

ADVIES
VAN 7 JULI 2021
OVER DE STARTNOTA 2 GEWESTELIJK RUP
KASTEELPARK DE MERODE

INHOUD

I.	SITUERING.....	1
II.	ALGEMENE BEOORDELING	2
III.	BESCHERMD ONROEREND ERFOED: duurzame economische basis	2
IV.	RUIMTELIJKE DRAAGKRACHT.....	3
V.	DUURZAAM BEHEER VAN ONROEREND ERFGOED.....	4

I. SITUERING

1. SARO ontving op 25 mei 2021 een adviesvraag van het departement Omgeving over de startnota 2 van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kasteelpark de Merode' in Herselt en Westerlo.¹ Met voorliggend advies, goedgekeurd door de raad op 7 juli 2021, komt de raad tegemoet aan de vooropgestelde adviestermin van 60 dagen. De scopingnota werd door het departement Omgeving voor de raadsleden toegelicht op de SARO werkgroep van 2 juni 2021.
2. Op 1 februari 2019 keurde de Vlaamse Regering de startnota van het gewestelijk RUP 'Kasteelpark de Merode' goed. SARO bracht op 22 mei 2019 zijn advies uit bij deze goedgekeurde startnota.² De raad formuleerde een aantal strategische bemerkingen. Zo stelde de raad vast dat de voorgenomen herbestemmingen diverse ontwikkelingen in openruimtegebied mogelijk maken en de impact hiervan groot is. Volgens de raad waren er sterke aanwijzingen dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied overschreden zou worden. Daarnaast vond SARO dat de (potentiële) ontwikkelingen op het kasteeldomein onvoldoende ruimtelijk gekaderd werden. Wat de problematiek van het duurzaam beheer van onroerend erfgoed betreft, drong de raad aan op duurzame oplossingen mét oog voor ruimtelijke draagkracht.
3. De voorliggende startnota 2 bevat een bijgesteld planvoornemen. Het plangebied werd uitgebreid tot het (beschermde) kasteel met park, de aansluitende en bij het kasteeldomein horende landbouw-, natuur-, en bosgebieden alsook de omgeving van de Kaaibeekhoeve. De hoofd-doelstellingen van het gewestelijk RUP zijn: (1) een toeristisch-recreatieve ontwikkeling in het kasteelpark de Merode teneinde een duurzame economische basis te creëren voor het toekomstig beheer van het beschermd kasteel en -domein, (2) het behoud en versterken van een aantal cultuurhistorisch waardevolle landschaps- en erfgoedelementen en (3) een herbestemming van de Kaaibeekhoeve.
4. Het aangepaste planvoornemen voorziet volgende specifieke herbestemmingen:
 - het kasteelpark wordt herbestemd als 'gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde',
 - een deel van het kasteelpark in het zuidwesten wordt bestemd als 'recreatiegebied' in functie van de geplande activiteiten voor dag- en verblijfsrecreatie,
 - het bestaande bos van Bergom wordt bestemd als bosgebied,
 - het natuurgebied ten oosten van het kasteelpark wordt uitgebreid op de gronden die behoren tot het domein rond de Kaaibeekhoeve,
 - het gebied tussen Hoge Dreef en Varendonksesteenweg (Witbergen) met verspreide bebouwing en landbouwgebruik behoudt de bestemming agrarisch gebied,
 - de delen van het plangebied die bestemd zullen worden als natuur-, bos- of gemengd openruimtegebied (incl. het recreatiegebied) en liggen binnen de afbakening van het vastgesteld landschapsatlasrelict krijgen een overdruk erfgoedlandschap.

