



Provincie
Antwerpen

Toolkit Kasteeldomeinen

Opmaak van een toolkit rond de kasteeldomeinen gelegen in het bebouwd perifeer landschap ten noordoosten van Antwerpen.



colofon

STRAMIEN in samenwerking met ORIGIN, DRIEKWART GROEN

- **STRAMIEN, architectuur en ruimtelijke planning cvba**

Broederminstraat 52
2018 Antwerpen
tel 03 248 54 02
btw BE 0466 120 038
info@stramien.be
www.stramien.be

vertegenwoordigd door:

Peter Vermeulen, vennoot
ir. architect – ruimtelijk planner



STRAMIEN

in onderaanneming

- **ORIGIN, Architecture & Engineering bv cvba**

Kartuizersstraat 17
1000 Brussel
tel 02 776 82 00
btw BE 0476 282 866
info@origin.eu
www.origin.eu

vertegenwoordigd door:

Charlotte Nys, bestuurder
ir. architect



Architecture & Engineering

- **DRIEKWART GROEN**

Zottegemstraat 2
9688 Schorisse (Maarkedal)
tel 055 45 66 10
info@driekwartgroen.be
www.driekwartgroen.be

vertegenwoordigd door:

Dirk Criel, zaakvoerder
landschapsdeskundige, ecologisch adviseur





INHOUD

Inleiding

Opdracht	7
Projectverloop	7

Kasteeldomeinen in het BPL

Probleemstelling	9
Ontwikkelingsmodellen	12
Het kasteellandschap	14
De uitdaging	24
De longlist	27

De toolkit

Het contact

Monitoring & goed huisvaderschap	34
----------------------------------	----

De scan

Financiële scan	38
Een erfgoedscan	39
Landschapsscan	40
Stedenbouwkundige context	42

Projectdefinitie

Toekomstgericht beschermen	48
Locatiespecifieke parameters	52

Uitvoering

Verdichtingsvisie BPL	69
Historisch herstel	74
Landschapontwikkeling	76

Bijlage

Lijst kasteeldomeinen	85
Kenmerken	90



INLEIDING

Opdracht

In opdracht van de provincie Antwerpen en in samenwerking met de gemeenten Kapellen, Brasschaat, Brecht, Schoten, Schilde en Zoersel is door Stramien, in samenwerking met Origin en Driekwart Groen een toolkit opgemaakt rond de kasteeldomeinen in het bebouwd perifeer landschap ten noordoosten van Antwerpen.

Deze opdracht vloeit voort uit het strategisch project 'bebouwd perifeer landschap' ter uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. In dit strategische project werken de zes gemeenten samen met de provincie mee aan een intergemeentelijke beleidslijn rond een aantal gemeenschappelijke gemeentegrensoverschrijdende thema's. Binnen de focusnota 'visie bebouwd perifeer landschap', werd een eerste globale ruimtelijke analyse uitgewerkt en meerdere thema-specifieke toolkits opgestart.

Met deze 'toolkit kasteeldomeinen' willen de betrokken gemeenten samen met de provincie komen tot een hanteerbare verzameling van instrumenten, om de ambitie rond deze kasteeldomeinen in het bebouwd perifeer landschap, om te zetten in de praktijk. De gemeenten en de provincie hebben hiermee voldoende materiaal in handen, om te antwoorden op individuele vragen rond de toekomst van een of ander kasteeldomein, om zelf een proactief beleidstraject op te starten of bepaalde kasteeldomeinen actief te gaan herontwikkelen.

Specifiek zoekt de toolkit naar een manier om veranderingen in kasteeldomeinen te combineren met een grotere maatschappelijke meerwaarde van het hele domein in kwestie. Daarbij wordt getracht om zowel investeringsruimte, partners, ondersteuning als maatschappelijke meerwaarde zo goed mogelijk met elkaar te verknopen. Om dit effectief uit te voeren stelt de toolkit een mechanisme voor dat ervoor zorgt dat de verschillende kasteeldomeinen in het gebied meestappen in een traject van herontwikkeling. Beide vallen samen in een samenvattende processtructuur en een voorstel van ondersteunend netwerk.

Projectverloop

De opmaak van de toolkit kasteeldomeinen bestond uit drie fasen. Telkens werd op regelmatige tijdstip uitwisseling voorzien met de toolkit woonparken die gelijktijdig werd opgemaakt.

In de eerste fase lag de focus op de inventarisatie. Op basis van GIS-analyses werd er gezocht naar een categorisatie voor de longlist van kasteeldomeinen (zoals opgenomen in de focusnota 'bebouwd perifeer landschap'). Voor elk van de kasteeldomeinen werd er gekeken naar de historische, ecologische en landschappelijke waardebeoordeling en werd zowel de juridische als de planologische toestand in kaart gebracht. De resultaten van deze eerste fase zijn terug te vinden in de bijlage van deze toolkit.

In een tweede fase werd de discussie rond mogelijk instrumentarium scherp gesteld. Dit gebeurde aan de hand van twee expertengroepen, georganiseerd in de maanden maart en april, met medewerking van de verschillende betrokken gemeenten, de provincie, de Vlaamse overheid en andere direct betrokken actoren. De samenstelling van de expertengroepen was steeds gebaseerd op een driedelige focus: erfgoed, landschap en bestuur. Via ontwerp onderzoek op drie kasteeldomeinen werden de resultaten van de expertengroepen vervolgens geconcretiseerd. De hanteerbare uitgangspunten en instrumenten werden voorgesteld op een tweede stuurgroep.

In een derde fase werd het ontwerp onderzoek verder uitgebreid naar andere kasteeldomeinen en geïntegreerd binnen een duidelijke procesaanpak. Op basis van dit werk werd de uiteindelijke toolkit kasteeldomeinen. Deze wordt op een derde stuurgroepvergadering voorgesteld.

Binnen de studie lag de focus op het aanreiken van instrumenten om herbestemming te faciliteren eerder dan het voorstellen en van mogelijke herbestemmingen en het uitwerken van bijhorende functies.



kasteeldomeinen in het BPL

Probleemstelling

De kasteeldomeinen in het bebouwd perifeer landschap, of hoven van plaisantie, dienden als zomerverblijf voor de adellijke families en rijke handelsslui, wanneer die hun stadspaleis even wilden ruilen voor een verblijf op het platteland. Sommige waren echte kasteeldomeinen te midden van grote domeinen met bossen, parken en vijvers. Deze gebouwen, hun ligging en hun bewoners hebben een belangrijke plaats ingenomen binnen de provincie als geheel en in de ontwikkeling van deze omgeving in het bijzonder.

In de zestiende eeuw telde de provincie Antwerpen meer dan 400 'hoven van plaisantie'. De meeste domeinen zijn echter 18^{de} of 19^{de} eeuws en beschikten over grote tuinen, bossen en landbouwwuitbatingen. Vanaf de jaren 1950 werden heel wat domeinen rondom de kasteeldomeinen verkaveld, vaak vanuit financiële overwegingen, vooral deze die dicht bij woonkernen gelegen zijn (bv Schildehof). Momenteel zijn vele van deze hoven sterk gereduceerd qua oppervlakte of zelfs helemaal verdwenen.

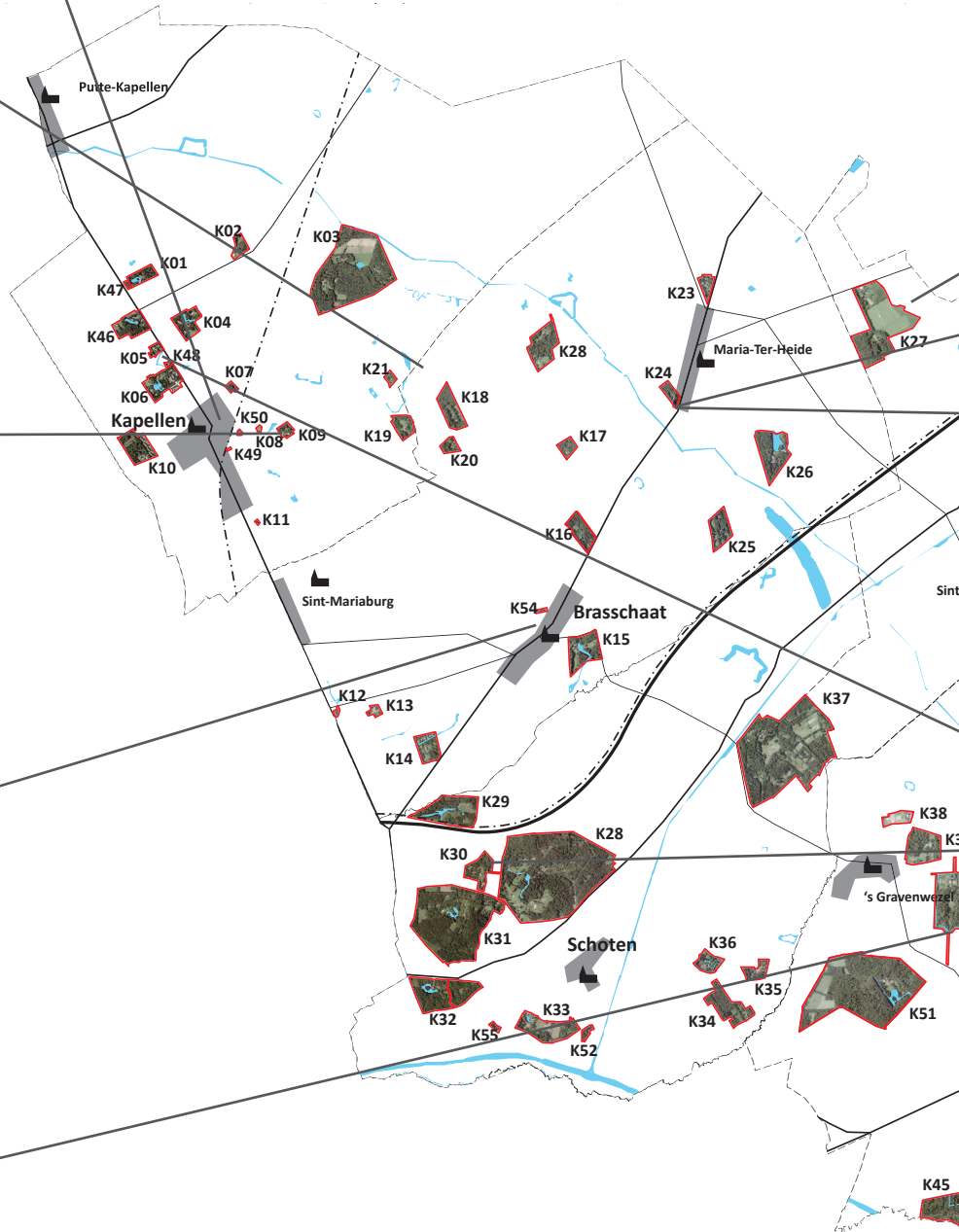
Dat kasteeldomeinen aanleiding gaven tot herverkaveling, heeft veel te maken met hun uitzonderlijke drieledige structuur. Bij kasteeldomeinen wordt vaak een onderscheid gemaakt tussen het bouwkundig patrimonium, de omliggende park- en tuin(infra)structuur en de andere bij het domein horende gronden. Die zijn meestal in gebruik als bos of landbouwgrond, maar kunnen ook een andere gebruiksbestemming hebben. Deze drieledige structuur is erg vatbaar voor een versnipperde aanpak. Zo wordt bij een veeleisend onderhoud doorgaans voorrang gegeven aan de gebouwen zelf en de direct daarbij horende park- en tuin(infra)structuur. Het oorspronkelijk landschapsconcept van het grotere domein gaat daardoor vaak verloren. Hetzelfde probleem stelt zich bij de overname van een kasteeldomein. Gronden die geen directe relatie (meer) onderhouden met het kasteel en de kasteeltuin worden doorgaans afgestoten of uit

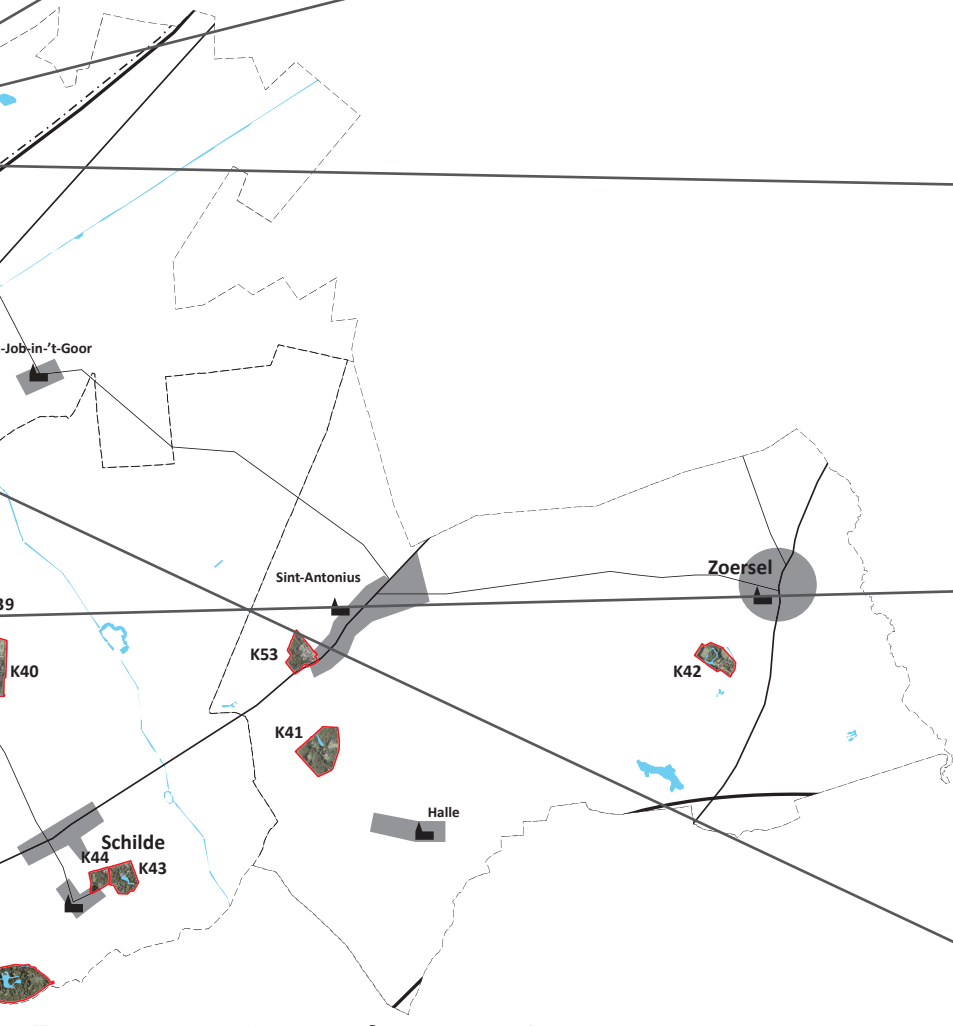
de verkoop gesloten, omdat ze de aankoopprijs verhogen, terwijl ze voor veel kopers geen onmiddellijke meerwaarde opleveren.

Ook omgekeerd zorgt de drieledige structuur van het kasteeldomein voor een zwakke positie. Zo zijn er veel vragen van vooral terreinbeherende instanties en organisaties, maar soms ook ondernemers en semi-openbare en private instellingen, om (buiten)activiteiten te kunnen organiseren in het open ruimtegebied. Deze activiteiten kunnen erg verscheiden zijn en al dan niet een belangrijke impact hebben op de verdere evolutie van het gebied. Vandaar de vraag welke activiteiten toelaatbaar zijn op een kasteeldomein en tot op welke hoogte, zonder dat ze een ernstige verstoring teweeg brengen.

