

HANDBOEK

# Verankeren van erfgoed in ruimtelijk beleid



onroerend  
**erf**  
**goed**



**VERANKEREN  
VAN ERFGOED  
IN RUIMTELIJK BELEID**

# **HANDBOEK**

---

**VOORBEELDEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE  
VOORSCHRIFTEN VOOR RUIMTELIJKE  
UITVOERINGSPLANNEN EN STEDENBOUWKUNDIGE  
VERORDENINGEN IN FUNCTIE VAN DE ZORG VOOR  
ONROEREND ERFGOED.**

# VOORWOORD

---

Vlaanderen is rijk aan onroerend erfgoed. De Vlaamse overheid waardeert het onroerend erfgoed en zet daarvoor verschillende instrumenten in. Het begint steeds met het in kaart brengen en waarderen van het erfgoed. Het agentschap Onroerend Erfgoed van de Vlaamse overheid maakt hiervoor inventarissen op zoals de inventaris van het bouwkundig erfgoed, de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van houtige beplanting met erfgoedwaarde, de inventaris van historische tuinen en parken en de centrale archeologische inventaris. Het agentschap stelt deze inventarissen ter beschikking aan iedereen zodat ook anderen er zich op kunnen baseren voor een eigen beleid. Door het beschermen van monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurhistorische landschappen en archeologische zones en sites zorgt de Vlaamse overheid er voor dat een selectie van het onroerend erfgoed behouden blijft. Onderhouds- en restauratiepremies stimuleren eigenaars en beheerders om goed zorg te dragen voor dat beschermd onroerend erfgoed.

Het behoud van onroerend erfgoed kan ook via andere beleidsdomeinen worden nagestreefd. Omdat het onroerend erfgoed ruimtelijk is verankerd, biedt de ruimtelijke ordening tal van kansen voor het behoud van erfgoed. Dit is geen nieuwe vaststelling. Verschillende internationale conventies zoals het verdrag van Malta over archeologie en de landschapsconventie leggen de link tussen het onroerend erfgoed en de ruimtelijke ordening en wijzen op de wederzijdse kansen.

De ruimtelijke ordening kan ontwikkelingen in een gewenste richting sturen en kan daarbij rekening houden met het onroerend erfgoed dat reeds ruimtelijk aanwezig is en met wat de gemeenschap waardevol acht. Lokale, provinciale en regionale besturen kunnen via ruimtelijke uitvoeringsplannen zorg dragen voor het onroerend erfgoed. Lokale besturen kunnen dat ook met stedenbouwkundige verordeningen.

De publicatie die je in handen hebt biedt inspiratie over hoe onroerend erfgoed kan verankerd worden in ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en verordeningen. Met dit handboek wil het agentschap Onroerend Erfgoed iedereen die geboeid is door ruimtelijke erfgoedvraagstukken of die daarmee geconfronteerd wordt, op weg helpen of goesting doen krijgen om die vraagstukken op te lossen mét respect voor het onroerend erfgoed én in consensus met de andere belangen die vaak spelen bij processen van ruimtelijke ordening.

We richten ons hierbij op ruimtelijke planners, stedenbouwkundige ambtenaren en erfgoedzorgers. We willen hen de kansen tonen die een samenwerking tussen onroerend erfgoed en ruimtelijke ordening biedt.

De voorbeelden in deel 3 van het handboek geven concreet inzicht in hoe je erfgoed in RUP's kan verankeren. Deze voorbeelden kunnen inspireren en illustreren dat er mogelijke oplossingen zijn. Het eerste deel van het boek geeft de methodiek weer die gevolgd wordt om erfgoedwaarden af te wegen en te verankeren in ruimtelijke ordening. Dat eerste deel geeft een afwegingskader voor het inzetten op het behoud van erfgoedwaarden. Het is wat moeilijker maar essentieel om de ruimtelijke erfgoedvraagstukken kwaliteitsvol op te lossen. In deel 2 van het handboek staan we stil bij de verschillende houdingen die in het ruimtelijke planningsproces kunnen ingenomen worden tegenover onroerend erfgoed met respect voor erfgoedwaarden. Aan deze verschillende houdingen (integraal behoud, behoud van de vormkarakteristieken, behoud door waardering, behoud door gebruik en behoud door bewustmaking) koppelt het handboek mogelijke voorschriften.

We wensen de lezer veel lees- en studieplezier en hopen dat dit handboek inspiratie kan bieden voor ruimtelijk maatwerk met een hart voor erfgoed.

Sonja Vanblaere,  
Administrateur-generaal agentschap Onroerend Erfgoed.

# LEESWIJZER

---

## Onroerend erfgoed in de ruimtelijke ordening

In het landschap zichtbare en soms ook onzichtbare sporen uit het verleden worden in Vlaanderen al lang gewaardeerd. In de jaren dertig van de 19de eeuw startte een commissie met het benoemen van wat in hoofdzaak historisch waardevol werd geacht en behouden zou moeten blijven. Sinds de jaren dertig van de vorige eeuw kennen we in Vlaanderen een wetgevend kader dat die waardevolle landschappen en monumenten waardeert en onder de bescherming brengt van de staat. Vlaanderen stelde in het laatste kwart van de 20ste eeuw verschillende decreten op om het waardevol gebouwd patrimonium, de waardevolle landschappen en de waardevolle archeologische zones of sites te inventariseren en te beschermen. Wat we hebben overgeërfd van vroegere generaties, wordt gekoesterd en gewaardeerd, omdat het richting geeft aan onze omgeving en vertrouwen schenkt. Die waardevolle omgeving heeft niet alleen culturele en sociale troeven maar brengt ook economisch op. Een groot deel van ons toeristisch beleid is geënt op het onroerend erfgoed. Ook wanneer we rust of vertier zoeken genieten we van wat in het verleden is gewaardeerd en behouden. We zoeken rust in de buitengebieden of trekken naar de stad om plezier te maken, te shoppen of gewoon te genieten op een terrasje. We wonen en werken tussen het onroerend erfgoed. Het onroerend erfgoed geeft duidelijk kleur aan onze omgeving. Door het onroerend erfgoed krijgt onze omgeving een ‘gelaagdheid’ en een grotere kwaliteit.

Waar het onroerenderfgoedbeleid lang louter sectoraal werd ingevuld is de voorbije decennia meer en meer bewust aandacht voor de interactie tussen het onroerend erfgoed en de ruimtelijke ontwikkeling. Het landschapsdecreet speelt daar sinds een aantal jaar ten volle op in en biedt een instrument – het erfgoedlandschap - aan voor ruimtelijk planners om waardevolle landschappen te verankeren in ruimtelijke uitvoeringsplannen. In het in 2013 goedgekeurd onroerenderfgoeddecreet trekt de Vlaamse overheid verder deze kaart en zorgt ze voor nog meer kansen en mogelijkheden op interactie tussen het onroerend erfgoed en de ruimtelijke ordening.

Ook op het vlak van ruimtelijke ordening is er in het verleden vaak zeer sectoraal of één-dimensionaal gedacht en bv. vertrokken van een tabula rasa. Alles kon vertrekkend van een wit blad of als er al interactie was met onroerend erfgoed dan werd het lang geïsoleerd. Maar ook binnen de ruimtelijke ordening is er sinds een aantal decennia toenadering en zoekt men naar strategieën om met het waardevolle bestaande rekening te houden. Steeds vaker probeert men ook bij nieuwe ontwikkelingen het onroerend erfgoed in te passen.

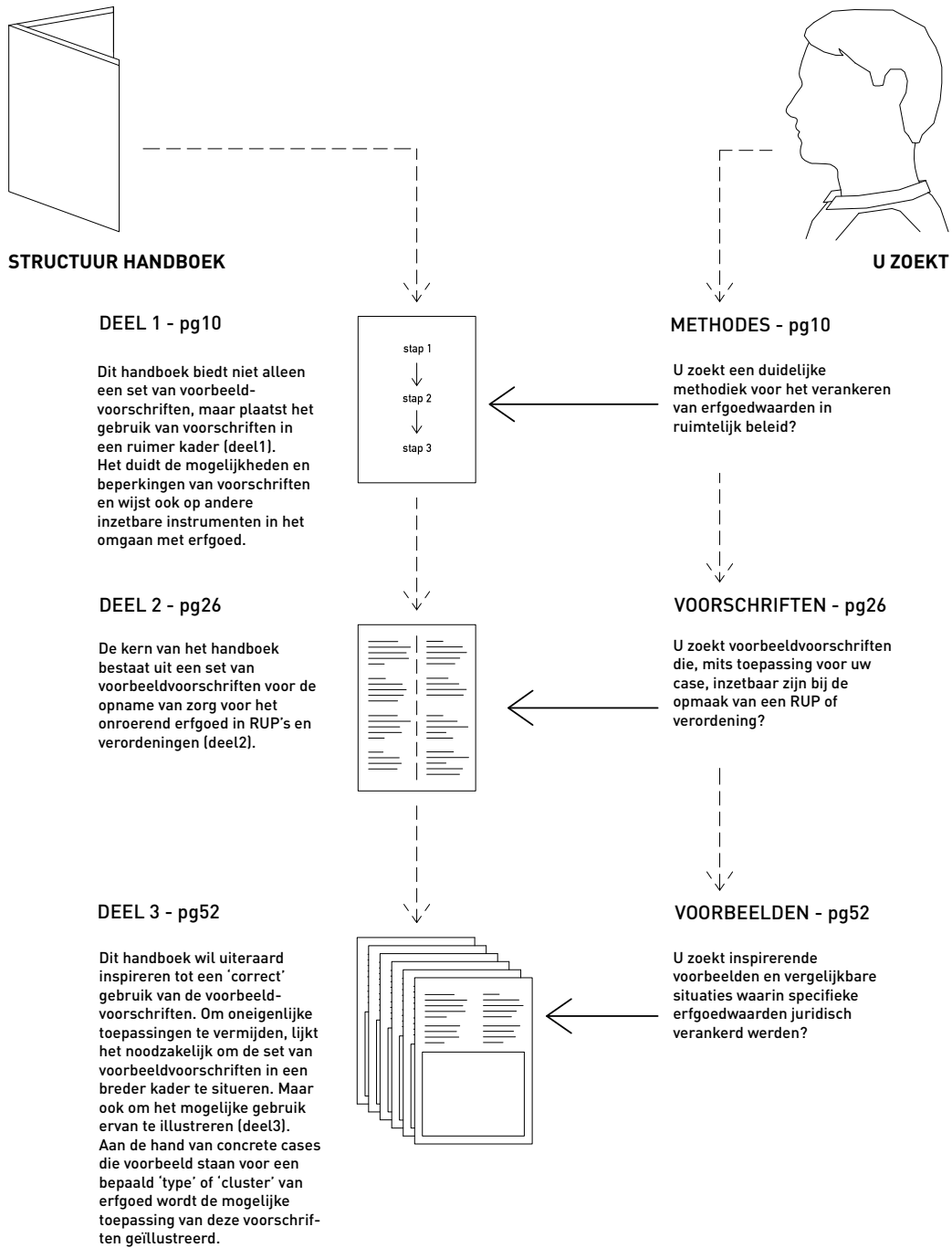
Onroerend erfgoed en ruimtelijke ordening slaan de handen meer en meer in elkaar. Dat betekent dat het onroerend erfgoed gehanteerd wordt als een vertrekpunt of een inspiratiebron is voor een verdere kwaliteitsvolle ontwikkeling van de ruimte. Maar ook dat de ruimtelijke ordening gehanteerd wordt als instrument voor het behouden en versterken van erfgoedwaarden die de omgeving in zich draagt.

Vlaanderen staat niet alleen met de vaststelling dat samenwerking tussen beide beleidsvelden kansen biedt. Ook in internationale conventies en verdragen wordt de interactie tussen onroerend erfgoed en ruimtelijke ordening onderschreven. Dat is onder andere zo in de verdragen van de Raad van Europa met betrekking tot onroerend erfgoed: de Conventies van Granada (1993), Firenze (2005), en La Valetta (2010).

We merken dat dit werkt, ook in de praktijk. Beide beleidsvelden zoeken naar manieren om van elkaars sterktes gebruik te maken. Deze samenwerking is echter niet steeds evident mede doordat beide beleidsvelden een eigen taal hebben ontwikkeld. Zowel de ruimtelijke ordening als het onroerend erfgoed hebben een eigen beleidsgeschiedenis en –logica, procesvoering en dynamiek en ze zijn vaak minder vertrouwd met de logica van het andere beleidsveld. Kennis opdoen over de wijze waarop in het ander beleidsveld wordt gedacht moet de kansen op samenwerking vergroten en de doelstellingen van zowel het onroerenderfgoedbeleid als van het beleid op het vlak van ruimtelijke ordening gemakkelijker helpen bereiken.

Dit handboek wil bijdragen aan de toenadering van de beleidsvelden onroerend erfgoed en ruimtelijke ordening. Het bouwt verder op de publicatie die in 2006 door het toenmalige departement RWO en het toenmalige Agentschap RO-Vlaanderen werd uitgegeven: 'Erfgoed op de kaart, Erfgoed en gemeentelijk beleid, M&L Cahier 13'. De publicatie bevatte achttien praktijkvoorbeelden van hoe erfgoedbeleid op een goede manier wordt ingebed in het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het is een voorbeeldenboek dat moet inspireren en gemeenten ertoe aanzetten om erfgoed te integreren in hun ruimtelijk beleid.

Het voorliggend handboek – 'Omgaan met onroerend erfgoed in ruimtelijk beleid' – wil nog een stap verder gaan: het is in de eerste plaats een handleiding voor zowel besturen, administraties, studie bureaus als anderen die met ruimtelijke ordening bezig zijn en in projecten het onroerend erfgoed maximaal willen waarderen of ervan vertrekken voor een kwaliteitsvol ruimtelijk beleid. Het handboek wil echter ook erfgoedzorgers inspireren zodat ze de kansen zien van ruimtelijke ontwikkelingen voor het vrijwaren of versterken van erfgoedwaarden.



Het handboek bestaat uit drie delen:

De kern van het handboek, **DEEL 2**, bestaat uit een set van voorbeeldvoorschriften voor de opname van de zorg voor het onroerend erfgoed in ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en verordeningen. RUP's of verordeningen kunnen, door hun juridische afdwingbaarheid, sterke instrumenten zijn om de ontwikkeling en het behoud van het erfgoed te ondersteunen. Deze voorbeeldvoorschriften zijn er echter niet om blindelings overgenomen te worden. Elke situatie is specifiek, zowel op het vlak van het onroerend erfgoed als op het vlak van ruimtelijke ordening, en vraagt dus om reflectie en maatwerk. Het mag duidelijk zijn dat dit handboek geen kant-en-klare oplossingen aanreikt, maar inspirerend wil zijn.

Voorschriften zijn niet de enige instrumenten en ook niet altijd de meest adequate of strategische insteek in het omgaan met onroerend erfgoed binnen het ruimtelijk beleid. Dit handboek plaatst het gebruik van voorschriften daarom ook in een ruimer kader in **DEEL 1**. Het duidt de mogelijkheden en beperkingen van voorschriften en wijst ook op andere inzetbare instrumenten in het omgaan met erfgoed. In het eerste deel gaat het handboek daarom dieper in op de methodologie om de interactie tussen erfgoed en ruimtelijke ordening maximaal te laten slagen.

Om te illustreren hoe de voorbeeldvoorschriften gebruikt en correct ingezet kunnen worden, bespreekt het handboek 12 concrete toepassingen die staan voor een bepaald type of cluster van erfgoed in **DEEL 3**.

*“Het handboek is opgevat als een kookboek met recepten die door iedere ontwerper op maat van de situatie kunnen worden aangepast. Dit handboek bevat daarom naast de voorbeeldvoorschriften – ‘de recepten’ – ook de basistechnieken van het ‘koken’ – de methodiek. Het is aan de lezer om vanuit de specificiteit van het voorliggend project een eigen menu samen te stellen dat gemaakt wordt door zowel het onroerend erfgoed als de ruimtelijke ordening.”*



DEEL 1

# KADER

## DEEL 1 – kader

<u>Inleiding - Hoe omgaan met onroerend erfgoed in de ruimtelijke ordening?</u>	12
<u>Methodiek - Welke stappen doorlopen?</u>	12
<u>STAP 1</u> Erfgoedvraagstuk - waarden van het erfgoed	16
<u>STAP 2</u> Visievorming - Uitwerken van een visie op de gewenste ontwikkeling	19
<u>STAP 3</u> Operationalisering - Strategisch inzetten van het instrumentarium	14

# INLEIDING

---

## Hoe omgaan met onroerend erfgoed in de ruimtelijke ordening?

Iedereen die bezig is met projecten op het vlak van ruimtelijke ordening en elke erfgoedzorgverantwoordelijke weet dat de interactie tussen onroerend erfgoed en ruimtelijke ordening maatwerk vereist. Ruimtelijke erfgoedvraagstukken zijn niet eenduidig op te lossen. Elk erfgoedvraagstuk, maar ook elke ruimtelijke context is uniek en vraagt om een specifieke inzet en combinatie van instrumenten.

Maatwerk hoeft echter geen synoniem te zijn van adhoc beleid. Maatwerk kan ook methodologisch onderbouwd worden en vanuit een bepaald denkkader ontstaan. Door maatwerk methodologisch te onderbouwen, is het gemakkelijker te verantwoorden en levert het een grotere garantie op een goed resultaat.

Door het unieke karakter van elk ruimtelijk vraagstuk zal de inzet van een instrument altijd om een proces van onderzoek, ontwerp, overleg en afweging tussen de ruimtelijke doelstellingen en andere doelstellingen vragen. Enkel het doorlopen van een onderzoeks- en overlegproces kan uitwijzen welke instrumenten – zowel uit het arsenaal van ruimtelijke ordening als uit dat van het onroerend erfgoed - in een bepaalde case het beste resultaat opleveren. Dat is ook zo voor ruimtelijke erfgoedvraagstukken. Erfgoed voegt een extra dimensie toe aan een ruimtelijk vraagstuk. Een dimensie die waardevol is en waar dus niet zomaar aan kan worden voorbij gegaan. In dit eerste deel gaan we dieper in op de te hanteren methodiek om het maatwerk van elk specifiek ruimtelijk erfgoedvraagstuk te onderbouwen.

Deze methodiek biedt een kader voor het omgaan met erfgoed in diverse ruimtelijke vraagstukken. Ze zal helpen om de keuze voor het meest geschikte instrument - een RUP, een verordening of een ander instrument - te onderbouwen. Ze kan ook naar oplossingen leiden die buiten de ruimtelijke ordening en bijvoorbeeld binnen het erfgoedbeleid liggen of naar een combinatie van verschillende instrumenten. En ook in het beoordelen van vergunningen met een erfgoedvraag kunnen de eerste twee stappen van deze methodiek nuttig blijken.

We beginnen niet van nul. We baseren ons op de methodiek die Labo S, Vakgroep Architectuur en Stedenbouw, Universiteit Gent ontwikkelde. Zij zien in het proces van 'ruimtelijk' erfgoedvraagstuk tot beleidsmatig antwoord drie stappen<sup>1</sup>:

## STAP 1

### ERFGOEDVRAAGSTUK – WAARDEREN VAN HET ERFGOED

In eerste instantie moet een antwoord worden geformuleerd op de basisvraag: wat is de waarde van het erfgoed en waarom is het precies waardevol? Bij beschermd en/of geïnventariseerd erfgoed kan deze informatie in veel gevallen gemakkelijk teruggevonden worden, maar naast dit beschermd en/of geïnventariseerd erfgoed kan er ook ander waardevol erfgoed zijn. Ook van dit erfgoed onderzoek je waarom het waardevol wordt geacht. Voor alle aanwezige erfgoed breng je in deze stap de erfgoedwaarden in kaart. Omdat dit onderzoek kadert binnen een 'ruimtelijk' erfgoedvraagstuk wordt bij het beoordelen van de waarde niet enkel gekeken naar de waarde van het object maar ook de relatie gelegd met de niet-historische omgeving. We spreken daarom over een kader voor de 'ruimtelijke waardering van het erfgoed'.

## STAP 2

### VISIEVORMING – UITWERKEN VAN EEN VISIE OP DE GEWENSTE ONTWIKKELING

Vanuit de waardering van het erfgoed en de confrontatie met maatschappelijke en ruimtelijke doelstellingen, wordt in een tweede stap een visie uitgewerkt op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Door de afweging van de verschillende waarden van het erfgoed en de maatschappelijke en ruimtelijke transformaties speel je specifieke troeven tegenover elkaar uit en ontwikkel je één of meerdere visies.

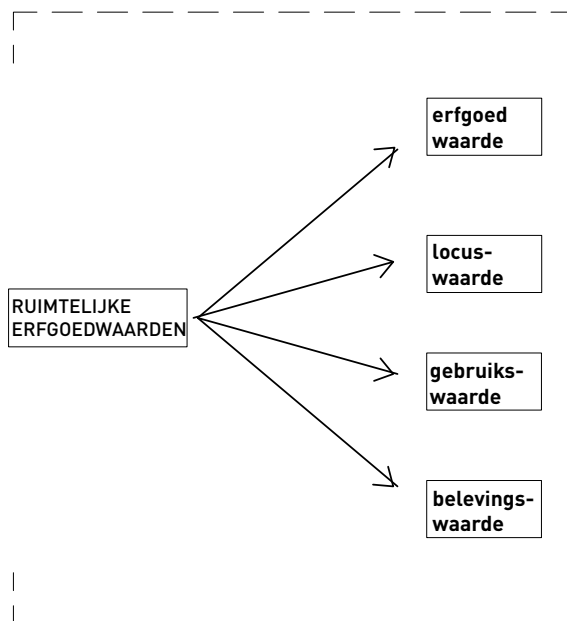
## STAP 3

### OPERATIONALISERING – STRATEGISCH INZETTEN VAN HET INSTRUMENTARIUM

Met het genereren van een visie is het behoud en/of de ontwikkeling van het erfgoed nog niet verzekerd. In stap 3 ontwikkel je een strategie om deze visie om te zetten in realiteit. De inhoudelijk onderbouwde visie moet m.a.w. worden vertaald naar 'gepaste' instrumenten. Je weegt in dit deel, vanuit de kennis van het instrumentarium van onroerend erfgoed en de ruimtelijke ordening, af welke instrumenten het best in staat zijn om een antwoord te bieden op het 'ruimtelijk' erfgoedvraagstuk.

**STAP 1**

**Wat is de waarde van het erfgoed en waarom is het precies waardevol?**

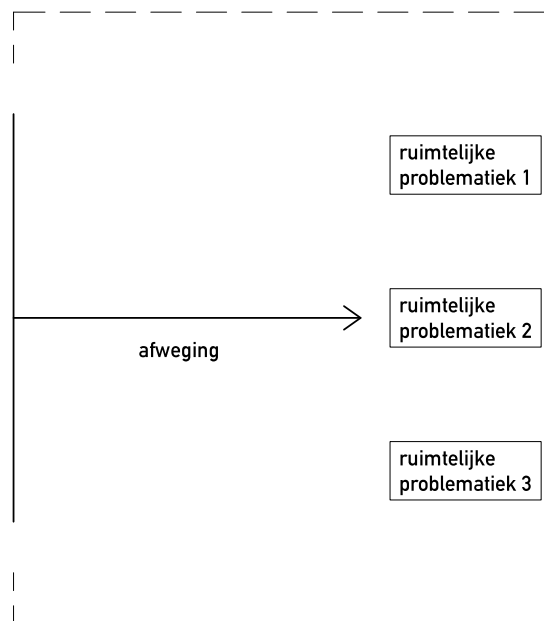
**STAP1: ERFGOEDVRAAGSTUK**

Het erfgoedvraagstuk wordt eerst als een eenvoudige vertrekvraag geformuleerd. In een waardeanalyse via het afwegingskader wordt nagegaan welke aspecten van de bestaande toestand erfgoedwaarden hebben en hoe groot die waarden zijn. Er wordt nagegaan of er bestaande locuswaarde is die behouden moet blijven of dat de locuswaarde eerder kan toenemen door een interventie op die plaats. Ook vragen vanuit mogelijke gebruikswaarde worden in kaart gebracht, en ten slotte wordt nagedacht over de belevingswaarde.

Via het waardenkader kan de 'ruimtelijke' meerwaarde van het erfgoed duidelijk worden benoemd en onderbouwd.

**STAP 2**

**Welke zijn de te verwachten ruimtelijke transformaties?**

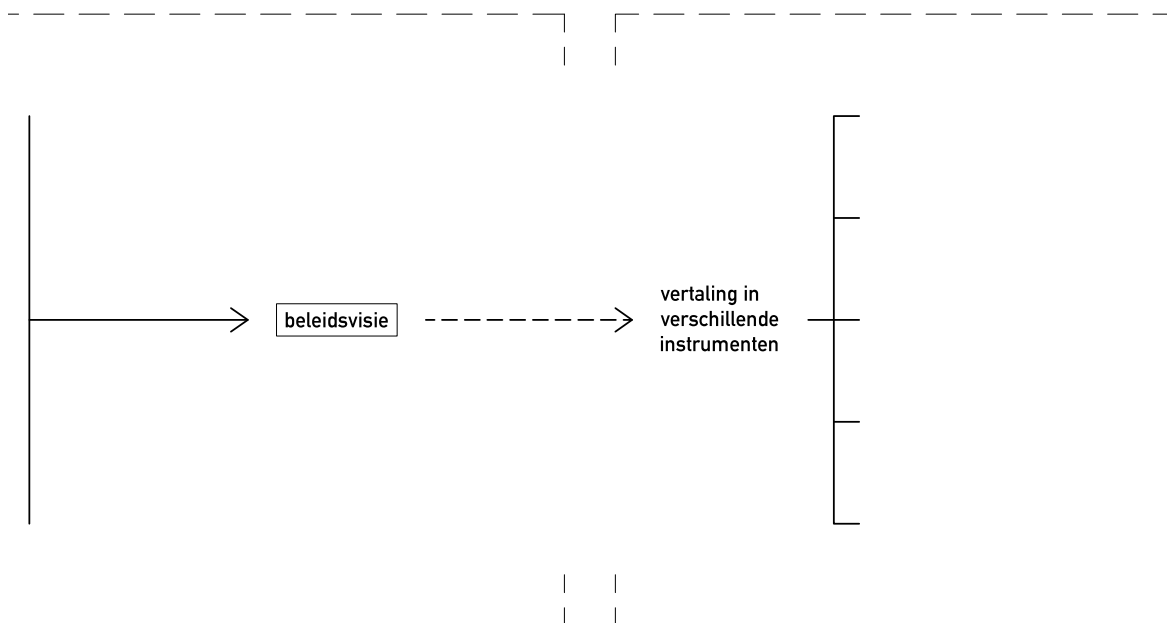
**STAP2: VISIEVORMING**

Vervolgens worden de ruimtelijke transformaties waar het erfgoed voor staat in beeld gebracht. Er dient dan afgewogen te worden welke ontwikkeling gewenst is, toelaatbaar is of de erfgoedwaarden beperkt. Naast de waardering van het erfgoed moeten ook de maatschappelijke doestellingen en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen worden onderzocht. Op die manier kunnen ze tegen elkaar worden afgewogen.

Hoe willen we met de erfgoedwaarden omgaan?

### STAP 3

Welke instrumenten kunnen ingezet worden om de erfgoedwaarden te behouden?



Zo kan een visie worden ontwikkeld op het omgaan met de ruimtelijke erfgoedwaarden en ander gewenste ontwikkelingen. De afwegingen resulteren in één of enkele visies voor gewenste ontwikkeling. Via grondig onderzoek én debat over de ruimtelijke uitdagingen van het erfgoed, krijgt de visie op de gewenste ontwikkeling vorm.

### STAP3: OPERATIONALISERING

Voor toepassing in een ruimtelijk beleid zal ook de derde stap cruciaal zijn: de keuze voor de gepaste beleidsinstrumenten die de vooropgestelde uitspraken en keuzes verankeren. Om tot een gedragen ruimtelijk beleid met betrekking tot onroerend erfgoed te komen is het essentieel telkens te onderzoeken hoe de erfgoedwaarden best in beleidsinstrumenten worden vertaald. Dit kan dan leiden tot een gerichte keuze van de instrumenten. De houding ten aanzien van het waardevolle erfgoed kan gekoppeld worden aan duidelijke instrumenten om de ontwikkeling te steunen.

*“Het omgaan met erfgoed in het ruimtelijk beleid vraagt om het duidelijk benoemen van de ruimtelijke erfgoedwaarden, het ontwikkelen van een visie en het gericht sturen naar deze beoogde ontwikkeling door de inzet van goed gekozen instrumenten.”*

# METHODIEK

## Welke stappen doorlopen?

### STAP 1

#### ERFGOEDVRAAGSTUK – WAARDEREN VAN HET ERFGOED

Erfgoed omvat die cultuuruitingen die mensen, gemeenschappen of groepen waardevol achten en die gecreëerd werden door vorige generaties. Het betekent dat ze zowel in het verleden als vandaag een betekenis hadden en hebben. Die betekenis kan veranderen doorheen de tijd. Mensen, gemeenschappen of groepen benoemen een zaak als erfgoed omdat ze dit ook aan toekomstige generaties willen doorgeven. Erfgoed is dus bij uitstek tijds-, plaats-, en groepsgebonden. Dit handboek beperkt zich omwille van die ruimtelijke verankering tot het onroerend erfgoed.

Onroerend erfgoed ontleent zijn betekenis aan verschillende waarden. Het onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 noemt dit “erfgoedwaarden” en definieert dit als: “de archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische waarde, ruimtelijk-structurende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen [...] hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontleen.”

#### KADERTEKST BRONNEN

Om tot een gegronde waardebepaling van het erfgoed te komen is het raadplegen van diverse bronnen noodzakelijk. De waardebepaling van beschermd erfgoed kan grotendeels worden teruggevonden in de beschermingsbesluiten en beschermingsdossiers. Ook over het door de Vlaamse overheid geïnventariseerd erfgoed kan veel informatie worden gevonden in de verschillende inventarissen. Zowel voor het geïnventariseerd als voor het niet-geïnventariseerd erfgoed kunnen nog diverse bronnen worden geraadpleegd. Hierin spelen naast de inventarissen en databanken, ook kaartmateriaal, (foto)archieven met geschreven bronnen en uiteraard ook terreinbezoek een rol.

Veel historische informatie (zowel geschreven bronnen, cartografische bronnen als fotomateriaal) is terug te vinden in de meest uiteenlopende archieven (zoals bvb. de stads- en gemeentearchieven, de provinciale archieven en de rijksarchieven). Raadpleeg het internet voor de publieke toegankelijkheid. Talrijke fotoarchieven zijn online raadpleegbaar.

#### BRONNEN

- Het beschermd erfgoed vind je terug op: <https://beschermingen.onroenderfgoed.be>
- Het geïnventariseerd erfgoed vind je op: <https://inventaris.onroenderfgoed.be>  
In deze inventaris vind je informatie over bouwkundig erfgoed, historische tuinen en parken, archeologische zones (vanaf het voorjaar van 2015), de landschap-satlas (vanaf medio 2015), houtige beplanting met erfgoedwaarde (vanaf het najaar van 2014).
- Wil je het beschermd en geïnventariseerd erfgoed op verschillende kaartlagen raadplegen: <https://geo.onroenderfgoed.be>
- Kaarten vind je onder andere op de website van het Nationaal Geografisch Instituut, op [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be) en op de Gis-portalen van de provincies. De bodemkaart van Vlaanderen vind je op: <https://dov.vlaanderen.be>

In het ruimtelijk beleid, worden de argumenten van de verschillende sectoren tegen elkaar afgewogen en getaxeerd op hun bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Om een goede omgang met erfgoed binnen het ruimtelijk beleid te verzekeren, is het daarom noodzakelijk de sectorale benadering bij de waarde-argumentatie van het erfgoed te overstijgen. Het is belangrijk om de waardering van het erfgoed ook 'ruimtelijk' te beargumenteren.

De methode die we hanteren is gebaseerd op het afwegingskader dat Labo S<sup>2</sup> ontwikkelde voor een dergelijke 'ruimtelijke' waardering van het erfgoed en op de wijze waarop Onroerend Erfgoed erfgoedwaarden evalueert. Het kader hanteert vier waarden die een gebouw, stadsdeel, landschap of archeologische zone in meerdere of mindere mate bezit. Elk van deze vier waarden is een koepelbegrip:

**DE ERFGOEDWAARDEN** zijn waarden die aan het relict op zich worden toegekend. Ze worden bepaald door een afweging van verschillende waarden en selectiecriteria die de culturele en/of historische betekenis van het relict duiden (o.a. archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, ... waarden en zeldzaamheid, gaafheid, representativiteit, herkenbaarheid, ... als criteria). Deze erfgoedwaarden worden voornamelijk bepaald op basis van kenmerken van het relict op zich en zijn historische context.

**DE GEBRUIKSWAARDE** heeft betrekking op de mate waarin het relict aan actuele gebruiksvragen kan beantwoorden (programma's, activiteiten, infrastructuren, verwachtingen met betrekking tot comfort, ...).

**DE LOCUSWAARDE** komt overeen met de mate waarin een relict de grotere ruimtelijke structuur ondersteunt of een bepalend deel is van een groter kwalitatief geheel (gebouwenensemble, erfgoedgeheel, consistent straatbeeld, etc.). Deze waarde moet noodzakelijk in relatie met de omgeving worden geëvalueerd.

**DE BELEVINGSWAARDE** wordt bepaald door de mate waarin een relict, geheel of landschap een waardevol beeld biedt. Maar ook door de wijze waarop het relict, geheel of landschap als een beeld wordt ervaren.

Dit waardenkader hanteer je voor elk 'ruimtelijk' erfgoedvraagstuk als analyse-instrument. Door het hanteren van deze vier begrippen wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de erfgoedwaarden van een relict, en de gebruiks-, locuswaarde, en belevingswaarde. Deze laatste drie waardenbegrippen plaatsen daarbij de 'erfgoedwaarden' van een relict in een actueel ruimtelijk kader. **Door in te zetten op een ruime waardering vanuit de vier waardenbegrippen, kan het vrijwaren en/of ontwikkelen van onroerend erfgoed ruimtelijk worden ingebed.**

*"Wat is waardevol en waarom? Via het waardenkader kan de 'ruimtelijke' meerwaarde van het erfgoed duidelijk worden benoemd en onderbouwd."*



## KADERTEKST ERFGOEDVRAAGSTUK / RUIMTELIJKE ERFGOEDWAARDEN

### ERGOEDWAARDEN

Een relict, geheel of landschap heeft erfgoedwaarden doordat het van historische of culturele eigentijdsheid getuigt. Bepaalde gebouwen, dorpsstructuren of landschappen doen ons gebeurtenissen uit het verleden en het verleden zelf herdenken of herinneren. Andere relict, gehelen of landschappen zijn waardevol doordat ze een geslaagde uitdrukking zijn van een bepaald cultureel klimaat. Onder andere omwille van die erfgoedwaarden hebben ze vandaag nog een betekenis.

De erfgoedwaarden hebben voornamelijk betrekking op de waarde die aan het relict op zich wordt toegekend.

Ze bestaan uit verschillende subwaarden, die gelijktijdig kunnen voorkomen: archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige, wetenschappelijke, ...waarde. Om de waarden te bepalen toets je ze aan criteria zoals representativiteit, gaafheid, uniciteit, zeldzaamheid, herkenbaarheid ...

De erfgoedwaarden van een relict, geheel of landschap hebben betrekking op de mate waarin dit van historische betekenis is, of zich manifesteert als cultuurdrager of cultuurgenerator van een samenleving. De erfgoedwaarden dragen bij tot het collectief geheugen. De erfgoedwaarden getuigen van de verhalen en opvattingen, van historische gebeurtenissen zoals bezettingen of oorlogen, bouw van infrastructuur of huisvesting, landbouwbeleid, technologische vooruitgang, en dit op zeer verschillende vlakken.

### GEBRUIKSWAARDE

De gebruikswaarde heeft betrekking op de mate waarin een relict, geheel of landschap aan actuele gebruiksvragen kan beantwoorden. De gebruikswaarde verschilt voor een zelfde relict, geheel of landschap van gebruiker tot gebruiker. Zowel de economische waarde als de toekomstwaarde behoren hiertoe.

De gebruikswaarde van een relict, geheel of landschap heeft betrekking op de mate waarin het voor de mens een drager vormt voor activiteiten, bedrijvigheid en speciale functies, en op de mate waarin het die dragende rol goed of minder goed kan vervullen. De gebruikswaarde hangt dus grotendeels af van de aanwezige praktische, materiële en functionele infrastructuur van een relict, geheel of landschap ten opzichte van de natuurlijke gesteldheid van dit relict, geheel of landschap. De gebruikswaarde analyseert op de eerste plaats de kracht van het relict, geheel of landschap als drager voor een specifiek gebruik. De grootte van de gebruikswaarde van een relict, geheel of landschap voor een specifiek toekomstig gebruik, zal ook mee zijn toekomstwaarde bepalen. Deze toekomstwaarde kan uiteraard zeer sterk verschillen van gebruiker tot gebruiker.

### LOCUSWAARDE

De locuswaarde van een relict, geheel of landschap komt tot stand door de mate waarin een relict, geheel of landschap de grotere ruimtelijke structuur ondersteunt of een bepalend deel is van een groter kwalitatief geheel. Gehelen kunnen onder meer een gebouwenensemble, een straatbeeld, een stads- of dorpsgezicht of een landschap zijn. De locuswaarde is een waarde die geëvalueerd moet worden met betrekking tot de omgeving.

De ruimtelijk-structurende en stedenbouwkundige waarde van het erfgoed staan nauw in verband met deze waarde. Ook de ensemblewaarde leunt hierbij aan. De locuswaarde van een relict, geheel of landschap is de waarde die het bezit op basis van haar grondgebonden structuren ongeacht de erfgoedwaarden, de functionele of sociaal-economische waarde ervan.

De locuswaarde kan op twee verschillende manieren tot uiting komen. Relicten met een grote locuswaarde kunnen de ruimtelijke structuur specifiek maken, maar zij kunnen de samenhang in de ruimtelijke structuur ook versterken:

- Locuswaarde door specificiteit krijgen die relict die als herkenningspunten fungeren in de structuur van het landschap, dorp of de stad waarin ze zich onderscheiden door hun vormgeving, schaal, hun herkenbaarheid en/of hun zeer zichtbare locatie.
- Locuswaarde door generaliteit vinden we ook in het homogeen of heterogeen geheel van gelijkaardige relict. Hier onderscheidt het relict zich niet van zijn omgeving maar verwijst naar zijn omgeving. Het bezit locuswaarde omdat het bijdraagt aan een groter geheel. Dit kan zeer duidelijk zijn, bijvoorbeeld wanneer een gebouw samen met andere deel uitmaakt van één ontwerp, of een herhaling, spiegeling of variatie is van een naburig gebouw.

Streekeigenheid is in dit opzicht een speciale vorm van locuswaarde, omdat ze beide aspecten bezit. Zij heeft immers betrekking op wat binnen een bepaalde streek, binnen een bepaald landschap het generieke van het landschap uitmaakt en tezelfdertijd die streek, dat landschap specifiek maakt, onderscheidt van andere streken of landschappen.

### BELEVINGSWAARDE

De belevingswaarde wordt bepaald door de mate waarin een relict, geheel of landschap door de mens wordt ervaren. Dit slaat zowel op de twee- als op de driedimensionale subjectieve constructie van het beeld, zowel op de samenstelling van het 'zicht' (in visu) als op de ervaring van de ruimtelijkheid (standplaats en benadering, in situ) door het subject. De belevingswaarde is een combinatie van objectieve en subjectieve ervaringen. Behalve over visuele beleving gaat het ook om auditieve en andere zintuiglijke ervaringen.

De belevingswaarde van een relict, geheel of landschap is onder meer afhankelijk van het (eventueel bewegend) oogpunt, de afstand van waarop men kijkt, de al dan niet scenografische inrichting, de publieke bekendheid van het beeld, de iconografische en historische bepaaldheid, ... De belevingswaarden van verschillende gebouwen, dorpsstructuren of landschappen geven zo structuur aan een gebied, op verschillende schaalniveaus, want het kan gaan om gebouwengehelen of buurniveau, hele dorpen en hele steden, vallei- en heuvellandschappen, regio's die men per auto of trein doorkruist, ...

Bij de belevingswaarde komen vooral twee vragen aan bod: hoe biedt het beeld zich aan de toeschouwer of gebruiker aan, en hoe ervaart of beleeft de toeschouwer of gebruiker het beeld? De belevingswaarde vormt de perceptieve en receptieve dimensie van het relict, geheel of landschap.

## STAP 2

### VISIEVORMING – UITWERKEN VAN EEN VISIE OP DE GEWENSTE ONTWIKKELING

De waardenanalyse van een relict, geheel of landschap (op basis van de erfgoedwaarden, gebruikswaarde, locuswaarde en belevingswaarde) is noodzakelijk om tot een oplossing van het 'ruimtelijk' erfgoedvraagstuk te komen, maar ze is niet voldoende. Er moet ook een visie worden uitgewerkt op de gewenste ontwikkeling van het erfgoed en zijn ruimtelijke context.

Om tot die visie te komen is het belangrijk om een beeld te krijgen van alle aspecten die in het project meespelen. Naast de waardering van het erfgoed, moeten ook de maatschappelijke doelstellingen en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen worden onderzocht. Zo kan je een afweging maken en een visie ontwikkelen op het omgaan met de ruimtelijke erfgoedwaarden in relatie tot de gewenste ontwikkelingen. Door de verschillende maatschappelijke doelstellingen in beeld te brengen, wordt duidelijk aan welke verandering het erfgoed onderhevig is.

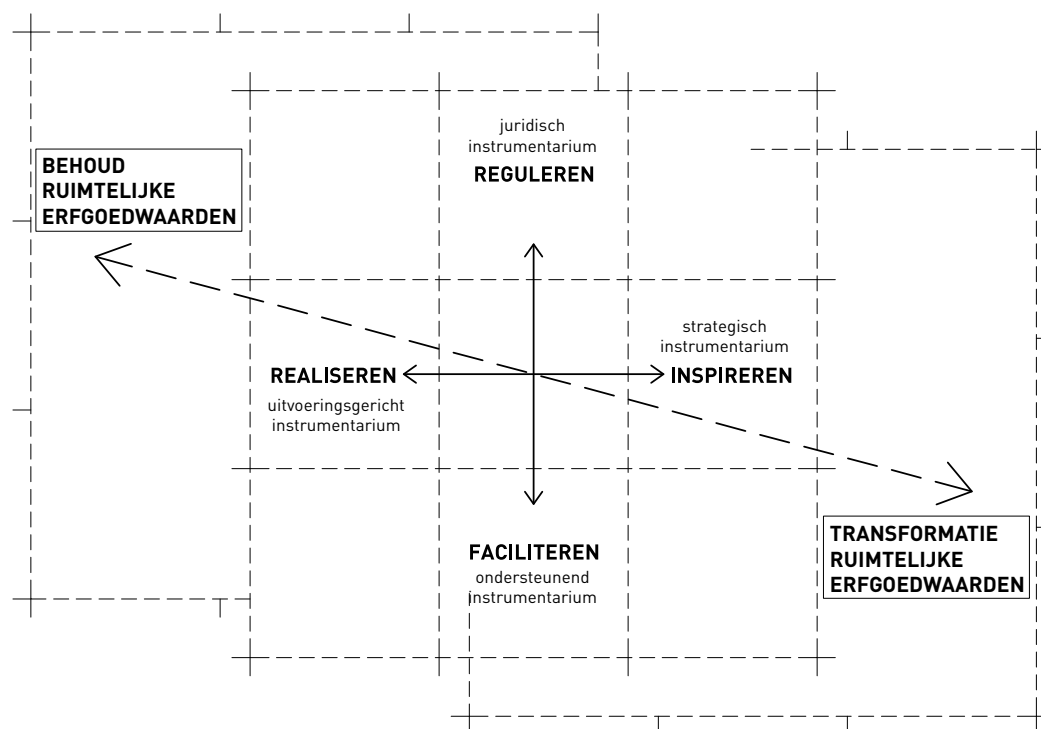
Het beleid moet zich een visie vormen over de manier waarop met het erfgoed zal worden omgegaan. Het scala aan mogelijke beleidshoudingen is groot. De positie die het beleid bij ruimtelijke ontwikkelingen kan innemen, wordt door een assenkruis<sup>3</sup> voorgesteld (zoals afgebeeld op volgende pagina) dat wordt bepaald door vier uitersten. Elke as veronderstelt twee uitersten binnen een bepaalde beleidshouding.

- De horizontale as bepaalt de mate waarin het beleid het omgaan met erfgoed wil vormgeven. Wordt vanuit een concrete vraag ingezet op het uitwerken van uitvoeringsgerichte plannen of op het **REALISEREN** van projecten? Of wordt er eerder gewerkt aan een eigen beleidsvisie en zet het beleid in op **INSPIREREN**?
- De verticale as bepaalt de manier waarop het beleid dit omgaan met erfgoed wil verankeren. Worden de gewenste ingrepen voor erfgoed top-down vastgelegd in juridische regels om zekerheid te bieden aan mogelijke evoluties? Wil het beleid m.a.w. **REGULEREN**? Of wordt eerder bottom-up gewerkt, waarbij het beleid de verschillende mogelijkheden laat ontstaan en deze **FACILITEERT**?

Deze beleidshoudingen moet je bovendien in relatie brengen met de houding die men wil of kan aannemen ten aanzien van het erfgoed. Een derde as bepaalt deze houding t.o.v. het onroerend erfgoed. Vertrekt het beleid vanuit de bestaande ruimtelijke erfgoedwaarden en het maximale **BEHOUD** daarvan? Of zet het beleid eerder in op het vormgeven van de ruimtelijke transformaties waar het erfgoed voor staat en dus op de **ONTWIKKELING** van het bestaande naar iets nieuws? De positionering op deze as bepaalt sterk de mate waarin het behoud van de ruimtelijke erfgoedwaarden verankerd kan worden. De mogelijkheden hiervoor komen in deel 2 aan bod.

Het beschrijven van de ruimtelijke vragen in confrontatie met het onderzoek naar de waarden van het erfgoed moet leiden tot de formulering van een duidelijk beleidsstandpunt. Het beleid moet zich een visie vormen over het omgaan met het erfgoed en een positie innemen. Dit beleidsstandpunt, deze visie moet dan worden vertaald in concrete uitspraken over de

randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het erfgoed binnen deze specifieke ruimtelijke context. Deze randvoorwaarden leveren duidelijke input voor de vertaling van het beleid in specifieke in te zetten instrumenten. De basis beleidshouding en -visie die in deze stap worden geformuleerd, worden zo geconcretiseerd en uitgewerkt in heldere uitspraken over toegelaten en gewenste ingrepen. Hoe kunnen de gewenste en beoogde transformaties vorm krijgen? Welke ingrepen zijn toegelaten en wat zijn de ruimtelijke randvoorwaarden ervoor? Dit laat in een volgende stap toe om het 'juiste' uitvoeringsinstrument te kiezen en zo tot een effectieve realisatie van de gewenste ingrepen te komen.



*“Voor welke uitdagingen staat het erfgoed en hoe willen we hiermee omgaan? Via grondig onderzoek én debat over de ruimtelijke uitdagingen van het erfgoed, krijgt de visie op de gewenste ontwikkeling vorm. Er wordt een duidelijk standpunt geformuleerd dat wordt vertaald in een beleidshouding.”*

## STAP 3

### OPERATIONALISERING – STRATEGISCH INZETTEN VAN HET INSTRUMENTARIUM

Voor toepassing in een ruimtelijk beleid zal ook de derde stap cruciaal zijn: de keuze voor gepaste beleidsinstrumenten die de vooropgestelde uitspraken en keuzes verankeren. Dit handboek handelt in de eerste plaats over de inzet van voorschriften in het omgaan met erfgoed binnen het ruimtelijk beleid. Maar voorschriften zijn niet de enige en ook niet altijd de meest strategische insteek in het omgaan met ruimtelijke erfgoedvraagstukken.