¹ <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/9f7aa8ab-1c59-4824-bf82-79e33a869cf7>

² <https://sarovlaanderen.be/advies-startnota-rup-kasteelpark-de-merode>

II. ALGEMENE BEOORDELING

5. SARO stelde in zijn advies van 22 mei 2019 dat het planinitiatief voor de ontwikkelingen op het kasteeldomein onvoldoende ruimtelijk gekaderd werden en volledig gemotiveerd vanuit een beheersvraagstuk. De raad meent dat er in de voorliggende startnota 2 een meer geïntegreerde visie wordt gehanteerd op enerzijds de ontwikkelingsmogelijkheden op het kasteeldomein in functie van een duurzaam beheer van het onroerend erfgoed en anderzijds het behoud en de versterking van de natuur-, landschaps- en erfgoedwaarden van het kasteeldomein.

De raad ondersteunt het uitgangspunt van voorliggend gewestelijk RUP dat mogelijkheden voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen op het kasteeldomein worden gecreëerd teneinde een duurzame economische basis te creëren voor het toekomstig beheer van het kasteel en -domein. De raad wenst hieraan evenwel duidelijke randvoorwaarden te koppelen in functie van a) de uitbouw van een duurzame economische basis voor dit beschermd waardevol onroerend erfgoed, b) de ruimtelijke impact van het plan en de voorziene ontwikkelingen en c) het duurzaam beheer van het kasteelpark de Merode met het oog op het behoud van de erfgoedwaarden.

De raad adviseert de voorliggende startnota 2 gunstig, mits in acht name van volgende strategische aandachtspunten:

- a. SARO vraagt de nodige garanties te willen inbouwen voor de uitwerking van een duurzame economische basis voor het beheer van dit beschermd onroerend erfgoed. Zo is het onder meer belangrijk dat er garanties zijn opdat de baten - voortvloeiend uit de middelen het gewestelijk RUP gecreëerde ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden - effectief en op lange termijn aangewend zullen worden voor het duurzaam erfgoedbeheer van het kasteeldomein (zie deel III).
- b. De startnota 2 formuleert de uitdrukkelijke ambitie om de ruimtelijke ontwikkeling te laten resulteren in positieve effecten op vlak van bodem, water, klimaat, natuur en landschap. De startnota formuleert hiertoe diverse principes. Dit is positief. De raad vraagt evenwel duidelijke garanties dat deze principes ook daadwerkelijk worden meegenomen bij de uitwerking van het voorontwerp gewestelijk RUP en effectief worden gerealiseerd (zie deel IV).
- c. De raad benadrukt het belang om met de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen ten alle tijde de erfgoedwaarden van het beschermd kasteeldomein te vrijwaren en uit te gaan van een hoge architecturale kwaliteit. De raad heeft akte genomen van het in opmaak zijnde beheersplan voor het kasteeldomein de Merode en dit met het oog op toekomstgericht beheer (zie deel V).

III. BESCHERMD ONROEREND ERFOED: DUURZAME ECONOMISCHE BASIS

6. SARO erkende in zijn vorig advies de problematiek van het duurzaam behoud en (financieel) beheer van beschermd onroerend erfgoed. De raad herhaalt de bemerking uit zijn advies van 22 mei 2019 dat een bescherming nieuwe ontwikkelingen niet in de weg mag staan mits deze een waardevolle aanvulling zijn voor het beschermd geheel en mits de ingreep van de kwaliteit hoog is.

Met het voorliggend gewestelijk RUP worden mogelijkheden voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen op het kasteeldomein gecreëerd teneinde een duurzame economische basis te creëren voor het toekomstig beheer van het kasteel en -domein. De raad kan dit uitgangspunt ondersteunen. In Vlaanderen maar ook in andere landen zijn diverse projecten opgestart waarbij nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden in beschermd onroerend erfgoed teneinde de beheerskosten van het historisch domein duurzaam te dragen en dit met het oog op het behoud

van de erfgoedwaarden.³

7. De ontwikkeling van nieuwe economische activiteiten moet de noodzakelijke middelen genereren om het cultureel en historisch erfgoed van het kasteel en het park in stand te houden. De raad dringt aan op de nodige garanties dat de baten - die voortvloeien uit de middelen het gewestelijk RUP gecreëerde ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden – effectief en op lange termijn worden aangewend voor het erfgoedbeheer van het kasteeldomein. Het is geenszins een optie dat zich binnen afzienbare tijd een nieuwe vraag stelt naar ruimtelijke herbestemmingen met het oog op het (toekomstig) beheer van het kasteeldomein de Merode.