Binnen het bebouwd perifeer landschap zijn er 55 kasteeldomeinen opgesomd (cfr focusnota, zie p. 82 voor een uitgebreide beschrijving). Deze domeinen hebben op het eerste gezicht een belangrijke erfgoedwaarde. Binnen deze toolkit wordt deze categorisering herbekeken op basis van de waarde van het domein in het toekomstig kasteellandschap en een beoordeling van het actuele beheer (zie p. 27). Wanneer er in de toekomst nog bijkomende kasteeldomeinen als waardevol worden geïdentificeerd, kunnen deze worden toegevoegd aan de lijst en de verdere categorisering. In de toekomst kunnen ook deze kasteeldomeinen dan de methodiek, die in de toolkit wordt beschreven, volgen.

Elk van de kasteeldomeinen vormt vandaag een belangrijk onderdeel van het patrimonium van het bebouwdperifeerlandschap. Sommigefunctioneren als groene longen binnen de verstedelijkte regio, andere zijn uitgegroeid tot markante gebouwen in de kernen. Doorheen de tijd is een heel aantal kasteeldomeinen reeds aangepast of aangevuld met gebouwen, of kregen ze een nieuwe functies, andere staan te verkommeren en zijn rijp voor de sloop. Onvoldoende onderhoud en verdere druk op verkaveling maakt dat het toekomstbeeld van deze kasteeldomeinen onduidelijk is.





Ontwikkelingsmodellen

Elk kasteeldomein kan worden gekenmerkt als een complex van een (historisch) landschap en een of meerdere markante gebouwen (erfgoed). De historische waarde van deze gebouwen met de bijhorende kasteeltuin en de vaak grootschalige typologie ervan, zorgen vaak voor een grote onderhoudskost. Vroeger stelde dit minder problemen, omdat (goedkoop) personeel instond voor deze tijdrovende activiteit. Ondanks een vaak erg gedetailleerd en weinig functioneel ontwerp, werd dit werk toch zorgvuldig uitgevoerd. Vandaag is het in dienst hebben van verschillende onderhoudsmensen en medewerkers niet langer evident. In de toekomst zal het vergroten van de maatschappelijke meerwaarde van de kasteeldomeinen binnen het bebouwd perifeer landschap dan ook steeds hand in hand moeten gaan met een financiële oplossing om het complex te herstellen en eventueel te herontwikkelen. Vandaag zijn er grosso-modo een drietal ontwikkelingsmodellen terug te vinden.

1. Een aantal kasteeldomeinen is nog steeds eigendom van grootgrondbezitters of gegoede families. Het aanhouden van dit klassieke economische model staat of valt met de investeringscapaciteit van de eigenaar. Positief is dat veel kasteeldomeinen door deze private investeringen op een erg goede manier worden onderhouden en in die zin bewaard blijven voor de toekomst. Eerder negatief is het feit dat veel van deze kasteeldomeinen niet publiek toegankelijk zijn, waardoor hun maatschappelijke meerwaarde beperkt blijft. Daarnaast zijn ze ook zeer afhankelijk van de situatie van de eigenaar. Een gebrek aan middelen of de noodzaak tot verkoop kan de situatie van een kasteeldomein plots doen veranderen en een bedreiging betekenen voor verder behoud.
2. Een tweede reeks kasteeldomeinen is omwille van economische redenen doorheen de jaren reeds verkaveld of veranderd van functie. Aangezien deze evoluties bijna steeds leiden tot een bestemmingswijziging, speelt het ruimtelijk instrumentarium (vaak in de vorm van een BPA of RUP) een belangrijke rol in de realisatie van dit model. Het belangrijke voordeel ervan is dat omwille van herontwikkeling het publieksgerichte karakter van het kasteeldomein vaak vergroot. Tegelijkertijd zorgt de herontwikkeling er echter ook steeds voor dat het uitzicht sterk verandert. Vroeger was dit minder problematisch aangezien er na een gedeeltelijke verkaveling (bedoeld om bijkomende inkomsten te genereren) vaak nog een zeer groot kasteeldomein overbleef. Vandaag zijn de domeinen echter veel kleiner geworden of is het ruimtelijk niet gewenst om een verdere versnippering door te voeren, waardoor er bij dit type van herontwikkeling over het algemeen een kwaliteitsverlies optreedt.
3. Naast deze gerestaureerde of herontwikkelde kasteeldomeinen zijn er ook nog veel die staan te verkommeren. Hierbij is niet echt sprake van een of ander model van herontwikkeling, maar eerder van een soort van vertraagde achteruitgang. Vaak speelt een erfenis of overlijden hier een belangrijke rol. Onduidelijkheid over de toekomst of de moeilijke verkoopbaarheid, zorgt voor steeds oplopende kosten. Op den duur verkommert het gebouw, waardoor het niet langer in aanmerking komt voor restauratie. Tegelijkertijd zorgt een vaak verpachte grond, strikte voorschriften inzake herbestemming (veel kasteeldomeinen zijn gelegen in parkgebied) en of een specifieke en weinig multifunctionele architectuur ervoor, dat nieuwe inkomstenbronnen moeilijk kunnen worden gevonden, waardoor afbraak dreigt.

KASTEEL VAN 'S GRAVENWEZEL

Het kasteel van 's Gravenwezel heeft al een geschiedenis die teruggaat tot de 12e eeuw. Doorheen de voorbije eeuwen zijn verschillende elementen toegevoegd (de toren, vleugels, slotgracht), waardoor een rijk historisch ensemble ontstond. De laatste decennia zijn wel verschillende van de omliggende landgoederen verkaveld, maar de kenmerkende kasteeltuin en de omwalling bleven behouden. In heel die periode bleef het kasteel eigendom van een beperkt aantal eigenaars. Tot aan de Franse Revolutie was het eigendom van de heren van de Heerlijkheid 's Gravenwezel. Vanaf 1817 tot 1984 kwam het in het bezit van de familie Gillès de Pélichy, vanaf 1984 startte de huidige eigenaar met de restauratie van het kasteel en het domein.



BISSCHOPPENHOF

Van het kasteel Bisschoppenhof (Brasschaat) blijft vandaag enkel nog de portierswoning over. Het kasteel, gebouwd in 1764 en herbouwd in 1895 onder de naam Bisschoppenhof II, werd gesloopt in 1936-38. Het domein werd zoals vele andere kasteeldomeinen herschapen in een villapark. In de portierswoning bevindt zich vandaag het onthaalcentrum 'De Donk'. Behalve de waterpartij zijn er geen duidelijke landschappelijke relictten meer aanwezig.



NOTTEBOHM

Het kasteel Nottebohm ('Château Maria-ter-Heide', Brecht) is een relatief recent kasteel. Het land werd aan het begin van de 19^{de} eeuw, ten tijde van de grote ontginningsoefening (van heidegronden) in het bebouwd perifeer landschap, aangekocht door Baron Nottebohm. Pas aan het begin van de 20ste eeuw werd er effectief gebouwd op het domein. Tot de tweede wereldoorlog gebruikte de familie Nottebohm het kasteel als buitenverblijf. Na de oorlog werd het landhuis gedurende enkele jaren nog sporadisch gebruikt als vakantiehuis. Nadien werd het gebouw frequent verhuurd voor verschillende activiteiten (hotel, restaurant, vrije radio, een ponyclub, ...). Sinds de jaren 1980 is getracht om het landhuis te verkopen of het opnieuw te ontwikkelen. Het gebouw verkeerde echter reeds in zeer slechte staat en werd door haar afgelegen ligging en het ontbreken van enige controle volledig geplunderd en vernield.



Het kasteellandschap

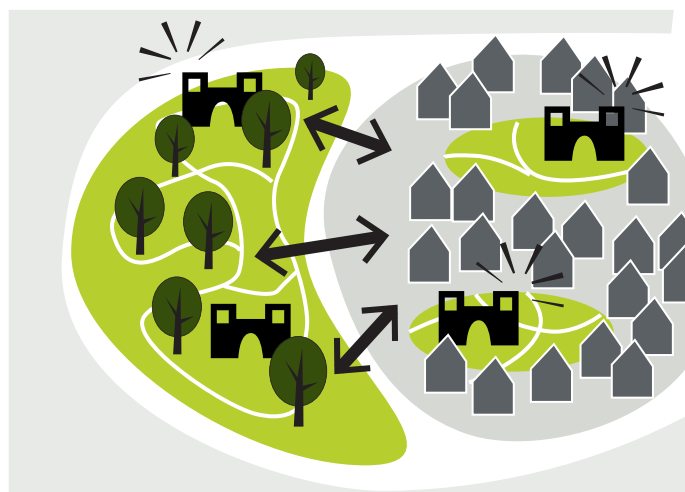
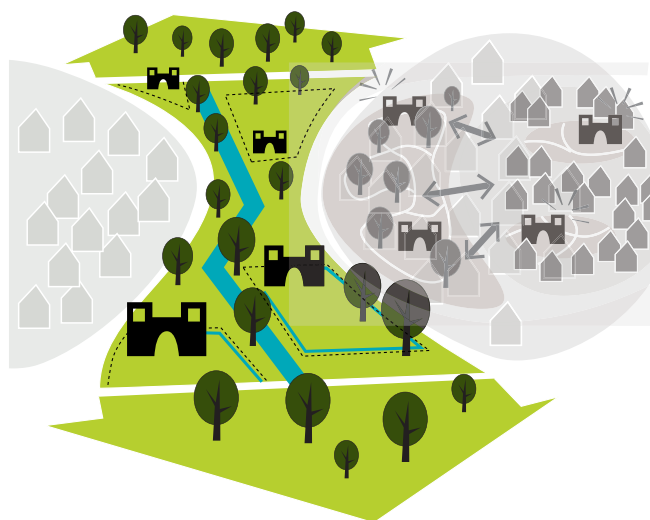
Maatschappelijke meerwaarde

Het bebouwd perifeer landschap (BPL) wordt in de focusnota beschreven als een **'hybride' gebied**. *'Een gebied met enerzijds randstedelijke kenmerken: het behoort tot de Antwerpse agglomeratie en heeft daarin een ondersteunende rol, het ondervindt een belangrijke invloed van de Antwerpse havenentelteen aantal zelfvoorzienende woonkernen en bovenlokale voorzieningen. Anderzijds zijn de open-ruimte-kenmerken en -waarden onmiskenbaar. Brongebieden en beken, heidegebieden, bos- en natuurgebieden en onroerend erfgoedelementen zoals de Antitankgracht, forten en kasteeldomeinen, maken het gebied essentieel voor de waterhuishouding, de temperatuurregeling, luchtkwaliteit, biodiversiteit en groen-recreatieve structuur in en rondom Antwerpen.'* (focusnota, 2012, p. 28).

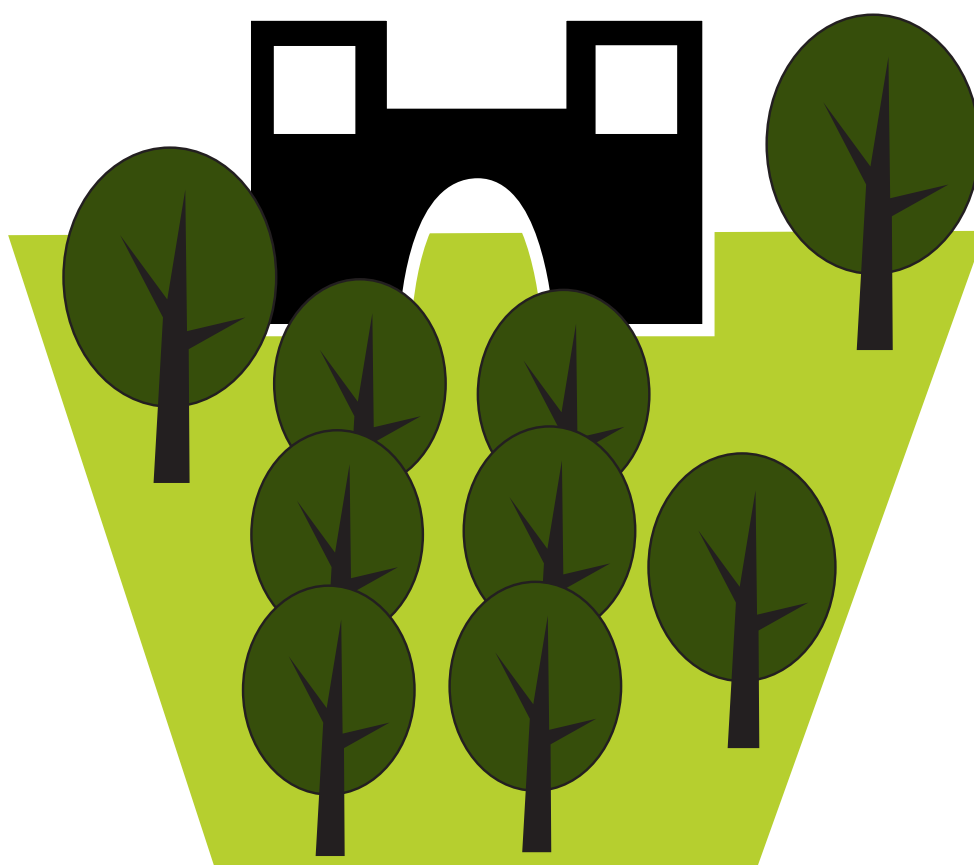
De kasteeldomeinen spelen ook een belangrijke rol in de totstandkoming én instandhouding van dit hybride landschap. Vaak zijn ze, zoals in de focusnota beschreven, belangrijke dragers van de open ruimte en zorgen ze voor een specifieke identiteit. Kasteeldomeinen zijn belangrijke attractiepunten voor toerisme en recreatie in de streek. Dicht bij de woonkernen kunnen kasteeldomeinen potentieel functioneren als publiek toegankelijke groengebieden, met ruimte voor ontspanning of voor allerlei vooral recreatieve activiteiten.

Deze vraag naar publiek toegankelijke recreatie en ontspanningsplekken hangt vaak samen met een specifieke vraag naar overzichtelijke en beheersbare groenstructuren die meer gemeen hebben met parkconcepten dan met natuurlijke en spontane landschapsontwikkelingen. Kasteeldomeinen kunnen hierop een antwoord bieden. Toch vertaalt het behoud van een parkconcept zich in een grotere behoefte inzake landschapszorg, waardoor een gecontroleerde ontwikkeling vaak hoge kosten met zich meebrengt wil men een bestaande toestand aanhouden.

Om de maatschappelijke meerwaarde van de kasteeldomein en bijhorende toekomstperspectieven zo specifiek mogelijk te definiëren, zijn drie categorieën gedefinieerd voor het bebouwd perifeer landschap: dragers van de open ruimte, grote kasteeldomeinen in woongebied en kleinschalige relictten.



Dragers van de open ruimte



WOLVENBOS

Het uitgestrekte kasteeldomein Wolvenbos (meer dan 40 ha) bestrijkt het hele bosgebied tussen de rand van Kapellen en de noordelijk gelegen Antitankgracht. Het domein maakt net als het nabijgelegen domein 'De Uitlegger' deel uit van het historisch domein 'Oude Gracht'. Dat privé-domein is door de Vlaamse regering erkend als 'ankerplaats'. Via de 'De Uitlegger' sluit het ten oosten aan bij het militair domein Klein Schietveld, een belangrijk Europees beschermd natuurgebied. Doordat het gelegen is binnen deze grote,

uitgestrekte bosstructuur, kan het mits gepaste, structuurrijke gebiedsontwikkeling, waarbij heideherstel en inheemse bosontwikkeling voorop staan, fungeren als hoogwaardige ecologische stapsteen tussen het Klein Schietveld en de Kalmthoutse heide. Het kasteel is sinds 1952 in het bezit van baron Paul Kronacker en zijn zussen. Deze laatste deden nadien afstand van hun deel ten voordele van hun broer. Baron Kronacker overleed in 1994, momenteel staat het kasteel te koop.