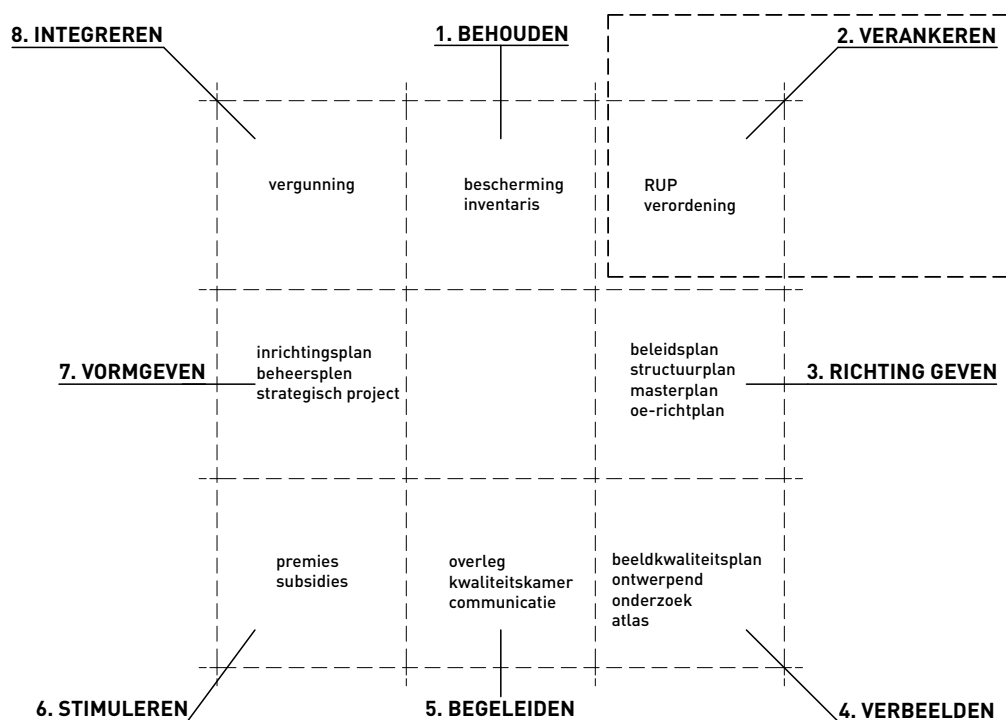
Een goede kennis van de mogelijkheden en ook beperkingen van de verschillende instrumenten vormt de basis om te komen tot een goed beleid.

Afhankelijk van de waardering van het erfgoed, de ontwikkelde visie en de ingenomen beleidshouding zal één of zullen meerdere van de mogelijk in te zetten instrumenten meer geschikt zijn voor de uitvoering van het gewenste ruimtelijke beleid en het omgaan met het onroerend erfgoed. In volgend schema zijn de verschillende instrumenten en hun hoofddoel opgenomen. Om de complementariteit en de inzetbaarheid van de verschillende instrumenten te duiden, worden ze gekoppeld aan telkens twee uiterste beleidshoudingen.

De instrumenten die uitgaan van projecten en van daar uit willen inzetten op het behoud van erfgoedwaarden staan links op het kruis gepositioneerd. Zij bepalen de erfgoedwaarden vanuit het projectvoorstel en koppelen hier een actie aan. Via het toekennen van premies of een vergunning kan de overheid de projecten en de erfgoedwaarden sturen. Ze kan natuurlijk ook zelf strategische projecten realiseren die een nieuw leven schenken aan het erfgoed en de erfgoedwaarden in ere herstellen. Samen vormen ze het **UITVOERINGSGERICHT INSTRUMENTARIUM**. Daarnaast zijn er ook instrumenten waarmee de overheid zelf een visie op het behoud van de erfgoedwaarden formuleert. Ook deze instrumenten vertonen een gradatie van eerder faciliterend naar een sterke juridische verankering. In een ontwerp onderzoekproces worden de erfgoedwaarden verbeeld. Een structuurplan is een visiedocument waarin ook met betrekking tot het erfgoed een ruimtelijke visie kan worden ontwikkeld. Een onroerenderfgoedrichtplan is een visiedocument dat zich toespitst op het erfgoed. Maar ook in een RUP wordt een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling opgenomen en gekoppeld aan juridische voorschriften. Samen vormen ze het **STRATEGISCH INSTRUMENTARIUM**.

*"Welke instrumenten kunnen ingezet worden om de erfgoedwaarden te behouden? De houding ten aanzien van het waardevolle erfgoed kan gekoppeld worden aan duidelijke instrumenten om de ontwikkeling te sturen."*

Op het assenkruis wordt ook een onderscheid gemaakt tussen instrumenten die faciliterend zijn en instrumenten die strikt regulerend zijn. Instrumenten die erfgoedwaarden strikt willen verankeren zijn de vergunning, de bescherming, de verordening (die algemeen reguleert) en het RUP (dat de erfgoedwaarden vanuit een ruimtelijke invalshoek benadert). Samen vormen ze het **JURIDISCH INSTRUMENTARIUM**. Tenslotte zijn er de instrumenten die vertrekken vanuit discussie en gesprek over de erfgoedwaarden. Zij onderzoeken de kwaliteit en het potentieel van het erfgoed. Het behoud van de erfgoedwaarden wordt gestimuleerd via premies en subsidies, wordt bewaakt tijdens vooroverleg of een kwaliteitskamer en kan door middel van ontwerpend onderzoek in een masterplan, atlas, beeldkwaliteitsplan etc. worden verbeeld. Samen vormen ze het **ONDERSTEUNEND INSTRUMENTARIUM**.



*“Instrumenten hoeven met andere woorden niet noodzakelijk decretaal verankerd te zijn om bij te dragen tot een gedegen ruimtelijk beleid of on-roerenderfgoedbeleid.”*

## KADERTEKST INSTRUMENTARIUM

Zonder limitatief te willen zijn, worden in deze stap acht types van instrumenten besproken, gekoppeld aan de vier beleidshoudingen (reguleren, faciliteren, inspireren, realiseren) die ingenomen kunnen worden. Ongetwijfeld zijn er nog mogelijke instrumenten. Deze acht categorieën geven echter al een zeer volledig beeld van de manier waarop er binnen het ruimtelijk beleid met onroerend erfgoed kan worden omgegaan<sup>4</sup>:

### 1. BEHOUDEN VAN ERFGOEDWAARDEN DOOR BESCHERMING OF DOOR OPNAME IN EEN INVENTARIS, ...

A. Wanneer de erfgoedwaarden van een relict bijzonder hoog zijn, kan het worden beschermd (als monument, dorps- of stadsgezicht, cultuurhistorisch landschap of archeologische site). Na de (voorlopige) bescherming heeft de eigenaar van het monument in het kader van het actiefbehoudsbeginsel een instandhoudings-, beveiligings-, beheers-, herstellings- en onderhoudsplicht. Ook eigenaars van beschermde cultuurhistorische landschappen, van beschermde stads- of dorpsgezichten of van beschermde archeologische sites zijn gebonden door gelijkaardige verplichtingen. Daarnaast geldt ook het passiefbehoudsbeginsel dat stelt dat de erfgoedwaarden van beschermde goederen niet mogen worden aangetast. Bovendien moet voor bepaalde werkzaamheden aan beschermde relictten toelating worden verkregen van het agentschap Onroerend Erfgoed of de erkende onroerenderfgoedgemeente. Daartegenover staat wel dat er voor werken aan beschermde goederen beroep kan worden gedaan op premies. Bescherming is bijgevolg een zeer doeltreffend instrument om het behoud van het erfgoed te verzekeren. Transformaties aan beschermd onroerend erfgoed kunnen enkel gebeuren met respect voor de erfgoedwaarden. De lijst met beschermd erfgoed is wel niet zo uitgebreid waardoor de impact van dit instrument beperkt blijft. Beschermen als onroerend erfgoed is een sectorale benadering en de bevoegdheid van de Vlaamse Regering/minister bevoegd voor onroerend erfgoed.

B. De inventarissen zijn 'ruimer' naar scope dan de bescherming: het aantal geïnventariseerde relictten is groter dan het aantal beschermde. Opname in een inventaris betekent voor de relictten dat ze een vorm van vrijwaring voor de toekomst genieten. Deze vrijwaring verschilt echter sterk van een bescherming. De inventarissen gaan uit van de wenselijkheid van behoud en kunnen voorwaarden koppelen aan het omgaan met het geïnventariseerde erfgoed. Deze voorwaarden zijn gericht op het behoud, wat uiteraard niet wil zeggen dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Het is wel de bedoeling dat er extra voorzichtig wordt omgesprongen met het patrimonium dat is opgenomen op de inventaris. Het agentschap Onroerend Erfgoed van de Vlaamse overheid stelt de inventarissen op. Daarmee brengt de Vlaamse overheid erfgoedwaarden van heel wat onroerend erfgoed in kaart. De inventarissen bieden een staalkaart en onderzoeksvoorraad voor bescherming door de minister bevoegd voor onroerend erfgoed maar kunnen evengoed bijdragen aan een beleidskader voor een lokaal beleid voor het onroerend erfgoed.

### 2. VERANKEREN VAN ERFGOEDWAARDEN IN EEN RUP OF VERORDENING

A. Een stedenbouwkundige verordening bevat voorschriften, die juridisch bindend zijn. De aspecten die in de voorschriften van een stedenbouwkundige verordening kunnen worden opgenomen, worden bepaald door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O. art. 2.3.1.). In het kader van een ruimtelijk erfgoedbeleid kan een verordening o.a. worden ingezet om 'de fraaiheid en esthetische waarde' van de relictten te garanderen en om bepaalde voor het erfgoed schadelijke functiewijzingen te verbieden. Een stedenbouwkundige verordening is een generiek instrument dat stedenbouwkundige voorschriften bevat voor het volledige grondgebied of een duidelijk te omschrijven gedeelte ervan. Aan een verordening is geen verordenend plan gekoppeld. Het is een tekstueel document en ook afbakening van gebieden moeten dus tekstueel kunnen worden beschreven (bvb. door het opnoemen van de straatnamen).

Een verordening kent bovendien een beperkte procedure. Er is geen openbaar onderzoek en er moeten ook geen adviezen worden ingewonnen. Bij de opmaak van een verordening moet dan ook rekening worden gehouden met deze eerder beperkte mogelijkheid van inspraak.

Verordeningen worden opgemaakt op drie beleidsniveaus (gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk). Daarbij hebben verordeningen van een hoger beleidsniveau altijd voorrang op de verordening van een lager beleidsniveau. Voorschriften van een lager beleidsniveau moeten ook conform de voorschriften van het hoger beleidsniveau zijn.

In de zorg voor erfgoed kan een stedenbouwkundige verordening een zinvol instrument zijn wanneer generieke technische of esthetische voorschriften voor een duidelijk te omschrijven gebied aangewezen zijn. Een groot deel van de werken die een impact hebben op de beeldkwaliteit van het erfgoed zijn met de VCRO echter meldingsplichtig geworden of vrijgesteld van vergunningsplicht. Een verordening kan hierop inspelen door vrijgestelde werken meldingsplichtig en meldingsplichtige werken vergunningsplichtig te maken. Ook op dit vlak kan de verordening een heel handig instrument zijn in het bewaken van de waarde van het onroerend erfgoed.

B. Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) bevatten concrete stedenbouwkundige voorschriften die betrekking hebben op de bestemming, inrichting of het beheer van een specifiek gebied. De voorschriften van een RUP kunnen alle aspecten behandelen die in een verordening kunnen worden opgenomen. Ook een RUP kan dus aspecten van beeldkwaliteit zoals bouwhoogtes, materialen, kleuren, ... vastleggen. Het instrument RUP verschilt echter duidelijk van de verordening doordat het gebiedspecifiek kan werken. Een RUP bevat in tegenstelling tot een verordening ook een verordenend grafisch plan, waarop bestemmingszones met specifieke inrichtings- en beheersvoorschriften kunnen worden vastgelegd. Hierdoor kunnen de voorschriften van een RUP gemakkelijker inspelen op de specifieke kenmerken en potenties van een relict en zijn omgeving. Zowel visies

naar behoud als naar ontwikkeling kunnen in een RUP vertaald worden naar juridisch bindende voorschriften. De opmaak van een RUP vraagt veel voorbereidingstijd en doorloopt een lange procedure. Een RUP wordt wel, in tegenstelling tot een verordening, aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Een bijzondere toepassing van een RUP in het onroerend erfgoedbeleid zijn de erfgoedlandschappen. Zij worden op basis van een onroerend erfgoedrichtplan of inventaris in een ruimtelijk uitvoeringsplan afgebakend.

### **3. RICHTING GEVEN AAN ERFGOEDWAARDEN IN BELEIDSPANNEN, STRUCTUURPLANNEN, MASTER-PLANNEN, ...**

Beleidsplannen geven een langetermijnvisie op de ontwikkeling van een bepaald gebied of thematiek. Zij moeten voor een samenhangend en gericht beleid zorgen en vormen het kader waarnaar de uitvoerende instrumenten zich moeten richten. Een beleidsplan kan voor elke thematiek worden opgemaakt en dus ook voor onroerend erfgoed.

Een voorbeeld van beleidsplannen, zijn de ruimtelijke structuurplannen. Zij geven een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van een gebied. Een structuurplan neemt verschillende aspecten van de ruimte op en is hierdoor sectoroverschrijvend. Het onroerend erfgoed maakt deel uit van de ruimte en kan worden meegenomen in de visievorming. Erfgoed zal hierbij in relatie tot andere ruimtelijke structuren en gebruikers worden bekeken. De focus ligt op het richting geven van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij kan zeker gewerkt worden vanuit het versterken van de bestaande structuren en erfgoedwaarden, maar steeds in relatie tot mogelijke ontwikkelingen. Het ruimtelijk structuurplan kan dus in de visievorming inzetten op het behoud en versterken van erfgoedwaarden in de ruimtelijke structuur, maar steeds op een integrale manier, waarbij ruimtelijke ontwikkeling voorop staat.

Een ander voorbeeld van beleidsplannen zijn onroerenderfgoedrichtplannen. Zij doen een uitspraak over het toekomstig behoud, de ontwikkeling of het beheer van het erfgoed in een bepaald gebied of met een bepaalde thematiek. Zij vormen een beleidskader waaraan een actieprogramma wordt gekoppeld. De onroerenderfgoedvisie die in een onroerenderfgoedrichtplan is beschreven kan geënt zijn op een thematische of geografische selectie uit één van de inventarissen. De onroerenderfgoedrichtplannen zijn sectorale voorstellen voor inrichtingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen. Zij geven zelf geen uitvoering aan het beleid, maar geven als visiedocument wel input voor de uitvoerende instrumenten.

### **4. VERBEELDEN VAN DE ERFGOEDWAARDEN VIA ONTWERPEND ONDERZOEK, BEELDKWALITEITSPLANNEN, ATLASSEN, ...**

Deze brede groep van instrumenten en technieken gericht op 'ontwerpvoorstellen' wil op basis van het ontwerp de potenties in het omgaan met het erfgoed onderzoeken. Via voorbeelden, ontwerpvarianten, sfeer-

beelden, scenario's, ... worden de mogelijkheden voor ontwikkeling en behoud afgetast en in beeld gebracht met als doel de blik te verruimen en zo de meest geschikte oplossing te kunnen kiezen.

Deze technieken zijn geen reguliere planfiguren. Ze hebben geen beschreven of geregelde inhoud, opbouw, uitkomsten en ook geen juridisch statuut. Er zijn veel verschillende types binnen deze groep van 'ontwerpend onderzoek'. Het kan gaan van zeer gedetailleerd ontwerpwerk (bijna als inrichtingsplannen), over scenario-onderzoek, beeldkwaliteitsplannen, typologisch onderzoek, tot referenties en inspiratiebeelden, ...

Een voorbeeld van ontwerpend onderzoek dat een duidelijke meerwaarde heeft voor het onroerend erfgoed is een atlas. Een atlas brengt de bestaande erfgoedwaarden in kaart door informatie te verzamelen over de relict en deze in hun context te plaatsen. In een atlas wordt informatie, verzameld, verwerkt en geëvalueerd deze. Het is een analyse instrument. Een atlas bevat niet alleen inventaris- maar ook waarderingsskaarten. Deze kaarten maken een onderscheid tussen wat wel en wat niet waardevol is en kunnen hierdoor een heel bruikbaar instrument zijn in de beleidsvorming. De atlas is een ondersteunend instrument dat mee kan helpen om een beleidsvisie te ontwikkelen en concrete projecten af te wegen. De atlas legt structuren bloot die kunnen worden opgenomen in andere beleidsinstrumenten.

Ontwerpend onderzoek kan zeer inspirerend werken. Door potenties helder in beeld te brengen, kan het ontwerp een wervende kracht hebben. Dit vraagt echter wel om een actieve houding van het beleid. Hoewel ontwerpend onderzoek duidelijk uitspraken kan doen over de erfgoedwaarden, heeft het geen juridische waarde. De ontwerpinstrumenten hebben nood aan andere instrumenten om juridisch verankerd te worden en effectief te zijn.

### **5. BEGELEIDEN VAN DE ERFGOEDWAARDEN VIA OVERLEG, KWALITEITSKAMERS, COMMUNICATIE, ...**

Ruimtelijke kwaliteit laat zich niet zomaar in regeltjes en normen vatten. Het vraagt om meer dan een ja-of-neen zeggen, het vraagt om een gesprek. In een gesprek is er marge voor overleg en meningsuitwisseling. Het laat ruimte voor bijsturing, aansporing en stimulering. Het laat toe te reageren op wat voorligt en hieraan mee te werken, in plaats van op voorhand alles te willen vastleggen. Via het overleg kunnen visies en projecten worden bijgestuurd. Dit verhoogt de kwaliteit, het draagvlak en de slaagkansen.

Het instrument van het overleg kan op elk moment van het ruimtelijk proces worden ingezet. Er kan voorafgaand overleg worden gepleegd met diverse actoren om de kwaliteit van het project te verhogen en draagvlak te creëren voor het verder proces. Een typisch voorbeeld van een dergelijk overleg is het vooroverleg tussen bouwheer/architect en de dienst stedenbouwkundige vergunningen voorafgaand aan de vergunningsaanvraag. Het consulteren van adviesinstanties of GECORO en het bevragen van de bevolking in het kader van een RUP-procedure is een vorm van tussentijds overleg. Een kwaliteitskamer, tenslotte, is een instrument om de kwaliteit van een uitgewerkt ontwerp of project te

stimuleren en lokale besturen daarin te begeleiden. Kwaliteitskamers zijn adviescommissies met externe experts die niet-bindend advies verlenen over projecten of vergunningsaanvragen.

Tenslotte kan een overheid ook initiatief nemen om haar burgers nauwgezet te informeren over haar ruimtelijk en erfgoedbeleid. Dit draagt bij tot het creëren van een draagvlak. Dit kan op verschillende manieren gebeuren, via informatiemagazines, websites, voordrachten, etc.

#### **6. STIMULEREN VAN ERFGOEDWAARDEN VIA PREMIES, SUBSIDIES, ...**

Overheden kunnen projecten/werken van anderen die het beleid ondersteunen of binnen de beleidsopties vallen financieel ondersteunen. Het realiseren van projecten kan ondersteund worden zonder de projecten zelf uit te voeren en in te staan voor alle aspecten die hierbij komen kijken. In het kader van het erfgoedbeleid is het meest gekende voorbeeld op Vlaams niveau uiteraard de onderhoud- en restauratiepremie voor beschermd erfgoed. Maar ook op lokaal niveau kan worden ingezet op de ondersteuning van het privaat onderhoud- en/of beheer van het onroerend erfgoed. Momenteel gebeurt financiële ondersteuning vooral via subsidies en premies bij uitvoering. Een andere mogelijkheid bestaat in het procesmatig ondersteunen van een project. Dit gebeurt binnen het ruimtelijk beleid o.a. door de procescoördinatie te subsidiëren.

#### **7. VORMGEVEN VAN ERFGOEDWAARDEN VIA INRICHTINGSPLANNEN, BEHEERPLANNEN, STRATEGISCHE PROJECTEN, ...**

Het inrichtings- en beheersinstrumentarium is specifiek gericht op het inrichten en beheren van gebieden. Dit instrumentarium is sterk uitvoeringsgericht en werkt binnen de bestemmingsplannen. Natuurinrichting, ruilverkaveling, landinrichting, landschapsbeheerplan, ... Naast de opgesomde instrumenten die klassiek onder deze groep worden gevat, kan ook een strategisch project worden gezien als een instrument dat een specifiek gebied zal ontwerpen, inrichten en realiseren. Het inrichtingsinstrumentarium laat m.a.w. toe de ruimtelijke visie op het terrein te realiseren. Het beheersinstrumentarium schrijft richtlijnen voor die realisatie uit. Inrichting en beheer kunnen een belangrijke rol spelen in het realiseren van sectorale doelstellingen. Het louter bestemmen van gebieden en het opleggen van allerhande regels volstaat vaak niet om op het terrein resultaten te boeken. Ook voor het onroerend erfgoed is het opnemen in een inventaris of juridisch verankeren in een RUP of verordening vaak onvoldoende om een kwalitatieve omgang met dit erfgoed te garanderen. Door als sector mee aan tafel te zitten bij de opmaak van inrichtings- en beheersinstrumenten kan de waarde van het erfgoed worden uitgelegd, kan de impact van bepaalde ruimtelijke ingrepen op het erfgoed worden verduidelijkt en het belang van het behoud van de waardevolle elementen worden verdedigd. Het mee opnemen van erfgoed in een strategisch project of inrichtingsplan kan hierdoor heel effectief zijn in het waarborgen van het waardevol erfgoed op het terrein.

De effecten en het resultaat van een ruimtelijke ingreep

worden ook in hoge mate bepaald door het beheer dat naderhand plaats vindt. Zowel voor landschappelijk als bouwkundig erfgoed kan goed beheer bijdragen tot maatschappelijke acceptatie en betrokkenheid. In een aantal gevallen kan beheer ingezet worden als instrument van participatie (omwonenden en actoren betrekken bij het beheer). Beheersinstrumenten kunnen zo ook bijdragen aan een grotere bewustwording van de waarde van het erfgoed.

#### **8. INTEGREREN VAN ERFGOEDWAARDEN VIA VERGUNNINGEN, ...**

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (V.C.R.O.) bepaalt dat ingrepen die impact hebben op de ruimtelijke ordening vergunningsplichtig zijn. Een stedenbouwkundige vergunning is vereist voor het aanvangen van bepaalde werken (bijv. bouw, afbraak, verbouwing, ontbossing, reliëfwijziging...) of functiewijziging van een goed. De Vlaamse Regering heeft een aantal van deze ingrepen bij besluit vrijgesteld van de vergunningsplicht. Zij heeft ook voor een aantal ingrepen de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht. Bovendien kunnen provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen voor vrijgestelde ingrepen een meldingsplicht opleggen en voor meldingsplichtige handelingen een vergunningsplicht invoeren.

Naast de stedenbouwkundige vergunning is er ook de verkavelingsvergunning voor het splitsen van een grond in meerdere loten om minstens één van die loten te verkopen. De V.C.R.O. bepaalt dat niemand zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond mag verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

De stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning worden vaak beschouwd als een louter administratieve aangelegenheid. Een vergunning is echter een beoordeling van de aanvraag en een toetsing aan de 'goede ruimtelijke ordening' (waarvan cultuurhistorische aspecten deel uitmaken – V.C.R.O, art 4.3.2, §2.) Wanneer een vergunning effectief als een 'beoordelingsinstrument' wordt ingezet, kan ze ook een bijdrage leveren aan het ruimtelijk beleid, ook inzake onroerend erfgoed. In tegenstelling tot bijvoorbeeld het RUP of de verordening, ligt er bij de vergunningsaanvraag een uitgewerkt project op tafel. Dit maakt het mogelijk om de concrete impact van dit project op het onroerend erfgoed in te schatten en het project waar nodig ook bij te sturen. Het inzetten op een erfgoedbeleid bij de vergunningverlening, vraagt uiteraard de nodige capaciteit van de gemeenten. Het vooroverleg met de bouwheer en ook de beoordeling van de vergunning zijn tijdsintensief en moeten conform de V.C.R.O. binnen de vastgestelde behandelingstermijnen worden afgewerkt. Door echter een grote interne kennis op te bouwen binnen de gemeente, kan dit een heel efficiënt instrument zijn in het onroerenderfgoedbeleid.



DEEL 2

**VOORBEELD  
VOORSCHRIFTEN  
ERFGOED**

## DEEL 2 – voorbeeldvoorschriften erfgoed

<u>Inleiding - Voorschriften en behoud</u>	28
<u>Integraal behoud</u>	33
Voorbeeldvoorschriften integraal behoud	35
Voorbeeldvoorschriften verbod op slopen en/of kappen	35
Voorbeeldvoorschriften integraal behoud, lokale lijst	36
<u>Behoud van vormkarakteristieken</u>	37
Voorbeeldvoorschriften behoud van vormkarakteristieken	39
Voorbeeldvoorschriften behoud van vormkarakteristieken, harmonieregel	40
<u>Behoud door waardering</u>	41
Voorbeeldvoorschriften behoud door waardering	43
Voorbeeldvoorschriften behoud door waardering, advies	44
Voorbeeldvoorschriften behoud door waardering, motivatienota	45
<u>Behoud door gebruik</u>	46
Voorbeeldvoorschriften behoud door gebruik, beperking	48
Voorbeeldvoorschriften behoud door gebruik, ontwikkeling	49
Voorbeeldvoorschriften behoud door gebruik, ontwikkeling - lusten	49
<u>Behoud door bewustmaking</u>	50
Voorbeeldvoorschriften behoud door bewustmaking	51

# INLEIDING

---

## Voorschriften en behoud

Dit handboek focust op het omgaan met onroerend erfgoed bij de opmaak van RUP's en de inzet van stedenbouwkundige voorschriften. Binnen de methodiek die in deel 1 werd geschetst, is de vraag dus vooral: Wanneer kunnen voorschriften een instrument worden in het voeren van een erfgoedbeleid? Hoe kun je in stedenbouwkundige voorschriften ook rekening houden met het onroerend erfgoed? Voor de inzet van voorschriften kunnen een aantal principes naar voor worden geschoven.

Hoewel stedenbouwkundige voorschriften een instrument van de ruimtelijke ordening zijn, kunnen ze ook een rol spelen in de zorg voor het onroerend erfgoed. De ruimtelijke ordening is immers gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen en wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit. **Ruimtelijke kwaliteit** is hét primaire streefdoel van de ruimtelijke ordening (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening - V.C.R.O. art. 1.1.4. en art 4.3.1, §2). Erfgoedwaarden zijn een belangrijk aspect in die kwaliteit van de ruimte. De zorg voor het onroerend erfgoed komt dan ook de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ten goede en kan in dit opzicht worden opgenomen in voorschriften.

De aspecten die met de voorschriften in een RUP of verordening kunnen worden vastgelegd zijn in eerste plaats **ruimtelijk**.

*“Het inzetten van stedenbouwkundige voorschriften in het kader van een onroerend erfgoed beleid is mogelijk wanneer de erfgoedwaarden ruimtelijk kunnen worden vertaald in aspecten van bestemming, inrichting (hieronder valt ook fraaiheid en esthetische waarde) en/of beheer.”*

Een RUP bevat bepalingen die de bestemming, inrichting en/of het beheer van een bepaald gebied (V.C.R.O. art. 2.2.2. §1. eerste lid, 2°) vastleggen. Ook alle zaken die met een stedenbouwkundige verordening kunnen worden geregeld (V.C.R.O. art. 2.2.2. §1. tweede lid en art. 2.3.1. ) kunnen het voorwerp zijn van een RUP. Eén van de mogelijke thema's van een verordening is 'de fraaiheid en de esthetische waarde van de bouwwerken, de installaties en hun omgeving'. De erfgoedwaarden van een relict kunnen deel zijn van deze esthetische waarde en kunnen dus worden opgenomen in de voorschriften. Het inzetten van stedenbouwkundige voorschriften in het kader van een onroerend erfgoed beleid is mogelijk wanneer de **erfgoedwaarden ruimtelijk kunnen worden vertaald in aspecten van bestemming, inrichting (hieronder valt ook fraaiheid en esthetische waarde) en/of beheer.**

Stedenbouwkundige voorschriften zijn niet alleen ruimtelijk, ze zijn ook **verordenend**. Zij hebben een algemeen verplichtend karakter en zijn hierdoor uitermate geschikt om ruimtelijke kwaliteitseisen op te leggen voor een specifiek gebied waarvan niet alle actoren gekend zijn. Het opmaken van voorschriften stelt een overheid in staat om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van een gebied in de hand te houden, zelfs al gebeurt die ontwikkeling door private eigenaars. Dit maakt van het RUP en de verordening uiteraard een heel sterk instrument, ook voor het erfgoedbeleid. De erfgoedwaarden kunnen in zeker mate worden vastgelegd in een juridisch bindend document om zo ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen. Het behoud van het erfgoed kan hierdoor worden nagestreefd, zonder actieve tussenkomst van de overheid.

Daarbij hebben het RUP en de verordening wel de beperking dat zij worden ingezet in het kader van de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen. Hoewel de voorschriften algemeen gelden en alle werken in strijd met de voorschriften strafbaar zijn, is er op het uitvoeren van vrijgestelde handelingen (zoals het schilderen van een gevel, wijzigen van interieurelementen, vervangen van schrijnwerk, ...) weinig controle. Daarom heeft het **enkel zin om in de stedenbouwkundige voorschriften bepalingen op te nemen voor vrijgestelde werken, wanneer er ook een actief handhavingsbeleid wordt gevoerd**. Enkel wanneer er wordt ingezet op sensibilisering en wanneer de naleving van de voorschriften ook actief, op het terrein wordt gecontroleerd, kan het nuttig zijn om dergelijke voorschriften op te nemen.

In het kader van een onroerenderfgoedbeleid kunnen bepaalde vrijgestelde en meldingsplichtige werken echter belangrijk zijn. Om op deze handelingen meer controle te krijgen, kan een lokale overheid in een stedenbouwkundige verordening (V.C.R.O. art. 4.2.5.):

- Voor vrijgestelde handelingen een meldingsplicht invoeren;
- Voor meldingsplichtige handelingen een vergunningsplicht invoeren;
- De vergunningsplichtige handelingen aanvullen;

De handelingen kunnen m.a.w. één stap 'opgeschaald' worden. Dit kan enkel in een verordening en hoort niet thuis in een RUP. Voorschriften die de vergunningsplicht van werken bepalen, zijn wel stedenbouwkundig van aard, maar vallen niet onder de noemer van bestemming, inrichting en/of beheer. Het verordenend karakter van de stedenbouwkundige voorschriften maakt hen tot 'ruimtelijke regelgeving'. Deze 'ruimtelijke regelgeving' kan uiteraard de grenzen van het strikte domein van de ruimtelijke ordening opzoeken. De voorschriften kunnen worden ingezet in een onroerenderfgoedbeleid als dit de algemene

ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Daarbij moeten de voorschriften wel steeds in overeenstemming zijn met de bestaande regelgeving op het vlak van onroerend erfgoed. **Over aspecten die m.a.w. uitdrukkelijk worden geregeld binnen de ‘erfgoedwetgeving’** (zoals het vastleggen van de modaliteiten voor archeologisch onderzoek, het bepalen van de rechtsgevolgen van een bescherming ...) **doen de stedenbouwkundige voorschriften best geen andere, tegenstrijdige uitspraken.**

Beschermden relictten hebben ook een bijzonder statuut binnen de ruimtelijke regelgeving. Stedenbouwkundige vergunningen kunnen voor beschermd erfgoed immers afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed (V.C.R.O. art. 4.4.6.).

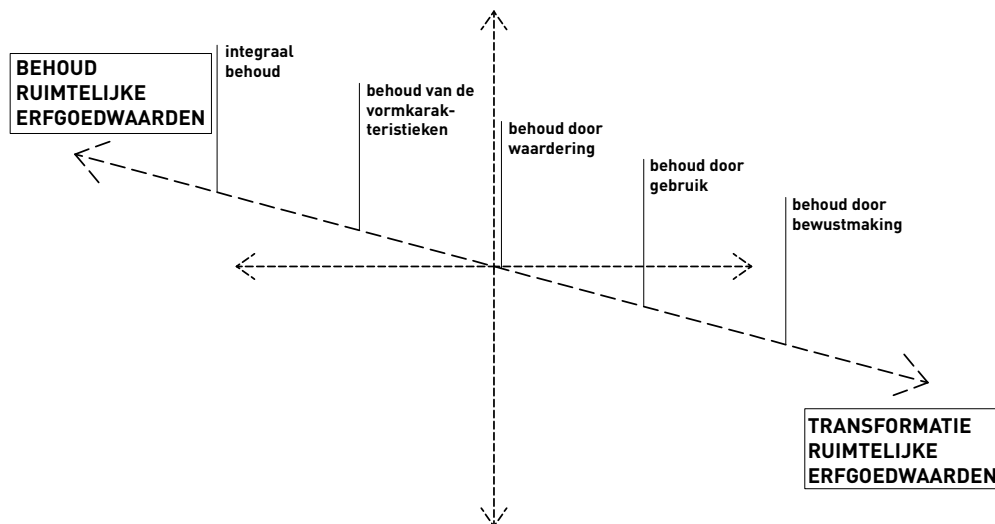
Het inzetten van stedenbouwkundige voorschriften voor beschermden monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen en archeologische sites kan door deze afwijkingsregel en door hun beschermd statuut binnen het onroerenderfgoedbeleid minder relevant lijken. Door de ‘bescherming’ heeft dit erfgoed misschien minder nood aan een andere juridische verankering om het behoud te verzekeren, toch kunnen voorschriften ook de ruimtelijke dimensies en context van het beschermd erfgoed aanvullen of verduidelijken. Bepaalde aspecten van de erfgoedwaarden zitten immers niet vervat in de bescherming of worden er niet afdoende in beschreven. Zo kunnen de ruimere context, het zicht en beeld op het erfgoed en het gebruik van de omgeving bijvoorbeeld een aanzienlijke impact hebben op de erfgoedwaarden.

Voor niet-beschermd erfgoed is het juridisch verankeren van de erfgoedwaarden via voorschriften in RUP’s of verordeningen zeker interessant. Het biedt immers een grotere juridische zekerheid over het behouden van –bepaalde aspecten van– de erfgoedwaarden.

Stedenbouwkundige voorschriften hoeven niet specifiek over erfgoed(waarden) te gaan om een positieve invloed te hebben op het onroerend erfgoed. Heel eenvoudige en algemeen toegepaste bestemmings- en inrichtingsvoorschriften kunnen het beeld van de ruimte zodanig bepalen dat hierdoor de erfgoedwaarden in stand worden gehouden. Een simpel voorbeeld hiervan is het bestemmen van een kouter tot ‘bouwvrij agrarisch gebied’. Het opleggen van deze bestemming en voorkomen van (verdere) bebouwing en bebossing is een eerste garantie op het behoud van de openheid van het landschap.

Hoewel het ‘goed’ omgaan met ‘algemeen toegepaste bestemmings- en inrichtingsvoorschriften’ een grote betekenis kan hebben voor het onroerend erfgoed, zal je dit type voorschriften niet terugvinden in dit deel 2 van het handboek. Dit zijn immers op zich geen ‘voorbeeldvoorschriften erfgoed’. Bovendien vraagt de toepassing van de ‘algemeen toegepaste bestemmings- en inrichtingsvoorschriften’ op erfgoed om maatwerk. Deze toepassingen zijn specifiek en anders naar gelang de case. Een voorschrift dat toepasbaar is voor één kasteel, is dat helemaal niet voor een ander. Het duiden van bepaalde cases kan echter wel inspiratie geven. Daarom zijn bij de uitwerking van de voorbeeldtoepassingen in deel 3 wel een aantal specifieke toepassingen van ‘algemene voorschriften’ op erfgoed terug te vinden.

De ‘voorbeeldvoorschriften erfgoed’ in dit deel beogen het behoud van de erfgoedwaarden. Dit is immers het streefdoel van een erfgoedbeleid. De opgenomen ‘voorbeeldvoorschriften erfgoed’ tonen verschillende mogelijkheden om dit behoud van erfgoedwaarden ruimtelijk te vertalen in voorschriften van bestemming, inrichting en/of beheer. Deze ruimtelijke vertaling van het behoud bevat hierdoor ook een gradatie: van het inschrijven van behoudsregels voor het onroerend erfgoed, over het verzekeren van een kwalitatieve omgang met de erfgoedwaarden tot het louter inzetten op bewustmaking.



Om een systematisch en hanteerbaar overzicht te hebben van de mogelijkheden, zijn de hieronder opgenomen ‘voorbeeldvoorschriften erfgoed’ ingedeeld in 5 categorieën waarbij de graad van ‘behoud’ bij elke categorie afneemt:

- **INTEGRAAL BEHOUD**
- **BEHOUD VAN DE VORMKARAKTERISTIEKEN**
- **BEHOUD DOOR WAARDERING**
- **BEHOUD DOOR GEBRUIK**
- **BEHOUD DOOR BEWUSTMAKING**

Deze voorbeeldvoorschriften voor erfgoed zijn in de eerste plaats inrichtingsvoorschriften. Enkel bij 'behoud door gebruik' zijn er ook bestemmingsvoorschriften die de toegelaten functies voor een op het verordenend grafisch plan ingetekend bestemmingsgebied vastleggen. Enkel deze voorbeeld(bestemmings)voorschriften zijn exclusief op een RUP toepasbaar. Alle andere voorbeeld(inrichtings)voorschriften zijn zowel voor een RUP als voor een verordening van toepassing. In dit deel zijn in de eerste plaats RUP-voorbeeldvoorschriften opgenomen. RUP-voorschriften kunnen op verschillende manieren op een grafisch plan worden aangeduid:

- als een **bestemmingsgebied**: een op het verordenend plan aangeduid en ingekleurd gebied waarvoor bestemmings- en inrichtingsvoorschriften worden bepaald
- als een **overdrukzone**: een overdruk die op het verordenend plan bovenop een bestemmingsgebied wordt aangeduid en die zo t.o.v. het gebied bijkomende of afwijkende inrichtingsvoorschriften bepaalt
- als een **symbolische aanduiding** van een **object**: een symbool dat op het verordenend grafisch plan als een overdruk bovenop een bestemmingsgebied wordt aangeduid en dat heel specifiek voor één 'object' of één geheel bijkomende of afwijkende bestemmings- en/of inrichtingsvoorschriften bepaalt

Voor elk van de 5 hierboven aangegeven 'categorieën van voorbeeldvoorschriften' wordt steeds bekeken welke techniek van aanduiden (gebied – zone – object) relevant is. De toepassing van de aanduidingen wordt in de inleiding bij elke categorie verduidelijkt. Per categorie worden ook voor elke relevante aanduidingstechniek voorbeeldvoorschriften opgenomen. Deze RUP-voorschriften voor een zone of gebied zijn heel eenvoudig te generaliseren tot een verordeningsvoorschrift. De RUP-voorschriften voor een object kunnen ook in een verordening worden opgenomen door de objecten nominatief op te sommen in een lijst i.p.v. ze aan te duiden op het plan.

Net zoals deze 'voorbeeldvoorschriften erfgoed' niet zomaar over te nemen zijn in een verordening, kunnen ze ook niet letterlijk worden overgenomen in elk RUP. Voor elk specifiek geval zal wellicht een andere inzet en (combinatie) van deze 'voorbeeldvoorschriften erfgoed' en 'algemeen toegepaste bestemmings- en inrichtingsvoorschriften' noodzakelijk zijn. De 'voorbeeldvoorschriften erfgoed' moeten echter, samen met de uitgewerkte cases in deel 3, de mogelijkheden duiden en tot inspiratie dienen.

# INTEGRAAL BEHOUD

---

Het behoud van een relict of geheel kan letterlijk in de voorschriften van een RUP worden ingeschreven. Binnen het kader van de ruimtelijke ordening, garandeert dit maximaal het behoud van het relict en dus ook zijn erfgoedwaarden. Het inschrijven van dit behoud kan op twee manieren:

- Door het behoud van (delen van) het relict of geheel op te nemen.
- Door voor (delen van) het relict of geheel een verbod op slopen of vernielen op te nemen.

Het inschrijven van integraal behoud is vooral geschikt voor een objectmatige aanpak. Voorschriften kunnen het integraal behoud van relictten of gehelen (zoals een kapel, een koppel van twee identieke woningen, een park, ...) opleggen door aanduiding met een symbool of opname in een overdrukzone.

Het 'integraal behoud' van een volledig bestemmingsgebied juridisch vastleggen, is minder wenselijk. De erfgoedwaarden van de elementen binnen één gebied kunnen immers heel erg verschillen. Een gebied bestaat zelden volledig uit integraal te behouden elementen. Het inschrijven van 'integraal behoud' voor een volledig bestemmingsgebied of een grote overdrukzone, betekent een bevrozing van de stedelijke of landschappelijke structuur en komt de ruimtelijke kwaliteit op termijn niet ten goede. Wil je de erfgoedwaarden binnen een bepaald bestemmingsgebied behouden - wat uiteraard wel de ruimtelijke kwaliteit bevordert - dan maak je het best gebruik van de voorbeeldvoorschriften in de categorie 'behoud door waardering' (zie verder).

Het opnemen van 'integraal behoud' in de voorschriften zorgt voor een sterk beschermend kader, maar zal nooit zo sterk zijn als een bescherming. De bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen en archeologische sites geeft immers aanleiding tot specifieke rechten en plichten. Voor een beschermd relict geldt het actief- en passiefbehoudsbeginsel. De bescherming legt hierdoor de instandhouding van de erfgoedwaarde van het relict op, maar er staan ook financiële en fiscale tegemoetkomingen tegenover. Door het inschrijven van het actief- en passiefbehoudsbeginsel kan bij handhaving ook het herstel naar de toestand op het moment van de bescherming worden opgelegd.

In een RUP of verordening kan een dergelijk herstel niet worden verplicht. De opname in de voorschriften zou immers betekenen dat er een verplichting tot herstel wordt opgelegd, zonder het recht op de financiële middelen.



Stedenbouwkundige voorschriften kunnen een bouwverbod en dus ook een sloopverbod opleggen, maar instandhouding en herstel naar oorspronkelijke toestand verplichten voor niet-beschermd erfgoed kan niet.

Wanneer de waarde van een relict of geheel niet voldoende gewaarborgd is door het opleggen van behoud, maar ook om instandhouding en herstel vraagt, is het wellicht aangewezen om een aanvraag tot bescherming in te dienen. Om voor een bescherming in aanmerking te komen, moeten de erfgoedwaarden van een relict of geheel wel voldoende hoog zijn om een bescherming in het algemeen belang te verantwoorden.

Een andere optie kan zijn om een lokale erfgoedlijst aan te leggen. De gemeentelijke lijst betreft erfgoed van lokaal belang. Het erfgoed is niet van gewestelijk belang, zoals bij beschermingen. De finaliteit van het behoud is hierdoor anders dan bij de gewestelijke regelgeving onroerend erfgoed. Het integraal behoud van dit lokaal erfgoed zou dan wel in een RUP of verordening kunnen worden opgenomen eventueel gekoppeld aan een gemeentelijke premieregeling.

