ze evalueert bestaande gemeentelijke verordeningen en reglementen met een **erfgoedtoets**. Ze stuurt desgevallend deze instrumenten bij in functie van deze visie. **RUP's** die een risico op verlies van onroerend erfgoed inhouden, worden tegen het licht gehouden. Ze onderzoekt het gemeentelijke instrument 'richtplannen'.

Ze introduceert **beeldkwaliteit** in het kader van de goede ruimtelijke ordening en ziet toe op zware bouwprogramma's of forse infrastructuuringrepen in de buurt van **geïventariseerd** of **beschermd** onroerend erfgoed. Ze onderzoekt in hoeverre ze zelf **afwegingskaders** kan opstellen.

---

Ze stimuleert de werking van **kwaliteitskamers**. Voor het opnemen van de kwaliteitsrol steunt ze op de IOED

Ze verbindt beeldkwaliteit met **lokale culturele identiteit**: ze heeft aandacht voor en neemt maatregelen inzake deze identiteit. Ze betreft hierbij andere beleidsdomeinen. In dit kader heeft ze aandacht voor herkenbaarheid, verwevenheid, verbondenheid en een gezamenlijk verleden.

Ze bewaakt de integratie van onroerend erfgoed in nieuwe ontwikkelingen en hanteert o.a. het groenkarakter, **dorpse** architectuur en **doorwaadbaarheid** als criterium om de **leefbaarheid** te doen toenemen. Ze trekt resoluut de kaart van de **ontharding**. Hierbij wordt bekeken in hoeverre culturele **planologie** kan spelen. Ze vertaalt dit desgevallend in **richtplannen**.

Ze bouwt verder aan de **integratie** van onroerend erfgoed als toetsingskader in andere gemeentelijke beleidsdomeinen en stimuleert al dusdanig de **erfgoedreflex** bij de overige gemeentelijke diensten. Het "**Projectoverleg** Onroerend Erfgoed" draagt hier in hoge mate toe bij.

Ze introduceert deze onderbouwde beleidsvisie bij en bekijkt deze in overleg met de gemeentelijke **diensten**. Ze onderzoekt hoe eigen **patrimonium** dient herbestemd te worden in functie van de dienstverlening. Er wordt gebruik gemaakt van de nieuwe regelgeving voor de herbestemming van **kerken**. Wat dit laatste aangaat, trekt ze op termijn de kaart van een volledige **herbestemming** (cfr. de herbestemmingsonderzoeken voor de kerkgebouwen van Werchter en Heikant). Een nevenbestemming in de tijd kan hiervoor als **opmaat** dienen. Nevenbestemming in de ruimte wordt volledig verlaten. Ook **pastorieën** en/of begraafplaatsen worden desgevallend betrokken. Ze maakt gebruik van de **provinciale** middelen om erfgoed te beheren en stimuleert hierbij maatwerkbedrijven en andere **sociale-economische** actoren.

Ze stimuleert eigenaars van **leegstaand** onroerend erfgoed stappen te zetten richting een **herbestemming** of op zijn minst de piste te onderzoeken. Ze denkt actief mee, bijv. in kwaliteitskamers.

Er wordt toegezien op een duurzaam en ecologisch **ruimtegebruik**, ook bij herinrichting van de (openbare) ruimte. Ze ziet toe dat grasvlaktes, andere dan **permanent grasland**, worden vermeden. Hierbij wordt ruime aandacht besteed aan het aanwezige **houtige** erfgoed. De openbare ruimte, pastorietuinen en **kerkhoven** worden vergroend met endemische planten.

Het principe van **archeologie-vriendelijk** bouwen wordt waar mogelijk geïntroduceerd. Ze zet periodiek in op de opmaak van **verstoringkaarten**.

Ze staat open voor nieuwe **woonvormen** om de kans op herbestemming van onroerend erfgoed te vergroten. Ze hanteert de visie dat de levensduur van onroerend erfgoed niet alleen ligt in het louter hergebruik, maar ook in de **toevoeging van nieuwe elementen**. Wanneer het gaat om eigen patrimonium betreft ze hierbij de **bevolking** en desgevallend de erfgoedgemeenschap.