Grote kastelen in woongebied

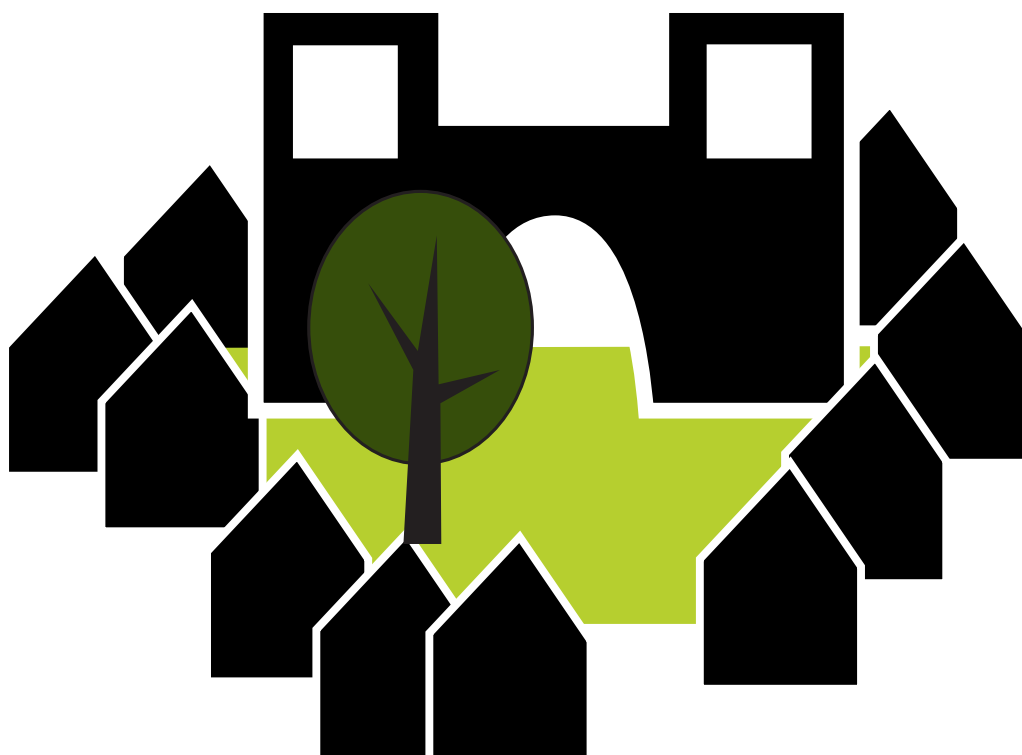


HOF TER LINDEN

Het Hof ter Linden (Schilde) is een kasteeldomein gelegen tussen de woonparken van Schilde en 's Gravenwezel. Het kasteeldomein uit de vroege 19de eeuw is goed bewaard en omgeven door historische bosstructuren met een hoge biologische waarde. Het centrale gedeelte binnen de gracht wordt vandaag gebruikt als een exclusief woondomein. De omliggende bossen zijn opengesteld voor publiek en worden veelvuldig gebruikt door recreanten uit de omgeving. Op een groot schaalniveau is het Hof ter Linden enigszins

geïsoleerd, maar voor de gemeente Schilde is het een belangrijk onderdeel van de groengordel tussen de valleigebieden van het Klein Schijn, de Zwanebeek en het Groot Schijn. De laatste jaren lag het kasteeldomein onder sterke druk door projectontwikkelaars. Het voorstel lag op tafel om er een "gated community" te creëren, een afgesloten domein met 28 villa's. De gemeente heeft de huidige onbebouwde toestand van het bos bevroren door middel van een RUP dat voorziet in de bestemming bosgebied.

Kleinschalige relictten



PENDENNIS CASTLE

Pendennis Castle in de kern van Brasschaat is een kasteeltje met een voormalige hotelfunctie. Sinds enkele jaren stond het kasteel leeg waarop de gemeente Brasschaat het initiatief nam om via de Open Oproep van de Vlaams Bouwmeester in 2007 een visie te ontwikkelen. Deze visie moest een antwoord bieden aan de nood voor betaalbare woningen in het centrum en uitspraken doen over het gewenste beeldkwaliteit. In 2010 werd op basis van deze wedstrijd een RUP goedgekeurd voor de site. Dit RUP kiest er expliciet voor om het

kasteelgebouw, zonder latere toevoegingen en ondanks haar slechte bouwtechnische toestand, te behouden als waardevol historisch element. De verschillende kasteeltuinbomen bepalen, op basis van de kroonwijdte, de theoretische bouwperimeter. Het kasteeldomein wordt vandaag herontwikkeld vanuit het streven naar een afweging tussen erfgoed, uitstraling, toegankelijkheid en verdichting.

Dragers van de open ruimte

De Antitankgracht loopt als belangrijke drager van de open ruimte dwars doorheen het bebouwd perifeer landschap. Vertrekkend aan het fort van Stabroek, loopt ze langs het fort Ertbrand in Kapellen, het fort van Brasschaat en via het fort van 's Gravenwezel tot aan het fort van Oelegem vlak bij het Albertkanaal. Vanuit de Antitankgracht doorsnijden grote groenlobben het bebouwd perifeer landschap. Ten zuiden liggen de grote bosstructuur langs de A1 en de bossen en akkers rond Sint-Job-in-'t-Goor, ten noorden haken vier grote groenstructuren aan richting Kalmthoutse Heide, het groot schietveld te Brecht, het akkerlandschap richting Rijkevorsel en Hoogstraten en de bossen van Zoersel.

In elk van deze gebieden zijn vandaag structuurbepalende kasteeldomeinen te vinden. Meestal grote landgoederen die met bijhorende akkers of bossen een groot deel van de groenstructuur bepalen. Deze kasteeldomeinen zijn bestaande schakels in de openhouden van de open ruimte en moeten als bouwstenen worden beschouwd van de toekomstige landschappelijke structuur van het bebouwd perifeer landschap. De kasteeldomeinen hebben vaak park- of natuurgebied als bestemming en komen niet in aanmerking voor een hoogdynamische herontwikkeling. Op de huidige longlist van kasteeldomeinen vallen 19 domeinen onder deze categorie.

De bestaande bestemming en de grote versnipperingsdruk op de grote open-ruimtegebieden in het bebouwd perifeer landschap, maakt dat deze kasteeldomeinen niet direct in aanmerking komen voor hoog-dynamische herontwikkeling. Toeristisch-recreatieve functies, natuurbehoud en -ontwikkeling zijn voor deze plekken het meest waarschijnlijke toekomstperspectief.



HET LANKHEET

Landgoed Het Lankheet in Haaksbergen (Nederland) is een bosrijk gebied (500 ha) afgewisseld met heide, vennen, historische boerderijen, hooilanden en oude essen aan de Buursebeek. Het landgoed kent een zeer lange geschiedenis en probeert vandaag via historisch landschapsbeheer haar historisch erfgoed weer beleefbaar te maken. Eigentijdse landschapsprojecten rond historie en innovatie, uiteenlopende initiatieven op het gebied van waterzuivering, energiewinning, multifunctionele klimaatbossen, houtteelt, jeugdeducatie en jeugdzorg, kunst en theater zorgen ervoor dat het landgoed maximaal haar maatschappelijke rol vervult. Het landgoed is zowel een veldwerk- en studiecentrum voor onderzoek naar historische watersystemen, een plek van fiets- en wandelroutes, als een plek voor begeleiding van jongeren uit de nabijgelegen instelling voor jeugd- en verslavingszorg. Het landgoed kan vrijblijvend worden bezocht maar biedt ook de mogelijkheid om te overnachten op de boerderij. www.hetlankheet.nl

Andere voorbeelden van herbestemde kasteeldomeinen in de open ruimte zijn het landgoed Maarsbergen (Nederland), Landgoed Heerlijkheid Mariënwaardt in Geldermalsen (Nederland), Groenportaal Vinderhoutse bossen in Gent/Lovendegem (België), kasteeldomein Walborg in Maasgouw (Nederland), kasteel Montfort in Roerdalen (Nederland), kasteel Middachten (De steeg, Nederland).

Kwaliteit van het woonweefsel

Binnen het woonweefsel van het bebouwd perifeer landschap hebben kasteeldomeinen een heel andere (toekomstige) meerwaarde. Kasteeldomeinen brengen kwaliteit in het woonweefsel door hun markante uitstraling of bieden de ruimte als buurtpark of plek waar bijkomende functies kunnen worden gepland als antwoord op o.a. een verouderende bevolking in het bebouwd perifeer landschap. Voor al deze kasteeldomeinen in het woonweefsel ligt er een verschil in groot- en kleinschalige kasteeldomeinen.

21 kasteeldomeinen kunnen volgens de bestaande longlist gezien worden als grootschalig. Deze kasteeldomeinen situeren zich vaak tussen de kern en de open ruimte en ondersteunen vaak het wonen en recreëren in het bebouwd perifeer landschap. Naar de toekomst toe zouden deze kasteeldomeinen nog meer van dit soort ondersteunende functies kunnen opnemen, waarbij het domein uitgroeit tot een echt gebruikerslandschap. Publieke functies (gemeenschapsfuncties, horeca, functies van socio-culturele publieke aard) zijn waarschijnlijk het meest aangewezen op deze plek. In tegenstelling tot het open-ruimtegebied, kan verdichting hier wel een optie zijn, zolang de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt. Verder in deze toolkit wordt uitgewerkt wat voor afwegingskader kan worden gehanteerd.

Putte-Kapellen

Sint-Mariaburg

Brasschaat

Schoten



Brecht

DE LANDGOEDERENZONE MAASTRICHT

De landgoederenzone Maastricht ligt gekneld tussen de binnenhaven van de stad en de dorpskernen van Bunde en Meerssen. Door verschillende landgoederen met elkaar te verbinden en te combineren probeert de landgoederenzone de cultuurhistorische waarden ervan te versterken en een plek te geven aan functies en ontspanning die een meerwaarde vormen voor de stad. De landgoederenzone combineert waterinfrastructuur met vier aantrekkelijke zones. Waterpartijen worden hersteld of aangelegd om dienst te doen als recreatieroute en waterbuffer voor een nieuw autowegtracé. Deze ingrepen worden gecombineerd met het herstel van historische landschapselementen. Het centrale kasteel wordt herbestemd tot conferentiecentrum en hotel, kasteel Geusselt krijgt een horecafunctie en wordt bootaanlegplaats, kasteel Bethlehem wordt hotelschool en kasteel Meerssenhoven een informatiecentrum rond 'slowfood'. Door de kwaliteiten van de verschillende kasteeldomeinen samen te nemen kan de landgoederenzone een uitzonderlijke rol spelen voor de stad Maastricht en wordt de herontwikkeling van de verschillende kasteeldomeinen financieel haalbaar.

Andere voorbeelden van grote kasteeldomeinen nabij woongebied zijn het Landgoed Stoutenburg nabij Amersfoort (Nederland), de groene kamer in Tilburg (Nederland), Kasteel Rosendaal in Rozendaal (Nederland), Menkemaborg in Uithuizen, landgoed Nienoord (Leek, Nederland), het groenportaal Vinderhoutse bossen (Gent), het parkbos Gent – De Pinte en het Burgerpark Bamberger hain.

Relicten in woongebied

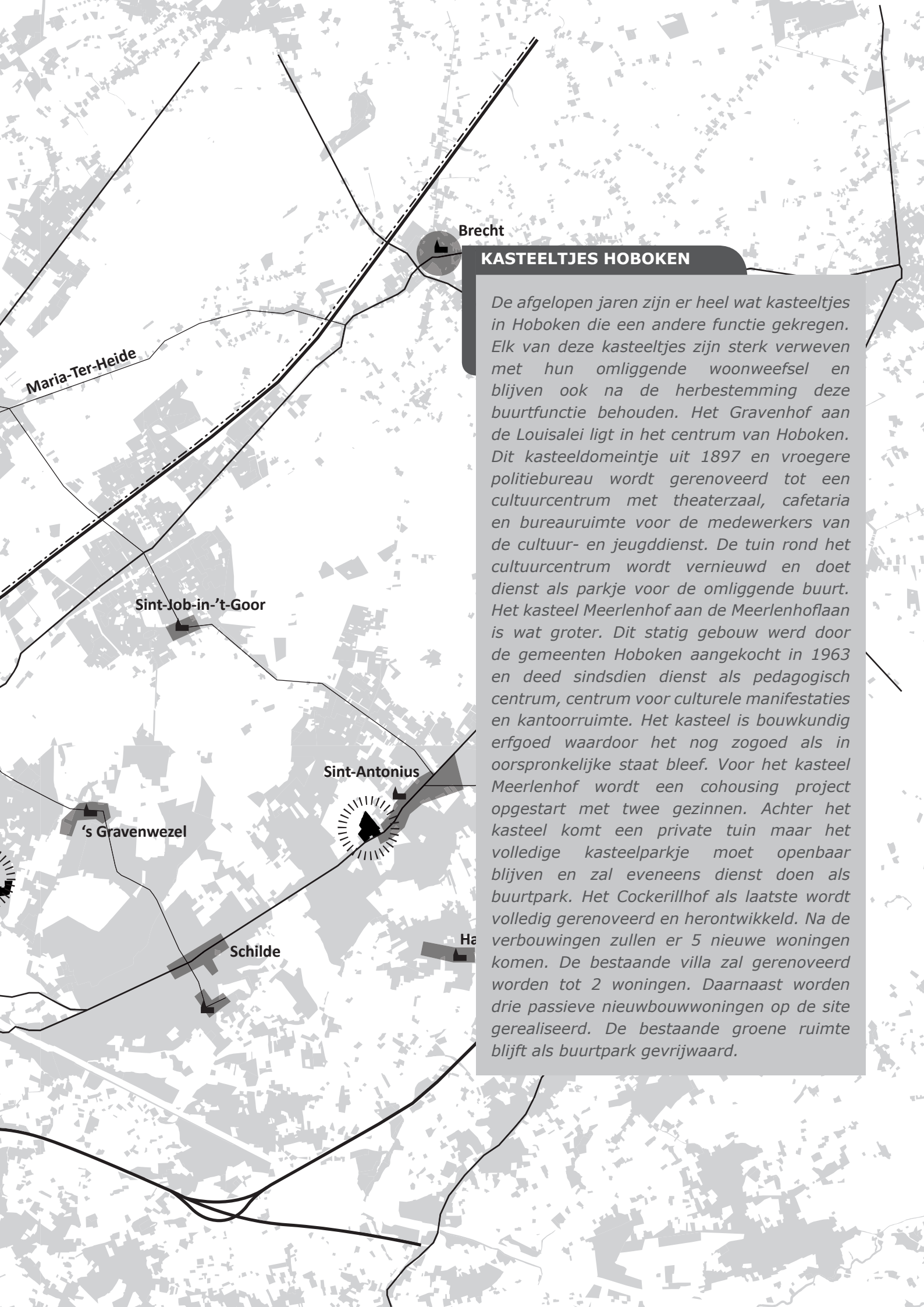
De kleinere kasteeldomeinen in woongebied hebben veel minder een landschappelijke functie. De kasteeldomeinen die overblijven zijn vaak markante gebouwen die identiteit geven aan een wijk, straat of kern. De toekomst van deze kasteeldomeinen hangt sterk af van hun erfgoedwaarde. Aangezien een groot deel van deze kasteeldomeinen in woonparkgebied ligt, zal ook de visie over woonparken hier een sterke rol spelen. Het versterken van de identiteit en zichtbaarheid voor deze kasteeldomeinen is van prioritair belang. Historisch verantwoorde uitbreidingen en verdere verdichting mag hier geen taboe zijn. Op de huidige longlist staan 15 van deze kleine kasteeldomeinen in woongebied. Vijf daarvan zijn in openbaar bezit en kunnen dus actief worden herontwikkeld. Bij het herwerken van de longlist vallen een aantal van die kasteeldomeinen weg omwille van hun beperkte historische waarde en daardoor weinig onderscheidend karakter.