Bovendien moeten er garanties zijn voor het behoud van een samenhangend ruimtelijk geheel; versnippering van het kasteeldomein moet worden vermeden. Garanties moeten worden ingebouwd om te voorkomen dat de recreatieve zone in de toekomst zou worden verkocht en losgekoppeld van het kasteeldomein, waardoor een duurzame financiering van het historisch domein terug in het gedrang zou komen maar waardoor ook de erfgoedwaarde van dit waardevol historisch complex zou bedreigd worden.

De raad wijst in die zin naar de mogelijkheid die de VCRO (artikel 2.2.5) aan de bevoegde overheid biedt om voorafgaandelijk aan of gelijktijdig met de beslissing over het ruimtelijk uitvoeringsplan overeenkomsten met publiekrechtelijke rechtspersonen, met privaatrechtelijke rechtspersonen of met natuurlijke personen af te sluiten om het ruimtelijk uitvoeringsplan te kunnen realiseren.

IV. RUIMTELIJKE DRAAGKRACHT

8. De raad uitte in zijn advies van 22 mei 2019 de bezorgdheid dat de (potentiële) ontwikkelingen de ruimtelijke draagkracht van het kasteeldomein zouden overschrijden, gezien de belangrijke natuur-, landschaps- en erfgoedwaarden van het domein. Naar aanleiding van de inspraakperiode van startnota 1 werd een nieuw voorstel voor de beoogde ontwikkeling uitgewerkt.

Het is een goede zaak dat naar een alternatief werd gezocht - voor het zogenaamde 'kasteeltype' - dat qua schaal en schikking van de gebouwen beter inpasbaar is in de ruimtelijke context van het kasteelpark en de aanwezige natuur-, erfgoed- en landschapselementen. Een deel van het programma zal worden gerealiseerd in de Kaaibeekhoeve. Het programma wordt beperkt ten opzichte van het initiële programma (ongeveer 15% minder bebouwde oppervlak en bruto vloeroppervlak).

Het is tevens positief dat werd geopteerd voor een andere ontsluiting van de site in plaats van het Dorpsplein van Bergom.⁴ De raad wijst evenwel op de ongelukkige inplanting op het ontwerpplan van de parkeervoorziening in de as van één van de kasteeldreven.⁵

9. De zone in het zuidwesten van het kasteelpark wordt herbestemd naar 'recreatiegebied' in functie van de voorgenomen activiteiten voor dag- en verblijfsreactie. De startnota 2 maakt melding van *'70 hotelkamers en 82 parkeerplaatsen binnen een aan te duiden zone van max. 30.000 m² met een maximaal toelaatbare bebouwde vloeroppervlakte van 3.200 m², met gemiddeld 2 bouwlagen'*. Belangrijk hierbij is dat de startnota 2 expliciet uitgaat van een zero-impact ontwikkeling op vlak van bodem, water, energie, klimaat en natuur. Alle gegenereerde milieudrukken zullen binnen de totaliteit van het kasteeldomein worden opgevangen en waar nodig gecompenseerd. Onder meer zal worden geopteerd voor *'volledig omkeerbare gebouwen zonder permanente fundering en zonder bijkomende ondoorlatende verharding'*.⁶

De startnota 2 formuleert de uitdrukkelijke ambitie om de ruimtelijke ontwikkeling te laten

³ o.a. Longleat in de UK, Château St. Gerlach nabij Maastricht, von Wittelsbach domeinen in Duitsland, golfterrein met clubhuis

⁴ Startnota 2, pag. 46

⁵ Startnota 2, pag. 47

⁶ Startnota 2, pag. 7

resulteren in positieve effecten op vlak van bodem, water, klimaat, natuur en landschap. De startnota 2 formuleert hiertoe diverse principes.⁷ Dit is positief. De raad vraagt evenwel duidelijke garanties dat – bij de opmaak van het voorontwerp gewestelijk RUP – deze principes ook daadwerkelijk worden meegenomen in het voorontwerp gewestelijk RUP en worden gerealiseerd.