## VOORBEELDVOORSCHRIFTEN - INTEGRAAL BEHOUD

VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTING
[object-symboolnaam]	Symbolische aanduiding
<p>§1. De met <i>[dit symbool]</i> aangeduide <i>[(delen van) relict(en)/gehelen]</i> hebben erfgoedwaarden <i>[bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden]</i> en moeten worden behouden.</p> <p>§1. De met <i>[dit symbool]</i> aangeduide waardevolle elementen moeten worden behouden en geïntegreerd in het <i>[relict/geheel]</i>. Daarbij staan deze waardevolle elementen niet op zich, maar worden ze in totaliteit van het <i>[relict/geheel]</i> bekeken.</p> <p>§1. De met <i>[dit symbool]</i> aangeduide <i>[relict(en)/gehelen]</i> hebben erfgoedwaarden <i>[bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden]</i>. Het behoud van de totaliteit van <i>[het relict/geheel]</i> en/of herstel van de erfgoedwaarden moet maximaal worden nagestreefd. Onderstaande karakteristieken, waaraan <i>[het relict/geheel]</i> zijn bijzondere waarde te danken heeft, moeten worden behouden: <i>[benoemen van de waardevolle elementen/delen van het relict/geheel die moeten worden behouden]</i></p>	<p><i>Het symbool kan volledige relict(en) of gehelen aanduiden, maar kan ook enkel de waardevolle delen van relict(en) of gehelen aanduiden. Zo wordt voorkomen dat eventuele niet-waardevolle elementen (zoals bvb. niet-originele storende aanbouwen) ook onder het 'behoudsvoorschrift' vallen.</i></p> <p><i>Wanneer enkel delen van relict(en) of gehelen worden aangeduid als 'te behouden' is het meestal belangrijk om aan te geven dat deze waardevolle elementen niet alleen elk op zich moeten worden behouden, maar deel uitmaken van het geheel.</i></p> <p><i>Soms is het niet mogelijk om op het grafisch plan een exact onderscheid te maken tussen de delen van het relict of geheel die volledig moeten worden behouden en deze die kunnen worden getransformeerd. In die gevallen kan het een oplossing zijn om het maximaal behoud als streefdoel in de voorschriften op te nemen en die gebouwdelen die echt moeten behouden worden nominatief op te sommen.</i></p>
<p>§2a. Enkel onderhouds- en instandhoudingswerken die het behoud en/of herstel van de erfgoedwaarden beogen zijn toegelaten. Uitbreidingen en verbouwingen zijn niet toegestaan.</p> <p>§2b. Enkel onderhouds-, instandhoudingswerken en verbouwingen die het behoud en/of herstel van de erfgoedwaarden beogen zijn toegelaten. Uitbreidingen zijn toegestaan mits: <i>[benoemen van de randvoorwaarden waaronder uitbreiding is toegestaan]</i></p> <p>Herbouwen is enkel toegestaan na calamiteiten buiten de wil van de eigenaar en met quasi vernietiging van het gebouw tot gevolg. Herbouwen is bovendien enkel toegestaan op dezelfde plaats en binnen het bestaande, vergunde volume.</p>	<p><i>Om het 'behoudsvoorschrift' te verduidelijken wordt best opgenomen welke handelingen wel en welke niet zijn toegestaan. Daarbij kunnen uitbreidingen en verbouwingen wel (§2b) worden toegelaten, onder voorwaarden. Of kunnen uitbreidingen en verbouwingen niet worden toegelaten (§2a). In dit laatste geval wordt in de toelichtende kolom best verduidelijkt dat onderhouds- en instandhoudingswerken die het behoud en/of herstel van de erfgoedwaarden beogen, ook sloopwerken kunnen inhouden, indien dit om niet-waardevolle en niet-authentieke gebouwdelen gaat.</i></p>
<p>§1. De <i>[landschappelijke relict(en)/gehelen]</i> aangeduid met <i>[dit symbool]</i> moeten worden behouden, indien nodig hersteld en waar mogelijk versterkt, zodat de erfgoedwaarden <i>[bij voorkeur specifiek benoemen van de erfgoedwaarden zoals: een opeenvolging van uniforme bomen/...] van [het landschappelijk relict/geheel]</i> worden in stand gehouden</p> <p>§2. Enkel die handelingen die nodig of nuttig zijn voor het behoud en/of het herstel van de erfgoedwaarden <i>[bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden]</i> van de <i>[landschappelijke relict(en)/gehelen]</i> zijn toegelaten. Indien een <i>[landschappelijk relict/geheel]</i> onherstelbaar ziek of beschadigd is of een acuut gevaar vormt voor de veiligheid, kan het vervangen worden door: <i>[benoemen van het gewenste type landschappelijk relict/geheel]</i></p>	<p><i>Het opnemen van behoud van landschappelijke relict(en) of gehelen resulteert in een enigszins ander voorschrift. Door het levende karakter van het erfgoed, vraagt het opnemen van behoud van landschappelijke relict(en) immers ook om het opleggen van herstelmaatregelen.</i></p> <p><i>Bij behoudsvoorschriften van landschappelijke elementen moet dan ook bijkomend worden nagedacht over de gewenste aanplant bij eventuele sterfte van een landschapselement zoals een al dan niet inheemse, streekeigen boom, een boomsoort die in overeenstemming is met de historische boomsoorten van het domein, ...</i></p>

VOORBEELDOORSCHRIFTEN - VERBOD OP SLOPEN EN/OF KAPPEN <sup>6</sup>

VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<b>[object-symboolnaam]</b>	<b>Symbolische aanduiding</b>
<p>§1. Het is verboden de met [dit symbool] aangegeven [(delen van) relict(en)] af te breken en/of te herbouwen.</p> <p>§2. Enkel onderhouds- en instandhoudingswerken die het behoud en/of herstel van de erfgoedwaarden beogen zijn toegelaten.</p> <p>Uitbreidingen en verbouwingen zijn niet toegestaan. Herbouwen is enkel toegestaan na calamiteiten buiten de wil van de eigenaar en met quasi vernietiging van het gebouw tot gevolg. Herbouwen is bovendien enkel toegestaan op dezelfde plaats en binnen het bestaande, vergunde volume.</p>	<p><i>Ook hier geldt hetzelfde principe, dat zowel volledige relict(en) of gehelen als enkel de waardevolle delen van relict(en) of gehelen kunnen worden aangeduid. Zo wordt voorkomen dat eventuele niet-waardevolle elementen (zoals bvb. niet-originele storende aanbouwen) niet kunnen worden gesloopt.</i></p>
<p>§1. Het vellen of kappen van [(landschappelijke elementen) in] de met [dit symbool] aangeduide [relict(en)] is verboden.</p> <p>§2. Op dit verbod kan enkel uitzondering worden gemaakt omwille van: [benoemen van de mogelijke uitzonderingsomstandigheden, zoals veiligheidsredenen/...]. In deze gevallen is het vervangen van de bomen verplicht. Bij vervanging is enkel de aanplant van [benoemen van het gewenste type landschappelijk relict zoals historische boomsoorten/ streekeigen bomen met een minimale omtrek van de stam van x cm/... ], toegestaan.</p>	<p><i>Een 'negatief geformuleerd behoudsvoorschrift' voor landschappelijk erfgoed is geen verbod op slopen, maar wel op kappen. Het symbool kan exact de solitaire relict(en) aanduiden waarvoor het verbod op kappen geldt, maar kan ook het landschappelijk geheel aanduiden waarvan onderdelen niet gekapt mogen worden.</i></p> <p><i>Door het levende karakter van het landschappelijk erfgoed, vraagt het streven naar behoud van landschappelijke relict(en) ook om het opleggen van herstelmaatregelen.</i></p>

## VOORBEELDOORSCHRIFTEN - INTEGRAAL BEHOUD, LOKALE LIJST

VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<b>[object-symboolnaam]</b>	<b>Symbolische aanduiding</b>
<p>§1a. De met [dit symbool] aangeduide [relict(en)] hebben erfgoedwaarden [bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden] op lokaal niveau [bij voorkeur benoemen van dit lokaal niveau zoals de dorpskern/de gemeente/... ] en moeten worden behouden en in stand gehouden.</p> <p>§1b. De met [dit symbool] aangeduide [relict(en)] hebben erfgoedwaarden [bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden] op lokaal niveau [bij voorkeur benoemen van dit lokaal niveau zoals de dorpskern/de gemeente/... ]. Deze lokale erfgoedwaarden [bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden] moeten worden in stand gehouden en indien noodzakelijk hersteld.</p> <p>§1c. De met [dit symbool] aangeduide [relict(en)] hebben erfgoedwaarden [bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden] op lokaal niveau. Voor deze [relict(en)] gelden volgende bijzondere bepalingen: [benoemen van de wel/niet toegestane handelingen en/of voorwaarden voor die handelingen, zoals 'het is verboden niet bepleisterde elementen te bepleisteren'/...]</p>	<p><i>De lijst kan één of meerdere 'waarderingscategorieën' aan de relict(en) toekennen. Wanneer die categorieën om andere voorschriften vragen, kunnen ze elk afzonderlijk met een symbool worden aangeduid.</i></p> <p><i>Er kan een onderscheid worden gemaakt tussen relict(en) die moeten worden behouden (§1a) en relict(en) waaraan ook herstelwerken (§1b) moeten gebeuren. Er kan voor bepaalde relict(en) ook heel specifiek worden opgenomen welke werken, handelingen en wijzigingen wel/niet toegelaten zijn (§1c).</i></p>

# BEHOUD VAN VORMKARAK- TERISTIEKEN

---

In bepaalde gevallen is het mogelijk om de erfgoedwaarden van een relict, geheel of landschap te 'vertalen' naar vormparameters. Deze kunnen dan op hun beurt worden opgenomen in de inrichtingsvoorschriften. Hierdoor worden de erfgoedwaarden explicieter opgenomen in de voorschriften, maar wordt niet langer een 'integraal behoud' nagestreefd. Door in de inrichtingsvoorschriften de vormelijke of esthetische aspecten waaraan een vergunningsaanvraag moet voldoen op te nemen, wordt het behoud van de verschijningsvorm en vormkarakteristieken van het relict verzekerd. Het erfgoed kan transformeren, het kan verbouwd en uitgebreid worden, zolang de voorgestelde werken voldoen aan de in de inrichtingsvoorschriften vooropgestelde vormkarakteristieken. Daarbij kunnen o.a. volgende aspecten worden geregeld:

- Bebouwingstype: vrijstaande, halfopen, open bebouwing, ééngezins- en/of meergezinswoningen, ...
- Volumetrie: dakvorm, dakhelling, nokhoogte, kroonlijsthoogte, verdiepingshoogtes, aantal bouwlagen, hoogte van sokkel of plint, afnemende ordonnantie van de verdiepingshoogtes, al of niet toelaten van dakoversteken, dakkappen, dakvensters, dakinsprongen, gevelinsprongen en geveluitsprongen (erkers, balkons, terrassen, ...), raam- en deuropeningen, ...
- Materialisatie: toelaten of verbieden van materialen voor dakbedekking, gevel, schrijnwerk, toegelaten metselverbanden, ...
- Plaatsing: bepalen van de rooilijn, voorgevelbouwlijn, voortuinstrook, zijtuinstroken, perceelsbreedte, al of niet toelaten om percelen samen te voegen/op te splitsen, ...
- Gevelritmiek: gevelbreedte, opleggen van een opdeling in traveeën, breedte van traveeën, ritmiek van de gevelopeningen, afmetingen van de gevelopeningen, ...
- Kleur: een kleurenpallet opleggen, bepaalde kleuren verbieden, ...
- Bepalingen i.v.m. bijgebouwen, afsluitingen, verhardingen, publiciteit, ...
- Landschappelijke elementen: te vrijwaren zichtassen, dreven, buurtwegen, sloten, grachten, perceelsrandbegroeiing, perceelstructuur, ...
- ...

Bovenstaande opsomming maakt duidelijk dat het vastleggen van de vormelijke aspecten van de erfgoedwaarden heel ver kan gaan. Dit hangt uiteraard af van het aantal vormparameters dat wordt vastgelegd. Er kan gekozen worden om slechts een beperkt aantal

heel kenmerkende erfgoedeigenschappen vast te leggen, waarvan het behoud essentieel is. De inrichtingsvoorschriften laten dan nog heel wat ontwikkelingsmogelijkheden open. Door echter een brede combinatie van bovenstaande parameters in de inrichtingsvoorschriften op te nemen, wordt het beoogde beeld van het erfgoed veel sterker op voorhand vastgelegd. Maar ook de manier waarop dit gebeurt, bepaalt de striktheid van de voorschriften.

Het vastleggen van vormkarakteristieken is op zich een objectmatige manier van denken. Het is vanuit de analyse van een relict, dat de typische vormkarakteristieken van dit object worden bepaald. In voorschriften kunnen deze vormparameters dan worden vastgelegd voor dit relict of geheel of voor een beperkte groep van relictten die dezelfde vormkarakteristieken vertonen. Dit kan door relictten aan te duiden met een symbool en de voorschriften specifiek op dit erfgoed af te stemmen. Hoe beperkter het aantal relictten of hoe homogener het geheel, hoe preciezer de vormparameters van het erfgoedbeeld kunnen worden vastgelegd. Voor een tuinwijk bijvoorbeeld, waarvan de erfgoedwaarden ook in het homogene beeld liggen, zouden de vormkarakteristieken heel strikt kunnen worden vastgelegd (exacte nominatieve waarde van de kroonlijsthoogte, nokhoogte; dakvorm en type dak; materialisatie en kleur van gevels, dak en schrijnwerk; al of niet toelaten van dakkappen, geveluit- en insprongen; inrichting van de voortuin; perceelsrandbegroeiing; ...).

Het vastleggen van vormkarakteristieken voor een gebied of zone – gebieden met homogene kenmerken, zoals de hierboven vermelde tuinwijk even niet meegerekend – is meestal iets complexer. Niet alle objecten in een gebied hebben immers erfgoedwaarden en niet alle vertonen dezelfde vormparameters. Bij deze manier van werken kan daarom (slechts) een gemene deler worden vastgelegd (maximale kroonlijst- en nokhoogte; maximaal aantal bouwlagen; ...). Door het vastleggen van algemene vormparameters van een zone, wordt niet zozeer gestreefd naar het behoud van de karakteristieken van het erfgoed zelf, maar veeleer naar het in stand houden van een bepaalde context als ondersteunend kader voor dit erfgoed. Bij het vastleggen van de vormkarakteristieken van deze context, mag daarom niet zuiver vanuit de erfgoedwaarden worden geredeneerd, maar moet ook eventuele nieuwbouw zich naar deze voorschriften kunnen schikken. Er zal hierdoor in de voorschriften een evenwicht moeten worden gevonden tussen het behouden van de vormkarakteristieken en het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen.

Wanneer een gebied te divers blijkt om algemene vormkarakteristieken vast te leggen in de voorschriften, maar er toch naar het behoud van het bestaande erfgoedbeeld wordt gestreefd, kan ook een harmonieregel in de voorschriften worden ingeschreven. Daarbij bepalen de voorschriften dat alle werken, handelingen en wijzigingen in het gebied in harmonie moeten zijn met het bestaande beeld, zonder dit beeld in de voorschriften om te zetten in exacte parameters. Het al of niet 'in harmonie zijn' moet dan bij de vergunningsaanvraag worden beoordeeld. Om deze beoordeling goed te kunnen doen, wordt best een motivatienota gevraagd. In de voorschriften bij deze motivatienota kan ook worden opgenomen met welke vormparameters rekening gehouden moet worden om het harmonisch omgevingsbeeld te behouden (voor een voorbeeldvoorschrift van een motivatienota zie 'behoud door waardering').

## VOORBEELDOORSCHRIFTEN - BEHOUD VAN VORMKARAKTERISTIEKEN

VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<b>[gebied – bestemmingsnaam]</b>	<b>Gebiedscategorie van de bestemming</b>
<p>Art. x.1 Bestemmingsvoorschriften ... Art. x.2 Inrichtingsvoorschriften Zie hieronder bij [zone – overdruknaam]</p>	<p><i>De voorschriften naar vormkarakteristieken kunnen worden opgenomen als inrichtingsvoorschriften van een bestemmingsgebied of als voorschriften bij een overdrukzone. De voorschriften zullen bij beide gelijk zijn. Het werken met een overdruk zal vooral worden ingezet wanneer de zone met erfgoedwaarden maar op een beperkt aantal elementen verschilt van zijn omgeving en een beperkt aantal vormkarakteristieken kent.</i></p>
<b>[zone – overdruknaam] - [object – symboolnaam]</b>	<b>Overdruk</b>
<p>§1. Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen duurzaam, esthetisch verantwoord en in harmonie met de omgeving te zijn. Voor daken, gevels, en schrijnwerk gelden specifieke voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- daken: [beschrijving van precieze vormkarakteristieken]</li> <li>- gevels: [beschrijving van precieze vormkarakteristieken]</li> <li>- schrijnwerk: [beschrijving van precieze vormkarakteristieken]</li> <li>- [beschrijving van nog andere vormkarakteristieken]</li> </ul> <p>§2. De bestaande percelering moet worden gerespecteerd. Percelen kunnen niet worden samengevoegd om er één breed gebouw te ontwikkelen. Indien twee percelen samen worden ontwikkeld, moet de perceelsstructuur zichtbaar blijven in de architectuur.</p> <p>§3. Voor alle ingrepen geldt dat belangrijke zichtlijnen moeten worden gerespecteerd. De zichtlijnen zijn [op het plan indicatief aangeduid met deze overdruk / in elk geval gericht op x, y, de omgeving van de beschermde monumenten, ...]. Bij nieuwe toevoegingen aan het volume van bestaande gebouwen moet gelet worden op de zichtlijnen vanuit het publiek domein. De aanvrager verschafft hierover duidelijke informatie [in de motivatienota/ ...]</p> <p>§4. Bij vergunningsaanvragen voor [benoemen van constructies met een hoogte groter of gelijk aan x m / panden in een straal van x m van [de met deze overdruk aangeduid] waardevolle panden / ...] moet het aanvraagdossier een studie bevatten met de visuele impact van het geplande project op de zichtlijnen vanuit en naar [het waardevol erfgoed].</p>	<p><i>Naast klassieke inrichtingsvoorschriften naar:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bouwtypologie;</li> <li>- bouwvolume;</li> <li>- ...</li> </ul> <p><i>kunnen voor erfgoed ook meer specifieke voorschriften naar materialisatie, gevelritmiek, zichtlijnen, ... belangrijk zijn. Ook beelden van wat wel of niet beoogd wordt, kunnen in het toelichting mee opgenomen.</i></p>
<p>§1. De vergunningverlenende overheid kan bij gemotiveerde beslissing en om het behoud van de erfgoedwaarden [bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden] te verzekeren, een uitzondering op de voorschriften onder §x. toestaan.</p>	<p><i>In bepaalde gevallen zullen de vormkarakteristieken van het waardevol erfgoed slechts beperkt verschillen van zijn omgeving. In die gevallen kan het ook een oplossing zijn om een 'uitzonderingsvoorschrift' op te nemen. Dit voorschrift laat toe om van de reguliere inrichtingsvoorschriften af te wijken, als dit de erfgoedwaarden bevordert.</i></p>

## VOORBEELDDVOORSCHRIFTEN - BEHOUD VAN VORMKARAKTERISTIEKEN, HARMONIEREGEL

VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<p><b>[gebied – bestemmingsnaam]</b></p> <p>Art. x.1 Bestemmingsvoorschriften ... Art. x.2 Inrichtingsvoorschriften Zie [zone – overdruknaam]</p>	<p><b>Gebiedscategorie van de bestemming</b></p> <p><i>De harmonieregel kan als een inrichtingsvoorschrift voor een bestemmingsgebied of als een overdrukzone op bepaalde bestemmingsgebieden worden ingeschreven.</i></p>
<p><b>[zone – overdruknaam]</b></p> <p>§1. In de met [deze overdruk] aangeduide zone geldt de harmonieregel.</p> <p>§2a. Alle werken, handelingen en wijzigingen moeten voor wat betreft [benoemen van de elementen die in harmonie moeten zijn, zoals het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen/het bouwvolume, de positie van het gebouw, de voorgevel- en achtergevelbouwlijn, de bouwdiepte, de bouwhoogte, de gevelopbouw en gevelgeleding, de bedaking, de dakbedekking, de kleur en gevelmaterialen, het schrijnwerk, de beglazing en buitenschildering, de uitsprongen en insprongen/alle uiterlijke kenmerken van het gebouw/...] een harmonisch geheel vormen met de omgeving en rekening houden met de eigenheid en de draagkracht van de omgeving.</p> <p>Met 'een harmonisch geheel vormen' wordt bedoeld dat er een klaarblijkelijk verband bestaat tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, materialen.</p> <p>§2b. Alle werken, handelingen en wijzigingen moeten voor wat betreft [benoemen van de elementen die in harmonie moeten zijn] in harmonie zijn met het referentiebeeld.</p> <p>Het referentiebeeld wordt bepaald door [benoemen van de elementen die in harmonie moeten zijn zoals het gabriet van de omliggende bebouwing, de typologie en de homogeniteit van de bestaande bebouwing in de straat of in de omgeving, het karakter van de publieke ruimte, de interne en externe landschapskwaliteit /de bouwschil van de bestaande gebouwde omgeving. Dit beeld bestaat uit de gebouwen die het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving / door het gevelbeeld van de aanpalende panden, waarbij minimaal x panden links en x panden rechts worden meegenomen /...]</p> <p>Er kan bij de toepassing van de harmonieregel niet worden gerefereerd naar bestaande [bouwhoogtes, bouwdieptes, ... ] die niet in harmonie of storend zijn met de omgeving.</p>	<p><b>Overdruk</b></p> <p><i>Er kan worden gevraagd om in harmonie te zijn met de omgeving, zonder deze omgeving exacter te bepalen (§2a). Of er kan worden verwezen naar een 'referentiebeeld' als maatstaf voor de harmonie (§2b).</i></p>

# BEHOUD DOOR WAARDERING

---

Wanneer de erfgoedwaarden te omschrijven zijn in ruimtelijke principes kan het behoud hiervan omwille van de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit worden opgenomen in stedenbouwkundige voorschriften. Het gaat hierbij niet, zoals in de voorgaande categorieën, om een vertaling van die erfgoedwaarden in vormparameters en niet om het opleggen van het behoud van (de waardevolle delen van) een relict op zich. Het gaat wel om het letterlijk inschrijven 'behoud van de erfgoedwaarden' in de voorschriften. Door in de voorschriften het 'behoud van de erfgoedwaarden' op te leggen, wordt bij de opmaak van het RUP nog geen specifieke waardering gemaakt van dit erfgoed. Het maken en uitwerken van deze waardering wordt doorgeschoven naar het moment van de vergunning. Pas wanneer er een idee is van de ruimtelijke ontwikkelingen, wordt gevraagd om een waardering van het erfgoed te maken en deze in het project te vertalen. Dit kan zowel voor een specifiek relict als voor een zone of gebied.

Het principe van '**BEHOUD DOOR WAARDERING**' kan enerzijds worden opgenomen voor een gebied of zone. Hierdoor kunnen veel objecten tegelijk worden opgenomen en moeten de erfgoedwaarden van elk relict op zich niet gekend zijn bij opmaak van het RUP. Bij deze aanpak wordt het behoud van de erfgoedwaarden als principe voor het volledige gebied ingeschreven, maar heeft niet elk element binnen het gebied evenveel erfgoedwaarden. Op het moment van de vergunningsaanvraag moet worden afgewogen of dit principe ook voor het project in kwestie geldt. De vergunningsaanvraag moet in beeld brengen wat de erfgoedwaarden van het relict zijn, en hoe hiermee is omgegaan in het voorgestelde project.

Het principe van 'behoud door waardering' kan anderzijds ook worden opgenomen voor een relict of geheel. Om het behoud van de erfgoedwaarden van een object in voorschriften te kunnen opleggen, moet er op zijn minst een vermoeden zijn van de aanwezigheid er van. Deze erfgoedwaarden moeten niet exact in kaart gebracht zijn, maar er moet voldoende kennis zijn om in te schatten welke werken al of niet toelaatbaar zijn, wil men de erfgoedwaarden niet schaden. Dit kader voor behoud van de erfgoedwaarden kan worden opgenomen in de voorschriften. Bij de vergunningsaanvraag moet de waardering van het erfgoed verder in kaart worden gebracht. Op dat moment kan ook worden beoordeeld of de geplande werken de erfgoedwaarden al dan niet respecteren.



In de voorschriften wordt het behoud van de erfgoedwaarden opgelegd, maar de specifieke vorm waaronder dit gebeurt wordt niet juridisch vastgelegd. Dit wil zeggen dat transformatie van het relict of geheel mogelijk is, op voorwaarde dat de voorgestelde werken de erfgoedwaarden respecteren. In die gevallen waar de waarde niet in het relict op zich ligt, maar vooral stadslandschappelijk is, zou in het uiterste geval ook sloop van het relict kunnen worden toegestaan. Dit wel op voorwaarde dat de nieuwbouw een meerwaarde betekent voor het stadslandschap.

Het vastleggen in de voorschriften van 'behoud door waardering' laat nog heel wat interpretatie naar de formele vertaling van het samenspel tussen ontwikkeling en behoud open. Het omgaan met de erfgoedwaarden moet bij de vergunningsaanvraag worden beoordeeld. Om deze beoordeling goed te kunnen doen en om de door de ontwerpers gemaakte waardering van het erfgoed en afweging tussen behoud en ontwikkeling te begrijpen, kunnen volgende instrumenten worden ingezet:

- (1) Er kan worden gevraagd aan de bouwheer om een **MOTIVATIENOTA** – reconversierapport – ... bij de vergunningsaanvraag te voegen. Deze nota moet voor de nodige uitleg bij het ontwerp zorgen en de waardering van de erfgoedwaarden door de ontwerper verduidelijken. Om er voor te zorgen dat de nota een hulpmiddel is bij de beoordeling, wordt in de voorschriften best opgenomen welke aspecten in de nota moeten worden behandeld. Zo kunnen de aandachtspunten waarmee rekening moet worden gehouden in het omgaan met het erfgoed worden verduidelijkt. Wanneer 'behoud van de erfgoedwaarden' is opgelegd voor een zone of gebied, zal de nota in eerste instantie moeten bepalen of het object van de aanvraag erfgoedwaarden bezit. In een zone of gebied met erfgoedwaarden heeft immers niet elk object/geheel (evenveel) erfgoedwaarden. Pas in tweede instantie kan dan een waardering van deze erfgoedwaarden in de nota worden opgenomen. Bij de aanduiding van de relictten waarvoor een 'behoud van de erfgoedwaarden' wordt gevraagd, zal een waardering van de erfgoedwaarden meestal volstaan. Bij beide aanpakken moet de nota deze waardering verduidelijken: hoe is omgegaan met de erfgoedwaarden en tot welke ontwerpbeslissingen heeft dit geleid?
- (2) Er kan bij de beoordeling van de vergunning ook door de stedenbouwkundig ambtenaar om **ADVIES** worden gevraagd, bijvoorbeeld aan een commissie van deskundigen, aan een intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst, ... Er kan in de voorschriften worden opgenomen wanneer er door de dienst stedenbouw om advies zal worden gevraagd, maar dit kan ook project per project worden afgewogen door de stedenbouwkundige ambtenaar. Dit is geen bindend advies, maar wel een hulpmiddel bij de waardering van het erfgoed en de beoordeling van de vergunning.

## VOORBEELDOORSCHRIFTEN - BEHOUD DOOR WAARDERING

VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<p><b>[gebied - bestemmingsnaam]</b></p> <p>§1. In dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud.</p> <p>§2. Er wordt uitgegaan van dit principe voor <i>[benoemen van de relict(del)en waarop het principe van 'wenselijkheid van behoud' van toepassing is zoals de straatgevels, de bedaking en de andere constructieve elementen van een gebouw /... ]</i></p> <p>§3. Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met aandacht en respect voor de erfgoedwaarden <i>[bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden]</i></p>	<p><b>Gebiedscategorie van de bestemming</b></p> <p><i>Het voorschrift 'wenselijkheid van behoud' wordt best voorzien van een toelichting, zoals: In deze zone bevindt zich een grote concentratie van waardevolle gebouwen. Omdat het niet mogelijk is om al deze gebouwen te onderzoeken op hun erfgoedwaarden, is de volledige zone aangeduid als waardevol. Het uitgangspunt is dat al deze gebouwen erfgoedwaarden hebben en dat het behoud van de bestaande toestand in eerste optie steeds wenselijker is dan een verandering.'</i></p> <p><i>De 'wenselijkheid van behoud' kan eventueel worden beperkt tot de vanaf het publiek domein zichtbare gevels.</i></p>
<p><b>[zone – overdruknaam]</b></p> <p>§1. In de met <i>[deze overdruk]</i> aangeduide zone wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud. Het behoud van de relictten met erfgoedwaarden <i>[bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden van de mogelijk waardevolle elementen/...]</i> primeert boven de voorschriften van de in grondkleur aangegeven bestemming.</p> <p>§2. en §3. idem bovenstaande inrichtingsvoorschrift voor een bestemmingsgebied.</p>	<p><b>Overdruk</b></p> <p><i>Het principe van 'wenselijkheid van behoud' kan als een inrichtingsvoorschrift van een bepaald bestemmingsgebied worden opgenomen, maar kan ook als een overdruk worden opgevat. Het bovenstaande voorschrift §1 wordt daarbij vervangen door het hiernaast opgenomen voorschrift. Het verschil tussen beide technieken is niet zo groot en zal vooral afhangen van de opbouw van het RUP. Het werken met een overdruk benadrukt nog iets sterker 'het primaat van het behoud'.</i></p>
<p><b>[object – symboolnaam]</b></p> <p>§1. De met <i>[dit symbool]</i> aangeduide <i>[relictten]</i> hebben erfgoedwaarden <i>[bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden]</i>. Het behoud van de erfgoedwaarden <i>[bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden]</i> van de <i>[relictten]</i> primeert boven de voorschriften van de in grondkleur aangegeven bestemmingen.</p> <p>§2a. Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met aandacht en respect voor de erfgoedwaarden <i>[bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden]</i>.</p>	<p><b>Symbolische aanduiding</b></p> <p><i>De symbolische aanduiding kan zowel op individuele relictten als op gehelen worden toegepast. In de toelichting wordt best een omschrijving van de erfgoedwaarden opgenomen, waarbij wordt verwezen naar de bronnen die kunnen worden geraadpleegd voor meer informatie.</i></p> <p><i>Er kan een algemeen voorschrift worden opgenomen dat behoud van de erfgoedwaarden oplegt (§2a)</i></p>

## VOORBEELDOORSCHRIFTEN - BEHOUD DOOR WAARDERING - vervolg

...vervolg...

§2b. Onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwingen, en uitbreidingen moeten gebeuren met aandacht en respect voor de erfgoedwaarden [bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden].

Afbraak en vervanging door nieuwbouw zijn enkel toegelaten wanneer [benoemen van de omstandigheden waaronder afbraak toelaatbaar is zoals: wanneer de bouwfysische toestand behoud niet langer mogelijk maakt/wanneer de structuur van het gebouw een invulling met nieuwe functies niet toelaat/...] en op voorwaarde dat nieuwbouw een ondersteuning betekent en/of meerwaarde biedt voor de erfgoedwaarden [bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden] van de omgeving.

§2c. Ingrepen die wijzigingen aan de erfgoedwaarden van [het landschappelijk relict] veroorzaken, zijn slechts toelaatbaar indien uitdrukkelijk wordt gemotiveerd waarom de ingrepen te verantwoorden zijn in het kader van het behoud van de erfgoedwaarden [bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden], of indien de wijziging noodzakelijk is voor de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid of wezenlijke gunstige effecten heeft voor het milieu.

Alle werken, handelingen en wijzigingen in de omgeving van [het als waardevol aangeduide relict] [benoemen van de voorwaarden waaraan werken in de omgeving moeten voldoen, zoals: moeten een kwaliteitsvolle architectuur hebben, die de waardevolle bebouwing ondersteunt / mogen de erfgoedwaarden van het relict niet bedreigen of aantasten/...]

...vervolg...

*of er kan specifiekere worden bepaald welke werken wel of niet toelaatbaar zijn om de erfgoedwaarden in stand te houden. Daarbij zal er een verschil zijn tussen voorschriften voor bouwkundig erfgoed (§2b) of voor landschappelijk erfgoed (§2c). Bij landschappelijk erfgoed kunnen immers bepaalde handelingen, zoals bij voorbeeld kappen, noodzakelijk zijn om de erfgoedwaarden in stand te houden.*

*Om de erfgoedwaarden van het relict in stand te houden, kan het ook belangrijk zijn om bij handelingen en werken in de omgeving van het relict het behoud van de erfgoedwaarden op te leggen. Dit wordt best opgenomen bij de voorschriften van het in grondkleur aangegeven bestemmingsgebied.*

## VOORBEELDOORSCHRIFTEN - BEHOUD DOOR WAARDERING, ADVIES

### VERORDENEND VOORSCHRIFT

§3. Bij de beoordeling van elke aanvraag tot [stedenbouwkundige vergunning / verkavelingsvergunning / attest voor functiewijziging] die betrekking heeft op één of meerdere van de volgende aspecten: [benoemen van de specifieke aspecten die aanleiding geven tot het aanvragen van een advies zoals bij werken aan de op het plan als waardevol aangeduide panden/...] wordt het dossier voorgelegd aan een door [de gemeente] aangeduid adviesorgaan.

### TOELICHTING

*Om de beoordeling bij de vergunningsaanvraag te ondersteunen kan i.p.v. het vragen van een nota ook een adviescommissie worden ingezet. Dit kan opnieuw bij alle voorgaande voorbeeldvoorschriften worden gevraagd.*

*Omdat er geen bijkomende processtappen aan de vergunningsaanvraag mogen worden toegevoegd, moet de adviesvraag uitgaan van de beoordelaar van de vergunning.*

*Hij kan bij de beoordeling ondersteuning vragen aan een commissie van deskundigen/de intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst/de administratie bevoegd voor onroerend erfgoed/...*

*Voor kleine ingrepen en werken is een adviesvraag wellicht niet noodzakelijk. Daarom wordt best aangegeven wanneer om advies zal worden gevraagd.*

## VOORBEELDOORSCHRIFTEN - BEHOUD DOOR WAARDERING, MOTIVATIENOTA

### VERORDENEND VOORSCHRIFT

§3. Bij elke aanvraag tot [stedenbouwkundige vergunning / verkavelingsvergunning / attest voor functiewijziging] die betrekking heeft op één of meerdere van de volgende aspecten: [benoemen van de specifieke aspecten waarbij een aanvraag rekening moet houden met de erfgoedwaarden zoals bij werken aan de op het plan als waardevol aangeduide panden/...] moet aan de aanvraag een [nota] worden toegevoegd.

§4. De [nota] is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied.

§5. De [nota] maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties in overeenstemming met de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke vergunningsaanvraag kan een bestaande of een aangepaste of een nieuwe [nota] bevatten.

§6. De [nota] geeft inzicht in:

- [benoemen van de specifieke aspecten die opgenomen of uitgewerkt moeten worden in de nota, zoals
- de bestaande toestand, met een analyse van de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, bouwkundige geschiedenis en inventaris (o.a. elementen die bijdragen tot de erfgoedwaarden), opmeting en inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte, materiaalgebruik, omgevende open ruimten en relaties;
  - het inrichtingsconcept voor de site, zowel voor de inplanting en het ontwerp van de bebouwing, als voor het publiek domein en private groenruimtes;
  - een onderzoek naar behoud van de waardevolle elementen die bijdragen tot de erfgoedwaarden en naar de noodzakelijke ingrepen voor de draagkracht, stabiliteit, brandveiligheid en beveiliging van het gebouw;
  - een onderzoek naar het effect van de geplande werken op de directe omgeving van de gebouwen en een toelichting bij de mate van reversibiliteit van de ingrepen;
  - de harmonie van de geplande werken met de omgeving qua volume, gevelcompositie en materiaalgebruik;
  - de relatie tussen historische en nieuwe architectuur;
  - een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op : (1) de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving; (2) de harmonie met de omgeving qua volume, gevelcompositie en materiaalgebruik; (3) de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers,...); ...]

### TOELICHTING

*Bij voorgaande voorbeeldvoorschriften kan gevraagd worden om een nota bij de vergunningsaanvraag te voegen, die inzicht geeft in de manier waarop het project 'de erfgoedwaarden behoudt'.*

*Voor kleine ingrepen en werken is een nota misschien niet noodzakelijk. Daarom wordt best aangegeven wanneer er een nota bij de aanvraag moet worden gevoegd.*

*De nota kan een document zijn dat aan de vergunningsaanvraag wordt toegevoegd. In dat geval moet de nota wel duidelijk worden omschreven als een document dat bijkomende informatie bevat over de vergunningsaanvraag en er integraal deel van uitmaakt. Er mogen immers geen bijkomende processtappen aan de vergunningsaanvraag worden toegevoegd.*

*Voorbeelden hiervan zijn:*

- *Een inrichtingsstudie: dit document bevat een ontwerp voor de inrichting van een gebied dat ruimer is dan die van de eigenlijke vergunningsaanvraag. Dit document moet de invloed van het project op de totale ontwikkeling van het gebied en van de omgeving kaderen.*
- *Een reconversierapport: dit document heeft inzicht in de manier waarop het erfgoed is ontwikkeld. Het rapport geeft aan op welke punten de aanvraag verschilt van de bestaande toestand en hoe er rekening is gehouden met de erfgoedwaarden.*

*Maar er kan ook gevraagd worden om bepaalde aspecten uit te werken in de motivatienota die bij elke vergunningsaanvraag moet worden gevoegd.*

*Afhankelijk van de erfgoedwaarden in het gebied en de mogelijke bestemmingen en ontwikkelingen kan de inhoud van de nota verschillen. Er worden een aantal mogelijke erfgoedgerelateerde formuleringen aangehaald, maar deze kunnen uiteraard nog worden aangevuld.*

# BEHOUD DOOR GEBRUIK

---

Het (her)gebruiken en geven van een (nieuwe) functie aan onroerend erfgoed vormt een garantie op behoud. Voorwaarde is uiteraard dat bij het invullen van deze bestemmingen op een kwalitatieve manier wordt omgegaan met de erfgoedwaarden. Het onroerend erfgoed moet m.a.w. een 'geschikte' bestemming krijgen om de instandhouding te verzekeren. Het RUP is een uitermate geschikt instrument om de bestemmingen voor een bepaald gebied, en dus ook voor het erfgoed in dat gebied, vast te leggen.

Dit kan door eigen bestemmingsgebieden op te maken voor het erfgoed. Dit laat toe om heel specifiek de bestemming(en) voor het erfgoed vast te leggen. Belangrijk hierbij is uiteraard wel dat de voorgestelde functies binnen één van de door de V.C.R.O. vastgelegde bestemmingscategorieën vallen (V.C.R.O. art. 2.2.3.§2). Binnen deze context kan de zorg voor de erfgoedwaarden van een gebouw of landschap vanuit twee verschillende invalshoeken worden bekeken:

- **(1)** Om de erfgoedwaarden te behouden, kan het noodzakelijk zijn om bepaalde functies te weren. Die functies die een mogelijk nadelige impact kunnen hebben op de erfgoedwaarden worden in de voorschriften verboden. Het achterliggend principe is "**BEHOUD DOOR BEPERKING**".
- **(2)** Het behoud van de erfgoedwaarden kan anderzijds ook door bepaalde bestemmingen te stimuleren. Er wordt gezocht naar een geschikte (her)bestemming voor het erfgoed, die dan in de voorschriften wordt vastgelegd voor het gebied. Het achterliggend principe is "**BEHOUD DOOR ONTWIKKELING**".

Het zal niet altijd zinvol zijn om voor waardevol erfgoed bijzondere bestemmingsvoorschriften vast te leggen. De bestaande bestemmingsvoorschriften zijn in veel gevallen breed genoeg om tot een geschikte (her)bestemming van het erfgoed te komen. Zo zijn binnen de bestemming woongebied, 'een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is' (bijlage bij B.V.R. 11.04.2008) de mogelijkheden naar functionele invulling heel ruim.

Beschermd erfgoed (V.C.R.O. art. 4.4.6) en ook relict en gehelen opgenomen in de vastgestelde inventaris onroerend erfgoed kunnen bovendien afwijken van de bestemmingsvoorschriften (B.V.R. 28.11.2003 art. 10), mits gunstig advies van het agentschap.

Deze aspecten maken de betekenis van goede bestemmingsvoorschriften voor onroerend erfgoed van minder belang dan de inrichtings- en beheersvoorschriften. Dit is meteen ook één van de redenen waarom er voor de opname van onroerend erfgoed in voorschriften vaak met overdrukken wordt gewerkt. In veel gevallen zal het opstellen van een apart bestemmingsgebied voor het erfgoed dus te specifiek zijn. Het erfgoed heeft meestal geen nood aan een andere bestemming dan zijn omgeving. Om de erfgoedwaarden te bewaren, moeten de functies zelf niet anders zijn, maar vooral de impact, uitwerking of dynamiek van een functie. Het erfgoed vraagt meestal niet om een andere bestemming, maar wel om een andere manier van omgaan met de toegelaten functies binnen de bestemming. In die gevallen kan er binnen een bepaalde bestemmingszone een 'afwijkingsregime' voor het erfgoed worden voorgesteld. Dit kan grafisch worden vertaald in een overdruk, waarbij terug twee strategieën kunnen worden gevolgd:

- (1) De overdrukzone kan voor het erfgoed minder toelaten dan in het onderliggende bestemmingsgebied. Dit moet de mogelijke ontwikkelingsdruk op de erfgoedwaarden afremmen en het erfgoed zo beter beschermen. Het achterliggend principe is **“BEHOUD DOOR BEPERKING”**.
- (2a) De overdrukzone kan voor het erfgoed meer toelaten dan in het onderliggende bestemmingsgebied. Dit om meer ontwikkelingsmogelijkheden en een bredere herbestemming mogelijk te maken. De bijkomende toegelaten functies laten toe een breder draagvlak voor herbestemming te bieden, en via deze herbestemming het behoud te verzekeren. Het achterliggend principe is **“BEHOUD DOOR ONTWIKKELING”**.

Het 'afwijkingsregime' voor het erfgoed dat vertrekt vanuit 'behoud door ontwikkeling', laat meer toe in de hoop zo een kwalitatieve omgang met het erfgoed te stimuleren. Dit houdt echter slechts een minimale garantie op behoud van het erfgoed in. Om het behoud nog meer te stimuleren, zouden de ruimere mogelijkheden naar bestemming, densiteit, inrichting, ... kunnen worden gekoppeld aan de voorwaarde van behoud. Transformatie of sloop wordt hierdoor niet onmogelijk. Het behoud is niet afdwingbaar, maar het wordt wel aantrekkelijker gemaakt door er 'lusten' aan te koppelen.

- (2b) Dit kan in de voorschriften worden vertaald door de overdrukzone – en dus de voordelen naar functies, densiteit, ... – enkel te laten gelden wanneer het waardevol erfgoed wordt behouden. Wanneer er sprake is van sloop, vergaande transformatie of herbouw dan komt de overdruk te vervallen. Het afwijkingsregime vervalt en enkel de voorschriften van het onderliggende bestemmingsgebied zijn terug van toepassing.

Deze manier van werken waarbij 'lusten' worden gekoppeld aan de voorwaarde van behoud van het erfgoed, moet niet per se op het erfgoed zelf worden toegepast. De 'lusten' zouden ook kunnen gelden voor een andere plek, die in relatie staat met het erfgoed dat moet worden behouden. Bij deze toepassing van 'behoud door lusten' is het wel heel belangrijk om eenduidig aan te geven wat wordt verstaan onder 'het behoud van het waardevol erfgoed'. Dit moet er voor zorgen dat er op het moment van de vergunningsaanvraag geen twijfel bestaat over het al dan niet toepassen van het 'afwijkingsregime'.

## VOORBEELDOORSCHRIFTEN - BEHOUD DOOR GEBRUIK, BEPERKING

VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<b>[gebied - bestemmingsnaam]</b>	<b>Gebiedscategorie van de bestemming</b>
<p>§1a. Het gebied is bestemd voor <i>[benoemen van de functies]</i>.</p> <p>§1b. Binnen dit gebied zijn <i>[benoemen van de functies]</i> nevenschikte functies.</p> <p>§2a. Deze functies zijn toegelaten voor zover de erfgoedwaarden <i>[bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden]</i> in het gebied bewaard blijven en niet worden geschaad.</p> <p>§2b. Binnen dit gebied zijn volgende functies niet toegelaten: <i>[benoemen van de functies]</i>.</p> <p>§3. De functies die door hun <i>[benoemen van de impact, zoals: schaal / dynamiek / de ruimtelijke impact van de activiteiten / ...]</i> de erfgoedwaarden <i>[benoemen van de te bewaren kwaliteiten zoals: draagkracht van het gebouw en de omgeving / het woonklimaat van de omgeving / ...]</i> schaden, zijn verboden.</p>	<p><i>Er kan een specifiek bestemmingsgebied voor het erfgoed worden opgemaakt. Daarbij kunnen één algemene (§1a) of een combinatie van bestemmingen (§1b) worden toegelaten.</i></p> <p><i>Binnen de algemene bestemming kunnen een aantal functies worden verboden. Er kan algemeen worden opgenomen dat die functies die de erfgoedwaarden schaden, verboden zijn (§2a). Er kunnen ook specifiek een aantal functies worden verboden. (§2b)</i></p> <p><i>Door enkel die functies die niet verenigbaar zijn met de erfgoedwaarden te verbieden, worden meer mogelijkheden naar herbestemming opengelaten, dan door expliciet op te nemen wat wel kan. Niet alle mogelijke functies kunnen immers op het moment van de opmaak van het RUP worden voorzien.</i></p> <p><i>Om het behoud van de erfgoedwaarden te verzekeren kan het belangrijker zijn om de impact van de functies te beperken, dan om bepaalde functies op zich te verbieden (§3).</i></p>
<b>[zone – overdruknaam]</b>	<b>Overdruk</b>
<p>§1. De zone aangeduid met <i>[deze overdruk]</i> heeft grote erfgoedwaarden <i>[bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden]</i>.</p> <p>§2a. Alle werken, handelingen en wijzigingen zoals bepaald in de voorschriften van het onderliggende bestemmingsgebied zijn toegelaten, voor zover de erfgoedwaarden <i>[bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden]</i> bewaard blijven en niet worden geschaad.</p> <p>§2b. Alle werken, handelingen en wijzigingen zoals bepaald in de voorschriften van het onderliggende bestemmingsgebied zijn toegelaten, met uitzondering van: <i>[benoemen van de werken, handelingen en wijzigingen]</i></p>	<p><i>Wanneer het behoud van het erfgoed niet zozeer om een beperking van de functies, maar eerder om een beperking van de handelingen i.k.v. deze functies vraagt, wordt eerder met een overdruk gewerkt.</i></p> <p><i>De overdruk kan algemeen 'schadelijke' werken beperken (§2a). Of ze kan deze werken expliciet benoemen en verbieden (§2b).</i></p>

## VOORBEELDOORSCHRIFTEN - BEHOUD DOOR GEBRUIK, ONTWIKKELING

VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<b>[gebied - bestemmingsnaam]</b>	<i>Gebiedscategorie van de bestemming</i>
<p>§1. Binnen het gebied zijn alle functies en activiteiten die de erfgoedwaarden [bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden] ondersteunen, toegelaten.</p>	
<b>[zone – overdruknaam]</b>	<i>Overdruk</i>
<p>§1. De zone aangeduid met [deze overdruk] heeft grote erfgoedwaarden [bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden].</p> <p>§2a. In functie van de instandhouding van de erfgoedwaarden [bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden] zijn bovenop de functies zoals bepaald in de voorschriften van het onderliggende bestemmingsgebied, ook volgende functies toegelaten: [benoemen van de functies].</p> <p>§2b. In functie van de instandhouding van de erfgoedwaarden [bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden] zijn bovenop de werken, handelingen en wijzigingen die zijn toegelaten in de onderliggende bestemming, ook volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten: [benoemen van de werken, handelingen en wijzigingen]</p>	<p><i>De overdruk kan meer functies toelaten om de herbestemming van het erfgoed te faciliteren (§2a).</i></p> <p><i>Het kan ook aangewezen zijn om niet zozeer het aantal mogelijke functies uit te breiden, maar wel om extra werken en handelingen binnen het bestaande bestemmingskader toe te laten (§2b).</i></p>

## VOORBEELDOORSCHRIFTEN - BEHOUD DOOR GEBRUIK, ONTWIKKELING - LUSTEN

VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<b>[zone – overdruknaam]</b>	<i>Gebiedscategorie van de bestemming</i>
<p>§1. [De zone/het object] aangeduid met [deze overdruk] heeft grote erfgoedwaarden [bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden]. Op voorwaarde van behoud van deze erfgoedwaarden [bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden]:</p> <p>..., zijn bovenop de functies zoals opgenomen in de voorschriften van de onderliggende bestemming, ook volgende functies toegelaten: [benoemen van de functies].</p> <p>..., zijn bovenop de werken, handelingen en wijzigingen die zijn toegelaten in de onderliggende bestemming, ook volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten: [benoemen van de werken, handelingen en wijzigingen]</p> <p>..., kan de minimale densiteit van de woonontwikkelingen [binnen de zone x] worden opgetrokken tot [x we/ha].</p> <p>§2. De voorschriften opgenomen onder §1. vervallen bij verlies van de erfgoedwaarden door [sloop /afbraak/vernieling/het kappen/...]</p>	<p><i>De overdruk kan algemeen het behoud van de erfgoedwaarden als voorwaarde voor de lusten opnemen. De overdruk kan ook concreet de elementen opsommen die behouden moeten worden om van de lusten te kunnen genieten.</i></p> <p><i>De lusten kunnen een verruiming van de toegelaten functies inhouden en van de toegelaten werken, handelingen en wijzigingen (zie ook behoud door gebruik – afwijkingsregime – stimuleren)</i></p> <p><i>De lusten kunnen een verruiming van de toegelaten densiteit inhouden.</i></p>



# BEHOUD DOOR BEWUSTMAKING

---

Een eerste voorwaarde voor behoud van het erfgoed is het bewustzijn van de aanwezigheid en de waarden van het erfgoed. Om het erfgoed niet verloren te laten gaan, moet er weet zijn van het bestaan van dit erfgoed. Stedenbouwkundige voorschriften kunnen helpen om dit bewustzijn te vergroten door het aanwezige erfgoed in een gebied aan te duiden. Dit is een eerste, weliswaar minimale, aanzet tot behoud van het erfgoed. Door het erfgoed aan te duiden en er slechts beperkte inhoudelijke voorschriften aan te koppelen, wordt vooral ingezet op bewustmaking. De aanduiding legt geen bepalingen op, maar zet aan tot een attitude van respect voor het erfgoed, die ook bij de vergunningsaanvraag zal worden beoordeeld. Dit kan op twee manieren:

- Het erfgoed kan worden aangeduid als een zone. Hierdoor wordt de aandacht gevestigd op de ruime aanwezigheid en/of concentratie van erfgoed binnen het bestemmingsgebied. Er wordt gewezen op het belang van het erfgoed, zonder de waardevolle relictten op zich aan te duiden. Hierdoor kunnen veel objecten tegelijk opgenomen worden en hoeven de erfgoedwaarden van elk relict op zich niet gekend te zijn bij de opmaak van het RUP. De nadruk ligt dus niet zozeer op de solitaire objecten en hun erfgoedwaarden, maar wel op de gehelen, de onderlinge samenhang en de context.
- Wanneer er wel een inventarisatie aan de opmaak van het RUP is voorafgegaan, of wanneer er een (beperkt) aantal heel specifieke waardevolle relictten zijn, kan het erfgoed ook als object of groep van objecten worden aangegeven. De erfgoedwaarden van de objecten zijn gekend bij de opmaak van het RUP. Dit laat toe om het erfgoed als solitair object of aanwijsbaar geheel aan te duiden. Wanneer de erfgoedwaarden van een relict gekend zijn, kan deze waarde ook worden omschreven of vastgelegd in voorschriften. In dat geval is er sprake van ofwel ‘behoud door waardering’ ofwel ‘behoud door vormkarakteristieken’. Het kan echter ook een bewuste keuze zijn om de erfgoedwaarden niet vast te leggen in de voorschriften, maar om wel te wijzen op de aanwezigheid van de erfgoedwaarden.

In beide gevallen (of de erfgoedwaarden nu concreet worden aangeduid of er wordt aangegeven dat er erfgoedwaarden aanwezig zijn) ligt de nadruk op het duiden van de erfgoedwaarden. Het is een bewustmaking van het feit dat er op het moment van de vergunningsaanvraag zal worden beoordeeld of er respectvol is omgegaan met dit erfgoed.