Putte-Kapellen

Sint-Mariaburg

Brasschaat

Schoten



Brecht

KASTEELTJES HOBOKEN

De afgelopen jaren zijn er heel wat kasteeltjes in Hoboken die een andere functie gekregen. Elk van deze kasteeltjes zijn sterk verweven met hun omliggende woonweefsel en blijven ook na de herbestemming deze buurtfunctie behouden. Het Gravenhof aan de Louisalei ligt in het centrum van Hoboken. Dit kasteeldomeintje uit 1897 en vroegere politiebureau wordt gerenoveerd tot een cultuurcentrum met theaterzaal, cafetaria en bureauruimte voor de medewerkers van de cultuur- en jeugddienst. De tuin rond het cultuurcentrum wordt vernieuwd en doet dienst als parkje voor de omliggende buurt. Het kasteel Meerlenhof aan de Meerlenhoflaan is wat groter. Dit statig gebouw werd door de gemeenten Hoboken aangekocht in 1963 en deed sindsdien dienst als pedagogisch centrum, centrum voor culturele manifestaties en kantoorruimte. Het kasteel is bouwkundig erfgoed waardoor het nog zogoed als in oorspronkelijke staat bleef. Voor het kasteel Meerlenhof wordt een cohousing project opgestart met twee gezinnen. Achter het kasteel komt een private tuin maar het volledige kasteelparkje moet openbaar blijven en zal eveneens dienst doen als buurtpark. Het Cockerillhof als laatste wordt volledig gerenoveerd en herontwikkeld. Na de verbouwingen zullen er 5 nieuwe woningen komen. De bestaande villa zal gerenoveerd worden tot 2 woningen. Daarnaast worden drie passieve nieuwbouwwoningen op de site gerealiseerd. De bestaande groene ruimte blijft als buurtpark gevrijwaard.

Maria-Ter-Heide

Sint-Job-in-'t-Goor

's Gravenwezel

Sint-Antonius

Schilder

Ha

De uitdaging

De uitdaging bij al deze verschillende kasteeldomeinen ligt in het combineren van de eerdere voorgestelde ontwikkelingsmodellen met een duidelijk toekomstperspectief (geherformuleerd in randvoorwaarden en ambities en dit op basis van de drie eerder meegegeven categorieën). Dit ontwikkelingsmodel moet in evenwicht zijn met de maatschappelijke meerwaarde die met een kasteeldomein kan worden gerealiseerd. Zo zou een kasteeldomein met een zeer grote potentiële maatschappelijke meerwaarde bijvoorbeeld meer ontwikkelingsmogelijkheden kunnen krijgen dan een plek waar er van het eigenlijke kasteel of het omliggende domein weinig overblijft. Tegelijkertijd mag de slinger niet doorslaan in de andere richting, door voor een kasteeldomein, op basis van het maatschappelijk potentieel, buitensporig veel uitzonderingen toe te laten op de bestaande / gewenste planningscontext (al dan niet verdichtingslocatie, relatie met natuur en groen, ...). Een visie over het volledige bebouwd perifeer landschap moet steeds het leidende kader blijven voor de ruimtelijke herontwikkeling en dus ook voor het opwaarderen van de kasteeldomeinen.

Wat de ontwikkelingsmodellen betreft, gaat de toolkit ervan uit dat een actieve herontwikkeling van elk kasteeldomein een onmogelijke zaak is. 55 kasteeldomeinen vallen niet samen aan te pakken. 40 kasteeldomeinen zijn in private eigendom, waardoor direct ingrijpen niet vanzelfsprekend is. Als antwoord hierop zet de toolkit in op kasteeldomeinen die kunnen of moeten worden herontwikkeld. Kasteeldomeinen die vandaag al worden onderhouden door een individuele eigenaar zonder dat dit leidt tot een verlies in potentiële maatschappelijke meerwaarde worden met andere woorden ongemoeid gelaten. Enkel wanneer ook bij deze domeinen het ontwikkelingspotentieel verandert of de staat van het domein verslechtert, vormen ze deel van het hier ontwikkelde instrumentarium. De longlist

kasteeldomeinen wordt herzien op basis van deze uitgangspunten. Samenvattend staan volgende vragen centraal bij de ontwikkeling van deze toolkit kasteeldomeinen:

- 1) Welke rol spelen kasteeldomeinen in het bebouwd perifeer landschap en hoe kan deze worden ondersteund?
- 2) Op welke manier kan ervoor gezorgd worden dat de kasteeldomeinen die nood hebben aan herontwikkeling (negatieve evolutie in de waarde van het kasteeldomein) hun weg vinden naar de toolkit kasteeldomeinen?
- 3) Welke randvoorwaarden gelden er voor de ontwikkeling van de kasteeldomeinen in het bebouwd perifeer landschap en kan daarbij een differentiatie worden toegepast naar locatie en grootte?
- 4) Hoe kan de financiering van kasteeldomeinen op zo'n manier worden gekoppeld aan nieuwe herontwikkelingsperspectieven dat dit de maatschappelijke meerwaarde van het kasteeldomein vergroot?
- 5) Welke organisatiestructuur wordt het best opgezet om de toolkit uit te voeren en hoe kan dit worden georganiseerd vertrekkende van bestaande initiatieven?

Een kasteeldomein valt enkel onder de toolkit wanneer haar potentiële maatschappelijke meerwaarde dreigt te veranderen (door een verslechterende bouwfysische staat, veranderende functie of dreiging tot verkaveling).

HET JAAR VAN DE BUITENPLAATSEN

2012 was in Nederland het jaar van de historische buitenplaats. In dat jaar werden de verschillende buitenplaatsen in Nederland in de spotlights gezet en werd er gewerkt aan een verbetering van het instandhoudingsproces van deze historische pareltjes. Doorheen het jaar werden hierrond aanbevelingen verzameld voor overheden, eigenaars en betrokkenen. De meest interessante bevindingen uit het themajaar historische buitenplaatsen worden hier opgelijst:

Ontwikkel een landelijke samenwerkingsvorm waar de verschillende betrokken partijen in heel Nederland aan deelnemen en dat een basis is voor uitwisseling van kennis en gemeenschappelijke promotie van buitenplaatsen en soortgelijke erfgoedobjecten.

Provinciale en gemeentelijke overheid moeten hun organisatie en kennis versterken op het beleidsterrein cultureel erfgoed in het algemeen en buitenplaatsen in het bijzonder.

Het begrip historische buitenplaats moet opnieuw worden gedefinieerd met het oog op eenduidige behandeling in wetgeving en subsidiëring van gelijksoortige objecten.

Investeer in opleidingen en stageplaatsen voor restauratie- en groenspecialisten.

Richt provinciale vrijwilligerspools op ter ondersteuning van de buitenplaatsen.

Stem subsidies meer af op het ensemble van de buitenplaats.

Ontwikkel activiteiten die de zelfredzaamheid van buitenplaatsen vergroten.

www.buitenplaatsen2012.nl



NIET WEERHOUDEN

- K06 Landhuis Pharazijnshof
- K07 Kasteel Beukenhof
- K08 Kasteel Hortensiahof
- K12 Bisschoppenhof
- K13 Hof ter Borcht
- K17 Hof ten Bos
- K50 Landhuis Villa Plantijn
- K53 Gesticht Joostens

TIJDELIJK BUITEN BESCHOUWING

- K10 Kasteel Blauwhof
- K28 Domein Vordenstein
- K39 Kasteel Catershof
- K40 Kasteel van 's Gravenwezel
- K45 Schildehof

De longlist

Uit de bestaande longlist zijn, naast de afgebroken kasteeldomeinen, 8 kasteeldomeinen niet weerhouden. Deze kasteeldomeinen kennen een te beperkte (potentiële) maatschappelijke meerwaarde (door sterke verwaarlozing, beperkt domein of te grote herontwikkelingen in het verleden). Daarnaast zijn 5 kasteeldomeinen tijdelijk buiten beschouwing gelaten. Dit zijn de kasteeldomeinen die, tot op vandaag, een stabiel ontwikkelingsmodel kennen, waarbij de huidige eigenaar het kasteeldomein goed bewaart en herstelt wanneer nodig. Uiteraard kan dit in de toekomst veranderen door bv. een verkoop of een heroriëntatie van de activiteiten.

Op 42 kasteeldomeinen kan vandaag (2014) direct worden ingezet. De potentiële maatschappelijke meerwaarde van elk van deze domeinen varieert. 17 kasteeldomeinen kunnen worden omschreven als kasteeldomeinen in open ruimte, 16 kasteeldomeinen vallen onder de categorie grootschalige kasteeldomeinen in woongebied en 9 zijn gekend als kleinschalige relicten in woongebied.

Van al deze kasteeldomeinen bevinden er zich 7 in een urgente situatie van herontwikkeling. Deze kasteeldomeinen staan te koop of er zijn duidelijke plannen tot herontwikkeling. Voor deze domeinen zou de toepassing van de toolkit het eerst moeten worden overwogen.

In de toolkit wordt eerst de globale aanpak beschreven, met de manier waarop kasteeldomeinen actief kunnen worden betrokken vanuit het ondersteunende netwerk. Het tweede deel richt zich op enkele instrumenten die de toolkit handen en voeten geven. Deze instrumenten proberen zowel een antwoord te geven op de manier waarop de toolkit kan worden opgestart, de randvoorwaarden voor herontwikkeling en de begeleiding ervan. Aan het einde van de toolkit worden de voorbereidende analyses samengevat.

ACTIE #1

De longlist kasteeldomeinen moet worden geactualiseerd. De focus moet daarbij liggen op de historische en ecologische waarde van panden en domeinen. Ook vragen tot hergebruik van specifieke kasteeldomeinen kunnen de aanleiding geven om domeinen in de longlist op te nemen. De gemeenten binnen het BPL zijn de trekker van deze actie.

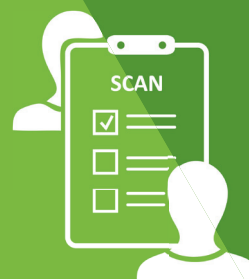
"Er moet een duidelijk kader zijn voor het BPL, dat door de toolkit verder ontwikkeld kan worden. De tragedie is momenteel een te individuele benadering."

(expertengroep toolkit kasteeldomeinen)

De toolkit

De toolkit vertrekt van het principe van 'begeleide herontwikkeling'. Daarbij is het de bedoeling om in te grijpen en te begeleiden vanaf de opmaak van de projectdefinitie tot de ondersteuning van de eigenlijke realisatie. De toolkit voorziet daarvoor vier fasen:

1. De eerste fase is deze van contact. Op welke manier kan een samenwerking worden aangegaan met verschillende individuele eigenaars.
2. De tweede fase bevat de analyse. Samen met de eigenaar wordt in deze fase nagegaan wat de omvang van de herontwikkeling zou kunnen zijn en in hoeverre een volledige herontwikkeling moet worden uitgevoerd.
3. In de derde fase wordt de projectdefinitie voor het kasteeldomein opgemaakt. Hier worden de verschillende randvoorwaarden per type kasteeldomein vastgelegd en de mogelijke bijkomende vrijheidsgraden. De opmaak van deze projectdefinitie probeert op basis van onderhandeling het meest optimale evenwicht te vinden tussen potentiële maatschappelijke meerwaarde en de kostprijs van herontwikkeling.
4. Tenslotte is er de uitvoeringsfase. Hiervoor reikt de toolkit enkele instrumenten aan die de continuïteit tot uitvoering verzekeren. Daarbij wordt er ingezet op het organiseren van samenwerking met strategische partners en financiële ondersteuningsmechanismen.



Bij elke fase is er een duidelijk onderscheid tussen landschap en gebouw. In het verleden werd een verdere verkaveling van het kasteeldomein immers vaak gebruikt als financieringsmechanisme voor de restauratie van het gebouw zelf. Het verder opdelen van het domein met mogelijkheid tot verdichting zorgde voor bijkomende middelen. Door de vaak reeds ver gevorderde versnippering is dit vandaag niet houdbaar. Landschapsherstel en -herontwikkeling moet in die zin op zichzelf staan. Dit heeft op korte termijn als effect dat er op landschap kan gewerkt worden zonder dat de herontwikkeling van het kasteel zelf wordt meegenomen. De druk op financiële validering van de gebouwen wordt zo verlaagd. Dit heeft ook als gevolg dat het kasteeldomein tijdens de herontwikkeling niet langer wordt opgedeeld, maar dat de gronden ter beschikking worden gesteld. In de uitvoering komen de perspectieven gebouw en landschap aan bod in verschillende ondersteunende netwerken en financieringsinstrumenten

"Is een openbaar gebruik van private eigendom wenselijk of wordt er beter gestreefd naar een overdracht richting openbaar bezit? Een maatschappelijk medegebruik van private eigendom biedt op korte tot middellange termijn de meeste mogelijkheden om maatschappelijke meerwaarden te creëren."

(expertengroep toolkit kasteeldomeinen)



ACTIE #2

Het opzetten van een organisatiestructuur die het beheer van het geheel van kasteeldomeinen kan omvatten is een absolute meerwaarde. Deze structuur kan verder werken op de bestaande beheerondersteunende groeperingen zoals bosgroepen, regionale landschappen en agrobeheerdiensten evenals terreinbeherende organisaties (o.a. Kempens landschap, Natuurpunt). Naast het aanbieden van een ruimer

en gespecialiseerd kader van tewerkstelling, opleiding en onthaal inzake landschapsbeheer zorgt deze groep ervoor dat er één duidelijke partner verantwoordelijk is voor het vergroten van de landschappelijke potentie van kasteeldomeinen in het BPL. Deze actie kan verder worden uitgewerkt binnen het netwerk BPL.

ACTIE #3

Op korte termijn kan de informatieverstrekking al worden verbeterd. Dit om eigenaren van kasteeldomeinen inzicht te verschaffen in de bestaande structuren en instrumenten voor landschaps-, bos- en natuurbeheer (d.m.v. een digitaal landschapsportaal). In dit verband kan het modelproject 'Loket Onderhoud Buitengebied' (LOB) als inspiratie dienen. Het LOB is een instrument dat ertoe dient het regulier landschapsonderhoud bovengemeentelijk te organiseren binnen een bepaald werkingsgebied.

Het LOB organiseert het landschapsonderhoud door het regisseren, coördineren en uitbesteden van beheer- en onderhoudswerken. Het werkt zowel vraaggestuurd als vraagstimulerend. Sinds 2012 wordt het LOB actief toegepast door het Regionaal Landschap West-Vlaamse Heuvels vzw bij het efficiënt organiseren van het beheer van landschappelijke en recreatieve infrastructuur in de Westhoek. Dit project loopt nog tot midden 2015. www.ipo-online.be



Het contact

Zoals eerder gezegd richt de toolkit zich in eerste instantie op kasteeldomeinen die kunnen of moeten worden herontwikkeld. Kasteeldomeinen die vandaag al worden onderhouden door een individuele eigenaar, de overheid of een publieke instantie, zonder dat dit leidt tot een verlies in potentiële maatschappelijke meerwaarde, worden met andere woorden ongemoeid gelaten. Dit kan zo blijven tot dat ook bij deze domeinen het ontwikkelingspotentieel verandert of de staat van het domein verslechtert.

Om dit te realiseren is het belangrijk om zowel een monitoringsmechanisme op te zetten als een manier waarop individuele eigenaars worden gestimuleerd/verplicht om mee te stappen in een traject van 'begeleide herontwikkeling' (goed huisvaderschap). De contactname tussen de eigenaars en de gemeente moet open, positief en constructief kunnen verlopen.