V. DUURZAAM BEHEER VAN ONROEREND ERFGOED

10. Met het geplande gewestelijk RUP worden ruimtelijke ontwikkelingen toegelaten in het als monument beschermd Kasteeldomein de Merode, de gedeeltelijk als monument beschermde Kaaibeekhoeve en het beschermd stads- en dorpsgezicht van de Kaaibeekhoeve met erf en omwalling.⁸ ⁹De raad benadrukt dat het duurzaam beheer van dit waardevol onroerend erfgoed een belangrijke uitdaging zal vormen en dit met het oog op het behoud van de erfgoedwaarde van het kasteeldomein de Merode en van het beschermd stads- en dorpsgezicht van de Merode. Het is niet evident om dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren binnen een historisch kasteelpark dat expliciet deel uitmaakt van de bescherming als beschermd monument.
11. Het kasteel de Merode wordt met het voorontwerp gewestelijk RUP herbestemd van natuurgebied naar 'gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde' (CH-gebied). De raad ondersteunt dit. De raad merkt evenwel op dat ook de ruime omgeving van het kasteel de Merode herbestemd wordt van natuurgebied naar CH-gebied. De raad heeft bedenkingen bij deze herbestemming en dringt aan op verdere onderbouwing. De raad merkt immers op dat de stedenbouwkundige voorschriften voor CH-gebied bijkomende ontwikkelingen in openruimtegebied toelaat zoals wonen, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, toeristisch-recreatieve voorzieningen, horeca, kantoor- of dienstenfunctie. De bestemming CH-gebied biedt een oplossing voor de aanwezige toeristische/recreatieve en socioculturele functie van het kasteeldomein maar er moeten voldoende garanties zijn voor het behoud van de natuur- en erfgoedwaarde van dit gebied.¹⁰
12. De site van de Kaaibeekhoeve wordt met het voorontwerp gewestelijk RUP herbestemd van natuurgebied naar 'gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde (CH)'. De omliggende gronden rond de Kaaibeekhoeve behouden de bestemming 'natuurgebied'. De startnota 2 verduidelijkt: *'op het ogenblik dat de huidige landbouwactiviteiten op de Kaaibeekhoeve (pachthoeve horend bij het kasteeldomein) stoppen, kan deze site een nieuwe invulling krijgen, bv. als onthaal- en infopunt voor het landschapspark de Merode en/of horeca'*.¹¹

De raad vindt het positief dat de startnota 2 aan deze herbestemming duidelijke randvoorwaarden koppelt. Zo kan de ruimtelijke draagkracht van de site niet overschreden worden én moeten de erfgoedwaarden gegarandeerd blijven (i.e. rekening houdend met de bepalingen van het beschermd monument, stads- en dorpsgezicht).

De startnota 2 verduidelijkt verder dat - gezien het om een beschermd monument gaat - de VCRO reeds ruime mogelijkheden biedt om niet-agrarische functies te ontwikkelen in deze gebouwen voor zover dat de erfgoedwaarde ondersteunt. Het is positief dat de startnota 2 aankondigt dat

⁷ Startnota 2, pag. 46: 'Het aangepast concept hanteert volgende principes: omkeerbaar bouwen; energie- en Co2-neutraal ontwikkelen; geen toename van de niet-waterdoorlatende verharding; het vergroten van de oppervlakte natuur en bos; het verhogen van de biodiversiteit binnen de totaliteit van het kasteeldomein met inbegrip van de omgeving van de Kaaibeekhoeve (Habitatrichtlijngebied); het ecologisch beheren van de natuur op het kasteeldomein (gronden kasteelpark + Habitatrichtlijngebied) en het ontwikkelen van een kwalitatieve architectuur die zich qua schaal, materiaalgebruik en vormgeving inpast in het parklandschap, waarbij bestaande natuur- en landschapselementen behouden blijven én nieuwe natuur- en landschapselementen geïntegreerd worden in de bebouwde ruimte.'