## VOORBEELDOORSCHRIFTEN - BEHOUD DOOR BEWUSTMAKING

VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<p><b>[zone – overdruknaam]</b></p> <p>§1. De met [<i>deze overdruk</i>] aangeduide zone heeft erfgoedwaarden [<i>bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden</i>].</p> <p>§2. Bij elke aanvraag tot [<i>stedenbouwkundige vergunning / verkavelingsvergunning / attest voor functiewijziging</i>] binnen deze zone zullen de erfgoedwaarden worden afgetoetst. De nota bij de vergunningsaanvraag moet voldoende informatie bevatten over de erfgoedwaarden opdat de vergunningverlenende overheid deze kan afwegen.</p>	<p><b>Gebiedscategorie van de bestemming</b></p> <p><i>Omschrijf de erfgoedwaarden en verwijs hierbij naar de bronnen die kunnen worden geraadpleegd voor meer informatie.</i></p>
<p><b>[object – symboolnaam]</b></p> <p>§1. De met [<i>dit symbool</i>] aangeduide [<i>relicten/gehelen</i>] hebben erfgoedwaarden [<i>bij voorkeur benoemen van de specifieke erfgoedwaarden</i>].</p> <p>§2. Bij elke aanvraag tot [<i>stedenbouwkundige vergunning / verkavelingsvergunning / attest voor functiewijziging</i>] die betrekking heeft op een met [<i>dit symbool</i>] aangeduid [<i>relict/geheel</i>] zullen de erfgoedwaarden worden afgetoetst. De nota bij de vergunningsaanvraag moet voldoende informatie bevatten over de erfgoedwaarden opdat de vergunningverlenende overheid deze kan afwegen.</p>	<p><b>Symbolische aanduiding</b></p> <p><i>Omschrijf de erfgoedwaarden en verwijs hierbij naar de bronnen die kunnen worden geraadpleegd voor meer informatie.</i></p>

DEEL 3

# VOORBEELD TOEPASSINGEN

---

KLEIN ERFGOED

—

MARKANT BOUWKUNDIG ERFGOED

—

LANDSCHAPPELIJK ERFGOED

—

LANDSCHAPPELIJK EN BOUWKUNDIG GEHEEL

—

STEDENBOUWKUNDIG GEHEEL

—

VERBORGEN ERFGOED

## DEEL 3 – voorbeeld toepassingen

<u>Clusteren als methodiek</u>	54
<u>Cluster 1 - klein erfgoed</u>	56
voorbeeld 1, Pijlerkapelletje en lindeboom - Beernem	60
voorbeeld 2, Bunker 'Hellfire Corner' - Zillebeke, Ieper	66
<u>Cluster 2 - markant bouwkundig erfgoed</u>	74
voorbeeld 3, Chocoladefabriek - Nerem, Tongeren	78
voorbeeld 4, Brouwerijsite - Imde, Meise	86
<u>Cluster 3 - landschappelijk erfgoed</u>	94
voorbeeld 5, Kooldreef -St-Joris, Beernem	98
voorbeeld 6, Kouter 'de Kolpaart' - Zingem	106
<u>Cluster 4 - landschappelijk en bouwkundig geheel</u>	114
voorbeeld 7, Kasteel van Beervelde - Lochristi	118
voorbeeld 8, Ontginningshoeves - Munkbos, Zottegem	126
<u>Cluster 5 - stedenbouwkundig geheel</u>	136
voorbeeld 9, Tuinwijk Pallieter - Lier	140
voorbeeld 10, Ijzerleen - Mechelen	148
<u>Cluster 6 - verborgen erfgoed</u>	156
voorbeeld 11, Motte 'Hof de Bruwaan' - Oudenaarde	160
voorbeeld 12, Romeinse heirweg - Velzeke	168

# CLUSTEREN ALS METHODIEK

---

In deel 1 is een methodiek voorgesteld die vanuit een analyse van de erfgoedwaarden en door middel van visievorming moet helpen om de meest ‘gepaste’ instrumenten te kiezen voor het voorliggende ruimtelijke erfgoedvraagstuk. De voorgestelde methodiek biedt een kapstok voor de omgang met onroerend erfgoed in de ruimtelijke ordening. Het is een algemene methodiek die bij elke erfgoedafweging kan worden gevolgd. In deel 2 is verduidelijkt wanneer de inzet van voorschriften een handig instrument kan zijn in het omgaan met het erfgoed. De voorbeeldvoorschriften geven aan hoe voorschriften kunnen worden ingezet in het omgaan met onroerend erfgoed.

Dit handboek wil ook inspiratie bieden. Het wil voorbeelden geven van hoe het ruimtelijk beleid kan inzetten op de ontwikkeling van onroerend erfgoed. Daarbij wordt voor een zo breed mogelijk gamma aan onroerend erfgoed voorbeelden aangeboden.

De veelheid aan erfgoedrelicten maakt het onmogelijk om in dit boek exhaustief te zijn. Om overzichtelijk te blijven, worden mogelijke inpassingen van onroerend erfgoed in het ruimtelijk beleid gegroepeerd in clusters die telkens gekoppeld zijn aan veel voorkomende ‘cases’ uit de praktijk van het onroerenderfgoedbeleid. Voor deze gevallen zijn we op zoek gegaan naar de ruimtelijke uitdagingen waar erfgoed deel van uit maakt. Op basis van de verschillende gevallen, zijn clusters gevormd van die erfgoedelementen die – vanuit het standpunt van de ruimtelijke ordening – voor een gelijkaardige ontwikkeling staan. We definiëren zes verschillende clusters.

## DE ZES CLUSTERS ZIJN:

cluster 1	klein erfgoed
cluster 2	markant bouwkundig erfgoed
cluster 3	landschappelijk erfgoed
cluster 4	landschappelijk en bouwkundig geheel
cluster 5	stedenbouwkundig geheel
cluster 6	verborgen erfgoed

Per cluster wordt hierna het thema toegelicht, welke ruimtelijke problematieken er leven, welke types van erfgoed er onder begrepen kunnen worden en hoe de uitdagingen kunnen worden aangepakt. Deze aanpak wordt telkens toegelicht aan de hand van twee concrete voorbeelden. In de behandeling van de voorbeelden wordt de focus gelegd op de thematiek van de cluster. Zo zal er bij verschillende 'cases' uit de eerste clusters wellicht ook verborgen erfgoed aanwezig zijn in de bodem, maar behandelen wij dit enkel in de laatste cluster. Bij de behandeling van een concreet erfgoedvraagstuk zullen wellicht zelden de voorschriften van één enkele cluster van toepassing zijn. Ieder geval is uniek en zal nood hebben aan maatwerk.

Dit werken met clusters laat toe om per cluster een beperkt aantal inspirerende voorbeelden te geven die toch van toepassing zijn op een breed gamma aan onroerend erfgoed. Aangezien de clusters werden gedefinieerd op basis van een bepaalde RO-thematiek, vallen onder iedere cluster verschillende erfgoedtypes.

In dit handboek kan inspiratie worden gevonden voor het omgaan met het erfgoed, maar daarbij zullen uit de verschillende clusters de meest relevante aspecten moeten worden geselecteerd. Om het in culinaire termen uit te drukken, dit zijn voorbeeldrecepten die het verwerken van de ingrediënten uit deel 2 (de voorbeeldvoorschriften) verduidelijken, maar die altijd kunnen worden gecombineerd om een eigen gerecht samen te stellen.

De verschillende cases uit dit deel zijn een illustratie van het omgaan met de voorbeeldvoorschriften in concrete erfgoedvraagstukken. Deze cases spitsen zich volledig toe op het erfgoed. Wat hier wordt voorgesteld zijn geen uitgewerkte RUP's. Het zijn wel voorbeelden van hoe erfgoed in een RUP kan worden behandeld. Omdat de cases geen volledige RUP's zijn, wordt ook de grafische voorstelling geabstraheerd. Voor de weergave van het erfgoed worden vooral overdrukken en symbolische aanduidingen gebruikt. Deze worden op de plannen in het oranje weergegeven. De voorbeeldtoepassingen willen dit erfgoed ook grafisch op de voorgrond plaatsen. Omdat de typische bestemmingskleuren van een RUP grafisch de overhand zouden krijgen op de erfgoedaanduidingen, wordt in de voorbeeldplannen geen gebruik gemaakt van deze bestemmingskleuren. De beperkte ruimtelijke gebiedsaanduidingen worden in het groen weergegeven.

Bij het uitwerken van de voorbeelden is gekozen om uit te gaan van bestaand erfgoed in functie van de herkenbaarheid. De ruimtelijke uitdagingen die aan bod komen zijn echter volledig fictief. De voorschriften die in het kader van de voorbeelden uitgewerkt zijn, kunnen dus niet geïnterpreteerd worden als een voorafname op reële ontwikkelingen.

# CLUSTER 1

---

klein erfgoed





## PRINCIPES CLUSTER KLEIN ERFGOED

Onder deze cluster vallen de kleine autonome erfgoedrelicten die hun oorspronkelijke, vaak heel specifiek, symbolische of ceremoniële functie hebben verloren en waarvoor herbestemming weinig waarschijnlijk of haalbaar is. De grootste bedreiging voor het erfgoed in deze cluster is dan ook verval of sloop.

Voorbeelden van dit type erfgoed zijn bunkers, kapellen, solitaire bomen, herdenkingsmonumenten, ... Voor dit klein erfgoed is het onderzoek naar het al dan niet waardevol karakter een belangrijk gegeven. Vaak lijken deze relicten op het eerste zicht hun waarde verloren te hebben. In andere gevallen gaat het om zeer hoge concentraties aan relicten (zoals bij de vele bunkers in de Westhoek uit de eerste wereldoorlog), waarbij behoud of restauratie van het volledig gamma financieel en praktisch niet haalbaar is. Op basis van het onderzoek naar de erfgoedwaarden kan een selectie worden gemaakt van die relicten die absoluut bewaard moeten blijven. Dit onderzoek kan dan input geven aan het ontwikkelen van de ruimtelijke visie voor een gebied.

Een eerste belangrijk gegeven in de omgang met dit klein erfgoed is de bewustmaking van de waarde. Dit start met het inventariseren en onderzoeken van het erfgoed en leidt tot een eventuele selectie. Bij de opmaak van een RUP kan dan het behoud van deze relicten juridisch worden verankerd. Voor die relicten die zich in een groter geheel inschakelen, kan best ook een aanpak voor het geheel worden voorgesteld. Voorschriften kunnen deze aanpak, om bv. de leesbaarheid van het erfgoed geheel te bewaren of te versterken vertalen, in ruimtelijke maatregelen zoals het bewaren van zichtassen, de inrichting van verbindende recreatieve assen, ...

Het klein erfgoed kan mee opgenomen worden in een RUP voor een bepaald gebied, maar er zal zelden of nooit een RUP worden opgemaakt specifiek voor dit klein erfgoed. Wil je als gemeente het behoud van het klein erfgoed verzekeren, dan kan ook een verordening een goed instrument zijn. In de verordening zou een algemeen behoudsvoorschrift voor een bepaald type klein erfgoed (bv. kapellen, molens, bomen, ...) kunnen worden opgenomen. Door het generiek karakter van de verordening zal dit voorschrift wel gelden voor alle klein erfgoed op het grondgebied van de gemeente. Is niet alle klein erfgoed even waardevol, dan kan de verordening ook een specifieke zone (bv. bunkerlinie, ...) beschrijven waarbinnen er met de erfgoedwaarden rekening moet worden gehouden. Een andere optie kan zijn om aan de verordening een lijst toe te voegen van het klein erfgoed waarop de verordening van toepassing is.

In deze cluster worden voorbeeldtoepassingen RUP voor een kapel en voor een bunker uitgewerkt. Het voorbeeld van de kapel is een typisch geval van klein erfgoed waarbij zich de vraag naar een mogelijke verplaatsing stelt. Dit is een kwestie die wel vaker voorkomt

bij dit klein, objectmatig erfgoed. De context rondom het relict verandert zodanig dat het relict zelf en zijn behoud op die plaats in vraag worden gesteld. In deze gevallen is het belangrijk om een goed beeld te krijgen van de erfgoedwaarden van het relict. Wanneer het klein erfgoed een grote locuswaarde heeft, zoals in het voorbeeld van het pijlerkapelletje en lindeboom, is verplaatsen niet aan de orde. Wanneer de locuswaarde echter klein is, kan het verplaatsen van het relict eventueel een oplossing zijn om binnen de gewijzigde context toch de erfgoedwaarde te behouden.

In het tweede voorbeeld van de bunker is verplaatsing niet aan de orde. Dit klein erfgoed kan enkel in situ worden behouden. In dit geval wordt het behoud op zich in vraag gesteld. De bunker is zijn oorspronkelijke functie en nut verloren en lijkt daardoor voor sommigen misschien ook geen bestaansreden meer te hebben. Wanneer er voor dit gebied een RUP wordt opgemaakt, kan het klein erfgoed mee opgenomen worden om het behoud te verzekeren. In de voorschriften kunnen eventueel nieuwe functies die verenigbaar zijn met de erfgoedwaarden worden toegelaten. Zo zou dit klein erfgoed een tweede leven kunnen krijgen.

VOORBEELD 1

# Pijlerkapelletje en lindeboom, Beernem



## Stap 1, omschrijving erfgoedwaarden

### BESTAANDE INVENTARISATIE ERFGOEDWAARDEN

- Bouwkundig Relict: Pijlerkapelletje en lindeboom (Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (IBE), ID 88935)

### RUIMTELIJKE ERFGOEDWAARDEN

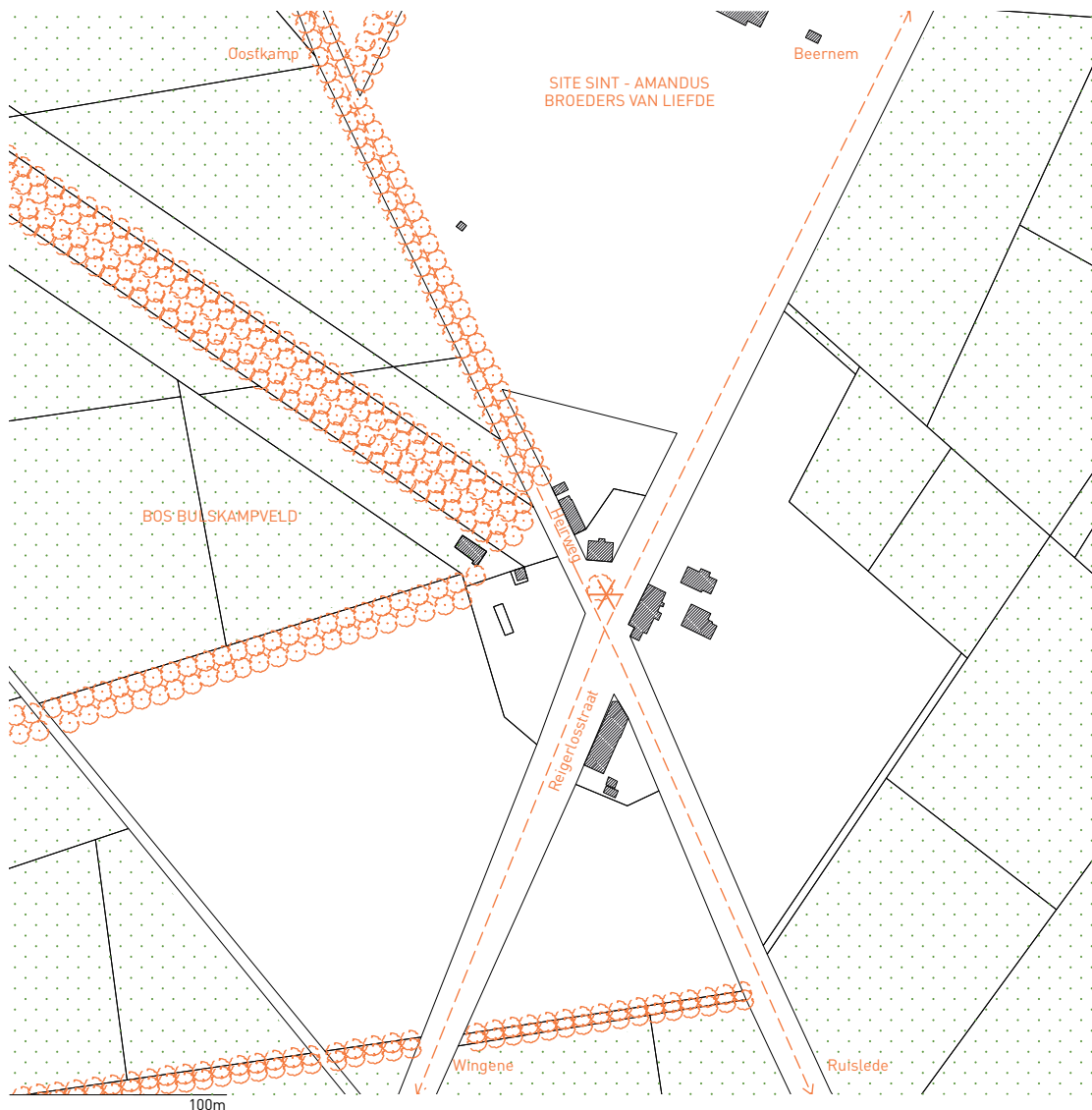
- **ERFGOEDWAARDEN:** Het Mariakapelletje met lindeboom werd door de Broeders van Liefde gebouwd in 1954. De broeders beheren de zorgsite (psychiatrisch centrum) St-Amandus die slechts 100 meter verder langsheen de Reigerlostraat gelegen is. De erfgoedwaarden van het kapelletje en de lindeboom worden vooral bepaald door de cultuurhistorische connotatie met het Mariajaar 1954. Paus Pius XII had in zijn encycliek ‘Fulgens Coronam’ 1954 immers uitgeroepen tot Mariajaar. Dat Mariajaar leidde tot een enorme boost van het kerkelijk leven en de Mariaverheerlijking in het op dat moment al zeer katholieke Vlaanderen. Het plaatsen van een kapel met boom gebeurde vaak als dank voor een genezing, een gunst die werd verkregen, als herinnering aan een bepaalde gebeurtenis of om bescherming af te dwingen.
- **GEBRUIKSWAARDE:** De kapel speelde een rol in de religieuze beleving. Dit gebruik van de kapel is op vandaag nagenoeg verdwenen.
- **LOCUSWAARDE:** Behalve de cultuurhistorische betekenis, hebben het kapelletje en de lindeboom ook een zekere locuswaarde, als een landmark die werd geplaatst op de kruising van de Heirweg en de N370-Reigerlostraat. De kapel met bijhorende boom markeert zo het kruispunt van deze twee wegen en benadrukt het belang van dit punt dat zelf een eigen toponiem heeft: Aanwijs. Ook de aanwezige bebouwing, namelijk drie langgevelwoningen, in een anders nagenoeg bouwvrij gebied (met uitzondering van de historische zorgsite), versterken de ervaring van het kruispunt als een knoop in een rasterlandschap van dreven, bomen, en open velden.
- **BELEVINGSWAARDE:** De kapel is zeer klein en heeft maar een beperkte impact op de beleving van de plek. De hoogstammige lindeboom, die één ensemble vormt met de kapel, versterkt daarom de aanwezigheid op het kruispunt van wegen. De positie op het kruispunt van wegen, via passage van verschillende stromen, bepaalt sterk de beleving van de kapel als landmark.

## Stap 2/A, ruimtelijke problematiek

Het kapelletje en de onmiddellijke omgeving ervan maken deel uit van het landinrichtingsproject Bulskampveld. In de omgeving van het relict wordt een nieuwe primaire onthaalpool met parking aangelegd voor het Bulskampveld. Met het oog op een verbeterde verkeersveiligheid wordt het kruispunt tussen de N370 en de Heirweg – een veelgebruikte sluipteg – heringericht. De Heirweg wordt ter hoogte van het kapelletje geknipt en het kruispunt met de N370 wordt iets naar het Noorden verlegd. Ter hoogte van de huidige positie van de kapel en lindeboom wordt een nieuw onthaalplein aangelegd. Dit heeft uiteraard gevolgen voor het erfgoedensemble: hierdoor wordt afbreuk gedaan aan de signaalfunctie van de kapel op de kruising van de twee wegen. In dit geval komt het erfgoed onder druk te staan door de herinrichting van de parking en het entreeplein.

**SITUERING**

De kapel met lindeboom is gelegen op het kruispunt van de Reigerlostraat en de Heirweg te Beenem.  
 Dit relict ligt op de grens van het provinciaal domein Lippensgoed -Bulskampveld, een groot natuurgebied ten zuiden van de E40 in Beenem.



## Stap 2/B, gewenste ontwikkelingen

De vraag rijst of de kapel op dezelfde plaats kan worden behouden, ook al verliest ze hierdoor ten dele haar betekenis als landmark op het kruispunt van twee wegen. Dit is een erfgoedvraagstuk waarmee 'klein erfgoed' regelmatig wordt geconfronteerd: moet dit 'in situ' worden behouden of verliest het door een verandering van de context zijn 'plaatsgebonden waarde' en kan het ook worden verplaatst? In die gevallen is het belangrijk om de parameters te bepalen die het al dan niet verplaatsen kunnen kaderen.

In dit geval van de pijlerkapel moeten de kapel en de lindeboom als een ensemble, als één erfgoed geheel worden benaderd. De inplanting van het ensemble gebeurde destijds bewust op het kruispunt van de twee wegen waardoor het aangewezen is dat de kapel op deze plek behouden blijft. Door de herinrichting van de N370 verdwijnt op deze plek wel de kruising van de wegen, die zo kenmerkend was voor de inplanting van de kapel. Bij de inrichting van de nieuwe onthaalpool met parking dient vanuit erfgoedstandpunt daarom niet alleen de kapel met boom te worden behouden, maar zal ook de vroegere kruising van de wegen terug leesbaar moeten worden gemaakt.

### INTEGRAAL BEHOUD

Het ensemble van kapel en lindeboom wordt als waardevol beschouwd en mag niet verdwijnen. De boom mag echter, wanneer dit op termijn noodzakelijk blijkt, vervangen worden door een nieuwe lindeboom, zodat het ensemble behouden blijft.

### BEHOUD DOOR WAARDERING

Een belangrijk deel van de waarde ligt in het bestendigen van de locatie op een knooppunt van twee routes. Door de geplande ingrepen op het vlak van mobiliteit en toegankelijkheid wordt voor auto- en fietsverkeer één van de twee wegen gesupprimeerd. De historische kruising als locatie wordt behouden en geformaliseerd in de aanleg van het entreeplein. De kruising zal echter, door de herinrichting van het entreeplein en omwille van veiligheid, niet langer een echt functioneel kruispunt vormen. De nadruk ligt hier op het vormelijk benadrukken van de locatie.

### BEHOUD VAN VORMKARAKTERISTIEKEN

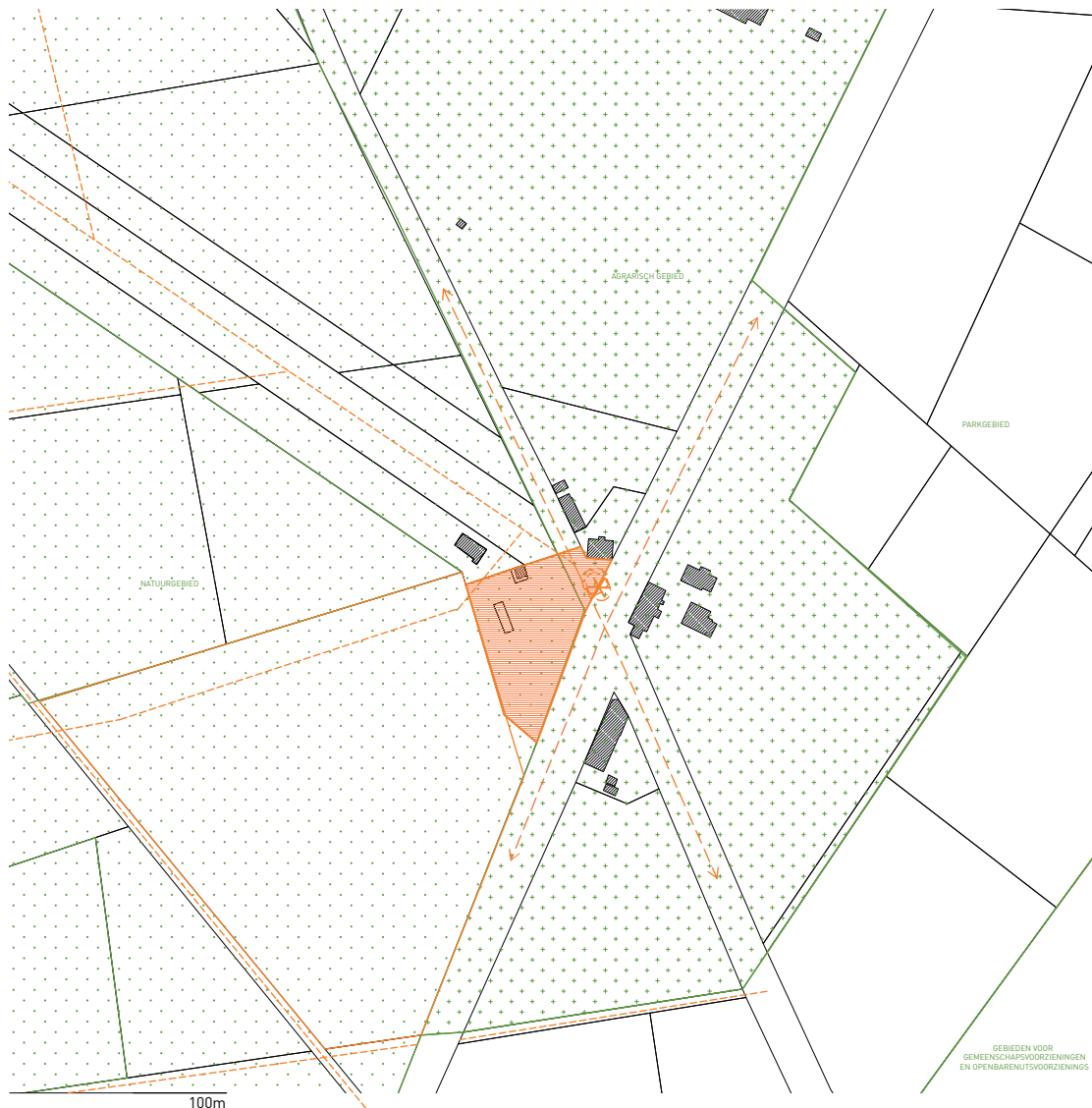
Kapel en lindeboom vormen één ensemble. Indien de boom, omwille van stormschade, ziekte, veiligheid, ... geroid moet worden, dan wordt de boom vervangen door een nieuwe lindeboom. Maatregelen worden getroffen om uitgroei van de boom tot een hoogstam mogelijk te maken. Om de kruising waaraan de kapel en lindeboom gelegen zijn duidelijk leesbaar te maken, moeten de historische wegen duidelijk worden geformaliseerd in het entreeplein.

**GRAFISCH PLAN**

De geldende bestemmingen volgens het gewestplan blijven behouden.

Aanvullend wordt aangeduid:

- Als overdrukszone: het project voor de herinrichting van het domein Bultskampveld.
- Als symbool: het waardevol te behouden erfgoed.
- Als lineair symbool: de kruising van de te suppresseren straat die als route leesbaar dient te blijven in het entreeplein.



## Stap 3, Doorvertaling RUP

### VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<b>ARTIKEL - ZONE VOOR PORTAAL</b>	<b>Overdruk</b>
<p>§1. Suggestie oorspronkelijk kruispunt De historische wegtracés en het oorspronkelijke kruispunt van de Reigerlostraat en de Heirweg-Torenweg moeten worden geformaliseerd in de aanleg van het portaal. De kruispunt van de historische tracés, waarop het ensemble van kapel met boom zich bevindt, moeten leesbaar blijven door de vormgeving en materiële aanleg van de portaalruimte.</p>	<p><i>Het oorspronkelijke kruispunt waarop het ensemble van kapel en boom was ingeplant, verdwijnt met de heraanleg van de N370. Omdat dit kruispunt mee de waarde van dit geheel bepaald, is het belangrijk om dit voormalige kruispunt terug leesbaar te maken in de nieuwe aanleg. Dit kan bv. door de voormalige wegtracés aan te leggen in een ander verhardingsmateriaal dan de rest van het plein, door de wegtracés leesbaar te maken in de groenaanleg, ...</i></p>
<b>ARTIKEL - ENSEMBLE VAN KAPEL MET BOOM</b>	<b>Symbolische aanduiding</b>
<p>§1. Het geheel van kapel en boom, op het plan aangeduid met een ster, heeft erfgoedwaarden en moeten in situ worden behouden. §2. Het is verboden dit geheel te slopen, te kappen en/of te verplaatsen. §3. Op dit verbod kan enkel uitzondering worden gemaakt indien de boom onherstelbaar ziek of beschadigd is of een acuut gevaar vormt voor de veiligheid. In deze gevallen is het vervangen van de boom verplicht. Bij vervanging is enkel de aanplant van een lindeboom met een minimale stamomtrek van x cm toegestaan.</p>	<p><i>Het ensemble van pijlerkapel en lindeboom heeft historische en ruimtelijk-structurerende waarde en moet worden behouden op zijn oorspronkelijke locatie van het kruispunt.</i></p> <p><i>Enkel herstellingswerken aan het kapelletje en het eventueel vervangen van de oorspronkelijke lindeboom bij afsterven of ziekte zijn toegelaten.</i></p>



VOORBEELD 2

# Bunker 'Hellfire Corner', Zillebeke, Ieper



## Stap 1, omschrijving erfgoedwaarden

### BESTAANDE INVENTARISATIE ERFGOEDWAARDEN

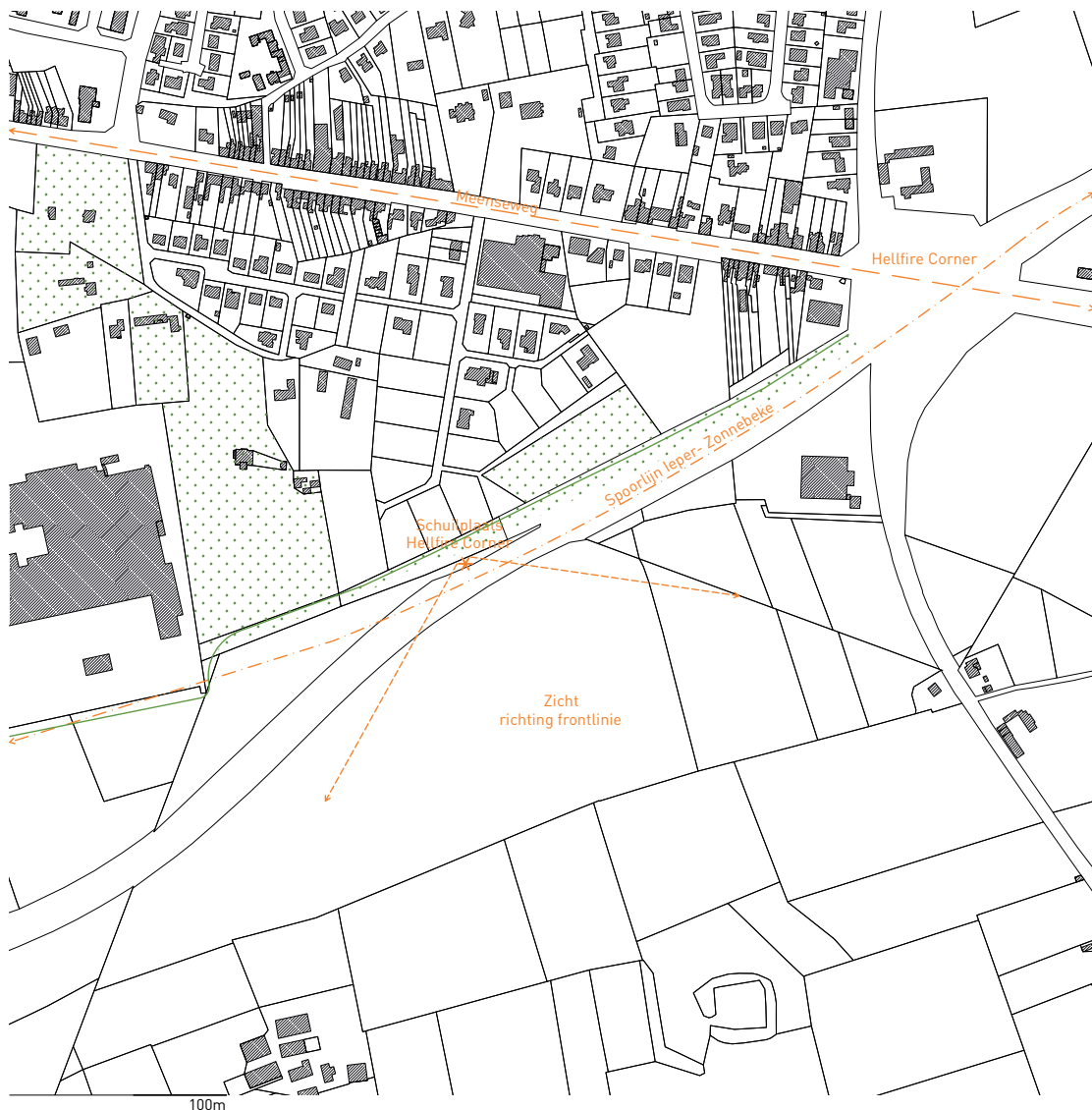
- Bouwkundig Relict: Britse schuilplaats Hellfire Corner (IBE/ID 213401)

### RUIMTELIJKE ERFGOEDWAARDEN

- **ERFGOEDWAARDEN:** De Britse schuilplaats Hellfire Corner werd in de Eerste Wereldoorlog gebouwd volgens één van de Britse standaardontwerpen, met name een dikke betonlaag gegoten op 'olifantenplaten'. De erfgoedwaarden van deze bunker worden bepaald door de historische en socio-culturele waarde van het object. Enerzijds is het een herinnering aan de Britse aanwezigheid in de streek tijdens de Eerste Wereldoorlog. Anderzijds is de bunker ook een getuige van de militair-historische infrastructuur die tijdens diezelfde Grote Oorlog werd gebouwd. Sinds 1925 staat aan de voormalige Hellfire Corner een demarcatiepaal om de gesneuvelde Britse soldaten te herdenken.
- **GEBRUIKSWAARDE:** Na de Eerste Wereldoorlog verloor de bunker elke functie. Het bouwkundig relict heeft op vandaag geen enkele gebruikswaarde meer. Voor dit soort van erfgoed is het ook zeer moeilijk nog een zinvolle herbestemming te vinden.
- **LOCUSWAARDE:** Tot de lente van 1918 lag de bunker op een aantal kilometer van de frontlijn, langs de belangrijke spoorwegverbinding tussen Ieper en Zonnebeke. Hellfire Corner, de kruising tussen de spoorlijn, de Hooge en de Meenseweg, wordt beschouwd als een strategische plek aan het westelijke front. Het was een belangrijk verkeersknooppunt in handen van de geallieerden dat door de Duitse troepen nauwgezet in de gaten werd gehouden. Zij hadden op de hoger gelegen posten als Hill 62, Hooge en de Railway Wood een uitstekende uitkijkpost en beschoten van daar ook het kruispunt. Na het lenteoffensief van 1918 waren de Duitse troepen tot op een aantal kilometer van Ieper genaderd, maar slaagden ze er niet in om Hellfire Corner te bezetten. Ondanks de ligging in een voor de Eerste Wereldoorlog cruciale zone, heeft de bunker ook al heel wat van zijn locuswaarde verloren. De spoorlinie Ieper-Zonnebeke waarlangs hij gelegen was, werd sinds 1953 niet meer gebruikt en is tegenwoordig onderdeel van de Ieperse ringweg. De oorspronkelijke context van de bunker is dus niet langer herkenbaar.
- **BELEVINGSWAARDE:** De bunker ligt ietwat verloren ingesloten tussen het bedrijventerrein en de ringweg. Ten westen van de schuilplaats is het oorlogslandschap als gevolg van de stedelijke uitbreiding van Ieper niet langer herkenbaar. Ten oosten, in de richting van de voormalige frontlijnen, is dit wel het geval. De schuilplaats grenst er aan een groot open ruimtegebied, het vroegere front met de heuvels waarop de Duitse troepen Hellfire Corner in het vizier hielden.

**SITUERING**

De bunker is gelegen ten noorden van de N37-Zuiderring te Leper. Ze ligt in een parkgebied tussen het kruispunt van de Meenseweg-N37 en het bedrijventerrein aan de Zillebeekvoetweg.



## Stap 2/A, ruimtelijke problematiek

De ruimtelijke ordeningsproblematiek schuilt vooral in het behoud van dit type erfgoed. Aangezien er verspreid over de hele Westhoek een groot aantal van dit type relict (i.c. bunkers) te vinden zijn, is het belangrijk dat op grote schaal een weging wordt gemaakt van welke relict prioritair behouden moeten blijven. Een aandachtspunt is hierbij de context die vaak – zoals bv. met deze bunker deels het geval is – verdwenen is. Behalve het verankeren van de erfgoedwaarden van dit specifieke bouwkundig relict in een RUP is het aangewezen ook een ruimer onderzoek op te zetten naar het geheel van deze bunkers en hiervoor een referentiekader voor bunkers en/of Wereldoorlogrelict in de Westhoek uit te werken met als doel meer objecten te kunnen screenen en evalueren.

## Stap 2/B, gewenste ontwikkelingen

Het structuurplan vermeldt dat deze vele waardevolle kleine landschapselementen als blikvanger en drager van zachte recreatie behouden moeten worden. De bestaande bunker is volgens het gewestplan gelegen in een parkgebied dat de overgang maakt van het naastgelegen woongebied en bedrijventerrein naar het open agrarisch gebied ten zuiden van Ieper.

### INTEGRAAL BEHOUD

De bunker geniet al een zekere vorm van bescherming door de stedenbouwkundige verordening van Ieper, die het afbreken van de waardevolle kleine elementen zoals de bunkers vergunningsplichtig maakt. Deze bescherming is echter generiek. Ze tracht voor alle objecten op het grondgebied van Ieper de sloop te verhinderen door ze te koppelen aan een vergunningstoets. Om heel specifiek het waardevol karakter van deze bunker te bewaren, wordt het in het RUP opgenomen als specifiek te behouden erfgoedobject.

### BEHOUD DOOR GEBRUIK

De bunker ligt in parkgebied. De integratie van de bunker in het park kan garanties bieden naar behoud. Voorwaarde is wel dat de bunker behouden blijft als een geïsoleerd element in een open groene omgeving. Het aanbrengen van recreatieve infrastructuur in de buurt van de bunker lijkt niet gewenst. Het voormalige oorlogslandschap is herbevestigd als agrarisch gebied. Deze bestemming biedt de meeste garanties naar behoud van het openruimte gebied en van het landschap ten zuiden van het parkgebied.

### BEHOUD DOOR WAARDERING

Een aantal aspecten die de erfgoedwaarden sterk bepalen dienen behouden te blijven:

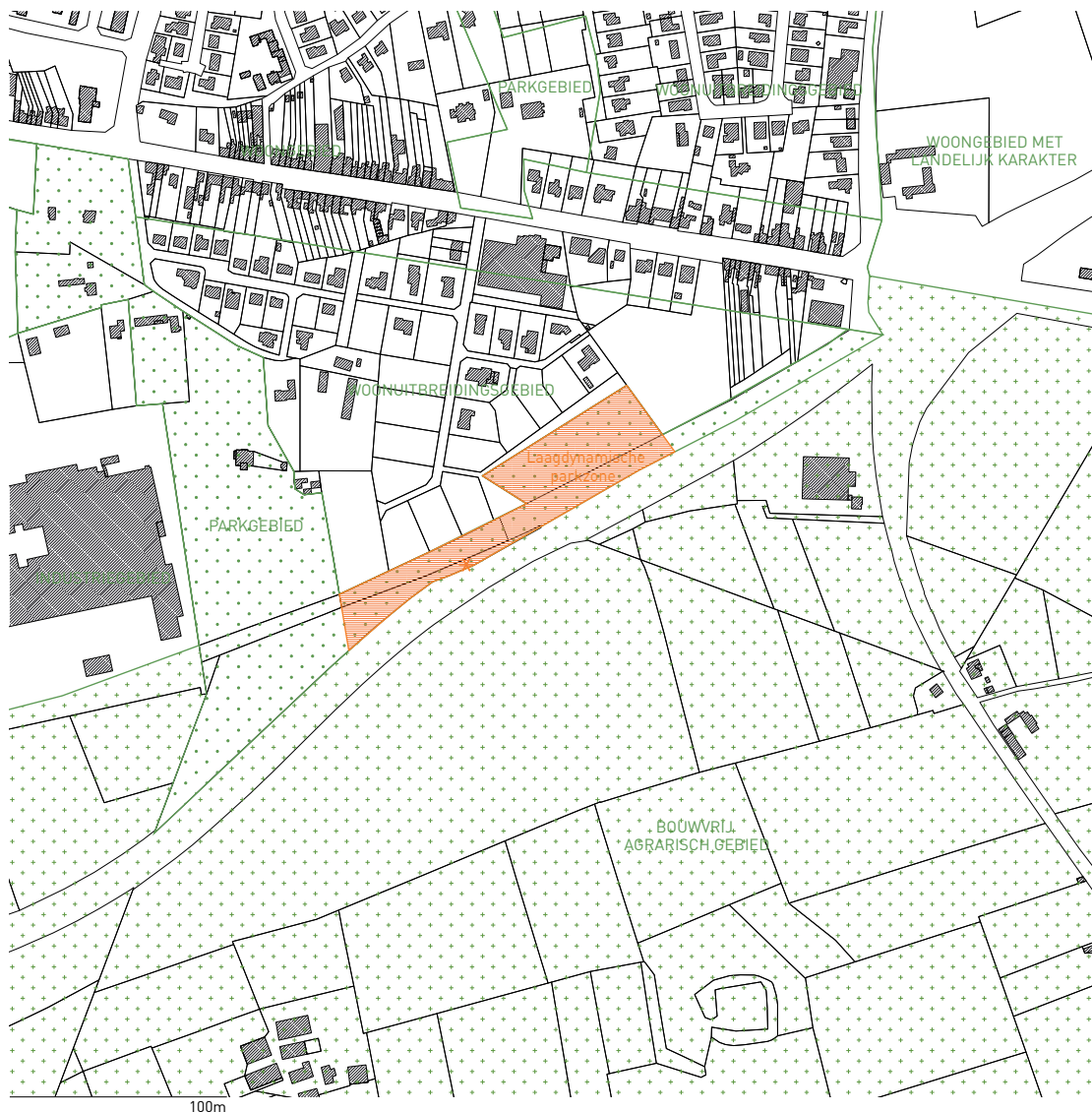
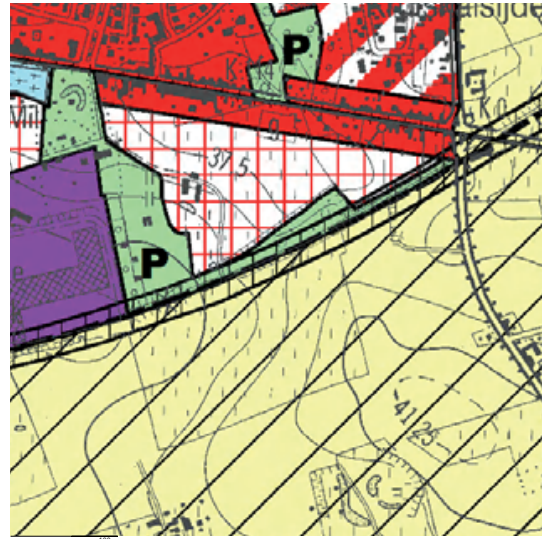
- Het open karakter van het zuidelijk gelegen agrarisch gebied dat de open frontzone vormde: hier wordt best opgenomen dat het gaat om een bouwvrij agrarisch gebied
- De ervaring van de bunker speelt vooral nog vanop de ringweg, die deels samenvalt met de vroegere frontlijn. Vanaf dit traject wordt de relatie van de bunker met het oorlogslandschap nog het meest ervaren. Het zicht vanop de weg naar de bunker dient behouden te blijven door een open vista vast te leggen op het plan.
- Om deze beleving te versterken, is het beperken van visueel storende elementen in de omgeving van de bunker aangewezen, bijvoorbeeld door het bufferen van de woonontwikkelingen ten noorden van de bunker. De bestaande kleine landschap-

**GRAFISCH PLAN**

De geldende bestemmingen, 'bouwwij agrarisch gebied' en 'parkgebied' volgens het gewestplan worden beperkt aangepast. Het 'parkgebied' wordt tot tegen de N37 doorgetrokken.

Aanvullend wordt aangeduid:

- Als overdrukzone: de laagdynamische parkzone.
- Als symbool: het waardevol te behouden erfgoed.
- Als lineair symbool: de buffer aan rand met woongebied.



selementen kunnen hiertoe bijdragen. Behoud van deze lijnvormige structuur is daarom ook aangewezen.

### BEHOUD VAN VORMKARAKTERISTIEKEN

Voor een aantal elementen kunnen specifieke inrichtingsvoorschriften opgenomen worden. Hier zal dit niet van toepassing zijn op het erfgoed zelf, aangezien dit te behouden is en aangezien transformaties via verbouwen niet aan de orde zijn. De inrichtingsvoorschriften zijn wel van toepassing om specifieke eisen te stellen aan de inrichting van de vista (om het open karakter te waarborgen) en de groenbuffer (om een meer gesloten wand naar de bebouwing te waarborgen).

## Stap 3, Doorvertaling RUP

### VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<b>ARTIKEL - MILITAIR ERFGOED</b>	<i>Symbolische aanduiding</i>
§1. De bunkers, op het plan aangeduid met een ster, hebben erfgoedwaarden en moeten in situ worden behouden.	<i>De met deze overdruk aangeduide objecten hebben bijzondere erfgoedwaarden. Ze moeten in hun huidige staat worden behouden.</i>
§2. Het is verboden deze relictten af te breken, te herbouwen, te verplaatsen en/of te verbouwen .	<i>Dit wil zeggen dat de constructies, maar ook geen delen van de constructie mogen worden afgebroken en/of verplaatst. Enkel herstel naar de oorspronkelijke toestand is toegelaten.</i>
§3. Enkel onderhouds- en instandhoudingswerken die het behoud en/of herstel van de erfgoedwaarden beogen en handelingen die geen aantasting van dit waardevol relict inhouden, zijn toegelaten.	<i>Onder handelingen die geen aantasting van het waardevol relict inhouden, worden o.a. verstaan: een vleermuizen-schuilplaats, een recreatieve rustplaats, ...</i>

## VOORSCHRIFTEN

<p><b>ARTIKEL - BUFFER</b></p> <p>§1. Aan de grens van het parkgebied en het woongebied wordt een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschapelijke inpassing.</p> <p>§2. De buffer zone wordt voor ten minste 50% (dicht) beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen en wordt geïntegreerd in de omgevingsaanleg van het park.</p> <p>§3. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of van waterbeheersingswerken.</p>	<p><b>Overdruk</b></p> <p><i>Het waardevol militair erfgoed heeft geen enkele band met de nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen de ring van Ieper. Dit erfgoed staat wel in relatie met het meer zuidelijk gelegen voormalige oorlogslandschap. Om de beleving van het erfgoed in relatie met het open agrarisch en voormalig oorlogslandschap te behouden en versterken, wordt daarom een buffer aangelegd naar de nieuwe woonontwikkelingen. Op die manier wordt het militair erfgoed tegenover een natuurlijke achtergrond en meer in relatie tot het open landschap gepercipieerd.</i></p>
<p><b>ARTIKEL - LAAGDYNAMISCHE ZONE</b></p> <p>Binnen deze zone van het park is het aanbrengen van recreatieve infrastructuur, hoogstammig groen en dichte begroeiing niet toegelaten. Het beheer van het park moet het zicht op het waardevol militair erfgoed als geïsoleerd object in een open landschap garanderen.</p>	<p><b>Overdruk</b></p> <p><i>Het groenbeheer van het park moet dusdanig zijn dat het karakter en de beleving van het waardevol militair erfgoed wordt gevrijwaard. Deze objecten moeten vrij in het landschap liggen, niet worden overgroeid en zichtbaar zijn. Het aanplanten van hoge bomen en struiken rondom de bunker is daarom niet toegelaten.</i></p>
<p><b>ARTIKEL - BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED</b></p> <p>§1. Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies;</li> <li>- het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem</li> </ul> <p>§2. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;</li> <li>- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.</li> </ul>	<p><b>Categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw'.</b></p> <p><i>De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastic tunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv. Kleinschalige zonnepanelen om een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) ... Serres daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.</i></p> <p><i>Bouwvrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwvrij moet behouden blijven Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'</i></p>





# CLUSTER 2

---

markant bouw-  
kundig erfgoed



### PRINCIPES CLUSTER MARKANT BOUWKUNDIG ERFGOED

Onder deze cluster valt het eerder grootschalig, bouwkundig, solitair erfgoed. Het gaat om gebouwen die qua typologie, vormgeving, schaal of functie afwijken van hun omgeving. Het erfgoed dat onder deze cluster valt, zoals gemeentehuizen, school- of zorgcomplexen, voormalige industriële sites, hospitalen, pakhuizen, maalderijen, hoeves, ... bevindt zich vaak in een dorp of stad, maar kan zich ook in de open ruimte bevinden (zoals bv. een sanatorium). Het zijn meestal 'landmarks' in hun omgeving. Het zijn stuk voor stuk gebouwen die los van hun omgeving erfgoedwaarden hebben.