"Eigenaars staan niet noodzakelijk afkerig tegenover een medegebruik maar wegen doorgaans kosten en baten aan elkaar af. Daarom moeten de meerwaarden in de verf worden gezet. Een goed voorbeeld is de bebossing van private gronden met publieke middelen waarvan de exploitatie later inkomsten kan genereren. Een herstelbeheer met (gedeeltelijk) publieke middelen is een ander voorbeeld. Een draagvlak moet niet alleen bij het publiek maar evenzeer bij de grondeigenaar worden gecreëerd."

(expertengroep toolkit kasteeldomeinen)

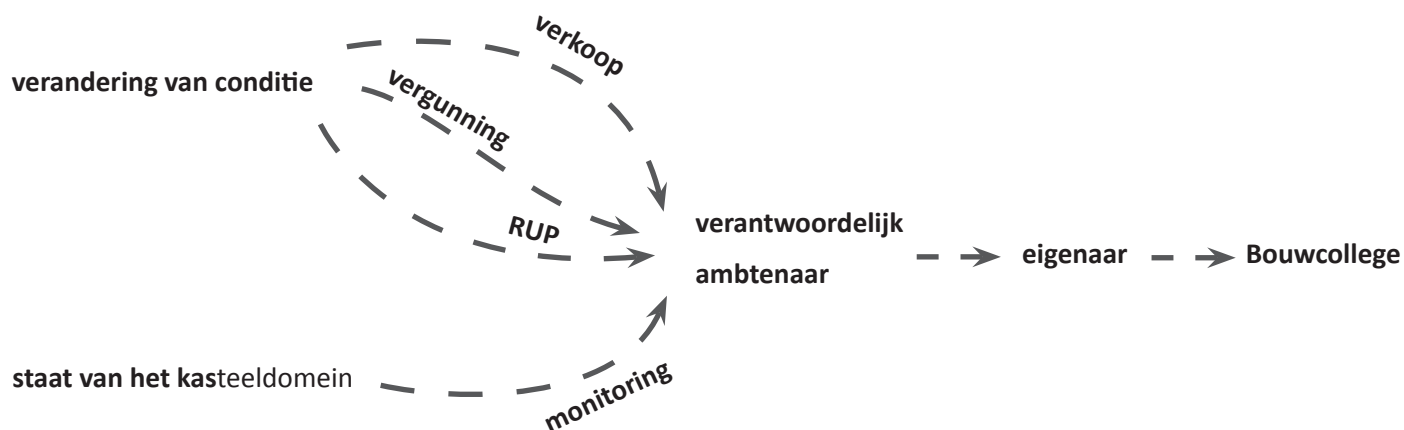
Monitoring & goed huisvaderschap

Een systeem van monitoring gaat ervan uit dat de verschillende gegevensstromen die iets vertellen over de toestand van het kasteeldomein worden gebundeld. Dit gaat zowel over een verandering van de conditie van het kasteeldomein als een evolutie in de bouwfysische staat ervan. De eerder voorgestelde (en door de gemeenten up te daten) longlist geldt voor deze monitoring als startpunt. Voor elke gemeente wordt een ambtenaar verantwoordelijk gesteld om deze monitoring op te volgen (het initiatief ligt dus bij de gemeente). Wanneer een kasteel gezien wordt als een plek die kan of moet worden herontwikkeld, wordt de eigenaar uitgenodigd bij het bouwcollege om een traject van herontwikkeling op te starten.

De gegevensstroom rond de verandering van de conditie van het kasteeldomein kan volledig worden opgesteld op basis van bestaande data. De verschillende gemeenten in het bebouwd perifeer landschap hebben vandaag zicht op wijzingen in de planologisch-juridische context van de kasteeldomeinen via afgeleverde vergunningen en eventuele RUP-procedures. Elke wijziging van deze planologisch-juridische context wijst op een mogelijk significante verandering van het kasteeldomein. In een volgende stap kan worden ingeschat wat de omvang van verandering is en welk traject hier best aan wordt gekoppeld. Uiteraard houdt deze verantwoordelijke ambtenaar ook de specifieke vragen bij rond een kasteeldomein (zoals vragen rond openstelling, specifieke functies, ...) en vormt hij/zij het aanspreekpunt bij elke herontwikkeling. De gegevens rond verkoop zijn vaak pas beschikbaar

na een wijziging van het kadaster en dus na de verkoop. De toolkit stelt voor om te werken via een afsprakennota met de eigenaars zelf en met de gespecialiseerde immobiënssector en de notarissen uit de streek. In deze afsprakennota wordt een meldingsplicht vastgelegd bij het te koop stellen van kasteeldomeinen die op de longlist worden vermeld.

De gegevens rond de bouwfysische staat van het kasteel(domein) zijn niet te verzamelen op basis van bestaande informatie. De staat van het kasteel(domein) is enkel gekend door de eigenaar en er bestaat tot op vandaag geen regeling met meldingsplicht over de staat van het gebouw en de (historische) tuin. De toolkit stelt voor om hier te werken met een erfgoedscan. Deze (vijfjarige) scan (inspectie en opmaak toestandrapport), zoals in verschillende gemeenten reeds uitgevoerd door monumentenwacht, kan door de gemeenten (in afspraak en medefinanciering), worden aangeboden voor een beperkte kostprijs. Om de eigenaars aan te sporen deze scan uit te voeren en zo het principe van 'goed huisvaderschap' ook voor erfgoed te doen gelden, wordt gewerkt met een systeem van 'uitsluiting van subsidiëring'. Meer bepaald stelt de toolkit voor om vanuit de provincie (en in samenwerking met de gemeenten) een specifiek ondersteuningsmechanisme op te zetten voor onderhoudswerken (bv. het breder toegankelijk en goedkoper maken van de diensten van monumentenwacht). Op het moment dat de eigenaar niet of op onregelmatige basis de erfgoedscan heeft toegepast, kan hij geen aanspraak maken op ondersteuning.



ACTIE #4

In elke gemeente moet op korte termijn iemand worden aangewezen als verantwoordelijke ambtenaar voor de kasteeldomeinen. Door de verdeling van de kasteeldomeinen over de verschillende gemeenten van het bebouwd perifeer landschap blijft het takenpakket

overzichtelijk. De verantwoordelijke ambtenaren zorgen samen met de provincie voor het verder updaten van de longlist kasteeldomeinen, zorgen voor hun gemeente voor de monitoring van kasteeldomeinen en begeleiden mee de opgestarte herwaarderingsprojecten.

ACTIE #5

Met de gespecialiseerde immobiële sector (als Dochy, kasteel group, Engel & Völkers, ...) wordt er een afsprakennota gemaakt.

Deze afsprakennota vormt de basis voor het organiseren van de beschreven uitwisseling van informatie.

ACTIE #6

De gemeenten en provincie kijken best op welke manier en onder welke voorwaarden een ondersteuning voor specifiek de kasteeldomeinen in het bebouwd perifeer landschap of, bij uitbreiding, waardevolle gebouwen en klein

historisch erfgoed in Antwerpen die niet als monument beschermd zijn kan worden opgestart. Deze ondersteuning kan gerealiseerd worden door bv. de diensten van Monumentenwacht meer toegankelijk te maken.

ONDERSTEUNING WAARDEVOLLE GEBOUWEN

Een subsidie toegekend voor onderhoudswerken aan waardevolle gebouwen en klein historisch erfgoed gelegen in Vlaams-Brabant die niet als monument beschermd zijn. Een gebouw wordt daarbij als 'waardevol' gezien wanneer het is opgenomen in de bouwkundige inventaris 'Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen. Architectuur'. Als bijkomende voorwaarde moet het gebouw als waardevol erkend zijn door de deputatie, lid zijn van Monumentenwacht (wat overeen komt met het voorstel van 'goed huisvaderschap' uit de toolkit), en een beheersplan hebben waarbinnen de aanvraag tot ondersteuning past. Voor de werken komen enkel de onderhoudswerken in aanmerking die opgenomen zijn in de aanbevelingen van het

inspectieverslag van Monumentenwacht. De werken zijn in twee categorieën opgedeeld, elk met specifieke ondersteuningsmaatregelen:

- Werken die een belangrijke voorwaarde zijn voor het onderhoud en de controle van het waardevol erfgoed. Ze zijn doorgaans eenmalig of moeten dringend uitgevoerd worden in afwachting van meer definitieve ingrepen.

- Werken die noodzakelijk zijn voor de instandhouding van het gebouw met behoud van het waardevolle karakter.

www.vlaamsbrabant.be/vrije-tijd-cultuur/cultuur/erfgoed-en-monumentenzorg/prijzen-en-subsidies/subsidie-waardevolle-gebouwen



De scan

Op het moment dat een kasteeldomeinen instapt in het traject van de toolkit en dus op het bouwcollege wordt uitgenodigd, start er een tweede fase van analyse. In deze fase wordt samen met de eigenaar nagegaan in hoeverre een volledige herontwikkeling moet worden uitgevoerd.

Hiervoor werkt de toolkit met een drieledige scan.

1. Een financiële scan (uitgevoerd in opdracht van de eigenaar) moet de kosten voor herstel en huidige inkomsten van gebruik inschatten.
2. Een historische en landschappelijke analyse (uitgevoerd door de gemeente en een ontwikkelingsmaatschappij landschap) geeft zicht op de potentiële kwaliteiten en randvoorwaarden van het gebied in zijn geheel.
3. Tenslotte toont een stedenbouwkundige analyse (uitgevoerd door de gemeente) de juridisch-planologische context.

De keuze voor herontwikkeling hangt af van de resultaten van deze drie type scans. De kunst bestaat er in om op basis van de scan en in het uitwerken van de projectdefinitie de grenzen duidelijk vast te leggen waarbinnen toekomstige ontwikkelingen mogelijk zijn. Drie opties staan hierbij centraal:

Een beperkt herstel van het kasteeldomein

Op basis van de analyse wordt duidelijk dat het kasteeldomein nog een duurzame ontwikkelingsmodel kent en dus geen risico tot verder verval. Wel zijn er enkele kleine ingrepen die moeten worden uitgevoerd om oplopende kosten en schade aan het gebouw en landschap te vermijden. Hiervoor kan (gesubsidieerd) beroep worden gedaan op Monumentenwacht (zoals ook voorgesteld binnen het concept van 'goed huisvaderschap').

Een beperkt herstel van het kasteeldomein met landschappelijke herontwikkeling

In deze optie voldoet het bestaande ontwikkelingsmodel nog wel voor het gebouw, maar niet meer voor het eigenlijke domein. De kosten van het domein lopen te hoog op, de kwaliteit kan niet meer worden gegarandeerd of er is een vraag of bereidheid om het domein van het kasteel verder te herontwikkelen. Op dat moment wordt er een individueel traject rond landschap opgestart. Hiervoor gelden de voorwaarden zoals beschreven onder landschapsontwikkeling (p. 72).

Een volledige herontwikkeling van het kasteeldomein

Een laatste optie is deze van de volledige herontwikkeling. Zowel landschap als kasteel zijn toe aan een volledige herdefiniëring. Dit kan doordat het huidig ontwikkelingsmodel niet meer volstaat of er een duidelijke aanleiding of vraag is tot het herbekijken van de functie van het kasteeldomein. Wanneer een kasteeldomein zich in deze situatie bevindt, wordt de volledige toolkit doorlopen. Er wordt gezocht naar een hernieuwde projectdefinitie voor het domein en de nodige financierings- en beheerconstructies worden uitgewerkt.

Financiële scan

De financiële scan wordt uitgevoerd in opdracht van de eigenaar en bestaat uit het inschatten van de kosten voor herstel en inkomsten van gebruik. Deze inschatting geeft een goed beeld van de draagkracht van het gebruikte ontwikkelingsmodel (in hoeverre worden er voldoende inkomsten gegenereerd om de kosten bij 'goed huisvaderschap' te dekken? Is er ruimte voor bijkomende investeringen?). De financiële scan werkt niet met een duidelijke standaard omwille van de vaak specifieke complexiteit. Om de neiging te vermijden de kosten te overschatten en inkomsten te onderschatten wordt de financiële scan niet aanvaard als basis voor o.a. subsidieverlening. Dit kan enkel in combinatie met een erfgoed- of landschapsscan die op objectieve wijze mogelijke gebreken opsomt en o.a. de kosten en baten van landschapsontwikkeling inschat. De financiële scan dient enkel aan te geven in welke mate een wijziging van ontwikkelingsmodel zich opdringt.

ACTIE #7

Voor al de gemeenten wordt er een omschrijving van een financiële scan opgemaakt. In deze omschrijving worden de minimale kenmerken vastgelegd van een financiële scan. Deze kenmerken richten zich voornamelijk op de leesbaarheid en controleerbaarheid van de aangeleverde data. Een financiële scan kan immers op verschillende manieren worden opgemaakt maar moet steeds de gemeente toelaten haar controlerende rol uit te kunnen oefenen. De bewijslast van verschillende kosten ligt bij de eigenaar van het kasteeldomein.

"Omdat veel herbestemmingen vooral in meergezinswoningen op initiatief en gefinancierd door de vastgoedsector ontstaan, is het zinvol om een netwerk van geïnteresseerde of gespecialiseerde investeerders op te zetten. Lokale en overkoepelende overheden zitten vaak met een problematisch dossier, maar kennen de wegen niet (als ze al bestaan) om private partners te vinden die kunnen meestappen in een project. Deze investeerders zijn er wel, denk aan MOPRO (Monumental Properties) Invest, hotelketens, ... maar opereren solitair met eigen marktonderzoek en evaluatiemodellen voor investeringen. Wanneer er een meer direct verband zou zijn via een netwerkvereniging, kunnen samenwerkingsverbanden tot stand komen met participatie – zelfs financieel – van beide kanten."

(expertengroep toolkit kasteeldomeinen)

Een erfgoedscan

Een erfgoedscan kan een verkennend advies zijn of een diepgaande studie die wordt opgemaakt door een erfgoed specialist. Het advies bestaat uit een geografische, historische en erfgoedkundige situering van het onderwerp (de verschillende historische elementen binnen een kasteeldomein) en omvat een uitspraak over het verwachtingspatroon van het verdere diepgaande onderzoek. (Is het al dan niet nuttig voor het onderwerp en het voorliggende project dit op te maken?)

De diepgaande erfgoedevaluatie omvat:

- Situering, afbakening, identificatie en statuut van het onderwerp
- Bouw-, stedenbouw- en landschapshistorisch onderzoek met opname van alle gegevens en iconografie en bronvermelding
- Een inventarisatie van de gebouw- en landschapsvormende elementen in hun huidige toestand (constructiewijzen, materialen, vormen, soorten, aanlegwijze, ...)
- Een waardestelling van de erfgoedwaarden, niet enkel op historisch en bouw- of landschapshistorisch niveau maar tevens met betrekking op de meerlagige waarde en betekenis van het onderwerp voor de hedendaagse maatschappij
- De potenties voor herbestemming of toekomstig gebruik in functie van het beheer van het erfgoed
- De grafische weerslag van de gegevens en de evaluatie teneinde de dialoog betreffende behoud, beheer en transformatie op te starten.

Zoals gesteld dient de erfgoedscan te worden uitgevoerd door een expert. Deze kan zelfstandig opereren, verbonden zijn aan een studiebureau ofwel binnen overheidsverband werken. In het

laatste geval kan – zoals reeds gebeurt voor de inventaris van het erfgoed – proactief gewerkt worden. Het voordeel ervan is dat de context voor privaat initiatief duidelijk is; het nadeel is de lange uitvoeringstijden voor dit onderzoek en de organisatie van de verankering van de resultaten ervan.

