
Van: Tyana Neerman <tyana@landbergh.be>
Verzonden: maandag 26 september 2022 17:14
Aan: Omgeving Kruisem <omgeving@kruisem.be>
Onderwerp: Melegemstraat 1- 9750 Kruisem

Beste,

Wij zijn aangesteld als bemiddelend vastgoedmakelaar voor de verkoop van de hoeve in de Melegemstraat 1 te Kruisem.

In het document in bijlage konden wij terugvinden dat het onroerend goed een onroerend erfgoed is, met name een boerenwoning. Kan u ons aangeven welke beperkingen dit de kopers oplegt of welke gevolgen dit met zich meebrengt?

Alvast bedankt voor uw tijd en moeite,

Met vriendelijke groeten,

TYANA NEERMAN
Vastgoedconsulent



 [0479 66 93 23](tel:0479669323) [Kongoplein 2](https://www.landbergh.be)
 [09 278 78 79](tel:092787879) [9800 Deinze](https://www.landbergh.be)
 [09 225 19 23](tel:092251923) www.landbergh.be

REACTIE:

Beste,

Ik vermoed dat u in bijlage de foutieve beschrijving geselecteerd heeft, het betreft het pand gelegen in de Broekstraat 16 i.p.v. het pand gelegen in de Melegemstraat 1.

Het goed wordt hierin als volgt beschreven: "Zijdelings aan de straat palende boerenwoning met voortuin afgezet met rij boompjes. Dubbelhuis van zes traveeën onder zadeldak (pannen), in zijn huidige vorm uit het vierde kwart van de 19de eeuw. Verankerde gewitte voorgevel met aflijnende muizentand. Getoogde vensters onder waterlijst; bruin nieuw houtwerk naar 19de-eeuws model en luiken. Beraapte zijpuntgevels met witte banden en gewitte achtergevel op gepikte plint met L-vormig aanbouwsel rechts. Aangepaste muuropeningen."

Dit geeft inderdaad directe gevolgen, de gemeente vertrekt vanuit het standpunt om zoveel mogelijk erfgoedwaarden van het pand te behouden, indien mogelijk.

Het perceel bevindt zich volledig in het woongebied op het gewestplan. Ik veronderstel dat u reeds vragen gekregen heeft betreft de sloop van het pand en het realiseren van een nieuwbouw op dit perceel?

Alvorens de piste van sloop/nieuwbouw te gaan bekijken dient er eerst nagegaan te worden hoe er wordt omgesprongen met het feit dat de woning is opgenomen in de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed. Want, niettegenstaande het geen bescherming heeft zoals bij een monument wel het geval is, dient er nog steeds omzichtig met de erfgoedwaarden omgesprongen te worden en ligt de beoordeling van deze erfgoedwaarden niet langer bij het Agentschap Onroerend Erfgoed, maar bij de vergunningverlenende overheid (gemeente in dit geval).

In eerste instantie dient er dan ook gekeken te worden in hoeverre de bestaande erfgoedwaarden behouden/hersteld of versterkt kunnen worden. Dit maakt ook onderdeel uit van de zorg- en motiveringsplicht die we hebben bij de beoordeling van zaken die een erfgoedwaarde hebben (zelf los van het feit of deze vastgesteld zijn in de inventaris). Artikel 4.3.1 van De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt hierover onder meer dat bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag de cultuurhistorische aspecten in overweging moeten genomen worden. Bijkomend legt het Onroerend erfgoeddecreet in art. 4.1.10 op dat de vergunningverlenende overheid haar beslissing over het al dan niet toekennen van een sloopvergunning altijd zorgvuldig moet motiveren en moet aangeven hoe ze de erfgoedwaarden van het onroerend goed in acht heeft genomen.

Zijn er bijvoorbeeld gefundeerde redenen waarom het gebouw gesloopt zou moeten worden (stabiliteit? e.a.). Dit moet dan aangetoond worden aan de hand van een uitvoerige motivatienota met foto's van komende van de architect/stabiliteitsingenieur. Kunnen er geen verbouwingen en herstellingen plaatsvinden om de erfgoedwaarde te behouden (bv. energetisch maken van de woning). Kan de woning (indien te klein in oppervlakte) niet uitgebreid worden met behoud van de bestaande erfgoedwaarden?

In eerste instantie dienen bovenstaande zaken bekeken te worden. Nadien pas kan er geopteerd worden voor een nieuwbouwproject.

Neem gerust contact op indien u nog vragen heeft.

Met vriendelijke groeten,



REACTIE 2:

Beste Tyana,

de gemeente heeft de voorkeur aan het behouden/herstellen of versterken van de erfgoedwaarden. De erfgoedwaarden zijn deze, zoals deze omschreven zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed

“Zijdelings aan de straat palende boerenwoning met voortuin afgezet met rij boompjes. Dubbelhuis van zes traveeën onder zadeldak (pannen), in zijn huidige vorm uit het vierde kwart van de 19de eeuw. Verankerde gewitte voorgevel met aflijnende muizentand. Getoogde vensters onder waterlijst; bruin nieuw houtwerk naar 19de-eeuws model en luiken. Beraapte zijpuntgevels met witte banden en gewitte achtergevel op gepikte plint met L-vormig aanbouwsel rechts. Aangepaste muuropeningen.”

Je kan er niet zomaar vanuit gaan dat een sloop kan. Het pand zou enkel gesloopt kunnen worden, indien via een nota/stabiliteitsstudie/fotoreportage kan aangetoond worden dat het pand niet meer bouwfysisch geschikt is om te renoveren.

Men opteert in eerste instantie voor behoud van de erfgoedwaarden, mits intern verbouwen en energetischer maken van de woning (isoleren aan de binnenkant e.a.). De realisatie van een nieuwe uitbreiding aan de oorspronkelijk te behouden woning is ook mogelijk mits behoud van de erfgoedwaarden.

Met vriendelijke groeten,