Dit soort erfgoed vormt als het ware een 'eilandje' in een vreemde omgeving en vraagt daarom ook planologisch vaak om een herbestemming. De oorspronkelijke functie is niet langer houdbaar en een herbestemming dringt zich op. De belangrijkste problematiek schuilt in de aanpassingen van het markant bouwkundig erfgoed aan de nieuwe functie. Het zoeken naar een geschikte, nieuwe functie vormt een bijzondere uitdaging omdat deze gebouwen vaak door hun omvang een grootschaligere activiteit vragen, die de draagkracht van de omgeving dreigt te overstijgen. Soms komen ook de erfgoedwaarden van deze gebouwen onder druk te staan door herbestemmingsinitiatieven.

Een grondige evaluatie van de impact van mogelijke transformaties is belangrijk, zowel voor het bouwkundig erfgoed als voor de omgeving. Naast een inventarisatie van de erfgoedwaarden kan ook ontwerpelijk onderzoek worden ingezet om na te gaan welke transformaties binnen de capaciteit van het gebouw en de site liggen.

De mogelijke druk die door de herbestemming en de bijhorende ruimtelijke transformaties op het erfgoed wordt gelegd, kan via het RUP worden gecontroleerd en begeleid. Daarbij moeten de erfgoedwaarden en de ambitie voor het behoud van deze erfgoedwaarden duidelijk worden gedefinieerd. Op die manier kan het evenwicht tussen behoud en herontwikkeling verder worden vastgelegd. Dat kan zowel met bestemmings- als inrichtingsvoorschriften.

De opmaak van een verordening is voor dit type erfgoed minder relevant. Het markant bouwkundig erfgoed vraagt om een gebiedsgerichte aanpak op maat van het project.

In deze cluster zijn twee voorbeeldtoepassingen van industrieel erfgoed opgenomen. Beide sites zijn gelegen in buitengebied, maar zijn op alle andere vlakken heel erg verschillend. Het eerste voorbeeld, van de chocoladefabriek, is een toepassing waarbij de site moet worden herbestemd om de nodige ontwikkelingen en zo ook het behoud van de fabriek mogelijk te maken. Deze site is echt een landmark in het dorp en bezit een eigen karakter dat

ook bij nieuwe ontwikkelingen moet worden gerespecteerd. In de inrichtingsvoorschriften wordt daarom een kader voor de herontwikkeling vastgelegd.

Het voorbeeld van de brouwerijsite is een stuk kleinschaliger en heeft in principe geen herbestemming nodig om er nieuwe ontwikkelingen te realiseren. De druk op het behoud van dit erfgoed is niet zozeer planologisch, maar wel economisch. Planologisch staat er niets in de weg om de site een nieuwe bestemming te geven, maar nieuwbouw lijkt op deze site economisch voordeliger. Om het behoud te verzekeren wordt in het RUP enerzijds een stimulans opgenomen door de herbestemmingsmogelijkheden veel ruimer te maken voor renovatie dan voor nieuwbouw. Ook worden anderzijds een aantal vormkarakteristieken van het geheel vastgelegd, zodat de site haar relatie met het landschap en de erfgoedwaarden behoudt.

**VOORBEELDEN** van RUP's die inspiratie kunnen bieden over deze clusterthematiek zijn:

- RUP Sint-Bernardusabdij, Gemeente Bornem
- RUP OLV Olen - Sint-Jozef Olen, Gemeente Olen
- RUP Oud Militair Hospitaal, Stad Brugge
- RUP Rentmeesterwoning, Gemeente Bilzen
- PRUP Landschappelijk baken 'Ginder-Ale Merchtem', Provincie Vlaams-Brabant

VOORBEELD 3

# Chocoladefabriek, Nerem, Tongeren



## Stap 1, omschrijving erfgoedwaarden

### BESTAANDE INVENTARISATIE ERFGOEDWAARDEN

- Bouwkundig Relict: Chocoladefabriek te Nerem (IBE/ID 37516)

### RUIMTELIJKE ERFGOEDWAARDEN

- **ERFGOEDWAARDEN:** Het vroeg-twintigste-eeuwse fabrieksgebouw heeft een aantal opmerkelijke architecturale elementen zoals de verdiepte, verticale vensterregisters, het opmerkelijke roosvenster in de voorgevel en een aantal opvallende interieurelementen. Enkele delen van de oorspronkelijke industriële inrichting zoals de goederenlift of rolbrug zijn, zelfs na de herhaaldelijke verandering van industriële activiteit, bewaard. De chocoladefabriek is een vroeg voorbeeld van betonarchitectuur in België. De betonconstructie is zeer waardevol. Het gaat om een skeletbouw met een niet-dragende baksteengevel als invulling van het skelet. De betonstructuur is zichtbaar in het interieur. De spantconstructies in de fabriekshal, de loskade met luifel belast op trek, de toren én de machinezaal met onder meer de afgeschuinde consoles, zijn zeer waardevol.
- **GEBRUIKSWAARDE:** De site werd in 1909 aangelegd en deed tot in het interbellum dienst als chocoladefabriek voor de familie Rosmeulen. Na de Tweede Wereldoorlog deed het gebouw opeenvolgend dienst als fabriek voor weefgetouwen en als tinfabriek Riskin. Een aantal jaar geleden werd de site echter verlaten. Tegenwoordig wordt ze sporadisch gebruikt voor speciale evenementen, zoals het kunsten-centrum 'The Factory of Art'. De grote industriële site, gelegen in de dorpskern, kan zeer diverse nieuwe functies opnemen.
- **LOCUSWAARDE:** Het terrein van de chocoladefabriek vertoont de typologie van een bedrijfssite. Het is een omheind terrein met centraal het fabrieksgebouw. Aan de voornaamste toegang aan de straatzijde staat een poortgebouw (in dit geval een conciërgewoning met garages), dat toegang geeft tot het voorplein. Deze bedrijfssite werd bovendien ingeplant in functie van goederentoevoer via de spoorwegen. De ligging van de fabriek wordt mede bepaald door het voormalige tracé Tongeren-Luik. De loskade over de volledige lengte van het gebouwcomplex wijst nog op deze gerichtheid van de fabriek op het transport per trein.
- **BELEVINGSWAARDE:** Het terrein van de chocoladefabriek wordt in het noorden begrensd door de voormalige spoorlijn en is aan de overige zijden ommuurd. Hierdoor vormt het fabrieksterrein als het ware een autonome enclave binnen het dorp. Dit wordt nog versterkt door de schaal en aard van de architectuur die duidelijk de dorpscontext overstijgt. Zo heeft het torengedouw een sterke beeldbepalende waarde als blikvanger van het fabriekscomplex. Ook het kasteel Rosmeulen, de voormalige residentie van de oprichter en directeur van de fabriek, vormt een dergelijke enclave binnen de dorpskern van Nerem. Beide sites fungeren dan ook als baken in deze rurale omgeving en zijn sterk beeldbepalend voor het dorp.

**SITUERING**

De voormalige chocoladefabriek ligt aan de Neremstraat te Nerem, een deelgemeente van Tongeren, vlak naast de spoorwegbedding van het voormalige tracé Tongeren-Luik.



## Stap 2/A, ruimtelijke problematiek

De chocoladefabriek is gelegen in gebied dat op het gewestplan is ingekleurd als woongebied met een landelijk karakter. De omvang van het terrein en de verschillende bouwtypologieën maken het een aantrekkelijke site voor herbestemming. Gezien de erfgoedwaarden van het complex worden hieraan best enkele voorwaarden gekoppeld. De voorwaarden hebben enerzijds betrekking op het behoud van de meest waardevolle elementen van het bestaande fabriekscomplex, zoals omschreven bij de erfgoedwaarden. Anderzijds dient het beeld van de site ook mee behouden te blijven, zeker als er op de site bijkomende ontwikkelingen komen. Deze ontwikkelingen kunnen naar beeld en gebruik een heel ander karakter en waarde krijgen die in tegenstrijd is met de bestaande waarden van de chocoladefabriek.

## Stap 2/B, gewenste ontwikkelingen

Om tot de ruimtelijke randvoorwaarden te komen voor de herinvulling van het bestaande gebouw en bijkomende volumes op de site, kan een masterplan het RUP voorafgaan. In het masterplan worden op basis van de erfgoedwaarden van de site, verschillende opties voor herbestemming, gedeeltelijke afbraak en uitbreiding, via ontwerpend onderzoek afgetoetst. Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Tongeren geeft alvast een aanzet voor de herbestemming. Het structuurplan specificeert dat de fabriek beschouwd wordt als een landmark voor Nerem en dat bijgevolg de historische en visuele kwaliteiten moeten worden behouden. Dit gebeurt door deze landmark op te nemen in het ruimtelijk beleid en eventueel te ondersteunen door planologische of inrichtende maatregelen. Het structuurplan geeft ook een afwegingskader mee, met name:

- Bij bouwaanvragen voor deze constructies wordt specifieke aandacht besteed aan de architecturale uitstraling;
- Heropbouw en uitbreidingen (...) zijn mogelijk indien de eigenheid van de landmark wordt ondersteund en geen afbreuk wordt gedaan aan het beeldbepalend karakter van de deelruimte waarbinnen de baken is gesitueerd;
- Bestemmingswijzigingen worden toegelaten in zoverre ze de verschijningsvorm en de eigenheid van de constructies in zijn beeldbepalende verschijningsvorm niet ondermijnen;
- De verankering met de directe omgeving moet verzekerd worden en de zichtassen op de landmarks moeten gevrijwaard blijven.

### INTEGRAAL BEHOUD

Het fabrieksgebouw en de conciërgewoningen worden aangeduid als te behouden relictten. Daarbij worden de waardevolle elementen die moeten worden behouden extra geduid: de fabriekshal, toren en machinezaal en bijbouw; de betonconstructie; de loskade met luifel.

### BEHOUD VAN VORMKARAKTERISTIEKEN

Het opnemen van vormkarakteristieken van de fabriek in de voorschriften is in dit geval niet echt zinvol. Het gaat immers om een beperkt aantal relictten (de fabriek, de conciërgewoning, het voorplein) die in grote mate worden bewaard.

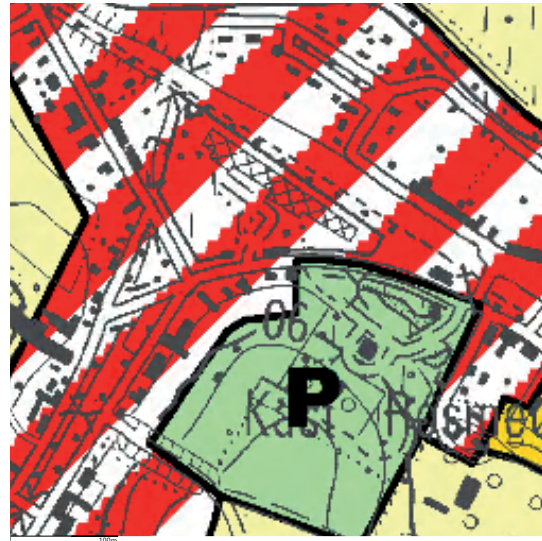
Voor de eventuele nieuwbouw op de fabriekssite kan het opleggen van vormkarakteristieken wel interessant zijn. Deze mag immers de bakenfunctie van het fabrieksgebouw niet in het gedrang brengen. Ook voor de inrichting van de site als geheel kunnen een aantal vorm-



**GRAFISCH PLAN**

De site wordt herbestemd van 'woongebied met landelijk karakter' volgens het gewestplan tot 'woongebied - inbreidingsproject'. Aanvullend wordt aangeduid:

- Als symbool: het te behouden erfgoed.



parameters worden opgenomen, zoals de ontwikkeling van de site als één geheel, het openhouden van het zicht op de voorgevel, de relatie van de loskade met het spoorwegtracé, ...

### BEHOUD DOOR GEBRUIK

De chocoladefabriek is op het gewestplan gelegen in woongebied met een landelijk karakter. Om de herbestemming van dit complex alle kansen te geven, lijkt het aangewezen om deze bestemming open te trekken (maar tegelijkertijd ongewenste functies te beperken). Het fabrieksterrein heeft bovendien een typologie die duidelijk verschilt van het landelijk wonen rondom en kan door zijn 'enclave-vorming' ook een 'zwaarder' programma verdragen. De fabriekssite krijgt dan ook best een eigen bestemming die voldoende ruim is om de herbestemming alle kansen te geven. De herbestemming moet uiteraard wel rekening houden met de draagkracht van de rurale omgeving. Een woonbestemming, niet in de strikte zin, maar als een multifunctioneel gebied waar verweving van functies mogelijk is, lijkt op het eerste zicht het meest aangewezen.

In dit geval ontstaat er als het ware een behoud door lusten, door de gecombineerde inzet van behoud door gebruik en integraal behoud. Enerzijds worden immers meer mogelijkheden gecreëerd door een eigen bestemmingszone te maken voor de fabriekssite en hier meer functies en een hogere densiteit toe te laten. Anderzijds wordt ook het behoud van de waardevolle gebouwen juridisch vastgelegd.

De erfgoedwaarden van de fabriek zijn in dit geval te groot om de eventuele sloop, in het geval er niet wordt ingegaan op de 'lusten', toe te laten.

## Stap 3, Doorvertaling RUP

### VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<b>ARTIKEL - WOONGEBIED - INBREIDINGSPROJECT</b>	<i>Categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'</i>
<b>BESTEMMING</b>	-
De projectzone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen, voor zover deze de ruimtelijke draagkracht van het dorp en de omgeving niet overschrijden.	<p><i>Doordat de site van de voormalige chocoladefabriek naar schaal en typologie los staat van de ruimtelijke morfologie van het dorp, kan deze 'enclave' ook functioneel anders worden ingevuld. Wonen moet er steeds in een bepaalde vorm aanwezig zijn, maar kan samengaan met andere functies.</i></p> <p><i>Voorbeelden van dergelijke functies, die aan het wonen verwant zijn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kleinschalige horeca, handel en diensten (kinderopvang, strijkateliers, ...);</li> <li>- Vrije beroepen, kantoor- en bedrijfsruimtes;</li> <li>- Publieke ruimte, groenvoorzieningen, tuinen;</li> <li>- Wegenis en parkeerinfrastructuur;</li> <li>- Gemeenschapsvoorziening zoals sport-, speel-, en wellnessvoorzieningen;</li> <li>- Socio-culturele voorzieningen zoals bibliotheek, buurtzaal;</li> <li>- Zorgvoorzieningen;</li> <li>- ...</li> </ul>

## VOORSCHRIFTEN

<p>Binnen de projectzone kan een dichtheid van max. 30we/ha worden gehanteerd.</p>	<p><i>De draagkracht van de omgeving wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. De draagkracht van het ruimtelijk functioneren kan worden overschreden door het genereren van geluidsproductie, parkeerdruk, mobiliteitsgeneratie, laden en lossen, dag- of nachtactiviteiten, ...</i></p>
<p><b>INRICHTING</b></p>	<p>-</p>
<p><b>§1. Ontwikkeling als één geheel</b></p> <p>De volledige zone moet als één geheel worden ontworpen. De ontwikkeling kan in verschillende fases worden gerealiseerd, maar moet gebeuren op basis van een totaalplan voor de volledige site.</p> <p>Bij elke aanvraag tot verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning moet een inrichtingsstudie worden gevoegd die een totaalplan voor de site bevat. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft aan op welke manier de vergunningsaanvraag voldoet aan de voorschriften. Via de inrichtingsstudie moet de aanvrager van een vergunning inzicht geven in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de bestaande toestand van het terrein en de gebouwen met een analyse van de verschijningsvorm en bouwfysische toestand, de bouwkundige geschiedenis en inventarisatie van erfgoedwaarden;</li> <li>- het inrichtingsconcept van de site, zowel voor de inplanting en het ontwerp van de bebouwing, als voor de private en publieke groenruimtes;</li> <li>- de functionele invulling van de site en de woondifferentiatie met aanduiding van het aantal wooneenheden per woontypologie;</li> <li>- de toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van de site, zowel voor gemotoriseerd als langzaam verkeer en de organisatie van het parkeren van auto's en fietsen;</li> <li>- de landschappelijke inrichting van de site met aanduiding van de verhouding tussen verharde en onverharde ruimtes;</li> <li>- de relatie van de 'fabriekssite' met de omgeving;</li> <li>- het behoud van de erfgoedwaarden;</li> <li>- de relatie tussen de historische en de nieuwe architectuur: hoe wordt het zicht op het erfgoed gevrijwaard en hoe sluiten volume en beeldtaal aan op die van de fabriek;</li> <li>- de verhouding van het voorgenomen project tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied;</li> </ul> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<p><i>Ook de specifieke typologie van 'het fabrieksterrein' bepaalt mee het waardevol erfgoedkarakter van deze site. Bij herontwikkeling van de site is het behouden van deze typologie, van het terrein als één geheel belangrijk. Daarom wordt gevraagd om een totaalontwerp te maken voor de volledige site en om hier een inrichtingsstudie van op te maken.</i></p> <p><i>De gedetailleerde invulling van het gebied wordt niet in het grafisch plan en de voorschriften vastgelegd. Een samenhangende ontwikkeling van het gebied wordt nagestreefd door de opmaak van een inrichtingsstudie.</i></p>

## VOORSCHRIFTEN

**§2. Fabrieksterrein als enclave**

Het omsloten karakter van het fabrieksterrein moet worden behouden. De site heeft een duidelijke materiële of natuurlijke begrenzing t.o.v. haar omgeving.

In functie van de bereikbaarheid en doorwaardbaarheid van het gebied kunnen onderbrekingen in deze begrenzing worden voorzien.

Het aantal, de grootte en aard van deze onderbrekingen blijft beperkt om het omsloten karakter niet in het gedrang te brengen.

De bestaande hoofdingang van het fabrieksterrein moet de hoofdenadering tot de site blijven.

*Ook de specifieke typologie van 'het fabrieksterrein' bepaalt mee het waardevol erfgoedkarakter van deze site. Daarom moet het fabrieksterrein zijn autonomie als site t.o.v. de omliggende dorpsmorfologie behouden.*

*De bestaande omheining van het fabrieksterrein is op de smeedijzeren poorten na, niet echt waardevol. De karakteristiek van een ommuurd terrein, waardoor het fabrieksterrein een enclave vormt binnen het dorp is wel waardevol. De autonomie van de site en de duidelijke begrenzing t.o.v. de omgeving moeten daarom worden behouden.*

*De omheining kan worden vervangen door nieuwe muren, levende hagen, de inrichting van de beek, ... Er kunnen ook eventueel bijkomende toegangen tot het terrein worden gemaakt, maar deze blijven allemaal ondergeschikt aan de bestaande hoofdingang van het fabrieksterrein.*

**§3. Architectuurhistorisch waardevol gebouw**

De fabrieksgebouwen, op het plan symbolisch aangeduid met een ster, hebben grote erfgoedwaarden. Het behoud van de totaliteit van de gebouwen en/of herstel van de erfgoedwaarden moet maximaal worden nagestreefd. Onderstaande karakteristieken, waaraan het fabrieksterrein zijn bijzondere waarde te danken heeft, moeten worden behouden en mogen niet worden gesloopt: de fabriekshal, toren, machinezaal, portierswoning, betonstructuur, de gevels en gevelopeningen en de loskade met luifel.

Enkel onderhouds-, instandhoudingswerken en verbouwingen die het behoud en/of herstel van de erfgoedwaarden beogen zijn toegelaten.

Alle toegelaten werken, handelingen en/of wijzigingen moeten in functie staan van een maximaal behoud en/of herstel van de erfgoedwaarden van het gebouw.

Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning die betrekking heeft op één of meerdere van deze waardevolle gebouw(del)en wordt het dossier voor advies voorgelegd aan een adviescommissie van experts.

*Ook de specifieke typologie van 'het fabrieksterrein' bepaalt mee het waardevol erfgoedkarakter van deze site. Daarom moet het fabrieksterrein zijn autonomie als site t.o.v. de omliggende dorpsmorfologie behouden.*

*De bestaande omheining van het fabrieksterrein is op de smeedijzeren poorten na, niet echt waardevol. De karakteristiek van een ommuurd terrein, waardoor het fabrieksterrein een enclave vormt binnen het dorp is wel waardevol. De autonomie van de site en de duidelijke begrenzing t.o.v. de omgeving moeten daarom worden behouden.*

*De omheining kan worden vervangen door nieuwe muren, levende hagen, de inrichting van de beek, ... Er kunnen ook eventueel bijkomende toegangen tot het terrein worden gemaakt, maar deze blijven allemaal ondergeschikt aan de bestaande hoofdingang van het fabrieksterrein.*

**§4. Nieuwbouw**

Het optrekken van nieuwe constructies binnen de site van het fabrieksterrein is toegelaten, op voorwaarde dat:

- de vergunning voor de werken aan de gebouwen met erfgoedwaarden is verleend en gerealiseerd;

en mits deze:

- een bouwhoogte hebben van max. 11m;
- als losse elementen binnen het fabrieksterrein worden ingeplant. De volumes moeten fysiek onafhankelijk staan van de materiële begrenzing van het fabrieksterrein en van de waardevolle gebouwen;
- het zicht vanuit de hoofdenadering op de beeldbepalende fabrieksgebouwen vrijwaren;
- de loskade met luifel en de aanvoerlijnen van het spoortransport vrijwaren;
- naar volume en beeldtaal een onderdeel vormen van de fabriekssite en niet van de morfologie van het omliggende dorp;
- een sobere en terughoudende architectuur hebben, die de bakenfunctie van de fabrieksgebouwen ondersteunt.

*Op het fabrieksterrein kunnen nieuwe volumes worden opgetrokken. Dit is echter enkel toegestaan, nadat de oorspronkelijke waardevolle gebouwen zijn gerestaureerd. Dit om te voorkomen dat er enkel nieuwe ontwikkelingen ontstaan en de waardevolle gebouwen blijven verkommen.*

*Contrasterende hedendaagse ingrepen zijn voor de nieuwbouw zeker toegelaten.*

*Een sobere architectuur slaat op het feit dat de hedendaagse architectuur een meerwaarde moet bieden aan de beeldwaarde van de waardevolle gebouwen.*

VOORBEELD 4

# Brouwerijsite Imde, Meise



## Stap 1, omschrijving erfgoedwaarden

### BESTAANDE INVENTARISATIE ERFGOEDWAARDEN

- Bouwkundig Relict: Kasteel en herenhoeve van Impde (IBE/ID 40204)
- Landschapsatlas: Ankerplaatsen 'Kasteel van Impde' (ID A20011)
- Inventaris Tuinen en Parken: Park van het kasteel van Impde (ID 63)
- Inventaris Tuinen en Parken: Park van het Impdenhof (ID 64)

### RUIMTELIJKE ERFGOEDWAARDEN

- **ERFGOEDWAARDEN:** de voormalige brouwerijsite vormt onderdeel van een ankerplaats gelegen langsheen de Molenbeek. Binnen het waardevol landschap bevinden zich verschillende waardevolle relictten zoals het kasteel, de herenhoeve, een landhuis de bijhorende parken. Het kasteel en de herenhoeve van Impde (ook Imde) vormen een fraai gelegen ensemble met een neoclassicistisch kasteel uit de 19de eeuw, een gesloten hoeve, deels uit de 17de en deels uit de 18de eeuw, met recentere aanhorigheden, gelegen temidden een uitgestrekt landgoed met parken, weiden en vijvers en lange dreven. Het oorspronkelijke waterslot, in het begin van de 18de eeuw nog bezit van de prinsen van Turn en Tassis, werd in 1828 afgebroken en in 1855 vervangen door het huidige gebouw. De ringgracht is nog aanwezig, ze werd hier en daar verbreed en geïntegreerd in een landschapspark. De kasteelhoeve ligt net buiten de ringgracht. Ten noorden van dit kasteel ligt bij de dorpskern het zogenaamde "Impdenhof", een ruim landhuis met aanhorigheden, opgetrokken in neotraditionele stijl. Het kasteel Neromhof, ten oosten van Imde ligt nu afgezonderd door de aanwezigheid van de expresweg A12. Ten zuiden van het kasteel van Impde ligt een uitgestrekt beemdenlandschap met broekbossen, knotbomen, grachten, de Molenbeek en de Zijp. Het landschap bleef gedurende de laatste 200 jaar nagenoeg ongewijzigd. De brouwerijsite vormt onderdeel van dit landschap. De site verenigt verschillende gebouwen met specifieke functies, zoals woonhuis, brouwerij, mouterij en stallen voor paarden, die samen de historie van de voor-industriële site bepalen. De verschillende componenten en hun relatie tot het landschap (weides voor de paarden, waterloop voor brouwerij, ...) bepalen de erfgoedwaarden op heden.
- **GEBRUIKSWAARDE:** Verschillende van de onderdelen van de voormalige brouwerij hebben hun oorspronkelijke functie verloren. Enkel het woonhuis is nog steeds als eengezinswoning bewoond. De voormalige mouterij werd ondertussen omgevormd tot kantoor en appartement. De brouwerij werd opgedeeld in drie kleinere wooneenheden en de paardenstal staat momenteel leeg. Het bestaande ensemble heeft een totale vloeroppervlakte van ruim 2000m<sup>2</sup> en kan diverse nieuwe functies huisvesten. De schaal en indeling van de mouterij, brouwerij en het woonhuis laten heel makkelijk nieuwe functies toe. De structuur van de paardenstallen, als een grote open hal met zeer grote spanten, laat moeilijker en herinvulling toe.
- **LOCUSWAARDE:** De voormalige brouwerijsite bevindt zich op de rand van de kleine en gave dorpskern en het historisch waardevolle beemdenlandschap van de Molenbeek waarin de verschillende andere historisch waardevolle parken en relictten gelegen zijn. Het ensemble van de brouwerijsite met zijn vier verschillende gebouwgehelen rond een centrale binnenplaats heeft de karakteristieken van een semi-gesloten hoeve. Via een duidelijke toegangsweg is ze verbonden met de

**SITUERING**

De site van de voormalige brouwerij is gelegen aan de Barbierstraat (nr 6) in Imde (een deelgemeente van Meise). Het op zich staande gebouwensemble ligt aan de rand van de dorpskern en aan de rand van de vallei van Molenbeek.



dorpskern. Tegelijkertijd staat ze nog steeds los van de aaneengesloten bebouwing langsheen de verschillende bebouwingslinten. De site staat daardoor min of meer vrij in het landschap.

- **BELEVINGSWAARDE:** Die positie tussen dorp en landschap, met centraal de eigen binnenplaats bepaalt sterk de beleving van het ensemble. Vanaf de dreven in het valleigebied gezien staat het gebouwensemble los in het landschap. Vanaf de dorpsstraat (Barbierstraat) lijkt ze, via de tuinen van de woning, aansluiting te zoeken bij de bebouwingsstructuur. Centraal op de binnenkoer vormt het ensemble van de vier gebouwen één bouwkundig geheel, net als een semi-gesloten hoeve, maar door de open hoeken worden relaties gelegd met dorp en landschap.

## Stap 2/A, ruimtelijke problematiek

De site van de oude brouwerij is momenteel volgens het gewestplan gelegen in woonzone. De site is niet beschermd of opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed. De historische industriële activiteit is al lang verdwenen en vervangen door een woonfunctie. Een aantal panden is daardoor reeds verbouwd en heeft een deel van zijn erfgoedkarakteristieken verloren. In de waardevolle panden zijn nu slechts enkele wooneenheden ondergebracht, maar er is ruimte voor een grotere herontwikkeling tot meergezinswoningbouw. Het risico bestaat zelf dat alle aanwezige bebouwing gesloopt wordt en vervangen door een nieuwe woonverkaveling. De ruimere herontwikkelingsmogelijkheden zetten duidelijk een druk op de aanwezige erfgoedwaarden van de gebouwen en een grondige herontwikkeling van de site kan ook de relatie met het waardevolle landschap verstoren.

## Stap 2/B, gewenste ontwikkelingen

De structuur van de site is een semi-gesloten hoeve. Vier verschillende volumes staan rond een binnenplaats, maar elk van de vier volumes kent een eigen typologie, gabariet, beeldwaarde en had vroeger een eigen functie. Een aantal van de gebouwen staat tegen elkaar aangebouwd, maar tegelijkertijd blijven de vier historische entiteiten duidelijk herkenbaar. Zo zijn de hoeken van de bebouwingsfiguur opengewerkt, in tegenstelling tot de duidelijke gesloten vorm van een vierkantshoeve. De site werd steeds benaderd vanuit het dorp via één entreeweg en staat op de rand van het dorp naar het landschap. Verschillende van deze aspecten die de erfgoedwaarden bepalen moeten behouden blijven bij herontwikkeling van de site.

### BEHOUD VAN VORMKARAKTERISTIEKEN

De specifieke karakteristieken van het gebouwensemble die voor de samenhang van de site zorgen (beeldkenmerken die de verschillende gebouwen gelijkvormig maken) moeten behouden blijven in geval van verbouwing, uitbreiding of nieuwbouw. Ze worden vertaald in duidelijke ruimtelijke vormparameters:

- de gebouwen zijn telkens eenvoudige langgerekte extrusievolumes;
- elk volume heeft een zadeldak met nok parallel aan de gevel naar het binnenplein;

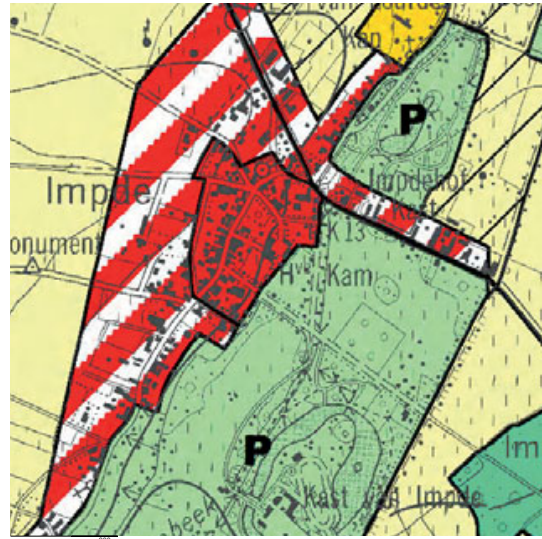


**GRAFISCH PLAN**

De geldende bestemming 'wonen' volgens het gewestplan wordt aangepast en verkleind tot tegen de brouwerijsite.

Aanvullend wordt aangeduid:

- Als overdrukzone: de locatie voor vertuining en parkeren.
- Als lineair symbool: de toegangsweg.
- Als lineair symbool: voor zichtas vanuit de twee hoeken.
- Als overdrukzone: het bouwvrij binnengebied.



- de dakvorm naar het binnenplein toe blijft gaaf: dakkapellen dienen beperkt te blijven, dakterrassen kunnen niet;
- de gevels grenzend aan het binnenplein zijn vlakke wanden, zonder in- of uitsprongen;
- de bouwhoogte blijft beperkt tot één bouwlaag met dak. Het oorspronkelijke woongebouw kan een accent, van twee bouwlagen met dak, vormen in het gebouwensemble;
- het materiaalgebruik dient aan te sluiten bij de bestaande gebouwen: metselwerk in baksteen, al dan niet gecementeerd, met daken in pannen en houten schrijnwerk;

### BEHOUD DOOR WAARDERING

De site bestaat uit verschillende gebouvvolumes die rond de rechthoekige binnenplaats geschoven zijn en zo een ensemble vormen van verschillende maar toch gelijkvormige gebouwen. Het ensemble bestaat uit een viertal volumes die geen gesloten volume vormen maar wel een binnenplaats begrenzen. De hoeken blijven grotendeels onbebouwd, ontsluiten de binnenplaats en bieden doorzichten naar het landschap. Bij sloop van (delen van) het gebouwensemble moeten de erfgoedwaarden van de configuratie behouden blijven. Elk nieuw inrichtingsvoorstel moet de algemene principes van het ensemble respecteren en via een duidelijke visie op het geheel een minstens evenwaardig alternatief aanreiken.

Vanuit het landschap van de vallei van de Molenbeek wordt het ensemble als 1 geheel ervaren. Vertuining en opdeling van de open ruimte van de randen van het ensemble gericht op het landschap is niet gewenst. De bestaande toegangsweg vanaf de Barbierstraat, gelinkt aan het kerkplein moet behouden blijven. De binnenplaats blijft een open ruimte, parkeren is hier niet gewenst. De parkeervoorzieningen kunnen worden voorzien in de tuinstrook tussen de kern en het gebouwensemble.

### BEHOUD DOOR GEBRUIK

De site vormt een onderdeel van het woonweefsel van het dorp. De voormalige industriële activiteiten hebben al plaats geruimd voor woonfuncties. De schaal van de site, de aard van de aanwezige bebouwing en de positie in de dorpskern laat toe hier flexibel in te zijn. Diverse vormen van wonen en woonondersteunende functies (meergezinswoningen, kantoorruimte voor vrije beroepen of zelfstandigen) en kleinschalige horeca (een vakantiewoning, gastenverblijf, ..) met bijhorende faciliteiten zoals een restaurant, wellness of manege kunnen ingepast worden op de site.

Het verbreden van de bestemmingen wordt gekoppeld aan behoud van de bestaande gebouwen. Bij sloop van de volledige site mag de bebouwing enkel vervangen worden door vier eengezinswoningen.

## Stap 3, Doorvertaling RUP

### VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<b>ARTIKEL - WOONGEBIED</b> <b>BESTEMMING</b>	<i>Categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'</i> -
<p>Het gebied is bestemd voor wonen en wonen met landelijk karakter.</p> <p>In het geval van verbouwing en uitbreiding zijn wonen, aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen en 'landbouw in de ruime zin' toegestaan, voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;</li> <li>- de invloed op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid;</li> <li>- de visuele impact op de omgeving en de relatie met het omliggende landschap.</li> </ul> <p>In het geval van nieuwbouw is enkel een woonbestemming in vorm van eengezinswoningen toegestaan en blijft het aantal woonegelegenheden beperkt tot het bestaande aantal.</p>	<p><i>De panden van de voormalige brouwerijsite hebben erfgoedwaarden. Om de herbestemming van deze waardevolle site, die haar oorspronkelijke functie heeft verloren, mogelijk te maken wordt de bestemming zo ruim mogelijk gehouden. Dit moet een stimulans zijn voor de herontwikkeling. Elke ontwikkeling moet uiteraard rekening houden met de draagkracht van Imde en mag het normaal functioneren van het dorp niet verstoren. Wanneer de panden echter worden gesloopt en de erfgoedwaarden van deze site verdwijnen, dan wordt deze bestemming beperkt tot wonen in de enge zin van het woord.</i></p> <p><i>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, kantoren, vrije beroepen, diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, speelruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen, ...</i></p> <p><i>Onder 'landbouw in de ruime zin' worden landbouwbedrijven en alle toegelaten zonevreemde functiewijzigingen voor landbouwbedrijven verstaan: paardenhouderij, manège, dierenartspraktijk, jeugdlogies, tuinaanlegbedrijf, kinderboerderij, ...</i></p>
<b>INRICHTING</b>	-
<p><b>§1. Ontsluiting (symbool overdruk)</b></p> <p>De site mag enkel worden ontsloten langs de huidige toegangsweg die de Barbierstraat met het binnenplein verbindt. Deze ontsluitingsweg wordt op het plan indicatief aangeduid met een pijl.</p>	
<p><b>§2. Inplanting (symbool overdruk)</b></p> <p>De verplichte voorgevelbouwlijn van de bebouwing wordt bepaald door de begrenzing van het binnenplein en is op het plan symbolisch aangeduid met een streeplijn. Deze voorgevelbouwlijn geldt voor de volledige voorgevel. Het aanbrengen van gevelinsprongen en -uitsprongen is niet toegelaten.</p> <p>Aan elke zijde van het binnenplein kan slechts één volume worden opgetrokken.</p>	<p><i>De gevels naar het binnenplein moeten bestaan uit vlakke wanden. Raam- en deuropeningen zijn uiteraard toegestaan. Het achteruittrekken van (delen van) de gevel of aanbrengen van uitbouwen zoals erkers, terrassen en balkons is niet toegestaan.</i></p>
<p><b>§3. Bouwvrij binnenplein (symbool overdruk)</b></p> <p>Op het binnenplein, op het plan aangeduid met een arcering in overdruk, geldt een verbod op het oprichten van gebouwen en constructies en voor het inrichten van parkeerplaatsen.</p>	<p><i>De binnenplaats, die wordt door de voorgevelbouwlijnen van de vier bestaande gebouwen, moet een open ruimte blijven. Parkeren is hier niet gewenst.</i></p>

## VOORSCHRIFTEN

**§4. Volumetrie**

De bebouwing heeft een eenvoudige volumetrie, bestaande uit langgerechte extrusievolumes met een rechthoekig grondplan.

De maximale bouwhoogte wordt bepaald door de hoogte van de bestaande bebouwing.

Aan de NW-zijde van het binnenplein is het toegestaan om maximaal 3 bouwlagen op te trekken: 2 bouwlagen en een dakopbouw, waarin zich 1 bouwlaag bevindt.

De bebouwing aan de NO-, ZO-, ZW- zijde van het binnenplein kan maximaal 2 bouwlagen tellen: 1 bouwlaag en een dakopbouw, waarin zich 1 bouwlaag bevindt.

*De bestaande bebouwing bestaat uit eenvoudige extrusievolumes met een rechthoekig grondplan en zadeldak met nok evenwijdig aan de voorgevel. Deze volumetrie moet zoveel mogelijk worden gerespecteerd, ook bij verbouwing, uitbreiding of nieuwbouw.*

**§5. Dakvorm**

Hellend dak met een helling van minimaal 30° en maximaal 60°. De nok van het dak moet evenwijdig zijn met de voorgevelbouwlijn.

Dakvlakvensters worden toegestaan, mits hun totale breedte maximaal 1/3 van de voorgevelbreedte bedraagt. Het maken van dakdoorbrekingen in functie van een dakterras is niet toegestaan.

*De bestaande extrusievolumes met zadeldak moeten zo gaaf mogelijk worden behouden. Noodzakelijke dakdoorbrekingen in functie van lichtinval zijn toegestaan. Maar hun impact op het bouwvolume moet beperkt blijven.*

**§6. Materialisatie**

Voor de gevels: handvormbaksteenmetselwerk dat eventueel kan worden geschilderd

Voor de daken: keramische pannen

Voor het schrijnwerk: hout

Het plaatsen van zonnepanelen is toegestaan, voor zover zij deel uitmaken van het architecturaal concept en worden geïntegreerd in de vormgeving van het gebouw.

**§7. Zichtassen (symbool overdruk)**

De zichtrelatie vanuit het binnenplein naar het omliggende parklandschap, die ontstaat door het openhouden van de oostelijke en zuidelijke hoek van het binnenplein, moet worden behouden. De te behouden zichtrelaties worden op het plan indicatief aangeduid met een pijl.

*Drie van de vier hoeken van het binnenplein zijn op vandaag onbebouwd. Ze ontsluiten de binnenplaats en bieden doorzichten naar het landschap. Deze doorkijken moeten worden behouden.*

**§8. Niet-bebouwde delen**

De niet-bebouwde delen moeten worden ingericht als binnenplein, toegang, parkeerplaatsen, tuinen, terrassen, speelruimtes.

Maximaal 50% van deze niet-bebouwde delen mag worden verhard.

Ruimten voor bovengronds parkeren worden groen ingericht.

Enkel inheemse beplanting is toegestaan.

# CLUSTER 3

---

landschappelijk  
erfgoed



## PRINCIPES CLUSTER LANDSCHAPPELIJK ERFGOED

Onder deze cluster valt het volledige gamma aan landschappelijk erfgoed. Het gaat daarbij zowel om solitaire relictten, zoals een solitaire boom, waterplas, poel, ... als om grotere landschappelijke gehelen als een waterloop, dreef of open landbouwgebied. Bij deze relictten zijn zowel de locuswaarde als de belevingswaarde erg hoog. Het gaat immers vaak om grotere natuurlijke gehelen of structuren die een waardevol erfgoed geheel vormen.

Hoewel dit een erg ruime cluster is, kan men vanuit de RO-benadering wel een gemeenschappelijke problematiek en aanpak vaststellen. Het gaat vooral om biotisch erfgoed en het is net dat levende karakter dat moet worden behouden. De natuur moet kunnen blijven ontwikkelen en leven. Vaak komt het groen en natuurlijk erfgoed onder druk te staan door nieuwe ontwikkelingen in de omgeving of door schadelijke activiteiten die er plaatsvinden.

Door het levend karakter van het groen erfgoed zijn de instrumenten van de ruimtelijke ordening vaak ontoereikend. Bepaalde handelingen (zoals te diep ploegen, snoeien, telen van bepaalde gewassen, ..) kunnen het groen erfgoed beschadigen, maar zijn slechts in beperkte mate in een RUP te regelen. Deze handelingen zijn immers niet meldings- of vergunningsplichtig. In deze gevallen is landschapsbeheer dan ook een belangrijk aandachtspunt. Daarnaast kunnen ook bepaalde activiteiten en/of bebouwing (bv. golf, verpaarding, vertuining, ...) het landschappelijk erfgoed onder druk zetten. Hier kan het RO-instrumentarium ingeschakeld worden. Behalve beheer, moet ook het behoud van een aantal relictten in het landschap worden gegarandeerd. Dit omvat zowel het behoud van landschapselementen (bv. bomen, hagen, waterlopen, ...), als bepaalde zichtassen. De landschapselementen worden aangeduid en voor deze elementen zullen meestal beheers- of inrichtingsvoorschriften gelden. Het behoud van bepaalde zichtassen kan bv. door het aanduiden van zones waarbinnen niet of slechts onder zeer strikte voorwaarden mag worden gebouwd.

Om algemeen een meer beschermend kader op te maken voor het levend erfgoed, kan er ook een verordening worden opgemaakt (bv. kapverordening, verordening voor groenschermen in de polder, ...). De verordening kan een nuttig instrument zijn om punt- of lijn elementen te beschermen. Net als bij het klein erfgoed, kan een verordening een algemeen kader van behoud vastleggen voor een bepaald type landschappelijk erfgoed. Ook hier zou eventueel een zone kunnen worden beschreven waarbinnen de verordening van kracht is of kan een eventueel een lijst worden opgemaakt van alle te behouden landschappelijke elementen. Het beschermen van een bepaald landschap zal wellicht om een meer gebiedsgerichte aanpak vragen. Een aantal algemeen voor het landschap ongewenste ontwikkelingen,

zoals het aanplanten/snoeien van houtkanten, zouden wel met een verordening kunnen worden verboden.

In deze cluster wordt een voorbeeldtoepassing voor een dreef en voor een kouter uitgewerkt. Beide voorbeelden zijn veel voorkomende vormen van landschappelijk erfgoed in Vlaanderen. In het voorbeeld van de dreef ligt de focus op het behoud van dit landschappelijk lijnelement. Het voorbeeld van de kouter is een toepassing van hoe bestemmings- en inrichtingsvoorschriften de instandhouding van het landschappelijk erfgoed bevorderen.

**VOORBEELDEN** van RUP's die inspiratie kunnen bieden over deze clusterthematiek zijn:

- RUP De Drie Tommen, Stad Tienen
- RUP Gemeentepark, Gemeente Brasschaat
- RUP Pinnekesweyer-Gerhagen, Gemeente Tessenderlo
- RUP Sint-Bernardusabdij, Gemeente Bornem
- RUP Woonpark, Gemeente Aalter
- PRUP Kolonie Merksplas, Provincie Antwerpen
- GRUP Afbakening van de gebieden van natuurlijke en agrarische structuur regio Noorderkempen Erfgoedlandschap 'Abdij van Westmalle'
- GRUP Afbakening van de gebieden van natuurlijke en agrarische structuur regio Leiestreek landbouw-, natuur- en bosgebieden 'Poelberg-Meikensbosen'
- GRUP Afbakening Grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos
- GRUP Gebieden van het geactualiseerde SIGMA-plan 'Cluster Dijlemonding'



VOORBEELD 5

# Kooldreef, St-Joris, Beernem



## Stap 1, omschrijving erfgoedwaarden

### BESTAANDE INVENTARISATIE ERFGOEDWAARDEN

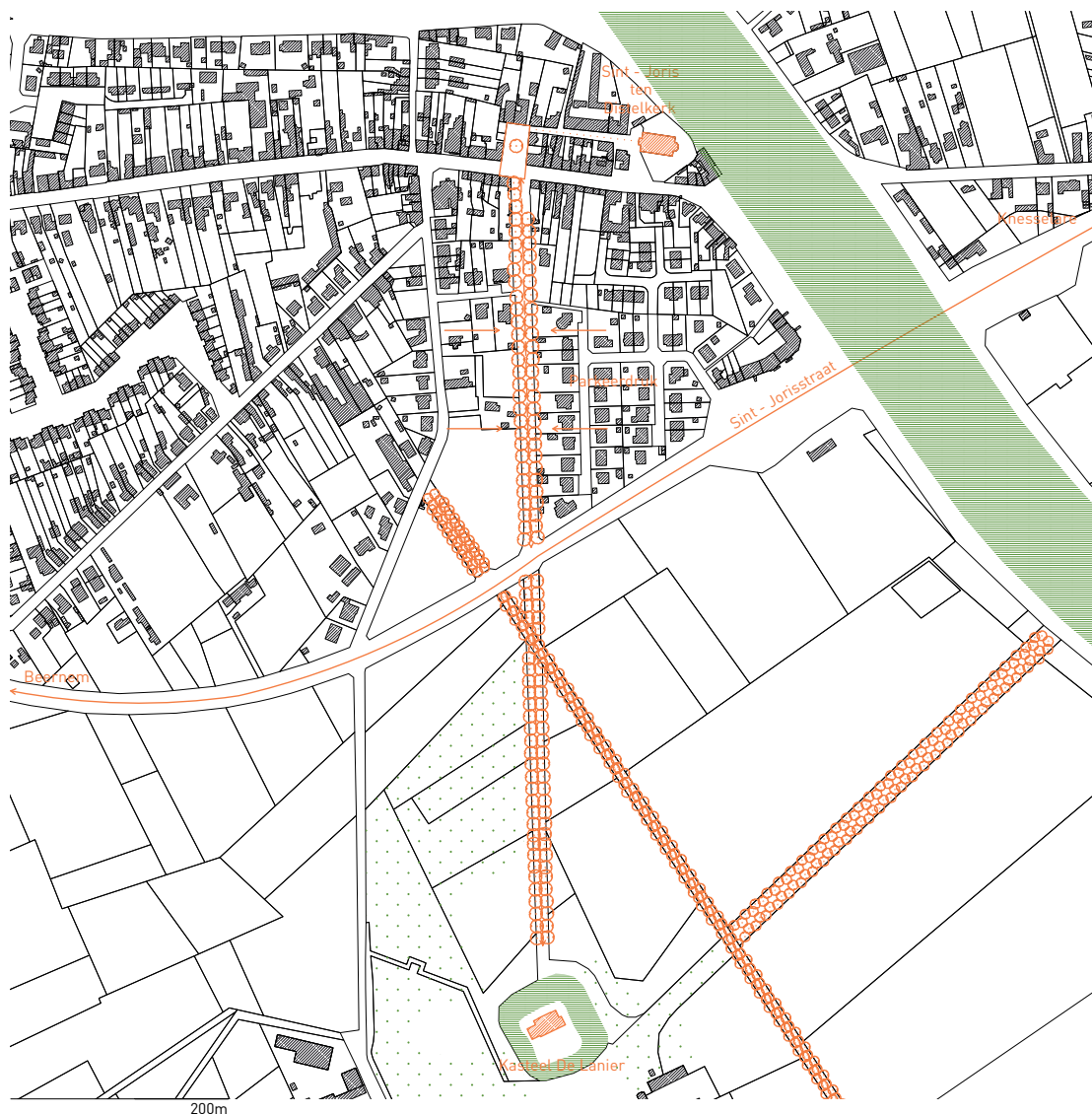
- Bouwkundig Relict: Kooldreef (IBE/ ID 89402)
- Beschermd monument (MB 14/07/2010): Vredesboom (Zilverlinde), evenals een cirkelvormige zone met een straal van 10m er omheen (Databank Beschermd Erfgoed (DBE), ID 4751 - OW003064)

### RUIMTELIJKE ERFGOEDWAARDEN

- **ERFGOEDWAARDEN:** De erfgoedwaarden van de dreef worden in eerste instantie bepaald door de historische functie die de eikendreef had als verbindingsweg tussen het dorpscentrum en het kasteel 'de Lanier' (Maria-Aaltersteenweg 34 te Beernem). De aanleg van de dreef gaat waarschijnlijk terug tot de vroege achttiende eeuw. De dreef wordt ter hoogte van de Lattenklieverstraat afgesloten door een sierlijk smeedijzeren hekwerk en kettingen gevat tussen arduinen paaltjes. Oorspronkelijk ging het om een dubbele bomenrij aan beide zijden van de weg.
- **GEBRUIKSWAARDE:** De historische verbindingfunctie tussen dorp en kasteel is op vandaag nog steeds aanwezig. De dreef doet nog steeds dienst als verbinding voor langzaam verkeer vanuit het dorp naar het omliggende landschap. Het gebruik is wel in eerste instantie lokaal. De dreef maakt geen deel uit van het toeristisch-recreatieve drevennetwerk in de omgeving. De dreef naar het kasteel is op vandaag doorsneden door de Sint-Jorisstraat (N368). Aansluitingen op het padennetwerk door de gemeente en de oversteek over de N368 verlopen moeizaam.
- **LOCUSWAARDE:** De erfgoedwaarden van de dreef als verbindingsweg houden uiteraard ook een locuswaarde in, die wordt bepaald door de ligging tussen de dorpskern en het kasteel. De dreef is een getuigenis van de voormalige historische structuur die de hoofdstraat van het dorp met het kasteel verbond. Als verbindingfiguur is de dreef nog duidelijk leesbaar, zelfs al is de verbinding tussen beide plekken nu veel minder relevant. Het startpunt van de dreef wordt duidelijk gemarkeerd door de verbreding van de Kerkstraat. Het pleintje dat hier ontstaat, markeert het begin van de dreef en is ook duidelijk leesbaar als centraal punt in het dorp. Het pleintje fungeert als overgangsfiguur naar de Kerkstraat zelf die ombuigt naar de kerk toe.
- **BELEVINGSWAARDE:** De lange eikendreef met recht tracé is een belangrijk onderdeel van de structuur van het dorp. Zij vormt als het ware een groene as die het dorp met de omliggende open ruimte verbindt. Vanuit de omliggende woonwijken zijn de hoogstammige eiken zeer duidelijk waarneembaar als onderdeel van het landschap. De dreef voegt een extra kwaliteit toe in de anders vrij banale woonverkeering. De beleving van deze as wordt aan de start beperkt doordat de eerste bomen vanuit de Lattenklieverstraat aan één kant ontbreken en dit deel wordt gebruikt als parkeerzone. Dit vermindert de leesbaarheid van het tracé als verbinding met de open ruimte. Daar waar de as doorsneden wordt door de N368 met haar generieke aanleg als gewestweg wordt de beleving van de groene dreef ook beperkt.