Het is echter realistischer dat de opmaak van projectgebonden erfgoedscans een taak is voor gespecialiseerde studiebureaus en dat de overheidsdiensten enerzijds een standaard opbouwen voor de erfgoedscans en anderzijds de kwaliteit van de scans handhaven. Dit betekent dat het initiatief voor de erfgoedscan ligt bij de initiatiefnemer van het project. Proactief onderzoek naar de erfgoedwaarden en herbestemmingsmogelijkheden kan door het uitbesteden van erfgoedscans aan studiebureaus, waarna deze verankerd worden, zoals ook gebeurt bij ruimtelijke plannen in opdracht van diverse bestuurlijke niveaus.

ACTIE #8

Voor de erfgoedscan moet een standaard worden opgemaakt door de dienst Erfgoed van de provincie Antwerpen in samenspraak met de verschillende gemeentebesturen (eventueel overstijgend aan het projectgebied BPL). Deze standaard vertrekt van zowel de erfgoedwaarde, de bestaande situatie als mogelijke ontwikkelingsscenario's van het erfgoed. Het is belangrijk binnen deze oefening ook het agentschap Onroerend Erfgoed te betrekken om de relatie met mogelijke premierereggeving te garanderen.

Landschapsscan

Een landschapsscan dient zowel de landschapsecologische als de landschapstructurerende elementen te evalueren en naar waarde te schatten. Afhankelijk van de resultaten van dergelijke evaluatie kunnen verschillende beslissingen genomen worden waarbij men ervoor kiest

- het geheel of een gedeelte van de historisch aanwezige landschapselementen te behouden/bestendigen, te herstellen of op een andere plek te compenseren,
- een geheel nieuwe – tijdseigen en/of haalbare – landschapontwikkeling te introduceren al dan niet met referenties naar het vroegere landschap.

Om de voor het landschapsbehoud en –herstel essentiële componenten naar waarde te kunnen schatten, is een professionele insteek noodzakelijk. De evaluatie moet m.a.w. door een deskundige gebeuren die zowel de landschappelijke, ruimtelijke als ecologische kwaliteiten van een gebied kan beoordelen evenals de voor – en nadelen van een landschapsherstel en –onderhoud.

ACTIE #9

Voor de opmaak van een standaard voor de landschapsscan gelden dezelfde principes als deze voor de erfgoedscan. Er wordt zowel gekeken naar de waarde en staat van het domein als naar mogelijke ontwikkelingsscenario's. Bij de opmaak van een landschapsscan moet zowel de gemeenten, de provincie als de agentschappen Natuur en bos en Onroerend Erfgoed (in beschermd landschap) worden betrokken. De opmaak van deze standaard gebeurt het best samen of in afstemming met de opmaak van een erfgoedscan.

Een grondige landschapsevaluatie omvat:

- Een afbakening van de zone die tot het (omliggende) kasteellandschap wordt gerekend en niet behoort tot de tuin- of parkstructuur die aansluit op bebouwde omgeving in casu de historische gebouwen en nutsinfrastructuren.
- Een evaluatie van het omliggende landschap en bestaande beschermingsdoelstellingen in en rondom het kasteeldomein.
- Een analyse van de historische context waarbinnen het gebied vorm heeft gekregen en een determinatie van de elementen en structuren die aan de basis daarvan liggen. Het oorspronkelijke concept van de tuin- en parkaanleg verschaft inzicht hierin maar is niet altijd beschikbaar.
- Een evaluatie van de historische relevantie en authenticiteit alsook van de ongeschondenheid/intactheid en duurzaamheid van de (nog) aanwezige landschapswaarden.
- Een inventarisatie van de huidige natuur- en landschapswaarden en hun onderlinge relatie en functionaliteit, alsook van de potenties aan de hand van zowel historische als actuele biotische waarden en abiotische omstandigheden. Vooral de abiotische omstandigheden (o.a. micro- en macroreliëf, bodem, hydrografie en hydrologie) zijn sturende factoren voor toekomstige landschapontwikkelingen maar ook een analyse van de bestaande veteraanbomen/dreven/parkbomen en het onderscheid tussen bos en parkbos.
- Een evaluatie van de natuurontwikkelingsmogelijkheden en de ecologische meerwaarden die deze (re)genereren.
- Een afweging van de huidige kosten- en batenstructuur tegenover mogelijke nieuwe ontwikkelings- en onderhoudsmodellen.
- Een motivatie van de keuze voor het ene of het andere landschapsmodel en een beschrijving van de vormelijke elementen die het dragen (= gebiedsdragende hoofdstructuur) en ondersteunen (= gebiedsondersteunende nevenstructuur).

De principes kunnen later worden vertaald in een gebieds(her)inrichtingsplan of een gebiedsherstelplan.

Een en ander moet voor de (nieuwe) eigenaar of gebruiker duidelijk stellen welke delen van het gebied onder het bouwkundig erfgoed dan wel onder het landschappelijk erfgoed worden gevat, welke verdere gebruiksmogelijkheden zich aanbieden en welke (rand)voorwaarden in acht moeten worden genomen.

Stedenbouwkundige context

De stedenbouwkundige context als laatste wordt door de gemeente opgemaakt. De financiële scan toont een eventuele noodzaak tot herontwikkeling waar de landschapscan en erfgoedscan de waarde en waarde-eenheden van het kasteeldomein bepalen. De stedenbouwkundige context als laatste moet de ambities en visies van de bredere gemeenschap (in casu de gemeente) concretiseren.

Eerst en vooral bestaat deze uit de planologisch-juridische context zoals vastgelegd in het gewestplan en de geldende ruimtelijke uitvoeringsplannen. Daarnaast worden gemeentelijke ambities inzake ruimtelijke ordening opgesomd en voor de site geconcretiseerd. De ambities per type kasteeldomein worden binnen deze analyse naar voor geschoven. Om de stedenbouwkundige context nog concreter te maken, lijkt het goed de potentiële relatie tussen het kasteeldomein en de omliggende omgeving in te schatten. Op welke manier zou het kasteeldomein in de toekomst de buurt kunnen versterken en wat is hiervoor nodig? Een combinatie van GIS- en actoranalyse lijkt hiervoor het meest geschikt. Met de GIS-analyse kunnen specifieke noden in de buurt worden geïdentificeerd zoals toegankelijk groen, sport- en speelinfrastructuur, zachte verbindingen, enz. De actoranalyse kan deze data verder concretiseren door hier o.a. verenigingen aan te koppelen, hun specifieke noden en mogelijke rol bij herontwikkeling. Deze informatie moet de gemeente en de eigenaar een voldoende aanzet geven om in een herontwikkeling een gedragen project op te zetten en lokale partners te identificeren.

ACTIE #10

Het organiseren van een beperkte vorming voor de verschillende gemeenten in het BPL rond het definiëren van de potentiële maatschappelijke impact van een kasteeldomein voor de buurt. Een bijhorende werkwijze kan stap voor stap worden opgebouwd vanuit gedeelde ervaringen van de gemeenten en ook ondersteuning bieden aan beleidsvraagstukken als het localiseren van bijkomende voorzieningen.

KASTEEL BELLENHOF

in Brasschaat ligt aan de Bredabaan ten noorden van het anti-tankkanaal en ten zuiden van de kern van Maria ter Heide. Het kasteel is omgrensd door bewoning aan de noordoost en zuidwestelijke zijde en kent enkele gemeentelijke diensten en verenigingen aan de noordwest zijde. De geschiedenis van het kasteel is nauw verbonden met de ontginning van Maria-Ter Heide en het Mishagen. Frédéric de Beelen-Bertholff, die de opdracht gaf om Bellenhof te bouwen, kreeg in de 2^{de} helft van de 18^{de} eeuw de opdracht van prins Nicolaas-Leopold van Salm-Salm, hertog van Hoogstraten, om Maria-Ter Heide te ontginnen. Met de bouw van het kasteel werd begonnen in 1770-1771 en het duurde tot 1779 tot de bouw voltooid werd. Het buitenverblijf van Frédéric de Beelen werd opgevat als een kasteel in de Franse klassieke vorm met wit bepleisterde muren, een schaliëndak en uitstekende dakvensters. In 1780 werd de kapel op het domein toegevoegd, zodat de inwoners hier de zondagsmis konden bijwonen. Het kasteel kreeg de naam van de oprichter, namelijk Beelenhof. Deze naam zal echter later door de bevolking vervormd worden tot Bellenhof en Hof de Bellen door het vroegtijdige vertrek van de familie de Beelen uit de streek.

Financiële scan: Het kasteel Bellenhof heeft doorheen de jaren verschillende eigenaars gekend. Tot het begin van de 20ste Eeuw was het in handen van de familie Baillet. Deze verkochten het domein in 256 loten in 1911. Op het moment dat het domein verkocht werd, was een groot deel van de gronden reeds onteigen door de Dienst van de Domeinen der Staat ten voordele van de oprichting en uitbreiding van de militaire basis. Zes jaar later werd het kasteel terug een stuk uitgebreid tot een oppervlakte van 25 ha (27 % van de originele oppervlakte van het kasteel Bellenhof). Het huidige Bellenhof is in handen van de Nederlander Alex D. Mulder. Het domein is opgenomen op de vastgestelde inventaris, maar is niet beschermd. De staat van het kasteel is vandaag niet geschikt voor bewoning. Er wordt tijdelijke huisvesting en anti-kraak voorzien via Lancelot (waarbij gecontroleerde tijdelijke bewoning wordt georganiseerd). De noodzakelijke investeringen in het kasteeldomeinen noodzaken een totale herontwikkeling om zo ook de restauratie van het kasteel te kunnen financieren. Het kasteel Bellenhof staat vandaag in de schijnwerper voor de realisatie van serviceflats.



KASTEEL BELLENHOF

Erfgoedscan: Het Bellenhof is niet beschermd als monument, wel historisch waardevol als bouwvolume en parkdomein. Het bouwhistorisch onderzoek wees uit dat het 18^{de} eeuwse kasteel kleiner is dan het huidige volume en dat beide dwarsvleugels in 1947 werden toegevoegd, de bouwfase waarin ook alle interieurs werden gewijzigd na verwoestingen aangericht in 1940. Dit betekent dat de waarde-evaluatie van de gevels en daken van de hoofdvleugel anders is dan deze van de dwarsvleugels en het interieur. Een moeizaam herbestemmingsproces zou gedeblokkeerd kunnen worden door te kiezen voor sloop (en dus geen toekomstig onderhoud),

intensieve verbouwing (en dus opbrengst) van de dwarsvleugels en een grote vrijheid voor het alternatief gebruik van de middenvleugel.

Landschapscan: Het landschap van het kasteel Bellenhof wordt gekenmerkt door een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. Er bevinden zich enkele oude bomen binnen een door een gevarieerd en structuurrijk bos omgeven open ruimte (biologisch minder waardevolle graslanden). Het Bellenhof is een geschikt passagegebied voor landschapsrecreatie. Het noordelijke gelegen gemeentelijk containerpark hypothekeert echter wel verdere landschapsontwikkeling. Er zijn verschillende mogelijke groenverbindingen te maken. Zo kan



er worden aangesloten op het Antitankkanaal en kan er een groene verbindingsstructuur (ecologische stapsteen) worden gecreëerd tussen het boscomplex De Mik en het Klein Schietveld enerzijds en het historisch domein 'Oude Gracht' met het domeinbos 'De Uitlegger' anderzijds. De hoge beschadigingsgevoeligheid van de bomen rondom de gebouwen stellen randvoorwaarden voor toekomstige gebiedsontwikkeling in de bebouwbare zone.

Stedenbouwkundige analyse: Het kasteel Bellenhof bestaat vandaag vooral uit parkgebied. Het oostelijk gedeelte van het Bellenhof, grenzend aan de officierswijk, is ingekleurd als woongebied. Deze locatie is niet automatisch de beste locatie om te verdichten. Dit moet binnen de opmaak van

een projectdefinitie verder worden bekeken. Op grotere schaal situeert het Bellenhof zich duidelijk tussen twee woonkernen waardoor gebiedsbeheer en landschapsonderhoud gekoppeld aan gebiedsactiviteiten met maatschappelijke (neven) functies als uitgangspunt kan worden gezien.

Samengevat resulteert deze scan voor het Bellenhof in een noodzaak van volledige herontwikkeling zowel wat betreft het kasteeldomein als het omliggende parklandschap. Een behoud van de groenstructuur, verder toegankelijk maken van het domein en een herinterpretatie van het historisch erfgoed vormen daarbij de uitgangspunten, waarbij verdichting een rol kan spelen.





Projectdefinitie

Op het moment dat de mate van herontwikkeling bepaald is, kan er worden gewerkt aan een projectdefinitie (voor het landschap of het volledige kasteeldomein). Deze heeft als doel om de randvoorwaarden en (bijkomende) vrijheidsgraden voor herontwikkeling te definiëren. Op basis van deze projectdefinitie worden specifieke principes voor het uitvoeringsinstrumentarium voorgesteld. De opmaak ervan probeert op basis van onderhandeling het meest optimale evenwicht te vinden tussen potentiële maatschappelijke meerwaarde en de kostprijs van herontwikkeling.

Het vastleggen van de randvoorwaarden voor de onderhandeling gebeurt op basis van een tweeledig kader. Enerzijds speelt de locatie van elk kasteeldomein een specifieke rol en de ambitie voor deze types van kasteeldomein zoals besproken op p. 14. Anderzijds kunnen op basis van argumentatie (verdichtingslocatie, historisch herstel, realisatie van specifieke functies) bijkomende randvoorwaarden of vrijheidsgraden aan de herontwikkeling van een kasteeldomein worden toegekend. Om de opmaak van de projectdefinitie alle kansen te geven zal het huidige beschermingsstatuut van het erfgoed moeten worden herbekeken (zie p. 48).

ONDERHANDELING

Het zoeken naar het meest optimale evenwicht tussen potentiële maatschappelijke meerwaarde en de kostprijs van herontwikkeling gebeurt op basis van onderhandeling. Doordat de ontwikkeling van kasteeldomeinen vaak een publiek-private samenwerking is moeten de doelstellingen van beide partners optimaal op elkaar worden afgestemd. Binnen de toolkit kasteeldomeinen gebeurt dit door binnen de onderhandelingen rond een projectdefinitie de locatie-specifieke parameters en bijhorende maatschappelijke ambities van een kasteeldomein af te wegen tegen de ambities van de (private) ontwikkelaar. Zeker wanneer bij historische herontwikkeling bijkomende vrijheidsgraden worden toegelaten bijvoorbeeld, is het zeer belangrijk dat deze in evenwicht staan met wat er van maatschappelijke kwaliteit kan worden gerealiseerd.

Om deze onderhandeling op een zo helder mogelijk manier te organiseren wordt er best gebruik gemaakt van een kwantificering van de verschillende gevraagde en/of gewenste ingrepen. Deze kwantificering kan o.a. gebeuren d.m.v. een geïntegreerd gebiedsexploitatiemodel.

"In een geïntegreerd gebiedsexploitatiemodel worden alle kosten en opbrengsten, die het gevolg zijn van een voorgenomen planontwikkeling in het totale projectgebied, inzichtelijk gemaakt, dus zowel het bouwrijp maken van de grond (grondexploitatie), als de ontwikkeling van diverse vastgoedfuncties (commercieel vastgoed, woningen ...), parkeerfaciliteiten, groen, openbare ruimte etc."

De geïntegreerde gebiedsexploitatie is een middel voor alle partijen om inzicht te krijgen in de (financiële) mogelijkheden en consequenties van een voorgestelde planontwikkeling. Hierbij wordt in een eerste fase geen opsplitsing per actor gemaakt, maar wordt eerst geprobeerd het plan in zijn geheel zo optimaal mogelijk te krijgen. Nadien kan dit resultaat verdeeld worden per betrokken actor, bijv. een ontwikkelaar voor het commercieel vastgoed, een andere ontwikkelaar voor de woningen, een intercommunale voor het openbaar domein, etc."