---

Ze **sensibiliseert** de bewoners en eigenaars van onroerend erfgoed hun eigendom goed te beheren. Hiertoe **stimuleert** ze onderhoud via het gemeentelijke premiereglement. Ze **informeert** de eigenaars rond de mogelijkheden om gebouwen, tuinen en parken beter te onderhouden.

Via 'compliance promotion' of **aansporingsbeleid** zet ze in op het doen naleven van de wetgeving. Om een harde **handhaving** te vermijden zet ze bovendien in op **dialoog**. Ze stelt één of meerdere gemeentelijke **verbalisanten** onroerend erfgoed aan; de IOED neemt deze functie waar. Er wordt hiervoor ook samengewerkt met andere dienstverlenende intercommunales. Ze **beloont** eigenaars die blijk geven van goed huisvaderschap. Ze onderzoekt de mogelijkheden en/of de noodzaak lokale regelgeving rond **metaaldetectie** te ontwikkelen.

Met het oog op het actief/passief en inhoudelijk/fysiek **ontsluiten** opent ze het gesprek met de diverse **erfgoedgemeenschappen** die de gemeente rijk is (scholen, wijkwerkingen, verenigingen, kerkfabrieken,...). Ze voorziet budget om bepaalde locaties groot- of kleinschalig te ontsluiten. Ze heeft bijzondere aandacht voor de **digitale** omslag en **inclusiviteit**. Ze kiest radicaal voor een **duurzame** ontsluiting en **publiekswerking**. Ze promoot actief **tijdelijke vrijwilligerswerking**. Ze maakt gebruik van de **provinciale** middelen om erfgoed te ontsluiten. De IOED wordt belast met de dossiervorming en -voorbereiding.

Ze zet vol in op **Openmonumentendagen** en op de Archeologiedagen. *Ad hoc*-evenementen blijven ook mogelijk indien dit in de lijn ligt van de gemeentelijke onroerenderfgoedvisie en georganiseerd worden door een lokale **erfgoedgemeenschap** (bv. Openkerkendagen). De gemeente **ondersteunt** dergelijke initiatieven via de IOED.

Ze laat zich in de uitvoering van de beleidsvisie bijstaan door een **onroerenderfgoedraad** in de vorm van een expertenpanel. Dit panel is geïntegreerd in de GECORO. Ze **evalueert** regelmatig de werking en stuurt desgevallend bij.

Ze komt haar **decretale verplichtingen** na ten aanzien van het erkenningslabel: aktenames, verlenen van toelatingen en het bijhouden van registers. Ze steunt hiervoor op de IOED.

De gemeente steunt op de **expertise** van de IOED om deze visie (intergemeentelijk, maar) op **maat** van de gemeente (mee) vorm te geven en op het terrein te **vertalen**. Ze betreft actief de **bevolking**. Dit gebeurt via de gemeentelijke **participatiekanalen**.

Ze voorziet **budgetten** voor de ondersteuning van de IOED enerzijds, maar anderzijds ook voor onroerend erfgoed in zijn algemeenheid en om deze beleidsvisie te verwezenlijken. Ze neemt deze acties mee in de Beleids- en BeheersCyclus (BBC) en koppelt er de recente codes aan.

Ze **communiceert** deze beleidsvisie via de geëigende kanalen. Ze publiceert in het gemeenteblad regelmatig rond de drie pijlers van onroerend erfgoed: archeologie, landschappelijk en gebouwd erfgoed.

De gemeente laat deze beleidsvisie vertalen naar **strategische en operationele doelstellingen en taken**. Ze probeert deze taken zo **SMART** mogelijk te formuleren. Ze maakt hierbij gebruik van het



---

sjabloon dat het agentschap eerder opmaakte. De visie zal ook de doelstellingen van de IOED waartoe de gemeente behoort, vorm geven vanaf 2027. Ze laat zich immers **ondersteunen** door een IOED.