**SITUERING**

De Kooldreef is gelegen in de Lattenklieverstraat tussen nrs. 34 en 36 en vormt de oude verbindingsweg tussen het centrum van Sint-Joris (Beernem) en het kasteeldomein de Lanier.



## Stap 2/A, ruimtelijke problematiek

De Kooldreef is opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed. Op het gewestplan doorkruist zij, vanaf de Lattenklierstraat respectievelijk woongebied, woonuitbreidingsgebied, agrarisch- en parkgebied. Niet alleen de planologische, ook de feitelijke context van de dreef zorgt voor versnippering.

De dreef is anno 2013 omringd door verschillende verkavelingen. Vroeger vormde de dreef een duidelijke landschappelijke figuur die door een open landschap liep. De vier rijen bomen markeerden de ruimte van de dreef. Nu wordt deze ruimte meer bepaald door de tuinafscheidingen van de aanpalende woonkavels. Elk van deze afscheidingen is verschillend (haag, schutting, hek, draad, muur, ...) en vermindert daardoor de beleving van de ruimte zelf. De Sint-Jorisstraat (N368) doorkruist de dreef. Het begin van de dreef, aan de Lattenklierstraat, wordt gebruikt als parkeerruimte. Deze elementen zorgen voor een verminderde leesbaarheid van de dreef. De rechtlijnige verbinding tussen dorp en kasteel wordt fysiek en visueel doorbroken.

De eikenbomen in de dreef zijn niet meer allemaal in goede conditie en zouden op termijn een veiligheidsrisico kunnen vormen voor de omwonenden.

Nochtans behoren de dreven, die het dorpscentrum met het omliggende landschap verbinden tot de charme van het klein landelijk dorp Sint-Joris. Het zijn belangrijke groenelementen voor het dorp die getuigen van de historische structuur.

## Stap 2/B, gewenste ontwikkelingen

De gemeente Beernem heeft de Kooldreef opgekocht en wenst deze historische structuur als groenelement in het dorp te behouden. Uit het advies dat de gemeente bij ANB heeft gevraagd, blijkt dat er in het stuk dreef tussen de Lattenklierstraat en de N368 heel wat bomen zwaar aangetast zijn. Voor de instandhouding van de dreef is opvolging nodig door een erkende boomverzorger, zodat steunmaatregelen en onderhoud kan worden uitgevoerd. Om de dreefstructuur niet te verliezen, stelt ANB voor om te werken met een dubbele rij bomen aan weerszijden van de weg. Dit refereert bovendien naar de oorspronkelijke figuur van de dreef, waarbij aan de buitenzijde van de ruimte (perceel) waarop de dreef staat ook een rij bomen was aangeplant. Bij realisatie van de verkavelingen werden de buitenste rijen bomen, die zich dicht tegen de perceelsgrenzen bevonden, gekapt.

### INTEGRAAL BEHOUD

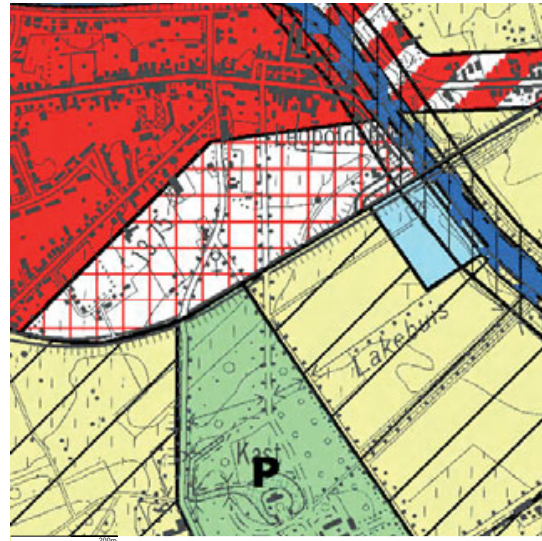
Om het behoud van de dreef te verzekeren, moet zij in eerste instantie waar nodig worden hersteld. De zieke of holle bomen worden per segment vervangen zodanig dat de dreef als één rechtlijnige structuur van dorp tot kasteel wordt versterkt. De ontbrekende bomen moeten waar nodig terug worden aangeplant. In dit geval wordt het behoud best 'positief' benaderd in de voorschriften. Het inschrijven van een kapverbod heeft weinig zin, aangezien er voor de veiligheid van de omwonenden zeker al bomen moeten worden gekapt. Het verplichten tot vervangen van de gekapte bomen kan wel een belangrijk element zijn voor de instandhouding. Om de structuur van de dreef te allen tijde te behouden en in feite te herstellen naar historisch beeld kunnen de buitenste rijen bomen opnieuw aangeplant worden. Niet alleen de bomen, ook de smeedijzeren afsluiting en arduinen paaltjes en ook de boom op het pleintje in de Kerkstraat moeten behouden blijven.

**GRAFISCH PLAN**

De geldende bestemmingsgebieden van het gewestplan worden behouden.

Aanvullend wordt aangeduid:

- Als lineair symbool: de te behouden dreefstructuur, in segmenten, over de bestemmingsgebieden heen.
- Als lineair symbool: een doorlopende verbinding voor langzaam verkeer van dorp tot kasteel.
- Als symbool: de solitaire boom op het pleintje in de Kerkstraat.



### BEHOUD VAN VORMKARAKTERISTIEKEN

Voor een dreef kan vooral het boomtype als een 'vormkarakteristiek' worden beschouwd. De Kooldreef bestaat historisch uit zomereiken. Voor de aanplant van nieuwe bomen wordt dan ook best deze vormkarakteristiek van zomereiken behouden. De dreef zelf was nooit verhard. Bij inrichting van de wandel- en fietsinfrastructuur wordt, zowel omwille van het historische beeld als de waterdoorlatendheid, gewerkt met halfverharde materialen zoals dolomiet. Om het beeld van de ruimte te versterken kunnen aan weerszijden de tuinafscheidingen uniform gemaakt worden. Omdat de perceelsafscheidingsen door de verschillende private eigenaars zullen worden aangelegd, wordt in de voorschriften best één soort opgelegd, in dit geval haagbeuken om het uniforme beeld te garanderen.

### BEHOUD DOOR WAARDERING

De waarde van de dreef ligt voor een groot stuk in de rechte verbinding tussen dorp en kasteel. Deze eenduidige structuur is wat verbrokkeld en kan worden hersteld door de parkeerzone aan de Lattenklieverstraat op te heffen en er terug bomen aan te planten. De Sint-Jorisstraat (N368) breekt de dreef op vandaag in twee stukken. Om hier terug de eenheid te versterken, kan de continuïteit van de dreef over de Sint-Jorisstraat heen meer worden gesuggereerd. Ook de aansluiting van de dreef op de pleinruimte met solitaire boom in de Kerkstraat moet worden versterkt. Deze ruimte vormt onderdeel van het tracé van de dreef. Het behoud van de eenheid van deze structuur kan in de voorschriften worden opgenomen. De effectieve realisatie zal echter vooral om de inzet van ontwerp- en inrichtingsinstrumenten vragen.

### BEHOUD DOOR GEBRUIK

Door de dreef op te waarderen tot een volwaardige verbinding voor langzaam verkeer en ze op te nemen in een netwerk van fietsverbindingen zou ze ook functioneel meer betekenis kunnen krijgen, waardoor ook het draagvlak voor instandhouding en behoud groter wordt. Op vandaag heeft de dreef vooral voor de directe omwonenden nut als fiets- en voetgangersdoorsteek naar het dorp en de basisschool. Door de aansluiting van de dreef op het nieuwe fietspad in de Sint-Jorisstraat te verbeteren, zou de rol van de dreef als verbinding tussen school, woonwijk, sportpark Overleie en ook de ruimere omgeving kunnen worden versterkt. De realisatie van dit netwerk van trage verbindingen zal niet zozeer afhangen van een RUP, maar moet in de ontwerpen en nota's voor de aanleg van de wegenis worden meegenomen.

Het gebruik van het begin van de dreef als parking kan leiden tot wortelschade en moet worden vermeden. Hier wordt best een uitdoofbeleid gevoerd en naar een alternatief voor de parking gezocht. Ook hier zal naast het RUP de inzet van ontwerpinstrumenten noodzakelijk zijn.

### BEHOUD DOOR BEWUSTMAKING

De Vredesboom is beschermd als monument. Om het behoud van deze boom te garanderen is een opname in het RUP niet noodzakelijk. De boom kan wel worden aangeduid om op dit beschermd statuut te duiden.

## Stap 3, Doorvertaling RUP

### VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<p><b>ARTIKEL - HISTORISCHE DREEFSTRUCTUUR</b></p> <p>§1. De historische dreefstructuur, op het plan symbolisch aangeduid met een streepjeslijn, moet als één geheel worden behouden, indien nodig hersteld en waar mogelijk versterkt. Dit houdt in dat de lijnvormige structuren van uniforme zomereiken op regelmatige afstand, aan weerszijden van het halfverharde pad moeten worden behouden.</p> <p>§2. Enkel die handelingen die nodig of nuttig zijn voor het behoud en/of herstel van de waardevolle dreefstructuur en voor het recreatief medegebruik zijn toegelaten. Het stallen van voertuigen is verboden.</p> <p>§3. Indien meer dan de helft van de bomen binnen één segment onherstelbaar ziek of beschadigd is of een acuut gevaar vormt voor de veiligheid, is het vervangen van het volledige segment van de dreef verplicht. Bij vervanging is enkel de aanplant van zomereiken die in overeenstemming zijn met de historische aanleg toegestaan. De onderbegroeiing van de dreef moet bestaan uit kort gemaaid gras aan weerszijden van het halfverharde pad.</p> <p>§4. De afsluiting van de dreef t.o.v. de aanpalende huis-kavels gebeurt met perceelsrandbegroeiing in haagbeuken, eventueel gecombineerd met draadafsluiting en met een hoogte van max. 1m80.</p> <p>§5. De afsluiting ter hoogte van de Lattenklieverstraat met smeedijzeren hekwerk en kettingen gevat tussen arduinen paaltjes, moet worden behouden en indien nodig hersteld.</p>	<p><i>Symbolische aanduiding</i></p> <p><i>Deze historische dreefstructuur was vanouds de verbindingsweg tussen het kasteel en het dorp. Het betreft een lange eikendreef met recht tracé vertrekkend van het z.g. 'Pelderijn' naar het kasteel de Lanier. Deze dreef moet worden behouden en hersteld. Dit houdt in dat een volledig segment van een dreef wordt vervangen wanneer het omslagpunt is bereikt. Dit is wanneer meer dan de helft van de bomen in een segment ziek zijn. Ter hoogte van de Lattenklieverstraat moet de dreef ook worden versterkt. Er moeten nieuwe bomen worden aangeplant zodat er opnieuw twee even lange bomenrijen tot aan het hekwerk reiken. Het is aanbevolen om een historisch (cartografisch en/of fotografisch) onderzoek uit te voeren, om zo de aanplant van de dreef conform de historische aanleg te kunnen uitvoeren.</i></p>
<p><b>ARTIKEL - WAARDEVOLLE SOLITAIRE BOOM</b></p> <p>§1. De solitaire boom, op het plan symbolisch aangeduid met een ster, heeft erfgoedwaarde.</p>	<p><i>Symbolische aanduiding</i></p> <p><i>De Vredesboom (Zilverlinde) boom is beschermd als monument. (MB 14/07/2010 - besluitnummer 4751)</i></p>
<p><b>ARTIKEL - VERBINDING VOOR LANGZAAM VERKEER</b></p> <p>§1. De historische dreef is een functionele verbinding voor langzaam verkeer tussen het dorp en het kasteel-omein. Deze verbinding wordt op het plan indicatief aangeduid.</p>	<p><i>Symbolische aanduiding</i></p> <p><i>De indicatieve aanduiding betekent dat de intekening op het grafisch plan de ligging van de verbinding niet bindend bepaalt. Het tracé bepaalt dat er een verbinding moet worden gerealiseerd tussen dorp en kasteel, maar niet de exacte ligging van deze verbinding..</i></p>





VOORBEELD 6

# Kouter ‘de Kolpaart’, Zingem



## Stap 1, omschrijving erfgoedwaarden

### BESTAANDE INVENTARISATIE ERFGOEDWAARDEN

- Landschapsatlas: Ankerplaats 'Oud-Moregembossen – Spitaalbossen' (ID A34007)
- Landschapsatlas: Ankerplaats 'Nokere' (ID A40051)
- Landschapsatlas: Ankerplaats 'Kasteeldomeinen van Aaishove, Lozer, Mullem en Wannegem' (ID A40052)
- Aangeduide Ankerplaats (MB 06/12/2012): 'Schelde-Leie interfluvium te Anzegem, Kruishoutem, Oudenaarde, Waregem, Wortegem-Petegem en Zingem' (DBE/ID APO009)
- Beschermd landschap (MB 28/11/1980): Omgeving van de houten windmolen te Huise (DBE/ID OO000251)
- Beschermd monument (MB 14/04/1944): Huisekoutermolen (DBE/ID 74522 – OO003317)

### RUIMTELIJKE ERFGOEDWAARDEN

- **ERFGOEDWAARDEN:** Het ontstaan van deze akkergebieden wordt gesitueerd tussen de 6e en 9e eeuw. De invoering van het drieslagstelsel heeft destijds belet dat er afsluitingen werden gezet. Hierdoor kreeg het cultuurlandschap gedurende een lange tijd een open karakter. In deze ankerplaats is de historisch continu ontwikkelde landschapsopbouw nog gaaf en herkenbaar aanwezig.
- **GEBRUIKSWAARDE:** Dit open akkerlandschap kent een historisch gebruik als landbouwgrond met grootschalige landbouwpercelen zonder afsluitingen tussen de percelen. Verspreid in het landschap komen ook solitaire opgaande bomen voor. Deze bomen vervulden vroeger veelal een specifieke functie als gerechts- of vrijheidsboom, of ze markeerden perceelsgrenzen of gemeentegrenzen. De kouter kent een zeer lage bebouwingsdichtheid en verspreide bebouwing. Bebouwing komt eerder aan de rand voor in de nabijgelegen overgangsgebieden tussen open akkerland en valleigebied.
- **LOCUSWAARDE:** Er is een parallellisme tussen de landschappelijke verschijningsvorm en de fysische factoren (topografie, morfologie en pedologie). De open kouters liggen op de hoge droge gronden, de kleinschalige valleien met graslanden en bosjes liggen op de lagere, nattere gronden. De bewoning bevindt zich op de overgang van vallei naar kouter. Uit de Ferraris kabinetskaarten kan worden afgeleid dat de kouters voornamelijk gelegen waren op de zacht hellende kant van de heuvels, waar erosie weinig invloed uitoefende en waar dus de vruchtbare zandleemgrond bleef liggen. Dit uitgesproken reliëf, dat typisch is voor de Vlaamse Ardennen waartoe deze kouter behoort, bepaalt mee de waarde van het landschap.
- **BELEVINGSWAARDE:** Het contrast tussen het open landschapstype van de kouterruggen en de meer gesloten valleien zorgt voor een gevarieerde landschapsbeleving. Het kouterlandschap wordt gekenmerkt door grote akkercomplexen en panoramische vergezichten naar blikvangers in de omgeving zoals de windmolens of kerktorens.

### SITUERING

De Kouter 'de Kolpaart' ligt in het zuidwesten van Oost-Vlaanderen. Hij bevindt zich in de gemeente Zingem, tussen de deelgemeentes Huise en Ouwegem en wordt in het Oosten begrensd door de N60.



## Stap 2/A, ruimtelijke problematiek

De kouter 'De Kolpaart' is voor het overgrote deel bestemd als 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied'. Aan de kernen van Huise en Ouwegem zijn er twee zones van de kouter aangeduid als woonuitbreidingsgebieden. Deze zijn nog niet gerealiseerd.

De ontwikkeling van vooral het woonuitbreidingsgebied aan Huise zou tot gevolg hebben dat de historische open akkergebieden worden ingenomen waardoor een deel van hun historische openheid wordt aangetast. Ook door bijkomende bebouwing en door het in gebruik nemen van de landbouwpercelen voor hobbylandbouw en/of tuinen kan het typische open en agrarisch landschap van de kouter worden bedreigd.

## Stap 2/B, gewenste ontwikkelingen

De kwaliteit van de open ruimte moet worden gevrijwaard. Dit houdt in dat het niet-ontwikkelde woonuitbreidingsgebied aan Huise wordt herbestemd. Ook bijkomende bebouwing, vertuining, het aanplanten van nieuwe kleine landschapselementen (KLE) en bebossing moeten zoveel mogelijk worden vermeden in de grote open akkercomplexen.

### INTEGRAAL BEHOUD

De molensites, solitaire bomen en holle wegen vormen typische elementen van het landschap en moeten als punt- of lijnrelicten in het landschap worden behouden. De Huisekoutermolen en zijn omgeving zijn beschermd. Hierdoor lijkt een opname van de molen in de voorschriften niet meer noodzakelijk om het behoud van de molen te verzekeren. De trage wegen en bomen kunnen wel als 'te behouden' in de voorschriften worden opgenomen. Hoewel voor de solitaire bomen zou kunnen worden geopteerd voor een verbod op kappen, lijkt het aangewezen om voor beide elementen (bomen en trage wegen) dezelfde techniek te gebruiken en het behoud dus 'positief' te interpreteren.

In geval van afsterven moeten de solitaire linden (vb. Sint-Hilariuslinde) vervangen worden door een nieuwe solitaire hoogstammige boom van dezelfde soort en beheervorm (kandelaberen). De trage wegen moeten waar mogelijk worden hersteld in het kader van een functioneel of recreatief gebruik.

### BEHOUD VAN VORMKARAKTERISTIEKEN

Het open karakter van het agrarisch landschap wordt ook voor een groot stuk bepaald door de afwezigheid van afscheidingen tussen de percelen. Dit is een vormkarakteristiek die zo veel mogelijk moet worden behouden. Het aanplanten van KLE en perceelsrandbegroeiingen tussen de akkers moet worden vermeden.

### BEHOUD DOOR GEBRUIK

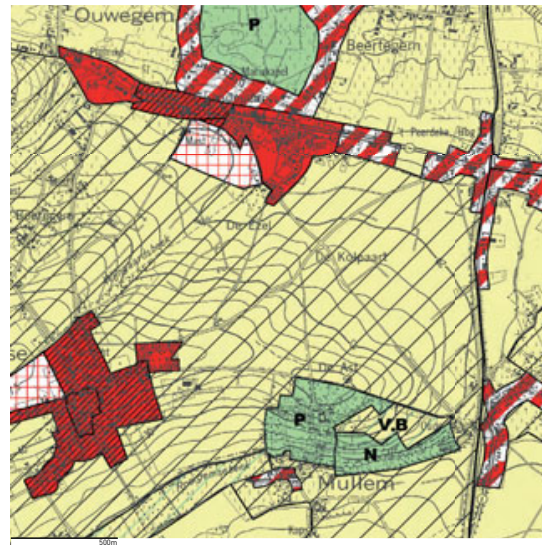
De grote akkercomplexen moeten behouden blijven als open kouterlandschap. Om deze open ruimte en haar landschappelijke kwaliteiten te behouden, moet bijkomende bebouwing worden vermeden. Daarom worden de bestemming van het gebied beperkt tot bouwvrij agrarisch gebied. Bijkomende bebouwing is er hierdoor niet mogelijk. De bestaande bebouwing beschikt uiteraard over de basisrechten op het gebied van uitbreiden, verbouwen en herbouwen (art. 4.4.10 - 4.4.22 V.C.R.O.), maar nieuwe bebouwing is enkel mogelijk in functie van landbouwvoering.

**GRAFISCH PLAN**

De geldende bestemming 'woonuitbreidingsgebied' volgens het gewestplan wordt verkleind ten voordele van het 'bouwvrij agrarisch gebied'.

Aanvullend wordt aangeduid:

- Als symbool: de waardevolle te behouden solitaire bomen.
- Als lineair symbool: de waardevolle te behouden holle wegen.



Het toelaten van nieuwe bebouwing is belangrijk om de uitbouw van een leefbare landbouw te garanderen. Een levend agrarisch gebruik met respect voor de landschapsecologische kenmerken en functiebehoud van de boerderijen zijn immers essentiële voorwaarden voor de instandhouding van de identiteit van het landschap.

De voorschriften kunnen zo worden opgesteld dat ze het agrarisch gebruik niet belemmeren. Voor het stimuleren en ondersteunen van de landbouwers zijn er andere instrumenten voorhanden. Beheersovereenkomsten afsluiten of verder uitbouwen van de toeristisch-recreatieve potenties van de streek (hoofdzakelijk fietsen en wandelen) gekoppeld aan hoeve-activiteiten zijn slechts twee van de vele mogelijkheden.

Ook vertuining en bebossing moeten zoveel mogelijk worden tegengegaan. Nieuwe landschappelijke structuren aanplanten, is in het bouwvrij agrarisch gebied enkel toegestaan ter vervanging van bestaande landschappelijke elementen. Het aanleggen van een tuin wordt beperkt tot een zone van 20m rondom de woning.

Om de historische eenheid van het open akkerlandschap maximaal te vrijwaren is het ook wenselijk om het niet-ontwikkelde woonuitbreidingsgebied aan Huise te herbestemmen. Op deze manier wordt een bijkomende inname van het open akkergebied in de toekomst vermeden. Bovendien is een schrapping van dit woonuitbreidingsgebied ook te motiveren vanuit de ligging in het als landschap beschermde windvlak van de Huisekoutermolen. Het realiseren van het woonuitbreidingsgebied zou immers betekenen dat deze historische open ruimte rond de molen verdwijnt en dat de molen zijn functie verliest.

## Stap 3, Doorvertaling RUP

### VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<b>ARTIKEL - BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED</b>	<i>Categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw'</i>
<p>§1. Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies;</li> <li>- het aanbrengen van perceelsafscheidingsen;</li> <li>- het aanplanten van kleine landschapselementen, tenzij dit gebeurt ter vervanging van bestaande landschappelijke elementen of in het kader van een beheersplan of op de huiskavel van bestaande landbouwbedrijven en woningen.</li> </ul>	<p><i>De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastic tunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv. kleinschalige zonnepanelen om een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) ... Serres daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies. Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.</i></p>

## VOORSCHRIFTEN

§2. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.

§3. Vertuining van het landschap is enkel toegelaten in een 20-meterzone rondom een bestaande, niet-verkrotte en vergunde of vergund geachte woning. De overige niet-bebouwde oppervlakte van een huiskavel moet landschappelijk en/of agrarisch worden ingericht in aansluiting met het omliggende kouterlandschap.

*Bouwwrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwwrij moet behouden blijven. Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.*

*De bestaande niet-verkrotte en vergunde of vergund geachte woningen binnen deze zone beschikken over basisrechten naar verbouwen en uitbreiden (art 4.4.10 – 4.4.22 V.C.R.O.). Om de impact van deze woningen op het kouterlandschap in de hand te houden, mag de niet-bebouwde zone rondom de woning niet 'vertuinen'. Het aanleggen van een tuin wordt daarom enkel toegestaan in een zone van 20m rondom de woning.*

**ARTIKEL - WAARDEVOLLE SOLITAIRE BOOM***Symbolische aanduiding*

§1. Het vellen of kappen van de met dit symbool aangeduide solitaire bomen is verboden.

§2. Op dit verbod kan enkel uitzondering worden gemaakt wanneer de boom onherstelbaar ziek of beschadigd is en/of een acuut gevaar vormt voor de veiligheid. In deze gevallen is het vervangen van de boom verplicht. Bij vervanging is enkel de aanplant van een streekeigen boom met een minimale omtrek van de stam van x cm toegestaan.

**ARTIKEL - HOLLE WEG***Symbolische aanduiding*

§1. De holle wegen aangeduid met dit symbool moeten worden behouden, indien nodig hersteld en waar mogelijk versterkt, zodat ze blijven functioneren als een verbinding voor langzaam verkeer.

§2. Enkel die handelingen die nodig of nuttig zijn voor het behoud en/of het herstel van de erfgoedwaarden van de holle wegen zijn toegelaten.

*Deze 'zone met archeologie' is een ruimtelijke aanduiding op het verordenend grafisch plan en mag niet worden gelijkgesteld aan een 'archeologische zone', zoals bedoeld in het onroerenderfgoeddecreet.*





# CLUSTER 4

---

landschappelijk en  
bouwkundig geheel



### **PRINCIPES CLUSTER LANDSCHAPPELIJK EN BOUWKUNDIG GEHEEL**

In deze cluster worden elementen uit zowel cluster 2 als 3 gecombineerd. Het gaat hier om een erfgoedcomplex dat bestaat uit een bouwkundig en landschappelijk luik. Hieronder vallen onder andere het kasteel met kasteeldomein, de hoeve met erf en aanpalende gronden, ... Kortom, veelal monumentale bouwwerken die samen met hun omgeving werden geconcipieerd.

In deze cluster hebben zowel het gebouw als de onmiddellijke omgeving erfgoedwaarden. De waarde van het geheel daalt wanneer één van beide elementen verdwijnt. De erfgoedwaarde schuilt, wat deze cluster betreft, vooral in de kwaliteit van de site als geheel. De configuratie van bouwvolumes in hun context heeft meer waarde dan de omgeving en het gebouw afzonderlijk.

De druk op deze erfgoedwaarden is – vanuit het RO-perspectief – verscheiden en richt zich zowel op het bouwkundig erfgoed als het landschap. Net zoals in cluster 2 vormt de herbestemming van deze veelal grootschalige gebouwen een belangrijke uitdaging. Gelet op de kwaliteiten van zowel gebouw als omgeving zijn er veel mogelijkheden naar (her)gebruik. Zo kan een kasteel uiteraard nog steeds dienst doen als woning, voor individuele en collectieve gezinnen, maar het kan ook worden getransformeerd in een, kantoor, gemeenschapscentrum, museum, hotel, school, ... De impact van dergelijke herbestemmingen laat zich echter niet louter op het gebouw zelf voelen. Ook het omliggende landschap kan zwaar onder druk worden gezet. De druk op het landschap schuilt vooral in de schaalvergroting, vertuining of verparking van het domein en de omliggende open ruimte. Maar ook recreatiedruk, door o.a. de nood aan het voorzien van parkeerruimte, kan de omgeving ingrijpend veranderen.

Voor deze erfgoedgehelen is de opmaak van een verordening niet relevant, maar moet een gebiedsgerichte aanpak op maat van het project worden gehanteerd.

In deze cluster wordt een voorbeeldtoepassing voor een kasteeldomein en voor een hoeve met omgeving opgenomen.

Het kasteel/de villa wordt op vandaag nog steeds bewoond door één familie. De onderhoudskosten voor een gebouw van deze omvang zijn echter groot. Net zoals bij vele kastelen in Vlaanderen zal ook hier op termijn wellicht het gebruik als private woning in vraag worden gesteld. De uitdaging bij dergelijke domeinen ligt in het vinden van een herbestemming voor de gebouwen, zonder daarbij de relatie met de tuin en het landschap te verliezen. In deze voorbeeldtoepassing komt het RUP hieraan tegemoet door het volledige domein (bebouwing en tuin) te bestemmen als parkgebied en ook bij elke vergunningsaanvraag binnen het domein een inrichtingsstudie voor het volledige gebied te vragen. Voor de ge-

bouwen wordt het aantal toegelaten functies verruimd, om de instandhouding ervan op termijn te verzekeren. Elke herbestemming van de gebouwen zal echter verenigbaar moeten zijn met de parkfunctie.

Ook in het tweede voorbeeld van de hoeve zal een herbestemming van de gebouwen zich op termijn waarschijnlijk opdringen. Tegelijk moet het landschap echter zijn erfgoedwaarden, landschappelijk beeld en functie blijven behouden. De bestemming van de omgeving wordt dan ook beperkt, die van de gebouwen verruimd. Tegelijk mag de relatie tussen omgeving en gebouwen niet verloren gaan. Het bouwkundig en landschappelijk erfgoed moeten zich beide anders ontwikkelen om hun erfgoedwaarden te behouden, maar de relatie moet toch in stand worden gehouden. Ook hier wordt een inrichtingsstudie als instrument ingezet om de eenheid tussen bebouwing en landschap te bewaken.

**VOORBEELDEN** van RUP's die inspiratie kunnen bieden over deze clusterthematiek zijn:

- RUP Borgloon Centrum, Stad Borgloon
- RUP Domein de Ghellinck, Gemeente Wortegem-Petegem
- RUP Rentmeesterwoning, Gemeente Bilzen
- RUP Sint-Bernardusabdij, Gemeente Bornem
- RUP Woonpark, Gemeente Aalter
- PRUP Kolonie Merksplas, Provincie Antwerpen
- PRUP Regionaal bedrijventerrein Aalter, Provincie Oost-Vlaanderen
- GRUP Afbakening van de gebieden van natuurlijke en agrarische structuur regio Noordkempen Erfgoedlandschap 'Abdij van Westmalle'
- GRUP Afbakening Grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos
- GRUP Gebieden van het geactualiseerde SIGMA-plan 'Cluster Dijlemonding'

VOORBEELD 7

# Kasteel van Beervelde, Lochristi



## Stap 1, omschrijving erfgoedwaarden

### BESTAANDE INVENTARISATIE ERFGOEDWAARDEN

- Landschapsatlas: Ankerplaats 'Kasteeldomein van Beervelde' (ID A40089)
- Bouwkundig Relict: Kasteeldomein van Beervelde (IBE/ID34499)
- Beschermd Monument (MB 12/04/1995): Kasteel van Beervelde (park, bijgebouwen en keldergangen met muurschilderingen) (DBE/ID OO001863)
- Beervelde-Dorp 71-77 en Toverstraat 3: Het Kasteel van Beervelde (1873, naar een ontwerp van T. Bureau), het kasteelpark (ontworpen door tuinarchitect Louis Fuchs), de bijgebouwen en de keldergangen met muurschilderingen(1966-67) van o.a. Roger Raveel

### RUIMTELIJKE ERFGOEDWAARDEN

- **ERFGOEDWAARDEN:** De site van het kasteel bestond in de middeleeuwen reeds als een omwalde motte met opperhof, neerhof en dreef, en bijhorende, verpachte gronden. In de 19e eeuw lagen het kasteel en de tuinen er bouwvallig bij. De toenmalige graaf liet in 1873 naast het vroegere bouwvallige kasteeltje een nieuw en groter kasteel oprichten en legde errond de landschappelijke tuin aan. De velden en bossen rond het kasteel werden omgevormd tot een park. De kasteelheren waren botanici en dit drukte zijn stempel op de aanleg van het park. Het park bevat een uitgebreide plantencollectie en heeft een hoge botanische waarde. Met gebouwen, reliëf, bomen, boomgroepen, bos, weiden en water werd op een oppervlakte van 20 ha een samenhangend park met enkele sublieme vergezichten gecreëerd. Het park werd aangelegd in romantische landschapstijl met een formele tuin ten zuiden van het kasteel. De arbeidsintensieve formele tuin tussen kasteel en dorp is ondertussen verdwenen. De algemene vorm van een verdiept parterre met de klassieke halfcirkelvormige beëindiging in het zuiden is nog aanwezig. De ingang van het park wordt geflankeerd door twee romantische gebouwtjes in een mengvorm van neogotiek en neovlaamse renaissance. De door rode beuken omzoomde oprijlaan leidt de bezoeker in het park. De dreef is het oudste bewaarde landschappelijke element van het park. Ze bestond al in 1583 en leidde rechtstreeks naar de omwalde motte met het buitenhuis. In de 17de en 18de eeuw was de dreef beplant met eiken, later met olmen. Rond 1930 werden de olmen vervangen door de huidige rode beuken. Door een kunstgreep lijkt de dreef nog langer dan ze in werkelijkheid is: de afstand tussen de bomen verkleint naarmate men verder het park doordringt. De hooggeplaatste belvédère wordt geaccentueerd door het eveneens diagonaal lopende onregelmatige meer. Door zijn aanleg wekt dit meer, dat beginnend eindpunt heeft, de illusie een kronkelende rivier te zijn. Ten oosten van het kasteel ligt de voormalige moestuin, oude boomgaard en afgebroken serres. Hier liggen ook de koetshuizen, koeien- en paardenstallen en dienstgebouwen. Deze dateren nog uit de 19de eeuw en horen bij het toenmalige kasteel. Het kasteel zelf werd na de Tweede Wereldoorlog gesloopt. Door de pittoreske stijl waarin het zeer grote kasteel (volume van bijna 10.000 m<sup>3</sup>) gebouwd was, was onderhoud zeer duur. In 1950 bouwde men op de grondvesten een voornaam, praktischer landhuis. Het kasteelgebouw zelf is daarom van mindere culturele waarde, al bevat het wel verschillende waardevolle muurschilderingen van o.a. Roger Raveel.

**SITUERING**

Het kasteel van Beervelde bevindt zich in Beervelde-dorp aan de Toverstraat 3. Het domein wordt begrensd door de Beerveldse Baan (ten oosten), de spoorlijn Gent-Antwerpen (ten noorden), de Toverstraat en een beek (ten westen).



- **GEBRUIKSWAARDE:** Het kasteel zelf wordt nog steeds als private woning gebruikt. Het omliggende kasteelpark vormt daardoor de private tuin van deze woning. Tweemaal per jaar wordt het park opengesteld voor het brede publiek (de tuindagen van het kasteel van Beervelde). De bijgebouwen, die geen rol meer vervullen in het functioneren van het oorspronkelijke kasteel worden vandaag gebruikt als feestzaal en evenementenruimte.
- **LOCUSWAARDE:** Het domein wordt in het noorden door de spoorlijn begrensd, in het zuiden door het dorp Beervelde, in het oosten door de Beerveldse Baan en in het westen grenst het domein aan akkers. Het kasteel is vanaf het dorp niet zichtbaar. De zeer waardevolle dreef leidt naar het kasteel en definieert, samen met de diagonaal door het park lopende vijver de structuur van het landschapspark. In het park liggen verschillende dienstgebouwen ten westen van het kasteel. Ze scheiden de formele moestuin en boomgaard van het landschapspark.
- **BELEVINGSWAARDE:** Door de verschillende composities in het landschapspark en de specifiek aanplantingen heeft het park een hoge belevingswaarde. Wanneer het opengesteld wordt eens per jaar trekt het veel bezoekers aan. Het landschapspark en de waardevolle bijgebouwen vormen een aantrekkelijke omgeving voor het organiseren van diverse soorten feesten en events.

## Stap 2/A, ruimtelijke problematiek

Zoals de verschillende transformaties uit het verleden al aantoonde kunnen wijzigingen in gebruik, stijgende onderhoudskosten of veranderende maatschappelijke noden leiden tot grote ingrepen zowel voor het bouwkundig erfgoed als voor het omliggende domein. Verschillende waardevolle parkdelen en gebouwen werden al gesloopt. De hoge kosten voor het beheer van een kasteeldomein zet druk op de eigenaars om alternatieven te vinden voor het historische gebruik als grote luxueuze woning met eigen privaat park. Vele kastelen en bijhorende domeinen in Vlaanderen werden al overgenomen als publiek patrimonium. Ze werden herbestemd tot openbaar park met in het kasteel een gemeenschapsvoorziening.

De huidige eigenaar kiest echter voor behoud van de bestaande waarde en de private woonfunctie. Hij zoekt op creatieve manier met o.a. de open tuindagen naar een breed draagvlak voor behoud en financiering van de site. Vandaag hebben ook de bijgebouwen, die historisch het meest waardevol zijn, al een nieuwe bestemming gekregen als feest- en evenementenzaal. Op termijn kan wellicht ook de bestemming van de villa in vraag worden gesteld.

## Stap 2/B, gewenste ontwikkelingen

Het kasteelpark heeft een zeer hoge waarde op verschillende vlakken. Het is aangewezen om deze landschappelijke kwaliteiten goed te waarborgen zodat dit unieke domein behouden en leefbaar blijft. Het oorspronkelijke kasteel werd al gesloopt en na WOII vervangen door een statige kasteelachtige villa. Deze bebouwing kan worden getransformeerd, maar dit moet gebeuren met respect voor het ensemble van kasteelgebouwen en tuinarchitectuur in het park.



**GRAFISCH PLAN**

De geldende bestemming 'parkgebied' volgens het gewestplan wordt aangepast. Het parkgebied wordt, naast het volledige beschermde monument van het park, verruimd met de moestuin en parking die oorspronkelijk in 'agrarisches gebied' lagen. Aanvullend wordt aangeduid

- Als symbool: alle integraal te behouden elementen. (hierboven opgesomd: portierswoningen, le taudis, ...)
- Als symbool: de bestaande villa.
- Als lineair symbool: de historische dreef.



### INTEGRAAL BEHOUD

Het domein van 'Kasteel van Beervelde' is beschermd. Hierdoor wordt het behoud al voor een groot deel verzekerd. Door een opname in het RUP kan deze bescherming wel specifieker worden gemaakt. Het beschermingsbesluit vermeldt immers dat het park, de bijgebouwen en de keldergangen met muurschilderingen worden beschermd als monument. Deze waardevolle elementen kunnen worden opgenomen in een voorschrift van integraal behoud en aangeduid op het plan. Verschillende botanische elementen zijn behoudenswaardig, maar moeten mee opgenomen worden in een specifiek beheersplan dat veel gericht uitspraken doet over het behoud en vernieuwen van de botanische collectie. Voor de villa zelf, die een vervangbouw is van het oorspronkelijke kasteel, is integraal behoud niet aan de orde. Dit gebouw heeft een aantal te behouden waardevolle elementen maar kan mits respect voor en behoud van de erfgoedwaarden, wel transformeren.

### BEHOUD DOOR WAARDERING

De waarde van dit kasteeldomein wordt voor een groot stuk bepaald door het 'ensemble' van de verschillende gebouwen en de specifieke inrichting en structuur van het landschapspark. Zo kent de villa/het kasteel, via de dreef en de twee toegangsgebouwen, een duidelijke relatie met het dorp. Ook de relatie van de centraal in het domein ingepaste villa met de verschillende delen van het park is essentieel. Zo staat dit gebouw nog steeds op de locatie van het historische kasteel, centraal boven op het historische belvédère. Ten zuiden van dit kasteel lag een geometrische Franse tuin. Deze formele en arbeidsintensieve tuin is verdwenen, maar de algemene vorm van een verdiept parterre met de klassieke halfcirkelvormige beëindiging in het zuiden is nog aanwezig. Bij eventuele verbouwingen en toevoegingen aan de historisch minder waardevolle villa moeten deze relaties behouden blijven. Het lijkt aangewezen om bij alle ingrepen aan de bebouwing een inrichtingsstudie te vragen die de relatie van de bebouwing met het omliggende landschap en de impact op de waardevolle elementen verduidelijkt.

### BEHOUD DOOR GEBRUIK

Het kasteeldomein is op het gewestplan grotendeels gelegen in parkgebied, en voor een klein deel (de voormalige serres en de bestaande parking) in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De bescherming van het domein als monument maakt het mogelijk om, mits gunstig advies van onroerend erfgoed, af te wijken van deze voorschriften (V.C.R.O. art. 4.4.6). Er is dus een redelijke flexibiliteit in het omgaan met de voorschriften, voor zover de draagkracht van het erfgoed niet wordt overschreden. De kasteelgebouwen liggen echter wel zonevreemd (in parkgebied) en kunnen hierdoor beroep doen op de basisrechten voor zonevreemde woningen, zoals opgenomen in de V.C.R.O. (art. 4.4.12 - 4.4.22). Voor de historisch minder waardevolle villa, houdt dit in dat verbouwen zou kunnen mits het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. Voor herbouw of uitbreiding geldt bovenop deze beperking naar woongelegenheden ook een maximaal bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup>. Deze basisrechten zijn opgesteld voor woningen, maar zijn voor een kasteel niet realistisch. Kastelen hebben een omvang die de 1.000 m<sup>3</sup> ruim overschrijdt. Dit geldt ook voor de villa die het historische kasteel van Beervelde vervangt. Hoewel deze villa op vandaag nog steeds in gebruik is als privé-woning, lijkt het niet noodzakelijk evident dat dit gebruik zich ook in de toekomst zal bestendigen. Om meer toekomstperspectieven te bieden aan dit gebouw lijkt het dan ook aangewezen om dit gebouw 'zone-eigen' te maken en er een bestemming aan toe te kennen die verenigbaar is met de draagkracht van het park.

## Stap 3, Doorvertaling RUP

### VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<b>ARTIKEL - KASTEELPARKGEBIED</b>	<i>Categorie van gebiedsaanduiding 'overig groen'.</i>
<p>§1. Het gebied is bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde. Daarbij moet een onderscheid worden gemaakt tussen het park (§2) en de kasteelgebouwen (§3).</p>	<p><i>Het kasteelparkgebied is in eerste instantie een park waarvan de cultuurhistorische en natuurlijke waarde moet worden bewaard. Dit geldt zowel voor de oorspronkelijke formele tuin, voor de landschapstuin als voor de ommuurde moestuin.</i></p>
<p>§2. Het park moet zodanig worden ingericht dat het zijn ecologische, landschappelijke en sociale functie blijvend kan vervullen, hetzij als privé-park, hetzij als openbaar park, en dat de karakteristieken van de formele tuin, landschapstuin en ommuurde moestuin behouden blijven.</p> <p>Zacht recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) van het park is toelaatbaar voor zover dit de functie als kasteelpark niet schaadt.</p> <p>Agrarische activiteiten zijn toegestaan in de ommuurde moestuin.</p>	
<p>§3. De bestemming van de kasteelgebouwen is wonen, zowel voor particuliere als collectieve gezinnen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen die de draagkracht van de gebouwen, het park en de omgeving niet overschrijden.</p>	<p><i>De woonbestemming van de kasteelgebouwen moet ruim geïnterpreteerd worden. Volgende functies kunnen worden toegelaten: één of meerdere eengezinswoningen, een meergezinswoning, een cohousing project, een rust- en verzorgingstehuis, service-flats, ...</i></p>
<p>§4. Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen in dit gebied moeten gebeuren met aandacht en respect voor de erfgoedwaarden van het park als geslaagd ensemble van kasteelgebouwen en tuinarchitectuur.</p> <p>Ingrepen die wijzigingen aan de erfgoedwaarden van het kasteelparkgebied veroorzaken, zijn slechts toelaatbaar indien deze uitdrukkelijk worden gemotiveerd. Dit gebeurt in een motivatienota.</p>	<p><i>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen die de draagkracht van het gebouw, het park en de omgeving niet overschrijden worden verstaan: vrije beroepen, horeca, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele en recreatieve voorzieningen. Handel, kantoren en diensten worden als te belastend voor het park en de omgeving beschouwd.</i></p>
<p>§5. Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en/of attest voor functiewijziging moet aan de aanvraag een motivatienota worden toegevoegd.</p> <p>De motivatienota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft aan op welke manier de vergunningsaanvraag voldoet aan de voorschriften. Via de inrichtingsstudie moet de aanvrager van een vergunning inzicht geven in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de bestaande toestand van het kasteelpark en zijn waardevolle elementen met een analyse van de verschijningsvorm en (bouw)fysische toestand, de geschiedenis en inventarisatie van erfgoedwaarden;</li> <li>- het inrichtings- en landschapsconcept van de site, zowel voor de aanleg van het park, als voor de inplanting en het ontwerp van de bebouwing;</li> <li>- de functionele invulling van de site en de impact van deze functie op het park en zijn omgeving;</li> </ul>	

## VOORSCHRIFTEN

- de verhouding van het voorgenomen project tot het geheel van het park als ensemble van kasteelgebouwen en tuinarchitectuur in een park: hoe wordt het zicht op het erfgoed gevrijwaard en hoe sluit het project aan op de inrichting van het park.
- De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties in overeenstemming met de toepasselijke procedure.

**ARTIKEL - WAARDEVOLLE KASTEELGEBOUWEN EN TUINARCHITECTUUR***Symbolische aanduiding*

§1. De met ster aangeduide waardevolle elementen van het kasteelpark moeten worden behouden als waardevolle elementen van de landschapstuin. Daarbij staan deze waardevolle elementen niet op zich, maar worden ze als een onderdeel van het ensemble van kasteelgebouwen, tuinarchitectuur en park gezien.

*De meest waardevolle elementen van het kasteelparkgebied worden aangeduid met een ster. Dit zijn de beschermde monumenten die deel uitmaken van het kasteeldomein van Beervelde:*

- de twee markerende portierswoningen die met het centrale hek de inkom van het park vormen;
- 'Le Taudis', het U-vormig complex met torens, oorspronkelijk een modelhoeve;
- het tuinpaviljoen met de monumentale pergola;
- de ijskelder;
- de vijf gietijzeren bruggen;
- de ommuurde moestuin met serres en stookhuisje

§2. Enkel onderhouds- en instandhoudingswerken die het behoud en/of herstel van de erfgoedwaarden beogen zijn toegelaten. Uitbreidingen en verbouwingen zijn niet toegestaan.