Strategische ruimtelijke projecten (Van Den Broeck, J., Albrechts, L., Segers, R., 2010)

Toekomstgericht beschermen

De huidige beschermingsstatuten spelen een belangrijke rol, zowel naar het behoud van erfgoed als naar het verkrijgen van middelen tot ondersteuning. Tegelijkertijd geven veel erfgoedondernemers aan dat met de bescherming ook de kansen voor herontwikkeling verkleinen. Voor de noodzakelijke dynamische ontwikkeling binnen kasteeldomeinen kan dit een probleem vormen. Het herbekijken van de relatie tussen bescherming, ondersteuning en herontwikkeling is hier aan de orde.

De huidige beschermingsstatuten (de in de regelgeving onroerend erfgoed voorziene mogelijkheden een object te beschermen als monument, als stads- of dorpsgezicht en landschap) categoriseren het erfgoed. Soms is deze categorisering niet meer actueel doordat het erfgoed of de waarde-evaluatie evolueert of de wetgeving gekoppeld aan de statuten verandert. Hierdoor worden de subsidiemechanismen die aan de beschermingsstatuten gekoppeld zijn vaak meer ervaren als een vergiftigd geschenk, eerder dan als een stimulans om rond erfgoed projecten op te zetten.

Daarnaast heeft erfgoed in de praktijk vaak het laatste woord. De beoordeling van ruimtelijke projecten rond erfgoed wordt vaak eerder subjectief ervaren, zonder dat er nog veel ruimte overblijft voor verdere afweging met andere belangen van ruimtelijke, economische, ecologische of maatschappelijke aard. Samen zorgt dit ervoor dat het hedendaags beleid rond onroerend erfgoed door veel initiatiefnemers vaak gepercipieerd wordt als een moeilijk te bereiken doel onderhevig aan een moeizaam en weinig dynamisch proces.

Er zijn verschillende instrumenten denkbaar om boven deze strakke interpretatie van erfgoed uit te stijgen:

1. direct inzetbaar instrument: de aanpassing van het beschermingsstatuut binnen het bestaande kader
2. direct inzetbaar instrument: het erfgoedstatuut gebruiken om buiten de lijnen van het gewestplan te kleuren
3. koppeling aan de bestaande beschermingsstatuten van een theoretisch kader voor herontwikkeling
4. het herzien van de bestaande beschermingsstatuten tot nieuwe tools

"Juridische bestemming is wel belangrijk, bescherming heeft niet als doel om ontwikkeling bevroeren. Een beschermingsstatuut heeft veel gevolgen voor het ontwikkelingspotentieel van een kasteeldomein. Wat is de historiek van de beschermingen?"

(expertengroep toolkit kasteeldomeinen)

vereenvoudigen van de actualisering van de beschermingsstatuten

Herhaaldelijk is bij veldwerk gebleken dat het bestaande beschermingsstatuut van erfgoed niet is aangepast aan de situatie waarin het erfgoedobject zich bevindt. Vaak is dat te wijten aan specifieke keuzes bij de bescherming zelf, een administratieve beslissing die op een bepaald moment genomen wordt, aan een evolutie van het erfgoed zelf sinds de bescherming, of aan evoluerende inzichten betreffende het erfgoed. Het statuut van het erfgoed werkt vaak averechts in de herontwikkeling ervan.

Bij de start van herontwikkelingsprojecten kan de wijziging van het statuut dan ook een belangrijke stimulans zijn voor het project om bijvoorbeeld overheidsparticipatie mogelijk te maken of procedures te vereenvoudigen. Het wijzigen van een erfgoedstatuut is echter niet vanzelfsprekend en neemt minimaal dezelfde tijd en energie in beslag als de oorspronkelijke bescherming. De ontwikkeling van een tool om wijzigingen van het erfgoedstatuut te vereenvoudigen zou interessant zijn in de context van het dynamiseren van de herbestemming. De administratie zou proactief kunnen actualiseren zoals dat met de inventarissen al gebeurt voor verschillende regio's. Zijn de beschermingsstatuten die op een site of object bestaan nog wel actueel? Is het niet aan de orde een (al dan niet thematische) herziening op te starten? ...

zonevreemd erfgoed

Een belangrijke tool voor de kasteeldomeinen aangaande het erfgoedstatuut zijn de uitzonderingsmaatregelen die voor erfgoedobjecten bestaan in de gewestplannen. Indien de erfgoedwaarden niet worden geschaad, is de zonevreemde herbestemming van erfgoed toegelaten. Dit is een niet te onderschatten en te koesteren instrument voor erfgoedbehoud. Het betekent dat meergezinswoningen in agrarisch of parkgebied bijvoorbeeld kunnen indien het kasteel een erkende erfgoedwaarde heeft. Het bestaande instrument zou uitgebreid kunnen worden naar alle erfgoed, niet enkel het beschermde en geïnventariseerde erfgoed en naar parken en domeinen met aantoonbare erfgoedwaarde. Het is als het ware een instrument om buiten de lijntjes van de gewestplannen te kleuren, meer vertrekkende van de specifieke context.

uitbreiding van de beschermingsstatuten met een kader voor ontwikkeling

De beschermingsreglementering omvat vooral verbodsbepalingen in de vorm van een lijst van interventies die niet mogelijk zijn. Dit werkt niet dynamiserend voor het toekomstgericht hergebruik van het erfgoed. Wanneer een ontwikkelaar met lef en een ontwerper met inzicht samen met overtuigingskracht een kader opzetten ontstaat er een dynamiek voor de ontwikkeling van het erfgoed. Om deze herontwikkeling mogelijk te maken en te stimuleren zouden de mogelijkheden voor ontwikkeling voor erfgoed pro-actief kunnen worden opgesteld en in de beschermingsbesluiten worden verankerd. Zo ontstaan bij de ontwikkelaars geen verkeerde verwachtingen omtrent het mogelijke eindresultaat.

het herzien van de bestaande beschermingsstatuten: de erfgoederkenning

Het probleem van de bestaande beschermingsstatuten in de wetgeving is het gebrek aan flexibiliteit in de denkprocessen en projecten rond erfgoed. De bestaande statuten – monument, stadsgezicht, dorpsgezicht, landschap, archeologisch patrimonium – ontstonden vanuit de toenmalige (bij de bescherming) aard van het erfgoed. Met uitzondering van de landschappen waarvoor beheersplannen worden gestimuleerd, genereert geen enkel van de statuten een dynamiek. Het ontwikkelen van een nieuwe vorm van 'maatschappelijke erfgoederkenning' die rekening houdt met de waarde-evaluatie zoals hoger gedefinieerd, dus ook met de ontwikkelingsmogelijkheden en -potenties, zou een prachtige doelstelling zijn voor een toekomstgericht en dynamisch erfgoedbeleid. Het statuut zou toegespitst zijn op de actuele situatie van het erfgoed en mee evolueren. Het zou een kader bieden voor een toekomstgericht gebruik en beheer en zo instaan voor het oplossen van het grote rechtsonzekerheidsgevoel bij erfgoedprojecten.

SCHILDEHOF

Een voorbeeld waarbij het huidige erfgoedstatuut het toekomstig beheer in de weg zit is het kasteeldomein Schildehof in Schilde. De studie van Stramien-Origin-Haskoning uit 2011 wees uit dat het park historisch erg waardevol is en dat de restauratie van de gebouwde elementen in het park een win-win voor het parkgebruik en -beheer in de toekomst zou zijn. De bescherming als dorpsgezicht laat echter niet toe dat de opmaak van een beheersplan, hoogstnoodzakelijk voor een park, noch de restauratiewerken aan de bouwkundige elementen, noch de uitvoering

van beheersmaatregelen aan land, water- en vegetatiepartijen in het park betoelaagbaar zijn voor de beheerder. Dit wil zeggen dat hoewel er een maatschappelijke erkenning van de erfgoedwaarde is, er geen maatschappelijke participatie is in de beheerskosten. Het voorstel bestond er dan ook in om prioriteit te geven aan het herzien van het erfgoedstatuut. Door de relatieve beperkte beschermingsgraad van de kasteeldomeinen in het onderzoeksgebied (18/55) kan deze tool belangrijk zijn.



ACTIE #11

Er moet een kader worden gecreëerd waarin het mogelijk is om erfgoed actief te herontwikkelen. In eerste instantie kan de gemeenten zelf het een en ander ondernemen door o.a. het instrument van zonevreemd erfgoed breed in te passen en

de categorisering van het erfgoed in het bebouwd perifeer landschap actief te hercategoriseren. Daarnaast is het van belang om de bestaande beschermingsstatuten vanuit de werking rond het bebouwd perifeer landschap te herzien.

Locatiespecifieke parameters

Om de locatie-specifieke parameters van kasteeldomeinen te bepalen start de toolkit van de eerder bepaalde ambities (p. 14). De rol van grote kasteeldomeinen in de open ruimte om de natuurlijke structuur van het BPL te vrijwaren bepaalt de mate van verdichting die wenselijk is en het type ingrepen dat naar voor kan worden geschoven. Ook voor kasteeldomeinen in woongebied bepaalt het feit of een kasteel een groot domein ter beschikking heeft de randvoorwaarden. De inplanting van het domein in het landschap en de regels om dit te vrijwaren verschillen zo volledig.

De locatie-specifieke parameters voor de kasteeldomeinen zijn verdeeld in drie categorieën. Voor elke categorie worden de essentiële uitgangspunten besproken. In de categorie 'algemeen' staan de basisprincipes op het vlak van indeling van het domein, mobiliteit en ambitie. Bij de categorie 'gebouw' komen specifieke randvoorwaarden aan bod voor bestaande of nieuwe gebouwen. Het kan zijn dat er bijkomende vrijheidsgraden aan een gebouw worden toegekend (bv. vanuit historisch herstel, functie en verdichtingsvisie). Deze bijkomende vrijheidsgraden worden verder toegelicht bij de uitvoering vanaf p. 68. De categorie 'landschap' tenslotte definieert nog enkele landschap-specifieke parameters. Uiteraard verandert het belang van deze parameters naargelang in de projectdefinitie meer of minder aandacht wordt gehecht aan het gebouw of het domein.

"Grotere gebiedsontwikkelingen worden best vanuit de provincie gelanceerd en aangestuurd, waarna andere betrokkenen geheel of gedeeltelijk kunnen instappen, participeren en/of (delen) overnemen."

(expertengroep toolkit kasteeldomeinen)

"Vaak wordt er gezegd dat we moeten gaan naar samenwerking voor inkomsten, bv. national trust. Dit is echter niet te vergelijken met huidige situatie. De national trust is 200 jaar geleden ontstaan en dit van onderuit! We moeten dus oppassen met het trust-idee. ENG: National Trust, NL: Wilhelminafonds, BE: Koning Boudewijnstichting"

(expertengroep toolkit kasteeldomeinen)

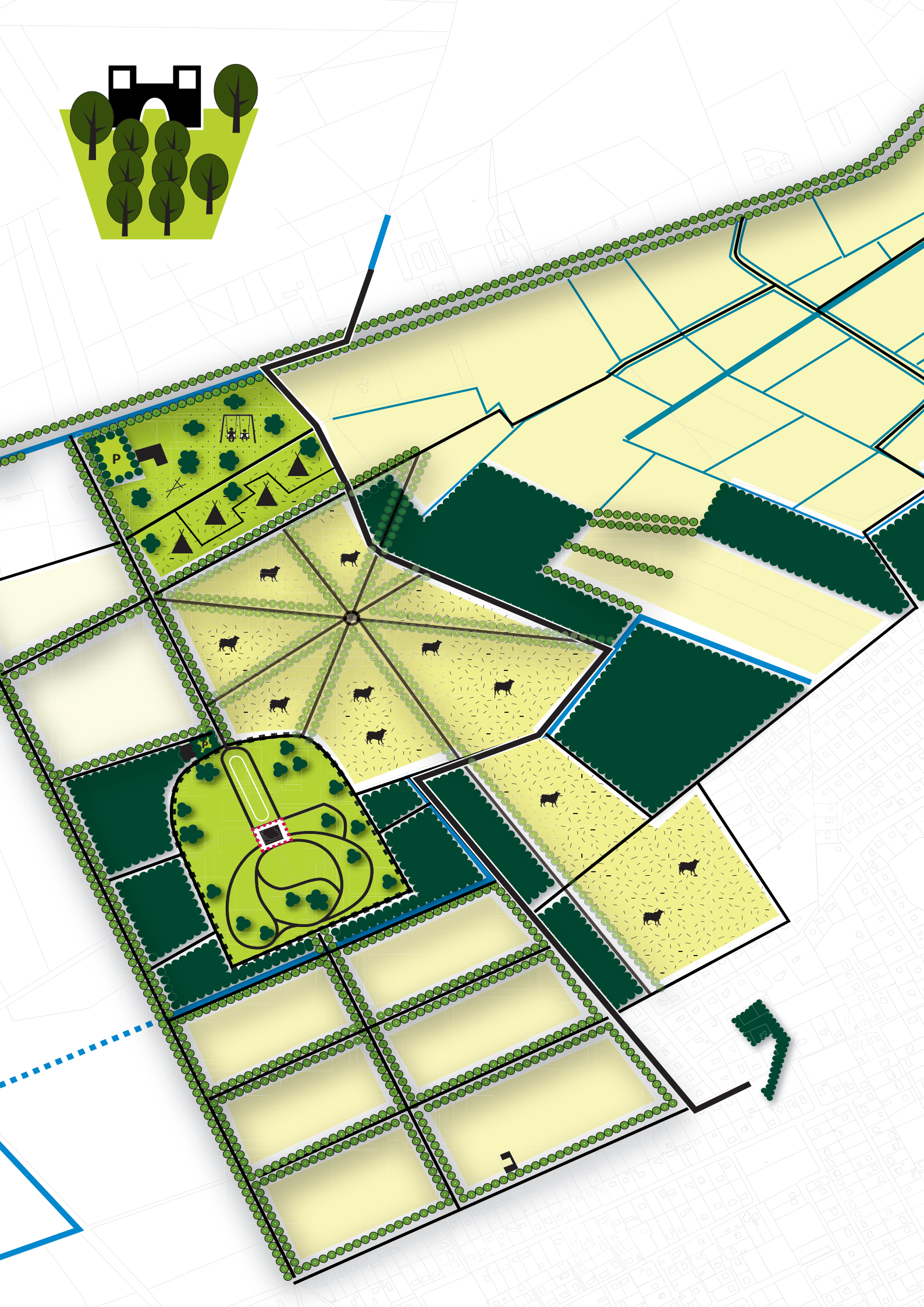
TOEGANKELIJKHEID

Kasteeldomeinen beantwoorden in oorsprong aan de vraag van de burger naar een gemakkelijk toegankelijke en beleefbare groenstructuur omdat ze meestal aansluiten of deel uitmaken van een werk- en woonlandschap (cfr. woonparken) en goed voorzien zijn van infrastructuren die het gebied bereikbaar, toegankelijk en doorwaadbaar maken. Doorgaans zijn de kasteeldomeinen evenwel omheind en afgesloten voor onbevoegden. Eigenaars staan vaak op hun privacy en voelen zich verantwoordelijk voor alles wat zich op hun eigendom afspeelt. Ze proberen uiteraard ook belangenconflicten te vermijden en pottenkijkers en ongewenste personen (om veiligheidsredenen) buiten te houden. Tegelijk kijken ze aan tegen een hoge landschapsonderhoudskost die de kosten voor het onderhoud van het kasteel en de (park) tuin met zijn veelheid aan randinfrastructuren aanzienlijk verhogen. Het meer toegankelijk maken van een kasteeldomein kan in die zin een win-win situatie zijn voor eigenaar en omwonenden. Deze toegankelijkheid betekent

niet dat de er geen private ruimten meer kunnen zijn binnen het kasteeldomein. Enerzijds is er de historische private structuur die behouden blijft en ook verder kan worden uitgewerkt (met bv. een omringende bos- of walstructuur). Daarnaast kunnen omliggende terreinen wel feitelijk ontoegankelijk zijn maar de landschappelijke openheid toch niet beperken. Dit kan bv. door te werken met natuurlijke afscheidingen als water of laag struikgewas. Ook het werken op faunapasseerbaarheid is hier belangrijk en hoeft niet storend te zijn. Wanneer het privatiseren van een stuk van het domein niet gebeurt binnen de private historische infrastructuur, is dit binnen de toolkit enkel problematisch wanneer dit daadwerkelijk zorgt voor een afscheiding van het domein en een beperking van de beleving. Andere natuurlijke ingrepen kunnen geval per geval worden besproken. Een school binnen het domein van een kasteel zal zo niet volledig mogen omheind zijn maar kan wel d.m.v. water, lage afsluitingen of slimme oriëntatie van gebouwen een privaat karakter krijgen.