⁸ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/4526>

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/4430>

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/4431>

⁹ <https://besluiten.onroerenderfgoed.be/besluiten/3830/bestanden/9780>

¹⁰ Zie ook <https://sarovlaanderen.be/SARO 202017-24 Advies RUP Scheldepolders.pdf>

¹¹ Startnota, pag.8

het RUP deze mogelijkheden niet zal verruimen. SARO merkt wel op dat de Kaaibeekhoeve maar voor een klein deel beschermd is als monument (met name voorgevel, zichtbare zijgevel en bedaking). De raad ondersteunt de ambitie om - onder begeleiding van het agentschap Onroerend Erfgoed - voor deze site een (afzonderlijke) herbestemmingsstudie op te starten.

13. Een deel van het kasteelpark in het zuidwesten- namelijk de zone rondom de boswachterswoning wordt bestemd als 'recreatiegebied' in functie van de geplande activiteiten voor dag- en verblijfsrecreatie. De startnota 2 opteert in deze zone voor de bouw van een soort bungalowpark van 70 hotelkamers en 82 parkeerplaatsen. Het is cruciaal dat eventuele nieuwbouw op die plek de boswachterswoning niet verdrukt en effectief van hoge architecturale kwaliteit zal zijn. De raad verwijst hieromtrent naar de Verklaring van Davos 'Naar een kwalitatief hoogstaande Baukultur voor Europa.'¹² Bovendien verwijst de raad naar zijn bemerkingen inzake een zero-impact ontwikkeling op vlak van bodem, water, energie, klimaat en natuur (cf. par. 10).
14. In zijn advies van 22 mei 2019 drong SARO er op aan om - met het oog op een planmatige aanpak van het beheer van beschermd onroerend erfgoed - maximaal in te zetten op het instrument van de beheersplannen en het stimuleren van de daadwerkelijke uitvoering ervan. De raad heeft akte genomen van het in opmaak zijnde beheersplan voor het kasteeldomein de Merode en dit met het oog op toekomstgericht beheer.
15. En tenslotte wijst de raad er op dat de delen van het plangebied die bestemd zullen worden als natuur-, bos- of gemengd openruimtegebied (incl. het recreatiegebied) en die liggen binnen de afbakening van het vastgesteld landschapsatlasrelict een overdruk erfgoedlandschap krijgen. De raad ondersteunt de overdruk 'erfgoedlandschap' en vindt het positief dat - in tegenstelling tot eerdere aanduidingen als erfgoedlandschap in gelijklopende dossiers - er niet wordt voor geopteerd om binnen het erfgoedlandschap nog een heel aantal landschapselementen aan te duiden met een bijkomende overdruk 'te behouden punt-, lijn, of vlakvormig element'.¹³

¹² [Advies Raad voor Cultuur Nederland](#): 'De Verklaring is een oproep om omgevingskwaliteit te bevorderen en is op 22 januari 2018 door alle Europese ministers van Cultuur is ondertekend. De bewust onvertaalde term Baukultur wordt in de verklaring omschreven als 'elke menselijke activiteit die de gebouwde omgeving verandert. Hiertoe behoren zowel bestaande gebouwen, waaronder monumenten en andere cultuurhistorische elementen, als het ontwerp en de bouw van hedendaagse gebouwen, infrastructuur, openbare ruimten en landschappen'. Het begrip staat voor kennis en kunde om de leefomgeving in te richten op een wijze die de omgevingskwaliteit verhoogt. Het gaat ook over regelgeving, procedures en betrokkenheid van de gebruikers, en het omvat alle schaalniveaus, van gebouwen tot cultuurlandschappen.'

¹³ Zie ook <https://sarovlaanderen.be/SARO 202017-24 Advies RUP Scheldepolders.pdf>