**ARTIKEL - GEBOUW MET ERFGEDWAARDE***Symbolische aanduiding*

§1. De keldergangen van het met stip aangeduide kasteel bezitten bijzondere historische en artistieke waarde. Het gebouw zelf kan worden verbouwd, uitgebreid en/of herbouwd. De historische sokkel van het gebouw bestaande uit de keldergangen, de toegangstrappen en de terrassen moet worden behouden en geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw.

*De historisch minder waardevolle villa mag worden verbouwd, uitgebreid en herbouwd. Dit gebouw werd echter gebouwd op de grondvesten van het historische kasteel, die wel een historische waarde hebben. Bovendien bevatten de keldergangen muurschilderingen van bijzondere artistieke waarde. Omwille van deze historische en artistieke waarde moet de sokkel van het gebouw worden bewaard. Bij eventuele verbouwingen, uitbreidingen en nieuwbouw moet deze sokkel in het ontwerp worden geïntegreerd.*

§2. Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met aandacht en respect voor de historisch en artistiek waardevolle elementen van dit gebouw.

**ARTIKEL - HISTORISCHE DREEFSTRUCTUUR***Symbolische aanduiding*

§1. De historische dreefstructuur, op het plan symbolisch met dit lijnsymbool aangeduid, moet als één geheel worden behouden, indien nodig hersteld en waar mogelijk versterkt. Dit houdt in dat de lijnvormige structuren van uniforme rode beuken, aan weerszijden van het halfverharde pad moeten worden behouden. Daarbij neemt de afstand tussen de beuken af naar het kasteel toe.

*De dreef is het oudste bewaarde landschappelijke element van het park. Ze ligt in het verlengde van de Kasteelstraat en verbond het oude kasteel van Beervelde met het dorp. Deze dreef moet worden behouden en indien nodig hersteld. Dit houdt in dat de volledige dreef wordt vervangen wanneer het omslagpunt is bereikt. Dit wil zeggen dat meer dan de helft van de bomen ziek is.*

§2. Enkel die handelingen die nodig of nuttig zijn voor het behoud en/of herstel van de waardevolle dreefstructuur zijn toegelaten. Indien meer dan de helft van de bomen onherstelbaar ziek of beschadigd is of een acuut gevaar vormt voor de veiligheid, is het vervangen van de volledige dreef verplicht.

*Door een kunstgreep lijkt de dreef nog langer dan ze in werkelijkheid is: de afstand tussen de bomen verkleint naarmate ze dichterbij het kasteel staan.*

§3. Bij vervanging is enkel de aanplant van [in dit geval : eiken of rode beuken] die in overeenstemming zijn met de historische aanleg toegestaan.

*Het is aanbevolen om een historisch (cartografisch en/of fotografisch) onderzoek uit te voeren, om zo de aanplant van de dreef conform de historische aanleg te kunnen uitvoeren.*

VOORBEELD 8

# Ontginningshoeves Munkbos, Zottegem



## Stap 1, omschrijving erfgoedwaarden

### BESTAANDE INVENTARISATIE ERFGOEDWAARDEN

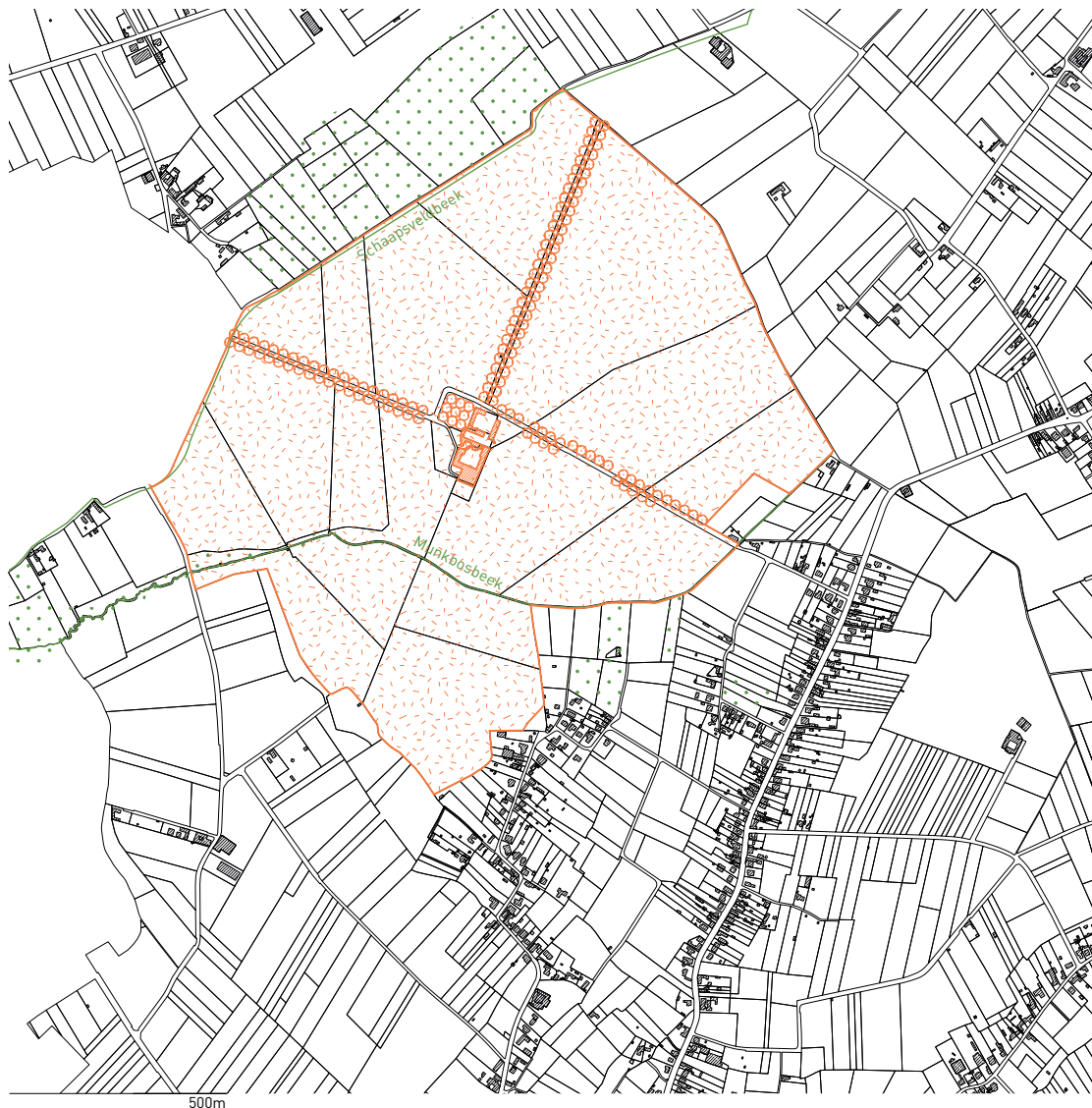
- Bouwkundig Relict: Ferme de la sucrerie (IBE/ID 83581)
- Beschermd Monument (KB 19/08/1980): Hoeve Munkbosstraat 4, 6 en 8 (DBE/ID OO001196)
- Landschapsatlas: Ankerplaats 'Vallei van de Munkbosbeek met het kasteeldomein van Beerlegem' (ID A40041)
- Aangeduide Ankerplaats (MB 25/07/2008): 'Vallei van de Munkbosbeek met het kasteeldomein van Beerlegem' (DBE/ID APO002)
- Beschermd Landschap (KB 23/12/1977): Munkboshoeve en omgeving (DBE/ID OO000173)

### RUIMTELIJKE ERFGOEDWAARDEN

- **ERFGOEDWAARDEN:** Sinds de 12de-13de eeuw is het gebied van de Munkboshoeves eigendom van de Ninoofse abdij. De drie grote aaneengesloten Munkboshoeves werden echter pas veel later, midden de 19de eeuw, opgetrokken. Oorspronkelijk vormden ze één complex maar dat werd reeds vrij snel in drie afzonderlijke hoeves verdeeld. Het zijn langgerekte volumes van witgekalkte en rozegeschilderde gebouwen onder zadeldak in pannen, elk gegroepeerd rond een eigen binnenplaats. Het ensemble van drie hoeves vormt een geheel dat mooi is ingeplant in het landschap van weilanden en velden. Ten tijde van Ferraris bevond er zich een aaneengesloten bos rond de Munkbosbeek. In de eerste helft van de 19e eeuw werd gestart met het rooien van het bos. Vanaf de periode van Vandermaelekaarten staat het bos ontgonnen op de kaarten. Een klein deel van het bos, namelijk ten noorden van de hoeve, is nog bewaard in dezelfde toestand als op Vandermaelen. Het landschap werd ontgonnen, zowel de bomen als de teelten die in de plaats kwamen, staan in functie van de productie in de hoeves.
- **GEBRUIKSWAARDE:** De hoeves kennen een opmerkelijke relatie met het omliggende landschap. Ze werden opgericht als ontginningshoeves, midden in het bos. Die eerste relatie is komen te vervallen met het rooien van het bos, maar de verdere benutting van de hoeves (stokerij, suikerfabriek) legt nog steeds een relatie met de ontginning van het omliggende landbouwlandschap dat in de plaats kwam van het bos. Een van de hoeves, de 'Ferme de la sucrerie' was in de 19de eeuw een suikerfabriek. Het actueel gebruik is er een van landbouw- en woonfunctie.
- **LOCUSWAARDE:** De site is een zeer specifieke heldere compositie van drie hoeves. Oorspronkelijk opgevat als geheel, maar al gauw opgesplitst in 3 hoeves: de Munkboshoeve, Stokerijhoeve en Suikerhoeve. De Munkboshoeven liggen in een open gebied tussen de Munkbosbeek en de Schaapsveldbeek. Bodemkundig behoort het gebied van de Munkbosbeek tot de leemstreek. De ondergrond wordt er gevormd door een weinig doorlatend klei- zandsubstraat. Algemeen wordt het landschap gekenmerkt door een golvend tot sterk golvend karakter. In de omgeving van de Munkboshoeves treft men een merkwaardige vervlakking aan. De omgeving ligt voornamelijk onder cultuurland: akkers en weiden. Sommige weiden zijn afgezoomd door een meidoorn- of elzenhaag of een knotbomenrij. Deze kleine landschapselementen vormen onderdeel van het waardevol landschap. Door het

**SITUERING**

De ontginningshoeves bevinden zich aan de Munkbosstraat in het open agrarisch gebied tussen Balegem (noord-oosten) en Dikkele (zuid-westen).



rooien van het bos kwamen de hoeves open in het landschap te staan. De toegangswegen naar de hoeves werden aangeplant als dreven.

- **BELEVINGSWAARDE:** De Munkboshoeven liggen in een open gebied tussen de Munkbosbeek en de Schaapsveldbeek. Ze zijn als duidelijk gebouwd geheel sterk leesbaar in het landschap. Door de toelopende wegen met dreven vormen ze een focuspunt in een vrij open gebied van grote akkers en velden. De dreefstructuur legt een duidelijke relatie met het omliggende gebied dat aan de horizon begrensd wordt door kleine bosfragmentjes en terug meer gesloten wordt.

## Stap 2/A, ruimtelijke problematiek

De hoeves zijn deels beschermd en gelegen in beschermd landschap, een ankerplaats en herbevestigd agrarisch gebied. De historische rol en functie van de hoeves wordt hierdoor sterk benadrukt. De bestaande gebouwen van de historische ontginningshoeves zijn echter niet langer aangepast aan de hedendaagse noden van landbouwbedrijven. De recentste aanbouw, een grote loods aan de zuidzijde van het hoevecomplex toont dit heel duidelijk. Als de bestaande functie van modern agrarisch bedrijf behouden blijft is er nood aan schaalvergroting en efficiënte bedrijfsgebouwen. Dit impliceert een sterke aanpassing van het bestaande patrimonium. De hoeves zijn momenteel nog in gebruik als woning en agrarisch bedrijf, maar de druk voor herbestemming is groot aangezien door de erfgoedwaarden van zowel de bebouwing als het landschap hedendaagse landbouwinfrastructuur niet wenselijk is. Het risico dreigt dat de hoeves een andere invulling krijgen, bijvoorbeeld als unieke luxueuze woonenclave van drie entiteiten met gevaar voor vertuining van het omliggende landschap. Dergelijke ontwikkeling zou de band tussen de bestaande hoeves en hun ontginningslandschap, door toevoeging van vele oneigenlijke landschapsaanplantingen en door privatisering, verbreken. Een onoordeelkundige herinvulling van de hoeves zelf kan de specifieke structuur van het gebouwde ensemble ook onder druk zetten. De herbestemming kan via het beschermde statuut, maar duidelijke voorschriften kunnen de ontwikkeling van de hoeves in relatie tot het omliggende landschap, zoals dit historisch steeds het geval was, veel duidelijker kaderen.

## Stap 2/B, gewenste ontwikkelingen

De drie hoeves vormden steeds één gebouwd geheel, maar ook één samenhangende entiteit met het omliggende landschap. De gebouwen halen hun ontstaansreden uit het ontginnen en vervolgens in cultuur brengen van het omliggende gebied. De organisatie van de ontginningen bepaalde bovendien de structuur van het landschap en de integratie van de gebouwen en toegangswegen. Het is essentieel deze samenhang in het landschap te behouden. Dit door zowel in te zetten op behoud van de erfgoedwaarden van het unieke hoevecomplex als door de karakteristieken van het omliggende ontginningslandschap te bewaren. Behoud van de bestaande gebouwen en de landschapselementen staat voorop, maar herbestemming is hierbij aangewezen. Het bestaande complex heeft nood aan een nieuwe zinvolle functie die de structuur en erfgoedwaarden van landschap en gebouwencluster versterkt. Het verder inschakelen van deze site in de landbouw lijkt hiervoor niet langer opportuun.

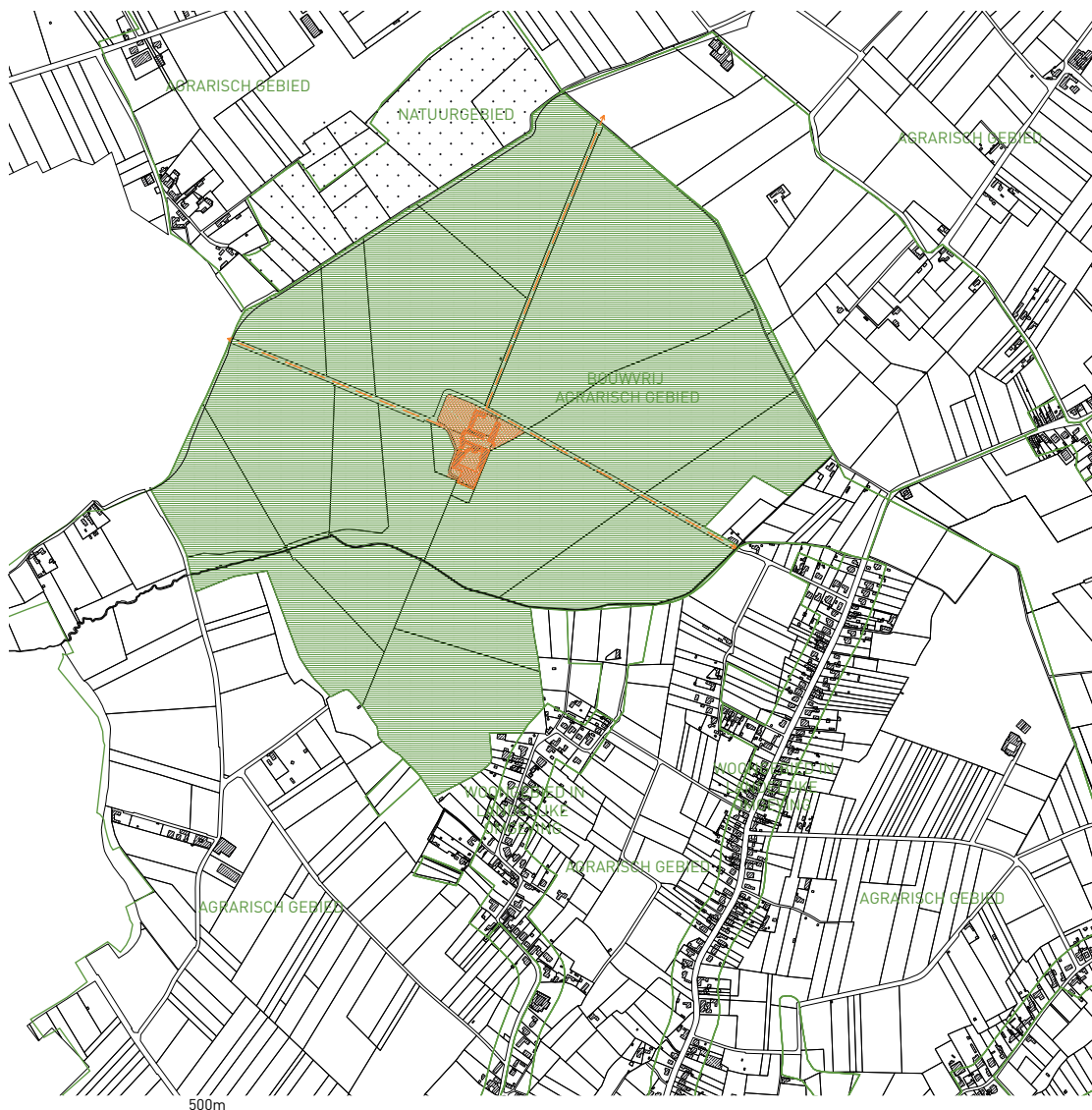
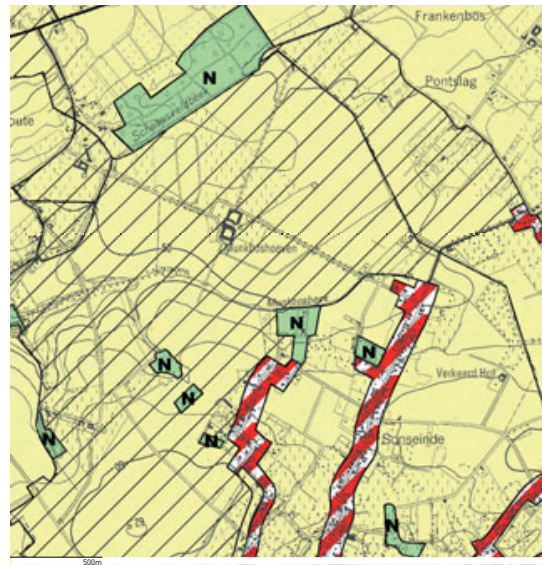


**GRAFISCH PLAN**

De geldende bestemming 'agrarisch gebied' volgens het gewestplan wordt aangeduid als 'bouwvrij agrarisch gebied'. De geldende bestemming 'bosgebied' van het gewestplan wordt behouden.

Aanvullend wordt aangeduid:

- Als lijnstructuren: de waardevolle te behoudende dreefstructuren.
- Als symbool: de waardevolle te behouden bebouwing.



### INTEGRAAL BEHOUD

De ontginningshoeves en omgeving zijn beschermd. Een opname van de hoeves of het landschap in een voorschrift van integraal behoud is niet noodzakelijk om het behoud te verzekeren. Met het RUP zou de bescherming wel specifieker kunnen worden gemaakt, door de waardevolle elementen die niet gesloopt of gekapt mogen worden aan te duiden.

Voor de hoeves zal dit om bijna alle bebouwing gaan. Enkel de recentere toevoegingen in functie van de landbouwvoering en een aantal niet authentieke delen kunnen wel worden gesloopt en vervangen.

Ook verschillende elementen uit het landschap zijn te behouden, zoals de dreven die naar de hoeves lopen en de boomgaard die bij de hoeves hoort. Voor deze elementen kan een verbod op kappen worden opgenomen, met eventueel een verplichting tot heraanplanten indien de bomen ziek zijn.

### BEHOUD DOOR WAARDERING

De hoeves zullen op termijn een nieuwe bestemming moeten krijgen, willen ze in stand gehouden worden. Een herontwikkeling van de site zal mogelijke toevoegingen of beperkte wijzigingen kunnen inhouden. Het is belangrijk dat deze uitbreidingen of verbouwingen rekening houden met de erfgoedwaarden van de ontginningshoeves. Het behoud van deze erfgoedwaarden wordt dan ook best verankerd in de voorschriften:

- De configuratie van de drie U-vormige hoeves met eigen erven die symmetrisch geschakeld zijn en met interne doorsteken tussen de verschillende binnenhoven.
- De centrale hoeve als hoofdfiguur. Dit woongebouw, waarop ook de dreef toeloopt, vormt duidelijk het hoogste volume van de site terwijl de andere gebouwen gelijkvormig zijn.
- Het gesloten karakter van de ontginningshoeves. Aan de buitenzijde van het gebouwensemble zijn bijkomende openingen niet gewenst. Aan de binnenzijde is een beperkte herinterpretatie van gevels mogelijk.
- De duidelijke volumetrie is ook essentieel. Toevoegingen kunnen opnieuw aan de binnenzijde van het gebouwensemble, bijvoorbeeld op de koeren en binnenplaatzen. Aan de buitenzijde naar het landschap toe, blijft de eenvoudige volumetrie, inclusief de dakvormen, behouden.
- De inpassing in het landschap door de ontsluiting van de hoeve langs de dreefstructuren. Een deel van de erfgoedwaarden wordt bepaald door de structuur van het open ontginningslandschap waarin zich een kruisvormige drevenstructuur bevindt.

### BEHOUD DOOR GEBRUIK

Het hoevecomplex is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied en is beschermd. Het complex kan hierdoor worden ontwikkeld in functie van diverse functies. Beschermd monumenten kunnen immers afwijken van de voorschriften (V.C.R.O. art. 4.4.6), waardoor de herbestemmingsmogelijkheden groter worden dan de zonevremde functiewijzigingen (BVR van 28/11/2003), die anders van toepassing zijn. Bepaalde recreatieve en verblijfsfuncties, die een meerwaarde zoeken in de aantrekkelijke omgeving, kunnen het patrimonium valoriseren en zorgen voor een herwaardering van de site. Dergelijke functies kunnen echter ook zorgen voor een toename van de druk op de buitenruimte door de vraag naar tuinen, terrassen, recreatie en vooral parkeren. Zorgvuldig aftoetsen van de mogelijkheden is dus aangewezen.

De hoeve heeft ontwikkelingsmogelijkheden om een herbestemming en zo ook instandhouding te verzekeren. De voorschriften van het RUP zullen wel het behoud van de erfgoedwaarden voldoende moeten verankeren om de impact op het landschap te beperken.

De instandhouding van de hoeves is niet gebaat bij een blijvend agrarisch gebruik, het omliggende landschap wel. Om de openheid van het ontginningslandschap te behouden, is een agrarisch gebruik het meest aangewezen. Bij een herbestemming van het hoevecomplex zouden de omliggende akkers kunnen worden opgenomen in het areaal van een nabijgelegen hoeve, of ingezet in functie van de herbestemming. Het open karakter moet primeren en vertuining, het aanplanten van nieuwe kleine landschapselementen en bebossing moeten zoveel mogelijk worden tegengegaan. Het open karakter van het omliggende ontginningsgebied kan behouden worden door in het gebied een zeer strenge interpretatie van bouwvrij agrarisch gebied op te leggen waarbij niet alleen het toevoegen van bijkomende bebouwing, maar zelfs het aanplanten van nieuwe kleinschalige landschapselementen niet is toegelaten.

## Stap 3, Doorvertaling RUP

### VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<b>ARTIKEL - BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED</b>	<b><i>Categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw'.</i></b>
<p>§1. Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het oprichten van gebouwen;</li> <li>- het oprichten van schuilhokken met een omvang groter dan 20m<sup>2</sup>;</li> <li>- het aanbrengen van niet-natuurlijke perceelsafscheidings;</li> <li>- het aanplanten van kleine landschapselementen, tenzij dit gebeurt ter vervanging van bestaande landschappelijke elementen of in het kader van een beheersplan.</li> </ul> <p>§2. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;</li> <li>- de instandhouding, ontwikkeling en herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.</li> </ul>	<p><i>De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: plastic tunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv. Kleinschalige zonnepanelen om een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) ... Serres daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies. Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek.</i></p> <p><i>Bouwvrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwvrij moet behouden blijven. Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</i></p>

## VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL - WAARDEVOLLE LANDSCHAPSSTRUCTUUR	<i>Symbolische aanduiding</i>
<p>§1. De waardevolle dreven, op het plan aangeduid met een pijl, moeten worden behouden. Indien nodig moeten de dreven worden hersteld en waar mogelijk versterkt, zodat de rechte lijnige structuur van uniforme bomen op regelmatige afstand aan weerszijden van de weg behouden blijft.</p> <p>§2. Het vellen of kappen van bomen in de met dit symbool aangeduide landschappelijke structuren is verboden.</p> <p>§3. Op dit verbod kan enkel uitzondering worden gemaakt wanneer de bomen onherstelbaar ziek of beschadigd zijn en/of een acuut gevaar vormen voor de veiligheid. In deze gevallen is het vervangen van de bomen verplicht. Bij vervanging is enkel de aanplant van bomen van dezelfde soort/variëteit met een minimale omtrek van de stam van x cm toegestaan.</p>	
ARTIKEL - ZONE VOOR WAARDEVOLLE HOEVES	<i>Overdruk</i>
<p>§1. In de gearceerde zone voor waardevolle hoeves wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud. Het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle hoeves primeert boven de ontwikkeling van mogelijke functies.</p> <p>§2. Er wordt uitgegaan van dit principe voor alle op het plan met ster aangeduide gebouwdelen.</p> <p>§3. Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met aandacht en respect voor de erfgoedwaarden van de hoeves, die bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de configuratie van drie U-vormige hoeves met eigen erven die symmetrisch geschakeld zijn en met interne doorsteken tussen de verschillende binnenhoven;</li> <li>- een ensemble van hoevegebouwen, waarbij de centrale hoeve de hoofdfiguur is. Dit woongebouw, waarop ook de dreef toeloopt, vormt duidelijk het hoogste volume van de site terwijl de andere gebouwen gelijkvormig zijn;</li> <li>- het gesloten karakter van de ontginningshoeve;</li> <li>- een duidelijke en eenvoudige volumetrie van gebouwen die een harde grens vormen met het open ontginningslandschap;</li> <li>- de kruisvormige dreevenstructuur die de hoeve ontsluit naar het open ontginningslandschap.</li> </ul> <p>§4. Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of attest voor functiewijziging met betrekking tot (een deel van) de hoeves moet aan de aanvraag een inrichtingsstudie worden toegevoegd.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied.</p>	<p><i>Alle werken, handelingen en wijzigingen moeten de drie-eenheid van het ensemble en de afwisseling tussen binnen- en buitenruimtes respecteren.</i></p> <p><i>De geslotenheid van de hoeves uit zich in een beperkt aantal openingen aan de buitenzijde van het gebouwensemble. Het is dan ook niet wenselijk om aan de buitenzijde bijkomende openingen te realiseren. Aan de binnenzijde is een beperkte herinterpretatie van gevels mogelijk.</i></p> <p><i>De hoeves staan als één volume in een open landschap. Het aanleggen van een tuin wordt specifiek beperkt tot de binnenplaatsen van de hoeves. Op die manier blijft het bebouwingsgeheel duidelijk in het open landschap staan. Enkel aan de boomgaard en ten zuiden van de hoeves zijn er 'overgangszones' tussen het privaat en publiek domein en is een beperkte vorm van 'vertuining' of het aanleggen van parkeerplaatsen mogelijk.</i></p> <p><i>Uitbreidingen kunnen enkel aan de binnenzijde van het gebouwensemble. Aan de buitenzijde naar het landschap toe, blijft de eenvoudige volumetrie, inclusief de dakvormen, behouden.</i></p> <p><i>De hoeves moeten steeds als één gebouwd geheel en in samenhang met hun omgeving worden ontworpen. Daarom wordt voor elke vergunningsaanvraag met betrekking tot de hoeves een inrichtingsstudie gevraagd. Dit document moet inzicht geven in de manier waarop met het geheel van bebouwing en landschap wordt omgegaan.</i></p>

## VOORSCHRIFTEN

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties in overeenstemming met de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.

Elke nieuwe aanvraag kan een bestaande of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De inrichtingsstudie geeft inzicht in:

- de bestaande toestand van de bebouwing met opmeting en inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte, materiaalgebruik, omgevende open ruimten en relaties en analyse van de aanwezige erfgoedwaarden;
- de manier waarop is omgegaan met de erfgoedwaarden van de hoeves en hun omgeving, zoals beschreven in §3;
- de visie op het geheel van bebouwing en omgeving met een inrichtingsconcept voor de totaliteit van de site, zowel voor het ensemble van de hoeves als voor het geheel van bebouwing en landschap;
- de geplande werken met aanduiding van de relatie tussen historische en nieuwe architectuur;
- de impact van de geplande werken op de omgeving en een toelichting bij de mate van reversibiliteit van de ingrepen;

### ARTIKEL - BOSGEBIED

§1. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het middelhoutbos, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is.

§2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van het middelhoutbos zijn toegelaten.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten. Wijzigingen van het bodemreliëf groter dan 0.50m zijn niet toegestaan.

### Overdruk

*'Bos' moet in ruime zin geïnterpreteerd worden, zoals in het Bosdecreet. Open plekken in het bos vallen daar bijvoorbeeld ook onder.*

*Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als bosgebied is mogelijk. Die infrastructuur zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied ...*

*De boswal moet worden behouden, aanzienlijke reliëfwijzigingen zijn daarom niet toegestaan.*



# CLUSTER 5

---

stedenbouwkundig  
geheel





## PRINCIPES CLUSTER STEDENBOUWKUNDIG GEHEEL

Een belangrijke cluster zijn de stedenbouwkundige gehelen. Deze cluster omvat ‘stedelijke’ gebieden met erfgoedwaarden die niet alleen in de individuele gebouwen zijn terug te vinden, maar vooral in het geheel, in het samengaan van de verschillende panden schuilen. Dit kan zowel een uniform en harmonieus geheel zijn, alsook een divers stedelijk geheel met een hiërarchische bebouwing. In die zin omvat deze cluster zowel de planmatig aangelegde gehelen (bv. tuinwijken, arbeiderscités, beluiken, begijnhoven,...) als stedenbouwkundige gehelen die organisch gegroeid zijn (bv. een waardevolle dorpskern). Een groot deel van de stedenbouwkundige erfgoedgehelen bevindt zich in de schemerzone tussen strikt planmatig aangelegd en organisch gegroeid. Zij werden dan vaak in een bepaalde periode of volgens bepaalde in zwang zijnde stedenbouwkundige regels gerealiseerd. Op die manier zijn gehelen zoals bijvoorbeeld het Gentse Miljoenenkwartier, de Antwerpse Cogels Osylei of de Prinsenlaan in Oostende tegelijk ‘gepland’ en in hun vormgeving bijzonder divers.

In deze cluster is het behoud van de beeldkwaliteit van het geheel – of het nu planmatig of organisch gegroeid is – de belangrijkste uitdaging. Daarbij moet aandacht gaan naar zichtassen en compositie, maar ook naar elementen zoals kroonlijsthoogtes, perceelstructuur, gevelritmiek, materialisatie, ...

Meestal zijn echter verschillende eigenaars betrokken en worden individuele vergunningsaanvragen ingediend. Eigenaars moeten zich vooreerst bewust zijn van de erfgoedwaarden van hun pand of van het geheel waartoe hun pand behoort. Vooral in bv. tuinwijken of arbeiderscités is dit belangrijk. De individuele woning is immers niet altijd een architecturaal meesterwerk, maar draagt wel bij tot de kwaliteit van het geheel. Ook in omgevingen waar het organisch gegroeid geheel al is veranderd door nieuwe ontwikkelingen, is het bewustzijn van de waarde van het geheel vaak beperkt. Bewustmaking is dus prioritair.

Een bewustmaking van de erfgoedwaarden en sensibilisering van de eigenaars kan ook bijdragen aan het in stand houden van het geheel. Een aantal niet-vergunningsplichtige werken (bv. schilderen van de gevel, vervangen van schrijnwerk,...) kunnen immers een grote impact hebben op de beeldkwaliteit. Deze werken zijn moeilijk te reguleren/controleren, maar kunnen door een sensibilisering van de eigenaars toch nog worden gestuurd.

Daarnaast is het belangrijk dat een kader wordt gecreëerd waarbinnen deze vergunningsaanvragen kunnen worden afgewogen. Er moeten prioriteiten worden vastgesteld, maar met een zekere soepelheid voor eigenaars. Vooronderzoek kan bijdragen tot het bepalen van een aantal strategische keuzes. Indien bijvoorbeeld blijkt dat de beeldwaarde voornamelijk wordt bepaald door de ritmering van de gevelopeningen, maar in mindere mate door de gevelmaterialen, kan het vergunningenbeleid hier op inspelen.

Hoewel het gevelbeeld uiteraard een belangrijke rol speelt in de erfgoedwaarden en beleving van een stedelijk landschap, mag ook de relatie tussen de gevel en het plan niet uit het oog worden verloren. Zo voldoen de erg kleine woningen in tuinvijken of cités vaak niet aan de hedendaagse normen voor wooncomfort. De optie om twee woningen samen te voegen, kan worden overwogen, nadat de impact op de beeldkwaliteit grondig werd onderzocht.

Voor de stedenbouwkundige gehelen kan de verordening worden ingezet om de meldings- en vergunningsplichtige werken te bepalen die relevant zijn voor het bewaren van de beeldkwaliteit. Het bepalen van een afwegingskader voor de vergunningsaanvragen zal normaal om een meer gebiedsgerichte aanpak vragen. Voor bepaalde algemeen ongewenste ontwikkelingen zou wel per thema en per gebied een verordening kunnen worden opgemaakt. Een verordening zou bv. voorschriften kunnen bevatten die de invloed van commerciële activiteiten op het erfgoed in een binnenstad beperken.

In deze cluster wordt een voorbeeldtoepassing opgenomen voor een tuinvijk en voor een geheel van wederopbouwerfgoed onder commerciële druk. Deze twee voorbeelden zijn heel typische situaties waarbij de toepassing als voorbeeld kan dienen voor elke woonwijk met erfgoedwaarde of centrumstraat in Vlaanderen. De tuinvijk is een voorbeeld van een gepland, harmonieus geheel waarbij een kader wordt ontwikkeld voor het vergunningbeleid dat tegelijk de beeldkwaliteit bewaakt, maar ook het hedendaags wooncomfort niet uit het oog verliest. In de handelstraat met wederopbouwerfgoed wordt getracht om de beeldkwaliteit van het geheel te behouden door aan alle panden binnen de zone (zowel de waardevolle als minder waardevolle) bij de vergunningsaanvraag een motivatienota te vragen die de impact van het project op het straatbeeld weergeeft. En door de impact van de commerciële activiteiten op het straatbeeld te kaderen. Dit laatste aspect zou ook in een verordening kunnen worden opgenomen.

Voorbeelden van RUP's die inspiratie kunnen bieden over deze clusterthematiek zijn:

- RUP Binnenstad, Stad Antwerpen
- RUP Borgloon Centrum, Stad Borgloon
- RUP Centrum Diksmuide, Stad Diksmuide
- RUP Christus Koning, Stad Brugge
- RUP Dorpskern Laarne, Gemeente Laarne
- RUP Middelburg, Gemeente Maldegem
- RUP Nieuwkerke, Gemeente Heuvelland
- RUP OLV Olen - Sint-Jozef Olen, Gemeente Olen
- RUP's Tiensesteenweg, Stad Leuven
- RUP Westouter, Gemeente Heuvelland
- PRUP Kolonie Merksplas, Provincie Antwerpen

VOORBEELD 9

# Tuinwijk Pallieter, Lier



## Stap 1, omschrijving erfgoedwaarden

### BESTAANDE INVENTARISATIE ERFGOEDWAARDEN

- Bouwkundig Geheel: tuinwijk Pallieter (IBE/ID 26845)
- Bouwkundig Geheel: Elzenlaan (IBE/ID 2601)

### RUIMTELIJKE ERFGOEDWAARDEN

- **ERFGOEDWAARDEN:** De tuinwijk Pallieter in Lier werd gebouwd in 1922 in opdracht van de Maatschappij voor Goedkope Woningen. De wijk voor 87 gezinnen is een ontwerp van vier architecten (Sol, Flerackers, Van Bouchout en Van Peborgh). Elke architect ontwikkelde een basisontwerp voor een groepering van eengezinswoningen met één tot twee bouwlagen met mogelijke varianten qua schikking en detaillering. Het geheel sluit aan bij de regionalistische strekking; met als kenmerken onder meer het verwerken van puntgevels al dan niet met geknikte pannen zadeldaken, baksteenornamentatie, rondboogdeuren en beluikte kozijnvensters. De verschillen tussen de ontwerpers komen tot uiting in de compositie, interpretatie en afwerking. Het terrein tussen de Mechelsesteenweg en de Elzenlaan werd aangelegd volgens een damboordschema met de loodrechte Dennen- en Wilgenlanen en centraal het Acaciaplein. Kenmerkend zijn ook de voortuinen en de afwisselende groepering van de woningen. De tuinen van de woningen zijn relatief klein, maar de ontwerpers van de wijk compenseerden dit door de aanleg van het centrale Acaciaplein als gemeenschappelijke tuin. Dit is de enige vorm van collectieve voorziening in deze tot woonfunctie gereduceerde tuinwijk.
- **GEBRUIKSWAARDE:** De tuinwijk is geconcipeerd als een zo goed als monofunctionele woonwijk in het kader van de volkshuisvesting na de Eerste Wereldoorlog. Deze wijk vervult nog steeds deze functie, al zijn er aanpassingen nodig om te voldoen aan de woonbehoeften van de eenentwintigste eeuw. Zo zijn de meeste woningen relatief klein en voldoen ze niet steeds aan de energieprestatienormen.
- **LOCUSWAARDE:** De erfgoedwaarden worden in belangrijke mate bepaald door de compositie van dit planmatig aangelegd stedelijk geheel. De vier straten van de tuinwijk zijn zelfs in die mate beeldbepalend dat de nieuwe woningen langs de Beukenlaan lijken te refereren naar de typologie van de tuinwijk.
- **BELEVINGSWAARDE:** Hoewel er vele kleine wijzigingen zijn gebeurd - voornamelijk wat het houtwerk van ramen en deuren betreft - is het globaal beeld van de tuinwijk behouden en wordt de wijk duidelijk als één geheel ervaren.

## Stap 2/A, ruimtelijke problematiek

De woningen in de tuinwijk zijn ook vandaag nog eigendom van de Lierse Huisvestingsmaatschappij. Het erfgoed geheel is hierdoor nog grotendeels bewaard, al doen een aantal evoluties toch afbreuk aan de erfgoedwaarden van het geheel. Het meest opvallende is ongetwijfeld de nieuwbouw aan de hoek van de Dennenlaan en de Mechelsesteenweg. Daarnaast zijn het vooral kleinere ingrepen zoals het wijzigen van gevelopeningen, vervangen van het schrijnwerk, de heraanleg van de voortuintjes, uitbreidingen in de tuinen, ... die het karakter van de tuinwijk langzaam wijzigen.

**SITUERING**

De tuinwijk Pallieter bevindt zich Langsheen de Mechelsesteenweg in Lier tussen de vesten en de ring R16. De tuinwijk bestaat uit volgende straten: Dennenlaan, Wilgenlaan, Elzenlaan, Beukenlaan en Acaciaplein.



De problematieken waarmee we in deze tuinwijk worden geconfronteerd, gelden voor een heel aantal van dergelijke erfgoedgehelen (bv. beluiken, arbeiderscités, sociale huisvestingsprojecten, ...). Herbestemming en afbraak kunnen de erfgoedwaarden aantasten en toch is het onvermijdelijk dat deze woningen worden aangepast aan de woonbehoeften van de eenentwintigste eeuw. Hierbij gaat het zowel om aanpassingen aan de individuele woningen (bv. wat betreft duurzaamheid, maar ook uitbreidingen op de woningen) als om de transformatie van het geheel (bv. infrastructuurwerken).

## Stap 2/B, gewenste ontwikkelingen

De tuinwijk Pallieter moet zich verder kunnen ontwikkelen als een hedendaagse woonwijk, maar tegelijk moet ook de eenheidsbebouwing van het oorspronkelijke ontwerp worden behouden. De bestaande bebouwing met haar typische vormkarakteristieken moet worden bewaard om de eenheid en het beeld van de tuinwijk te behouden. Beperkte en gepaste uitbreidingen en verbouwingen moeten mogelijk zijn om de woningen aan hedendaagse wooneisen te laten voldoen.

### INTEGRAAL BEHOUD

Integraal behoud van de volledige wijk inschrijven zou de ontwikkeling naar een hedendaagse wijk kunnen hypothekeren. Toch willen we de erfgoedwaarden van deze wijk, die voor een groot stuk worden bepaald door de eenheidsbebouwing, behouden. Om het behoud van de eenheidsbebouwing te verzekeren wordt daarom het slopen en herbouwen van de historische gebouwen verboden. Uitbreidingen en aanpassingen worden wel toegestaan om aan het hedendaags wooncomfort te kunnen voldoen.

### BEHOUD VAN VORMKARAKTERISTIEKEN

Om het beeld van de wijk intact te houden, moet het uniforme karakter van de bebouwing worden behouden. Deze eenheid wordt bepaald door specifieke vormkarakteristieken van de gebouwen, zoals de materialisatie van de gevels en daken, de kleur van het schrijnwerk, het groen karakter van de voortuinen, ... Deze vormparameters die de erfgoedwaarden bepalen, kunnen in de voorschriften worden opgenomen.

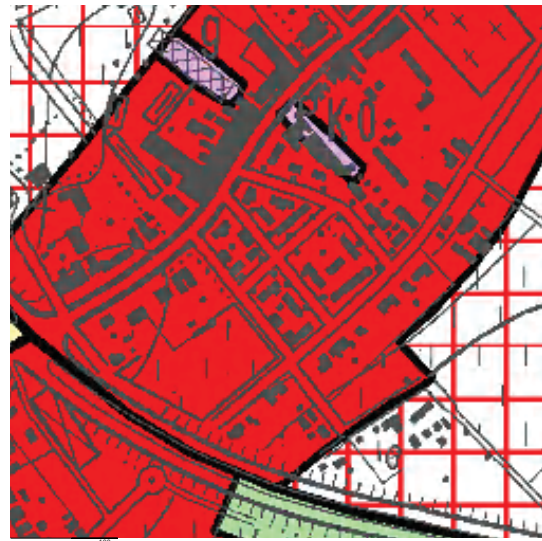
Heel wat van de handelingen die dit beeld kunnen beïnvloeden (plaatsen van voorzetstenen, schilderen, vervangen van schrijnwerk, aanleggen van een tuinpad, ...) zijn echter niet vergunningsplichtig, soms zelfs niet meldingsplichtig. Om zicht te hebben op deze handelingen kan in een verordening de vergunningsplicht worden aangevuld. Het aanvullen van de vergunningsplicht kan enkel in een verordening (4.2.5 V.C.R.O.) en kan enkel één trap hoger dan decretaal bepaald. Dus van vrijstelling naar meldingsplicht en van meldingsplicht naar vergunningsplicht. Op die manier kan ook de naleving van de voorschriften van het RUP voor aanvang van de werken, bij de bouwaanvraag worden opgevolgd:

### GRAFISCH PLAN

De geldende bestemming 'woongebied' volgens het gewestplan wordt behouden.

Aanvullend wordt aangeduid:

- Als overdrukzone: het plein.



**Artikel - Aanvulling vergunningsplicht**

Onverminderd de Vlaamse of provinciale reglementering, mag niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

- gebouwenonderdelen of constructies of kleine elementen geheel of gedeeltelijk slopen;
- raam- en deuropeningen aanbrengen;
- dakuitbouwen, dakvlakramen plaatsen;
- garages, carports en veranda's plaatsen of wijzigen.

**Artikel - Aanvulling meldingsplicht**

Onverminderd de Vlaamse of provinciale reglementering, mag niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige melding:

- gevels ontleisteren of het schilderwerk verwijderen;
- gevels pleisteren, schilderen of voegen;
- gevelsteen aanbrengen;
- dakbedekking vervangen of wijzigen;
- zonnepanelen of zonnecollectoren aanbrengen;
- raam- en deuropeningen wijzigen of dichtmaken;
- buitenschrijnwerk vervangen of wijzigen;
- gevelornamenten aanbrengen;
- verhardingen aanbrengen in de voortuin.

**BEHOUD DOOR GEBRUIK**

De woonbestemming van het gewestplan kan worden behouden, maar wordt best beperkt tot het toelaten van enkel wonen en publieke en private groenruimtes. Binnen deze tuinvijk is de oorspronkelijke bebouwing enkel op wonen afgestemd. Het toelaten van andere functies dan het wonen, vraagt een te grote aanpassing van de historische bebouwing en brengt de erfgoedwaarden te veel schade toe. Een voorbeeld van een dergelijke aanpassing is de winkel op de hoek van de Mechelsesteenweg en de Dennenlaan.

Hier vraagt het behoud dus om een beperking van het gebruik. Het herinrichten en voorzien van gemeenschapsvoorzieningen op het Acaciaplein moet wel mogelijk zijn.

**BEHOUD DOOR BEWUSTMAKING**

Ten slotte kan het voor deze wijk ook zinvol zijn om een sensibiliseringscampagne op te zetten. Door de eigenaars en bewoners bewust te maken van de erfgoedwaarden van hun wijk, kunnen onbedoelde schadelijke interventies, zoals het kleurig schilderen van het schrijnwerk worden vermeden. Een dergelijke campagne zou de goedkeuring en bekendmaking van de verordening kunnen kaderen. Maar de bewustmaking kan ook worden gekoppeld aan het participatieproces bij de herinrichting van het Acaciaplein.



## Stap 3, Doorvertaling RUP

### VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<b>ARTIKEL - WOONGEBIED - TUINWIJK</b>	<i>Categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'</i>
<b>ARTIKEL - BESTEMMING</b>	-
De zone is bestemd voor wonen.	<i>Behalve de voor het wonen noodzakelijke infrastructuur zoals openbare groene en verharde ruimtes, tuinen en speelruimtes zijn er geen aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen toegelaten.</i>
<b>ARTIKEL - INRICHTING</b>	-
<p><b>§1. Behoud van de eenheidsbebouwing</b>  Het slopen van de gebouwen en de gebouwoonderdelen van de historische eenheidsbebouwing is niet toegestaan.</p> <p>Enkel in bijzondere omstandigheden kan sloop te rechtvaardigen zijn. De enig aanvaardbare argumenten die de sloop van gebouwen en/of gebouwoonderdelen van de historische bebouwing kunnen rechtvaardigen, zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de sloop is gebaseerd op een historisch, stedenbouwkundig en architectonisch kwaliteitsonderzoek (bijvoorbeeld in het kader van de opmaak van een masterplan en/of beeldkwaliteitsplan);</li> <li>- er kan ontegensprekelijk worden aangetoond dat de handhaving van de bebouwing het (verdere) verval van de eenheidsbebouwing of de omgeving in de hand werkt;</li> </ul> <p>Het samenvoegen van percelen, onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwingen en uitbreidingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten, voor zover ze gebeuren met maximaal behoud van en respect voor de historische eenheidsbebouwing.</p> <p>Uitbreidingen zijn enkel toegelaten aan de achter- en/of zijgevel van de bestaande bebouwing. Alle uitbreidingen moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en moeten in maatvoering, architectuur en detaillering afgestemd zijn op de vormgeving van de hoofdbebouwing.</p> <p>Het aanbrengen van dakuitbouwen, dakkapellen en zonnepanelen in de dakvlakken boven de voorgevel is niet toegestaan.</p> <p>Het aanbrengen van rolluikkasten, zonnewering aan de buitenzijde, schotelantennes en andere ornamenten aan de voorgevel is niet toegestaan.</p> <p><b>§2. Kleur- en materiaalgebruik</b>  Het schilderen, pleisteren en aanbrengen van gevelsteen van/op de bestaande historische gevels is niet toegestaan.</p>	<p><i>Onder eenheidsbebouwing wordt verstaan: verschillende gebouwen in elkaars onmiddellijke omgeving die identieke of sterk gelijkende architecturale kenmerken hebben. Een tuinwijk is een typisch voorbeeld van historische eenheidsbebouwing.</i></p> <p><i>Het slopen van gebouw(onderdelen) die geen deel uitmaken van de historische bebouwing, zoals latere uitbreidingen met een garage is toegestaan.</i></p> <p><i>Het maximaal behoud van de eenheidsbebouwing houdt in dat het beeld van de bebouwing naar het publiek domein toe behouden blijft. Veranderingen aan de voorgevel zijn daarom niet toegestaan.</i></p> <p><i>Het aanbrengen van dakuitbouwen, dakkapellen en zonnepanelen in de dakvlakken boven de achtergevel is dus wel toegestaan. Ook het aanbrengen van dakvlakvensters in voor- en achtergevel kan.</i></p> <p><i>In de toelichtende kolom kunnen voorbeelden en afbeeldingen worden opgenomen van wat goed is en wat niet.</i></p>

## VOORSCHRIFTEN

Voor de dakbedekking is enkel het gebruik van rode stormpannen toegestaan.

Alle buitenschrijnwerk, zowel van de bestaande bebouwing als van uitbreidingen, moet wit zijn.

Het kleur- en materiaalgebruik van nieuwbouvvolumes moet in harmonie zijn met de historische eenheidsbebouwing, maar moet wel zo worden geconcipieerd dat er een duidelijk onderscheid is tussen de nieuwe en de bestaande architectuur.

### §3. Voor-, zij en achtertuinen

De voortuin moet om esthetische redenen zoveel mogelijk groen worden ingericht. Verhardingen zijn beperkt tot het strikt noodzakelijke: een pad naar de voordeur, een pad langs de voorgevel, een oprit naar een vergunde garage of carport. De breedte van de paden mag max. 1m bedragen, de breedte van de oprit max. 3m50.

In de voortuinen mogen geen constructies worden opgericht, met uitzondering van brievenbussen.

De oorspronkelijke historische, betonnen voortuinmuurtjes moeten worden behouden. Nieuwe perceelsafsluitingen moeten bestaan uit een levende haag met een maximale hoogte van 0m90 in de voortuin en 1m80 op de zijdelingse perceelsgrenzen.

De achtertuin moet minimaal voor 20m<sup>2</sup> onverhard en onbebouwd blijven.

### ARTIKEL - ZONE VOOR PLEIN

De zone aangeduid met deze overdruk moet worden ontworpen, aangelegd en in stand gehouden als publieke pleinruimte.

Binnen deze zone is het oprichten van gemeenschapsvoorzieningen, als nevenbestemming, toegelaten.

De zone heeft een publiek karakter, moet parkeermogelijkheid voorzien en bespeelbaar en groen worden ingericht.

Bij het ontwerp van de zone wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het oorspronkelijke ontwerp, conform de bouwaanvraag van 1921.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten. Met uitzondering van wegenis, parkeervoorzieningen, verlichtingsapparatuur, straat- en speelmeubilair, en de noodzakelijke nutsvoorzieningen zijn alle constructies verboden.

### Overdruk

*De inrichting van de zone moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld; Bij de inrichting zal een evenwicht moeten worden gezocht tussen het voorzien van voldoende parkeermogelijkheden voor de buurt en een groene en bespeelbare publieke ruimte.*

**VOORBEELD 10**

---

# IJzerenleen, Mechelen



## Stap 1, omschrijving erfgoedwaarden

### BESTAANDE INVENTARISATIE ERFGOEDWAARDEN;

- Bouwkundig Geheel: IJzerenleen (IBE/ID 13728)
- Bouwkundig Geheel: Wederopbouw IJzerenleen (IBE/ID 26838)
- Bouwkundig Relict: Burgerwoning (IBE/ID 3419)
- Bouwkundig Relict: Hoekhuis (IBE/ID 3433)
- Bouwkundig Relict: IJzeren leuning (IBE/ID 200711), bescherming (DBE/ID OA000321)
- Bouwkundig Relict: Woning De Drij Granaten (IBE/ID 3421)
- Bouwkundig Relict: Woning In de Pluym (IBE/ID 3422), bescherming (DBE/ID OA002835)
- Bouwkundig Relict: Woning Palmboom of Gulden Boom (IBE/ID 3424), bescherming (DBE/ID OA002836)
- Bouwkundig Relict: Diephuis (IBE/ID 3430)
- Bouwkundig Relict: Diephuis (IBE/ID 3432)
- Bouwkundig Relict: Diephuis (IBE/ID 3420), bescherming (DBE/ID OA 003436)
- Bouwkundig Relict: Woning, lijstgevel (IBE/ID 3426)
- Bouwkundig Relict: Woning, lijstgevel (IBE/ID 3427)
- Bouwkundig Relict: Woonhuis van Jef Denyn (IBE/ID 3423)
- Bouwkundig Relict: Woning in wederopbouwstijl (IBE/ID 74675)

### RUIMTELIJKE ERFGOEDWAARDEN:

- **ERFGOEDWAARDEN:** De IJzerenleen is een van de historische handelsassen in het centrum van Mechelen. Tijdens de Eerste Wereldoorlog werd vooral het noordelijk deel van het plein zwaar getroffen door beschietingen en de oorlogsbrand van 1914. Het grootste gedeelte van de oorspronkelijke bebouwing verdween. Bij de wederopbouw is gekozen voor een historiserende ‘begeleidingsarchitectuur’ waarbij niet werd geopteerd voor het kopiëren van de vooroorlogse toestand. De historische perceelstructuur werd wel grotendeels bewaard, maar er werd gekozen voor een nieuwe vormgeving. De meeste panden werden opgetrokken in een historiserende stijl (neogotiek, neorococo, neoclassicistische barok, ...). Slechts enkele panden werden vervangen door constructies die beantwoorden aan de toen heersende bouwmode van de nieuwe zakelijkheid.
- **GEBRUIKSWAARDE:** De IJzerenleen is een belangrijke historische winkelstraat en marktplaats. De huidige winkelstraat is aangelegd op een gedempte vliet, die in de 13e eeuw werd gegraven en waarlangs een vismarkt ontstond. Ook na overwelden van de vliet in de 16e eeuw en het verplaatsen van de vismarkt naar de plaats die nu Vismarkt heet, bleef de IJzerenleen een handelsplaats. Vandaag is de IJzerenleen nog één van de belangrijkste winkelstraten in de Mechelse binnenstad. De handelsfunctie maakt dus een belangrijk deel uit van de erfgoedwaarden.
- **LOCUSWAARDE:** De benaming IJzerenleen dateert van de 17de eeuw en verwijst naar de ijzeren leuning die aan de Vliet werden opgesteld. Dit plein is een belangrijke handelsplaats die naar de Grote Markt leidt. Het Schepenhuis - tegenwoordig een museum - is een duidelijk herkenbare landmark op dit traject. De panden aan de noordzijde van het IJzerenleen, die als één geheel werden opgebouwd na de oorlog, halen een deel van hun waarde uit deze totstandkoming als geheel.

**SITUERING**

De IJzerleen is gelegen tussen de Dijle en de Grote Markt in het centrum van Mechelen.



- **BELEVINGSWAARDE:** De beleving van het IJzerenleen wordt voor een groot deel bepaald door de handelsactiviteiten die er plaats vinden. Daarnaast zorgt ook de wederopbouwarchitectuur, ondanks de diversiteit aan neostijlen, voor een eenheid in de beleving. Deze panden zijn als één geheel en in een korte periode geplaatst, en worden hierdoor als een ensemble ervaren.

## Stap 2/A, ruimtelijke problematiek

De IJzerenleen is op het gewestplan opgenomen in CHE-gebied. In een gebied met culturele, historische en esthetische waarde moeten werken uitgaan van behoud van deze waarden. Voor vergunningsaanvragen in dit gebied wordt advies ingewonnen bij de dienst monumentenzorg van de stad Mechelen. Er wordt dus wel met een zeker omzichtigheid omgegaan met het erfgoed in de binnenstad van Mechelen. Voor de IJzerleen zit er echter druk op dit erfgoed vanuit de commerciële functies.

De handelsfunctie van het IJzerenleen is een belangrijke ruimtelijke erfgoedwaarde, maar houdt tegelijk ook een gevaar in voor de erfgoedpanden. Om te kunnen voldoen aan de hedendaagse commerciële noden worden de benedenverdiepingen van de panden in zekere zin 'opgeofferd'. Het gelijkvloers wordt zodanig getransformeerd dat de relatie met de bovenliggende verdiepingen verdwijnt. Panden worden opgesplitst of samengevoegd om de nodige handelsruimte te verkrijgen, zonder rekening te houden met de perceelstructuur of ritmering in de straat, ... Ook onaangepaste reclames hebben een negatieve impact op de kwaliteit van het straatbeeld.

Het monofunctioneel commercieel gebruik leidt bij een aantal panden bovendien tot leegstand van de verdiepingen. Dit is zowel voor de instandhouding van het erfgoed, als voor de beleving van de publieke ruimte nefast.

## Stap 2/B, gewenste ontwikkelingen

De IJzerenleen moet zich verder kunnen ontwikkelen als handelsplaats, maar deze straat in het winkelwandelgebied van Mechelen moet ook over voldoende ruimtelijke kwaliteit blijven beschikken. Het behoud van de bestaande erfgoedwaarden, maar ook het inzetten op een mix van wonen en handel spelen hierin een belangrijke rol.

### BEHOUD VAN VORMKARAKTERISTIEKEN

Er lijkt voor de panden van de wederopbouwgehelen geen nood aan het vastleggen van algemene vormkarakteristieken. De gehelen zijn tot op vandaag behoorlijk goed bewaard. De transformaties en verbouwingen zijn vooral terug te vinden op het gelijkvloers waar een aantal gevels behoorlijk zijn verbouwd in functie van de handel.

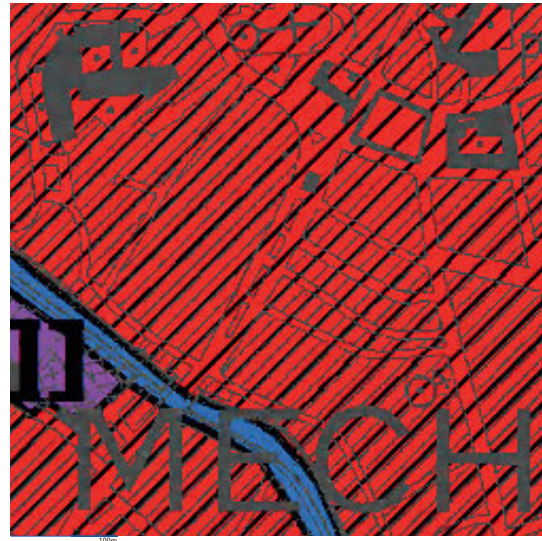
Er is dus vooral nood aan voorschriften die inzetten op het behoud van de eenheid van de volledige gevel. De gevels van de gelijkvloerse handelsruimtes mogen in hun vormgeving niet los staan van de bovenliggende verdiepingen.

Om de kwaliteit van het straatbeeld te verzekeren wordt ook de vormgeving van de reclame en publiciteit in de IJzerleen strenger gereguleerd dan vandaag het geval is met de 'bouwverordening op de publiciteit'. Enkel reclame in losse letters met indirecte verlichting en banieren wordt toegelaten. Alle andere vormen van reclame hebben een te grote impact op

**GRAFISCH PLAN**

De geldende bestemming 'woongebied' volgens het gewestplan wordt behouden. Aanvullend wordt aangeduid

- Als overdruk: de 'zone voor waardevol erfgoed'.



het gevelbeeld. Deze bepalingen kunnen in een RUP worden opgenomen als voorschrift of kunnen voor een beperkt aantal historisch belangrijke straten aan de verordening worden toegevoegd.

### BEHOUD DOOR WAARDERING

De IJzerenleen kent een grote diversiteit aan bouwstijlen. Het vertalen van de erfgoedwaarden naar vormparameters is daarom niet evident. Het lijkt meer aangewezen om algemeen het behoud van de erfgoedwaarden in te schrijven. Met het CHE-gebied geldt er op vandaag ook een voorschrift dat de 'wenselijkheid van het behoud' inschrijft. Bij de opmaak van een RUP wordt dit principe best behouden en kan het nog verder worden ondersteund door een motivatienota te vragen die het omgaan met dit principe verduidelijkt.

### BEHOUD DOOR GEBRUIK

Het is belangrijk dat de panden in de IJzerenleen verder kunnen worden gebruikt als handelspanden. Door het gebruik als handelspand bestaat echter het risico dat enkel het gelijkvloers wordt benut en in stand gehouden. Om dit te voorkomen is er in Mechelen een 'gemeentelijke bouwverordening tot uitvoering van een afzonderlijke toegang tot verdiepingen boven handelspanden'. Van deze verordening die het wonen boven winkels moet stimuleren, kan echter in een aantal gevallen worden afgeweken. Onder andere wanneer het pand beschermd is als monument of in een beschermd stads- of dorpsgezicht is gelegen, moet er geen afzonderlijke toegang tot de verdiepingen worden gerealiseerd.

Voor de panden IJzerenleen 40 en 42 heeft dit het nefaste effect dat de bovenverdiepingen niet worden gebruikt en in stand gehouden. Nochtans lijkt een dergelijke toegang in deze panden esthetisch en structureel perfect mogelijk. Het RUP zou daarom voor dit deel van de binnenstad een verstrenging van de verordening kunnen invoeren.



## Stap 3, Doorvertaling RUP

### VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<p><b>ARTIKEL - ZONE VOOR WAARDEVOL ERFGOED</b></p> <p>§1. Wenselijkheid van behoud In deze zone wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud. Het behoud van de waardevolle relict en van de wederopbouwarchitectuur primeert boven de voorschriften van de in grondkleur aangegeven bestemming. Er wordt uitgegaan van dit principe voor de straatgevels, de bedaking en de andere constructieve elementen van een pand. Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met aandacht en respect voor de cultuurhistorische en architecturale waarde van de panden.</p> <p><b>§2. Motivatienota</b> Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en/of attest voor functiewijziging die betrekking heeft op één of meerdere van de volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een verandering aan de straatgevel(s) en/of de bedaking;</li> <li>- stabiliteitswerken die impact hebben op het uitzicht van het gebouw aan de straatzijde.</li> </ul> <p>moet aan de aanvraag een motivatienota worden toegevoegd.</p> <p>De motivatienota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied.</p> <p>De motivatienota maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties in overeenstemming met de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.</p> <p>De motivatienota geeft inzicht in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de erfgoedwaarden van het pand;</li> <li>- de manier waarop in de aanvraag wordt omgegaan met deze erfgoedwaarden en hoe het principe van wenselijkheid van behoud wordt gehanteerd;</li> <li>- de wijzigingen die gebeuren aan het pand en de impact die ze hebben op het straatbeeld;</li> <li>- de manier waarop de eenheid van het volledige gevelbeeld wordt behouden.</li> </ul> <p><b>§3. Rolluiken</b> Voor winkelpuien is enkel het plaatsen van metalen, openmazige rolluiken toegestaan.</p>	<p><i>Overdruk</i></p> <p><i>Door de grote aanwezigheid van bouwkundig erfgoed wordt voor deze zone het principe van wenselijkheid van behoud gehanteerd. Dit wil zeggen dat er in eerste instantie wordt van uitgegaan dat het behoud van de bestaande toestand wenselijker is dan een verandering.</i></p> <p><i>Belangrijk hierbij is het behoud van de bestaande straatwanden (voorgevel en dak) en de architecturale kwaliteiten van het pand. Het pand kan sterk worden verbouwd, volumes kunnen worden uitgebreid maar de voorgevel, de structuur en de architecturale kwaliteiten van het pand moeten bewaard blijven.</i></p>

## VOORSCHRIFTEN

### §4. Gevelopbouw - winkelpuien

Elke gevel moet een harmonische en logische constructieve opbouw hebben. Dit geldt ook voor de gevel van het gelijkvloers die een duidelijke basis moet zijn voor het gebouw en samen met de bovenliggende gevelopervlaktes één duidelijk geheel moet vormen. Dit wil zeggen dat:

- Er op het gelijkvloers moet worden gebouwd op de voorgevelbouwlijn. Inspringende inkomhallen zijn enkel toegelaten in functie van een afzonderlijke toegang naar de bovenverdiepingen;
- Er op het gelijkvloers minstens de twee uiterste penanten van de voorgevel moet worden hersteld of behouden;
- Als het gelijkvloers verschillende panden samen neemt, de structuur en de opbouw van de afzonderlijke gevels van de panden moet terugkomen in het ontwerp van de gevel van het gelijkvloers. Een handelszaak die zich uitstrekt over twee of meerdere panden moet de doorbreking van de scheidingsmuren beperken tot 50% van de lengte van de muren, op voorwaarde dat er geen afbreuk wordt gedaan aan kunsthistorische of architecturale kwaliteiten.

### §5. Afzonderlijke toegang tot verdiepingen boven handelspanden

Bij nieuwbouw, uitbreiding of verbouwing van een handelspand moet een afzonderlijke toegang tot de verdiepingen worden uitgevoerd.

Een afwijking kan enkel worden toegestaan wanneer er gemotiveerd wordt dat deze toegang structureel of esthetisch niet te verwezenlijken is.

### §6. Reclame en publiciteit

Het aanbrengen van reclame aan de gevel is enkel toegestaan voor handels- en horecazaken, diensten en openbare gebouwen. De reclame houdt rechtstreeks verband met de benaming van de inrichting, het beroep, de handel of de activiteit uitgeoefend in het gebouw. Alle reclame wordt enkel op de voorgevel op een minimale afstand van 0,50 m van de zijdelingse perceelsgrens aangebracht.

Reclame op de gevelvlakken is enkel toegestaan onder de vorm van losse letters die onrechtstreeks worden verlicht, is toegelaten. De reclame heeft een maximale uitbouw ten opzicht van de rooilijn van 0,30 m en bevindt zich op een minimale hoogte van 2,50 m van het maaiveld.

Alle reclame wordt zo vormgegeven en aangebracht dat ze maximaal rekening houdt met de bestaande opbouw en ritmiek van de gevel.

*De volgende definities worden best opgenomen bij de algemene voorschriften:*

- *'handelspand': het onroerend goed of het gedeelte van een onroerend goed waarin minsten op het gelijkvloers een handelsactiviteit wordt uitgeoefend.*
- *'afzonderlijke toegang': de aparte toegang tot de verdiepingen die bestaat uit een aparte deur, trapzaal met een vaste, stabiele en goed beloopbare trap met stijve trapleuning en voldoende verlichting, een aparte bel en brievenbus voor elke bovenliggende woongelegenheden*

# CLUSTER 6

---

verborgen erfgoed



## PRINCIPES CLUSTER VERBORGEN ERFGOED

In deze cluster behandelen we het erfgoed dat niet of moeilijk waarneembaar is. Archeologisch erfgoed neemt hier een belangrijke plaats in. Het archeologisch erfgoed bevindt zich immers in de grote meerderheid van de gevallen onder het maaiveld. Het is verborgen in de bodem. Maar ook bovengronds onroerend erfgoed dat niet onmiddellijk waarneembaar is, valt onder deze cluster. Dit kan gaan om terreinwijzigingen of in het landschap aanwezige sporen waarvan de betekenis niet afleesbaar is, zoals een motte, een oud spoorwegtracé, historische dijkstructuren, ...

De problematiek van het verborgen erfgoed, schuilt vooral in de onduidelijkheid. De relatieve onzichtbaarheid maakt de ontdekking, de lokalisatie en de waardenbepaling van dit erfgoed moeilijk. Er is uiteraard de centraal archeologische inventaris (CAI), en ook andere bronnen (bv. historisch kaartenmateriaal) kunnen informatie verschaffen over de (probabiliteit van de) aanwezigheid van archeologisch materiaal. Dit blijft echter in belangrijke mate specialistenwerk. Voor een breed publiek is het inschatten van de mogelijke aanwezigheid van archeologisch erfgoed moeilijk.

Het verborgen erfgoed wordt vaak pas ontdekt bij ingrepen in de bodem, onder meer door ploegen of door bouw- en infrastructuurwerken. Aangezien het erfgoed verborgen en onbekend is, is er ook geen bewustzijn van erfgoedwaarden en worden ze onbewust verstoord. De uitdaging voor dit type erfgoed ligt dan ook vooral in het bewustmaken van het bestaan van deze sites. Door in ruimtelijke plannen de aanwezigheid van archeologisch erfgoed te duiden, wordt er ook gewezen op de mogelijke verplichtingen naar archeologisch onderzoek voorafgaand aan de ingrepen in de bodem. De modaliteiten voor dit archeologisch vooronderzoek (wanneer dit moet plaatsvinden) worden door het Onroerenderfgoeddecreet bepaald. Het RUP kan worden ingezet in de bewustmaking van de aanwezigheid van archeologische sites en zones.

Voor het behoud van het archeologisch erfgoed kan meer nodig zijn dan enkel bewustmaking. In bepaalde gevallen moeten ook mogelijk schadelijke activiteiten worden verboden. Hierbij zal meestal een gebiedsgerichte aanpak nodig zijn. Voor elke archeologische site/zone wordt bepaald welke werken al dan niet kunnen worden toegelaten zonder aantasting van het archeologisch erfgoed. In bepaalde gevallen zou een verordening kunnen worden ingezet om algemeen schadelijke activiteiten voor een deel van het grondgebied (bv. binnenstad) te verbieden.

In deze cluster wordt een voorbeeldtoepassing voor een motte en voor een Romeinse heirweg uitgewerkt. De motte is een voorbeeld van bovengronds onroerend erfgoed dat niet als zodanig wordt waargenomen. Deze reliëfverhoging zal door velen niet als waardevol erfgoed worden herkend. De Romeinse heirweg is een voorbeeld van ondergronds erfgoed

waarvan geen of weinig sporen terug te vinden zijn in het landschap. Het duiden op de aanwezigheid van het archeologisch erfgoed is een eerste stap in het behoeden van dit erfgoed voor verstering. Bij beide voorbeelden is de aanduiding van het erfgoed in het RUP een eerste belangrijke aspect in de bewustwording.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan of verordening kan daarnaast ook beperkingen opleggen aan vergunningsplichtige ingrepen in de bodem. De voorschriften kunnen zo bepalingen opnemen die het verstoren van de archeologische sites voorkomen. Dit wordt in het voorbeeld van de motte uitgewerkt. Hier wordt door het vastleggen van de bestemming het bodemgebruik beperkt en de kans op verstering van het ondergronds erfgoed verkleind.

Voorbeelden van RUP's die inspiratie kunnen bieden over deze clusterthematiek zijn:

- RUP De Drie Tommen, Stad Tienen
- RUP Grobbendonk begraafplaats, gemeente Grobbendonk
- RUP Zagerijstraat, Stad Tongeren
- RUP Zonevreemde bedrijven, deelplan Caves de France, Stad Dendermonde

VOORBEELD 11

# Motte ‘Hof de Bruwaan’, Oudenaarde



## Stap 1, omschrijving erfgoedwaarden

### BESTAANDE INVENTARISATIE ERFGOEDWAARDEN

- Bouwkundig Relict: Hof De Bruwaan (IBE/ID 27369)
- Bouwkundig Geheel: Deinzestraat (IBE/ID 4554)
- Aangeduide Ankerplaats (MB 06/12/2012): ‘Schelde-Leie interfluvium te Anzegem, Kruishoutem, Oudenaarde, Waregem, Wortegem-Petegem en Zingem’ (DBE/ID APO009)
- Centrale Archeologische Inventaris (CAI/ID 503475 en 158402)

### RUIMTELIJKE ERFGOEDWAARDEN

- **ERFGOEDWAARDEN:** ‘De Bruwaan’ is een mooi overblijfsel van een mottekasteel, het zogenaamde ‘Kasteel Beverwaen, Brewaene of Bruwaan’. De oudste vermelding van het ‘huus van Bedruan’ gaat terug tot 1232 met als eerste gekende eigenaar Margaretha van Bedruwaen. Op oude kaarten is het kenmerkende grachtenpatroon van dit mottekasteel nog duidelijk te zien: een grote ovaalvormige gracht, die zowel het opperhof als het neerhof omgeeft, en een brede ringgracht omheen het opperhof, waarop tot circa 1860 het kasteel stond. Historische bronnen geven weinig informatie en er is naar deze site nooit uitgebreid archeologisch onderzoek verricht. Het is evenwel zeker dat er heel wat bouwfasen zijn geweest, tot de afbraak in de 19de eeuw. Op het opperhof zijn vandaag ook nog sporen zichtbaar van bakstenen gewelven, die uit de 18de of 19de eeuw lijken te dateren. De motte is nu nog duidelijk herkenbaar in het landschap. Het neerhof werd recent ‘overgerestaureerd’ waardoor enkel het oorspronkelijke volume echt werd behouden; het koetshuis werd eveneens gerestaureerd, zij het minder ingrijpend en ‘fermatterend’.
- **GEBRUIKSWAARDE:** De motte is vandaag in gebruik als weiland. Van het voormalige opperhof zijn geen bovengrondse restanten meer aanwezig. Het neerhof en koetshuis zijn wel nog in gebruik en maken deel uit van het landbouwbedrijf.
- **LOCUSWAARDE:** Van deze volledig door een gracht omgeven site, blijft enkel nog de motte duidelijk herkenbaar in het landschap. Op het oorspronkelijke neerhof bevindt zich een hoeve. Van het opperhof blijft enkel nog een ‘verheven wei’ over. De grachten rondom het oorspronkelijke opperhof zijn deels gedempt om het vee op de aarden heuvel te laten grazen.
- **BELEVINGSWAARDE:** Vanuit het omliggende agrarische landschap is de motte nog goed waarneembaar. De beleving van het agrarisch landschap en de motte komt wel onder druk te staan van het aanpalende bedrijventerrein. Doordat dit bedrijventerrein zo direct paalt aan de motte wordt het beeld op dit relict ook enigszins verstoord.

## Stap 2/A, ruimtelijke problematiek

Op het gewestplan is de ‘Bruwaan’ gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De motte zelf en het agrarisch gebied ten noorden en ten westen zijn herbevestigd als agrarisch gebied. Het landbouwperceel ten zuiden van de motte is niet herbevestigd, maar wel meegenomen in de afbakening van het stedelijk gebied Oudenaarde. De stad lijkt



**SITUERING**

De 'Bruwaan' is gelegen aan de Deinzestraat te Bevere, Oudenaarde. De motte ligt in een agrarisch landschap, net ten westen van het stedelijk gebied van Oudenaarde en aan de rand van het bedrijventerrein dat ook de naam 'De Bruwaan' kreeg.



de intentie te hebben om het bedrijventerrein uit te breiden op dit zuidelijk landbouwperceel. In het GRS wordt op p. 38 van het richtinggevend deel gesteld: 'Gekozen wordt om maximaal de randzone te benutten die nog aanwezig is aan het grote bedrijventerrein Bruwaan. Zo kan een strook van ca. 2 ha gecreëerd worden langsheen de toegangsweg industriepark Bruwaan tussen de Deinzestraat en de Boterstraat voor lokale bedrijven. Het zicht op de hoeve Bruwaan moet evenwel gevrijwaard blijven.' Het erfgoed van de motte 'De Bruwaan' komt met andere woorden onder druk te staan door het oprukkende bedrijventerrein.

## Stap 2/B, gewenste ontwikkelingen

De site van het mottekasteel is nog niet uitgebreid archeologisch onderzocht, maar er zijn aanwijzingen van archeologische sporen in de bodem. Het is daarom in eerste instantie van belang om deze plek te behoeden voor verstoring. Dit kan door de inzet op verschillende manieren van behoud:

### BEHOUD DOOR WAARDERING

De zone met erfgoedwaarden moet worden behouden. Dit kan door verstoring van de bodem te verbieden en bij werken op te leggen dat er rekening moet worden gehouden met het archeologisch erfgoed.

### BEHOUD VAN VORMKARAKTERISTIEKEN

De vormkarakteristieken van deze site zijn in eerste instantie landschappelijk. De typische verschijning van de motte, als een verhoging in het landschap en de grachtenstructuur rondom de motte moeten worden behouden.

Ook het zicht op de motte vanuit het omliggende agrarische landschap moet zo veel mogelijk worden gevrijwaard. Om te voorkomen dat het zicht op de motte door verder bebouwing wordt belemmerd, wordt de bestaande agrarische bestemming van de motte en haar omgeving best verstrengd tot 'bouwvrij agrarisch gebied'. Deze bestemming voorkomt voor de motte zelf ook dat er bebouwing op de site komt, die het archeologisch erfgoed zou kunnen verstoren. Om de beleving van de motte vanuit zoveel mogelijk perspectieven ongeschonden te laten, wordt bovendien een bufferzone ingeschreven voor het bedrijventerrein. Deze moet het zicht op de bedrijven bufferen, maar bepaalt ook de rand van het bedrijventerrein, waardoor verdere uitbreiding wordt voorkomen.

### BEHOUD DOOR GEBRUIK

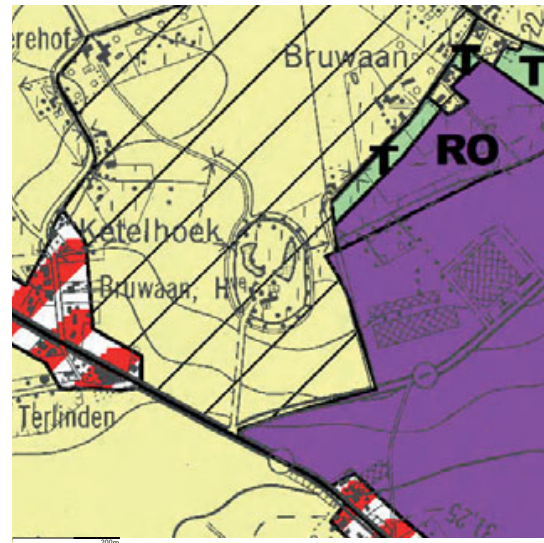
Bepaalde bestemmingen geven meer garantie op het behoud van het archeologisch erfgoed dan andere. De motte is op vandaag gelegen binnen een agrarische bestemming. Een belangrijke bedreiging voor het archeologisch erfgoed binnen deze bestemming kan bodemerosie zijn ten gevolge van landbouwbewerking. Maar aangezien het hier om grasland gaat en er geen diepschalige bodemingrepen (zoals het ploegen van het land) gebeuren, wordt er verwacht dat de bodemerosie niet bedreigend zal zijn. De agrarische bestemming wordt dus best behouden, maar wel aan een aantal voorwaarden onderworpen: bouwvrij agrarisch gebied.

**GRAFISCH PLAN**

De geldende bestemming 'agrarisch gebied' volgens het gewestplan wordt beperkt tot 'bouwvrij agrarisch gebied'.

Aanvullend wordt aangeduid:

- Als overdrukzone: zone met archeologie.
- Als overdrukzone: buffer.



## Stap 3, Doorvertaling RUP

### VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<p><b>ARTIKEL - BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED</b></p> <p>§1. Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p>§2. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;</li> <li>- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.</li> </ul>	<p><b>Categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw'</b></p> <p><i>De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastictunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv. kleinschalige zonnepanelen om een waterpompe te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) ... Serres daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies. Bebassing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Bouwvrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwvrij moet behouden blijven. Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</i></p> <p>...</p>
<p><b>ARTIKEL - ZONE MET ARCHEOLOGIE</b></p> <p>§1. In de zone, op het plan aangeduid met een arcering in overdruk, primeert het behoud en de bescherming van de erfgoedwaarden van de gronden met archeologie boven de bestemmings-, inrichtings- en beheersvoorschriften van de grondkleur.</p> <p>§2. Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met aandacht en respect voor de aanwezige of naar verwachting aanwezige erfgoedwaarden. Om onevenredige aantasting van de erfgoedwaarden te voorkomen, zijn volgende werken, handelingen en/of wijzigingen verboden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het samenvoegen of verkavelen van percelen;</li> <li>- Het uitvoeren van graafwerkzaamheden;</li> <li>- Het verlagen van de bodem en afgraven van gronden;</li> <li>- Het graven of aanbrengen van watergangen en waterpartijen;</li> <li>- Het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;</li> <li>- Het ophogen en egaliseren van gronden.</li> </ul> <p>§3. Het in §2 gestelde verbod geldt niet wanneer deze werken, handelingen en/of wijzigingen worden uitgevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In het kader van de instandhouding en het beheer van de bestaande waardevolle grachten;</li> <li>- In het kader van archeologisch vooronderzoek en archeologische opgravingen ter uitvoering van een bekrachtigde archeologienota of met het oog op wetenschappelijke vraagstellingen.</li> </ul>	<p><b>Overdruk</b></p> <p><i>Deze 'zone met archeologie' is een ruimtelijke aanduiding op het verordenend grafisch plan en mag niet worden gelijkgesteld aan een 'archeologische zone', zoals bedoeld in het Onroerenderfgoeddecreet.</i></p>

## VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL - BUFFER	<i>Overdruk</i>
<p>§1. Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p>§2. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;</li> <li>- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.</li> </ul>	<p><i>De buffer behoort tot het bedrijventerrein en vormt er de begrenzing van naar het aangrenzende agrarische landschap.</i></p>



VOORBEELD 12

# Romeinse heirweg, Velzeke



## Stap 1, omschrijving erfgoedwaarden

### BESTAANDE INVENTARISATIE ERFGOEDWAARDEN

- Bouwkundig geheel: Romeinseweg (IBE/ID 5483)
- Landschapsatlas: Ankerplaats ‘Zwalmvallei tussen Nederbrakel en Nederzwalm’ (ID A40042)
- Centrale Archeologische Inventaris (CAI/ID 500495 tot 500504)

### RUIMTELIJKE ERFGOEDWAARDEN

- **ERFGOEDWAARDEN:** De Romeinse weg Velzeke-Bavay was ooit één van de belangrijkste verbindingen in het noorden van Gallië. Na de verovering van Gallië door Julius Caesar, breidt de eerste Romeinse keizer Augustus het wegennet uit tot aan de nieuwe grenzen van het Romeinse Rijk, namelijk de Noordzee en de Rijn. Hij verdeelt het gebied in provincies en deelt deze verder op in kleinere gebieden of civitates. Hij bouwt een netwerk uit van hoofdwegen die de nieuwe administratieve hoofdplaatsen van de civitas met elkaar verbinden. Vanuit Bavay, hoofdplaats van de civitas van de Nerviers, vertrekken zeven heirwegen. Deze leiden naar de Romeinse buursteden (o.a. Tongeren, Kamerijk, Doornik) en één van deze wegen gaat ook naar de nederzetting van Velzeke. Velzeke was een belangrijk Romeins baandorp dat vermoedelijk een lokale administratieve functie bezat: er was een centrale vicus op de wijk Molenhoek (1e eeuw) en uitbreiding met twee vici naar het westen toe (2e eeuw). Er waren eveneens sporen van twee Romeinse tempels en een muntschat uit het jaar 263. Velzeke lag op een kruising van twee Romeinse wegen: de noord-zuid-verbinding tussen Velzeke en Bavay en een oost-west-handelsroute tussen Boulogne-sur-Mer en Keulen, aangelegd onder keizer Augustus in het kader van zijn plannen om de havens langs de oostkust met de Rijnhavens te verbinden. De wegen werden aangelegd in een uitgegraven bedding die soms meer dan één meter diep was. Het wegdek was opgebouwd uit verscheidene lagen: de basis bestond uit meerdere lagen aangestampte leem en zand, afgedekt door een laag stenen met daarop het eigenlijke wegdek dat bestond uit een dikke laag grind. De bolle vorm van het wegdek, de agger, zorgde voor een snelle afvoer van het regenwater. Langs het verharde wegdeel liepen brede onverharde wegstroken voor ruiters, voetgangers, vee, ...
- **GEBRUIKSWAARDE:** De Romeinse wegen werden voor en door militairen aangelegd, maar ze werden ook gebruikt voor de administratie. Ze dienden om de troepen te verplaatsen en om het veroverde gebied te beheren en te besturen. Daarnaast zorgden de wegen voor een vlotte en snelle bevoorrading, zowel in tijden van oorlog als vrede. Ook de Keizerlijke koerierdienst verplaatste zich over het wegennet om berichten en goederen snel te bezorgen. Later verloren de wegen hun militaire betekenis en ontwikkelden ze zich tot slagaders van het handelsverkeer. De wegen zullen snel en in belangrijke mate bijdragen tot de economische en culturele ontwikkeling van onze regio's, meer bepaald door de ontwikkeling van de agglomeraties langs de wegen die op hun beurt handel drijven met de plattelandsbevolking. Vandaag kent de weg Bavay-Velzeke vooral een toeristisch gebruik. In 2011 werd een bewegwijzerde route ‘Via Romana’ ingehuldigd die zowel voor voetgangers,



**SITUERING**

De Romeinse weg Velzeke-Bavay loopt op het grondgebied van Zottegem dwars over de Paddestraat en de Knutsegemstraat. De weg maakt een bocht naar het westen, maar vervolgt daarna zijn weg naar het zuiden langs de Knutsegemstraat, de Kluisstraat en het Mijnerwerkerspad.



fietsers als auto's toegankelijk is. De weg verbindt over een afstand van 85 km 4 belangrijke archeologische vindplaatsen met elkaar, waaronder het Provinciaal Archeologisch Museum Velzeke. Langsheen het traject staan er gereconstrueerde mijlpalen met informatie over de Romeinse weg.

- **LOCUSWAARDE:** De Romeinse wegen lopen bij voorkeur op de langgerekte heuvelkammen. Ze volgen een zo recht mogelijk traject. Romeinse wegen bestaan uit lange rechtlijnige wegtracés of korte, rechte segmenten, naar gelang van de terreingesteldheid. In functie van natuurlijke obstakels kan het traject afwijken. Het traject van de Romeinse weg tussen Brakel en Velzeke is hiervan een voorbeeld. Tussen Brakel en de Zwalm lag de weg op de hoger gelegen droge valleigronde, nadien gaat hij door de laagte van de Traveinsbeek en maakt een bocht rond het plateau van Knutsegem, om uiteindelijk de Molenbeek te doorkruisen op het smalle uiteinde van de valleitak.
- **BELEVINGSWAARDE:** De oorspronkelijke Romeinse weg is uiteraard niet meer waarneembaar, maar bevindt zich in de ondergrond. Het oorspronkelijke traject werd op veel plaatsen later wel opgehoogd en/of heraangelegd en bleef in gebruik als weg. Ten zuiden van Brakel is de weg nog duidelijk aanwezig in het landschap. Het oude Romeinse traject loopt voor grote stukken over nog steeds bestaande wegen of voetwegen. Tussen Brakel en Velzeke is de route veel minder leesbaar. Een van de doelstellingen van het grensoverschrijdend project 'Via Romana' is om de Romeinse weg terug zichtbaar te maken in het landschap door hem toeristisch te ontsluiten. Op veel plaatsen valt de toeristische route samen met de historische heirweg. In Brakel-Velzeke is dit niet het geval.

## Stap 2/A, ruimtelijke problematiek

De Romeinse weg ligt ter hoogte van Zottegem grotendeels in agrarisch gebied. Delen van de weg liggen in natuurgebied. In tegenstelling tot het meer zuidelijke deel van het traject is de Romeinse weg te Zottegem nog moeilijk leesbaar in het landschap. De Romeinse weg is niet langer als één wegtraject in het huidige landschap aanwezig. Hij valt deels samen met bestaande wegen, maar loopt ook deels onder de velden en weilanden door. Hierdoor is er niet echt een bewustzijn van de aanwezigheid van dit erfgoed. Met de ontwikkeling van de toeristische route is er getracht om de Romeinse weg te doen herleven. Doordat de route ter hoogte van Zottegem echter niet op het oorspronkelijke traject loopt, is dit slechts ten dele gelukt.

Op en langs het traject van de Romeinse weg zijn bebouwing en infrastructuur aanwezig. Door het beperkte bewustzijn van de erfgoedwaarden in de bodem, kunnen eventuele werken aan de bebouwing en/of infrastructuur een verstoring van dit erfgoed veroorzaken.

## Stap 2/B, gewenste ontwikkelingen

Voor dit verborgen erfgoed is het vooral belangrijk om het bewustzijn van de aanwezigheid te vergroten. Het onroerenderfgoeddecreet legt het kader inzake onderzoek bij mogelijke verstoring van de bodem eenduidig vast. Voorschriften opnemen naar archeo-

**GRAFISCH PLAN**

De geldende bestemmingen volgens het gewestplan worden behouden.

Aanvullend wordt aangeduid:

- Als lineaire structuur: de Romeinse weg.



logisch onderzoek in een RUP is door deze duidelijke sectorale wetgeving niet aangewezen. Wel kan het RUP helpen om de zones met archeologische waarden aan te duiden.

### BEHOUD DOOR BEWUSTMAKING

Het traject van de Romeinse weg wordt aangeduid op het grafisch plan van een RUP. Door de aanwezigheid van het archeologisch erfgoed aan te geven, wordt het voor een vergunningsaanvrager duidelijker dat er bij de werken rekening zal moeten worden gehouden met de erfgoedwaarden in de bodem. Het aanduiden van zones waar archeologisch erfgoed aanwezig is op het verordenend grafisch plan van een RUP maakt het zowel voor vergunningsaanvrager als –verlener gemakkelijker om te beoordelen of er moet worden voldaan aan de verplichtingen inzake archeologisch onderzoek zoals opgenomen in het Onroerenderfgoeddecreet.

## Stap 3, Doorvertaling RUP

### VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND VOORSCHRIFT	TOELICHTING
<b>ARTIKEL - ROMEINSE WEG</b>	<b>Overdruk</b>
<p>§1. De op het plan aangeduide structuur heeft belangrijke erfgoedwaarden.</p> <p>§2. Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met aandacht en respect voor de erfgoedwaarden; ook voor de archeologische erfgoedwaarden die zich ondergronds bevinden.</p> <p>§3. Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning binnen de op het plan aangeduide structuur zal de impact van het voorgestelde project op de erfgoedwaarden moeten worden in kaart gebracht. De nota waarin dit gebeurt, wordt bij de vergunningsaanvraag gevoegd en bevat voldoende informatie zodat de vergunningverlenende overheid kan afwegen of de werken een onevenredige aantasting van de erfgoedwaarden inhouden.</p>	<p><i>Indien de werken gevat zijn door de bepalingen in hoofdstuk 5 over archeologie van het Onroerenderfgoeddecreet dan maakt deze toets deel uit van de archeologienota die in uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning moet worden gevoegd.</i></p> <p><i>De bepaling in het Onroerenderfgoeddecreet over het passiefbehoudsbeginsel voor archeologie dat stelt dat het verboden is archeologische artefacten, archeologische sites en archeologische ensembles te ontsieren, te beschadigen of te vernielen, blijft gelden. Ook de bepaling over de toevalsvondsten blijft van kracht. Die bepaling stelt dat iedereen die een roerend of onroerend goed vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het archeologische erfgoedwaarden heeft, verplicht is daarvan binnen drie dagen aangifte te doen bij het agentschap.</i></p>

- <sup>1</sup> Op basis van de studie 'Omgaan met de wederopbouwarchitectuur in de frontstreek van '14 tot '18' van Labo S, Vakgroep Architectuur en Stedenbouw, Universiteit Gent, uitgevoerd in 2006-2007 in opdracht van de Provincie West-Vlaanderen, gebiedsgerichte werking Westhoek.
- <sup>2</sup> Op basis van de studie 'Omgaan met de wederopbouwarchitectuur in de frontstreek van '14 tot '18' van Labo S, Vakgroep Architectuur en Stedenbouw, Universiteit Gent, uitgevoerd in 2006-2007 in opdracht van de Provincie West-Vlaanderen, gebiedsgerichte werking Westhoek.
- <sup>3</sup> Op basis van de bestuursstijlen volgens de innovatiematrix van Roggema: Roggema r. (2008) From the Dutch New Spatial Law via Development Planning towards Swarm Planning en op basis van het onderzoek naar inzetbare instrumenten in functie van erfgoedbeleid uitgevoerd door Maat-ontwerpers in opdracht van de Provincie West-Vlaanderen: Maat-ontwerpers (2013) Bouwen met gevoel. Omgaan met (wederopbouw)erfgoed in een veranderende maatschappelijke context.
- <sup>4</sup> We hanteren in deze tekst de begrippen die in het Onroerenderfgoeddecreet gebruikt worden. Het Onroerenderfgoeddecreet treedt in werking op 1/1/2015. Hoofdstuk 5 van het decreet over archeologie treedt in werking op een latere datum, vermoedelijk in 2016.
- <sup>5</sup> Artikel 104, eerste lid, 8°, van het Wetboek der Inkomstenbelastingen verschafft in hoofde van privé-eigenaars van beschermde monumenten en onderdelen van stads- en dorpsgezichten of landschappen voorziet in de mogelijkheid om de kosten van werkzaamheden in mindering te brengen van het jaarlijks belastbaar inkomen.
- <sup>6</sup> Voor het 'weghalen' van landschappelijke relictten moet een onderscheid worden gemaakt tussen volgende termen:

  - Ontbossen: iedere handeling waardoor een bos geheel of gedeeltelijk verdwijnt en aan de grond een andere bestemming of gebruik wordt gegeven. Hiervoor is een stedenbouwkundige vergunning nodig. (V.C.R.O. art. 4.2.1. 2°)
  - Vellen: het weghalen van hoogstammige bomen, die geen deel uitmaken van een bos. Ook hiervoor is een stedenbouwkundige vergunning vereist. (V.C.R.O. art. 4.2.1. 3°)
  - Kappen: het weghalen van bomen met behoud van het wortelgestel, in die gevallen die niet onder het ontbossen of vellen vallen. Het kappen kan zonder vergunning in het kader van een bosbeheerplan. Wanneer het gaat om landschappelijke elementen die in een gebied liggen dat als natuur is bestemd, is een natuurvergunning vereist. In alle andere gevallen is een kapmachtiging nodig.
  - Rooien : het weghalen van een boom inclusief het wortelgestel (natuurvergunning vereist in natuurgebieden en landbouwgebieden, alle openruimtebestemmingen + verwijzing decreet natuurbehoud).

**OPDRACHTGEVER**

Dit handboek werd gemaakt in opdracht van het agentschap Onroerend Erfgoed van de Vlaamse overheid. Koning Albert II-laan 19, bus 5, 1210 Brussel.  
info@onroenderfgoed.be

**VERANTWOORDELIJKE UITGEVER**

Sonja Vanblaere, administrateur generaal, agentschap Onroerend Erfgoed, Vlaamse overheid

**AUTEURS**

Dit handboek werd opgemaakt door SumResearch ( Marjolijn Claeys, Marieke Debaeremaecker en Brecht Vandekerckhove ) en Maat-ontwerpers (Peter Vanden Abeele, Filip Buyse, Frédéric Rasier en Theo Vantomme) in samenwerking met Publius (Dirk Van Heuven), RAAP (Wim De Baere en Mijke Peeters) en Vakgroep Architectuur en Stedenbouw, Universiteit Gent (Pieter Uyttenhove)

**BEGELEIDING**

De stuurgroep die de opmaak van dit handboek begeleidde bestond uit: Inge Appermont, Koert David, Marlies Fret, Guy Tack, Marjolijn Vandamme, Dries Van Den Broucke en Nathalie Vernimme van het agentschap Onroerend Erfgoed en Katrien Debeuckelaere, Koen Grootaert, Viki Peeters en Kristoff Vandenberghe van Ruimte Vlaanderen.

Dit handboek kwam mede tot stand via twee rondetafelgesprekken met diverse experts, studiebureau's en lokale besturen. Hartelijk dank voor hun inbreng.

**EINDREDACTIE**

Brigitte De Schaepmeester, Marlies Fret, Leen Meganck en Nathalie Vernimme

**BRONNEN**

- FOTO'S: Hans Denis, agentschap Onroerend Erfgoed, Vlaamse overheid
- GEWESTPLANNEN: GDI-Vlaanderen
- TOPOGRAFISCHE KAARTEN: Topografische kaart NGI 1/10.000 raster, numerieke reeks (AGIV-product)
- GRB: "GRB Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen"

Januari 2015

Depotnummer: D/2015/6024/1

ISBN 978 90 7523 045 1