"De beheerder dient vooreerst in te staan voor beheer en onderhoud. Dit kan wel door vrijwilligers worden ondersteund. Vrijwilligerswerk kan zo inkomsten besparen. Wel is er dan nood aan gepaste en werkzame structuur als een vriendenkring. Dit moet meerwaarde voor alle betrokken partijen opleveren."

(expertengroep toolkit kasteeldomeinen)



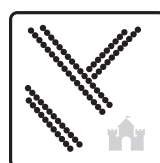
Type-ontwikkeling in de open ruimte

Algemene principes

Eeneerste algemeen principe voor kasteeldomeinen in de open ruimte is dat de (bestaande) ecologische en historische structuren tijdens de herontwikkeling moeten worden versterkt. Deze structuren werden reeds bepaald tijdens de opmaak van de projectdefinitie via de erfgoed- en landschapsscan. Beide studies kunnen als inspiratie dienen voor de te nemen maatregelen. Deze eerste algemene randvoorwaarde is de enige randvoorwaarde die voor alle types kasteeldomeinen geldt.

Op vlak van mobiliteit vertrekken de randvoorwaarden voor deze grote kasteeldomeinen in open ruimte van een beperkte toegankelijkheid van het kasteeldomein, uitsluitend voor bewoners. Dit betekent dat voor bezoekers van verschillende types van functies enkel een randparking wordt voorzien (los van eventuele logistieke bewegingen en bv. hulp- en nutsdiensten). Deze regel moet ervoor zorgen dat het open ruimte karakter gevrijwaard blijft.

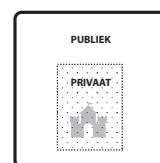
Tenslotte geldt in de open ruimte het algemene principe dat het kasteeldomein wordt opgedeeld in een privaat en een (semi-)publiek gedeelte. Om dit publieke en private karakter af te bakenen kunnen in vele gevallen historische structuren worden gebruikt. Als bijkomende regel geldt dat bij kasteeldomeinen in de open ruimte het (semi-)publiek gedeelte niet kan gebruikt worden om bijkomende bebouwing te voorzien.



historische structuur



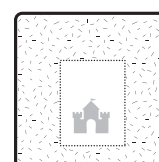
ecologische structuur



privaat karakter



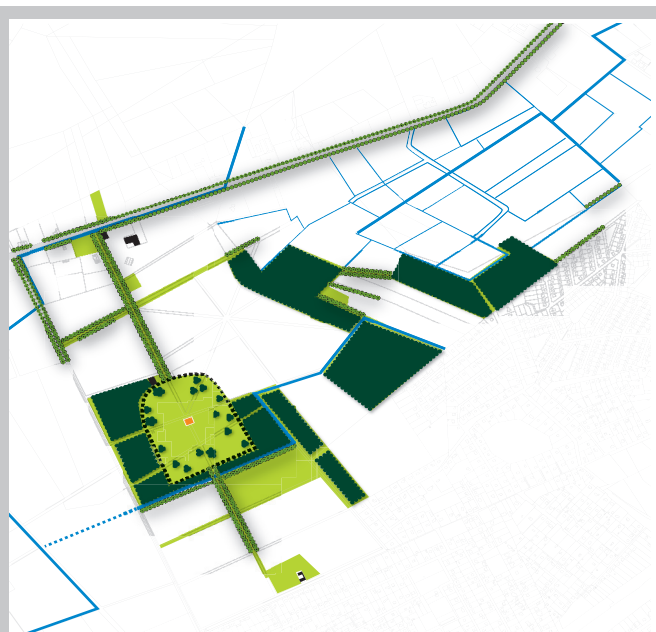
beperkte toegang (auto)



publiek landschap

NOTTEBOHM

In het kasteel Nottebohm vormt de centrale hoefijzerstructuur een duidelijk onderscheid tussen het publieke en private gedeelte van het kasteeldomein. Daarnaast kunnen de bestaande dreven en bosstructuren als historisch waardevol worden gezien. De huidige waarde van het hoofdgebouw is echter zeer beperkt omwille van de slechte staat en het beperkt unieke karakter. Parkeren kan bij Nottebohm het best via randparkings worden voorzien aan de bestaande omliggende banen (Brasschaatbaan, Miksebaan en Sint-Jobsesteenweg). Een beperkte bewonersparking wordt geïntegreerd aan de centrale hoefijzerstructuur.



Principes gebouw

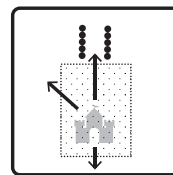
De principes voor de herontwikkeling van een gebouw worden bepaald door de eerder aangehaalde specifieke argumenten. Voor kasteeldomeinen in open ruimte kunnen zo bijkomende principes worden gehanteerd in het geval van de realisatie van specifieke functies en omwille van historische herontwikkeling. Wat verdichting betreft is een algemeen uitgangspunt dat kasteeldomeinen in open ruimte niet als verdichtingslocatie kunnen worden geselecteerd.

Bijkomende functies kunnen op een kasteeldomein in open ruimte worden gerealiseerd, rekening houdend met enkele randvoorwaarden. Ten eerste moeten deze functies steeds van publieke aard zijn. Hiermee wordt bedoeld dat de functies een zekere dienstverlenende aard moeten hebben zonder exclusief karakter. Volledig private functies kunnen enkel worden gerealiseerd binnen het private gedeelte van het kasteeldomein zoals gedefinieerd onder de algemene principes. Ten tweede mag geen enkel van deze functies een sterke privatisering van het omliggende domein teweeg brengen.

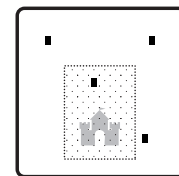
Een domein wordt gedefinieerd als sterk geprivatiseerd wanneer het de toegankelijkheid van het kasteeldomein beperkt. Deze beperking is sterk contextspecifiek en moet geëvalueerd worden binnen de volledige herontwikkeling van het kasteeldomein. Tenslotte mogen gebouwen bijhorend aan specifieke functies enkel gerealiseerd worden binnen de bestaande en/of historische voetafdruk van een kasteeldomein.

In het domein en dus publieke gedeelte betekent dit vaak de voetafdruk van gebouwen als stallen, boerderijen en conciërgewoningen.

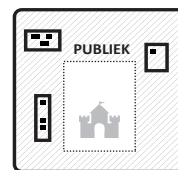
Wanneer een gebouw moet worden afgebroken of gerenoveerd, gelden de randvoorwaarden zoals beschreven op p. 70. Deze randvoorwaarden proberen een optimale afstemming te voorzien tussen het gebruiksgemak van nieuwe functies en de historische waarde van een kasteel. Daarbij kan het zijn dat in bepaalde gevallen het historisch gebouw kan worden uitgebreid of afgebroken. Het is nooit mogelijk om bijkomende losstaande gebouwen te realiseren in de open ruimte (indien deze niet kunnen worden beargumenteerd vanuit een bestaande (gerealiseerde) historische voetafdruk).



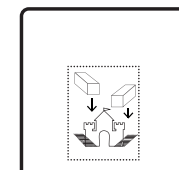
zichtassen



bestaande gebouwen



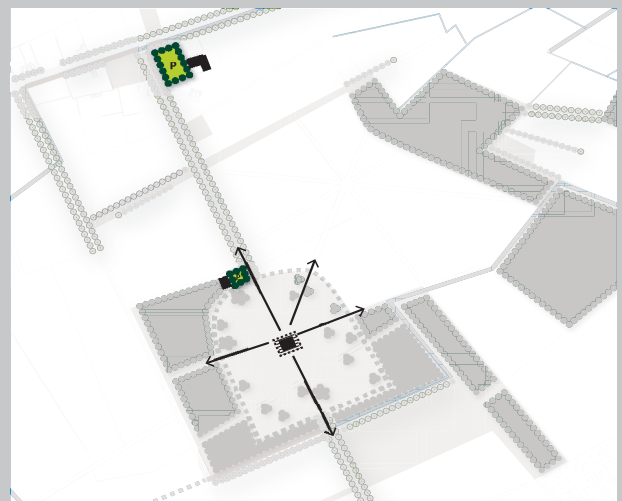
publiek domein



selectieve vernieuwing

NOTTEBOHM

Op het kasteel Nottebohm kan niet verder worden verdicht. De grote renovatiekost van het gebouw maakt een afbraak waarschijnlijk. Indien dit het geval is kan er enkel op de bestaande voetafdruk van het gebouw worden gebouwd. Bij het behouden van historische elementen kan er gekeken worden in hoeverre het te verantwoorden is een stuk van het gebouw uit te breiden (zonder evenwel bijkomende losstaande elementen te voorzien). Op de bestaande hoeses en bijgebouwen rondom het kasteeldomein kunnen nieuwe (semi-)publieke functies worden voorzien zolang zij geen verdere privatisering van het landschap noodzaken.



Principes landschap

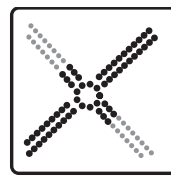
De principes inzake landschap zijn streefdoelstellingen voor herstel van kasteeldomeinen in open ruimte. Drie principes refereren naar de historische context van een kasteeldomein: herstel van het historische landschap, behoud en herstel van zichtassen en vernieuwing van de kasteeltuin. De mate waarin deze principes worden uitgevoerd, berust op de onderhandeling zoals beschreven op p. 47.

Naast historische principes is ook het landschapsgebruik doorslaggevend. Voor kasteeldomeinen in de open ruimte moet er een maximale toegankelijkheid gegarandeerd worden via o.a. het voorzien van geleiding en

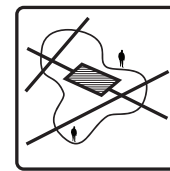
het uitbouwen van een toeristisch-recreatieve structuur. De Antitankgracht, die langs zo goed als elk van de kasteeldomeinen in de open ruimte loopt, kan de drager worden van dit toeristisch netwerk. Tenslotte moet de opwaardering van het landschap zorgen voor een ecologische opwaardering. Daarbij kan worden gekeken naar het produceren van biomassa door bv. het cultiveren van houtkanten.

FUNCTIEWIJZIGING

Het streven naar een laag-dynamische functie in combinatie met natuurbehoud en -ontwikkeling is niet altijd even gemakkelijk te realiseren, vooral wanneer het de functiewijziging van landbouwgrond betreft. Zo wordt de bebossing van landbouwgrond vaak geweigerd door het Agentschap Duurzame Landbouwontwikkeling (ADLO) op grond van diverse argumentaties. Ook een grootschalig natuurherstel, zoals van heide, kan problemen stellen wanneer men geconfronteerd wordt met ontbossing of een vegetatiewijziging.



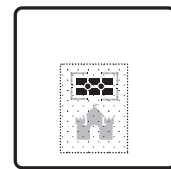
herstel
landschap



toegankelijkheid



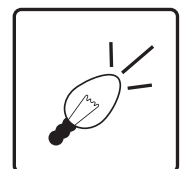
recreatieve structuur



vernieuwen
kasteeltuin



ecologisch
landschap

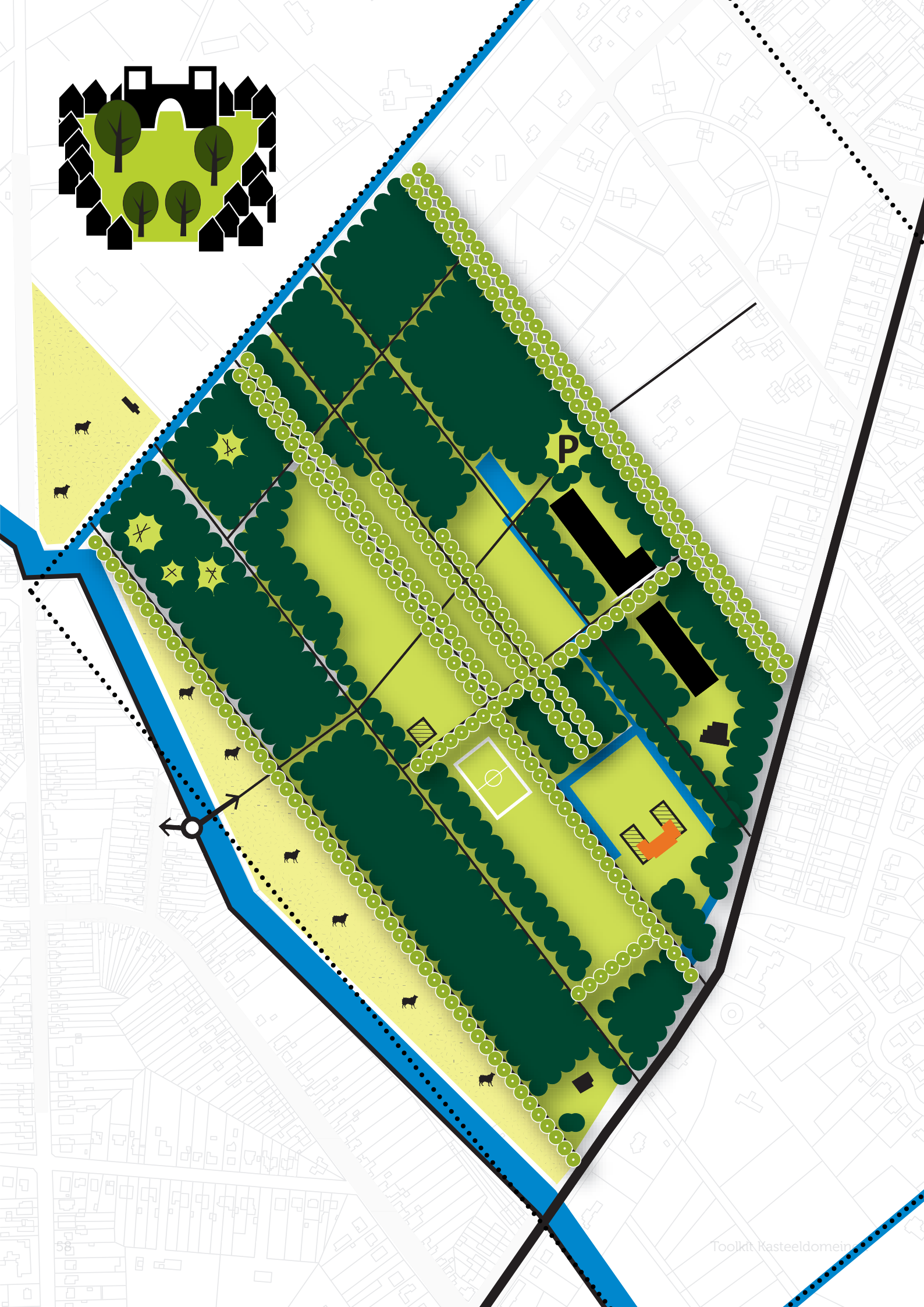
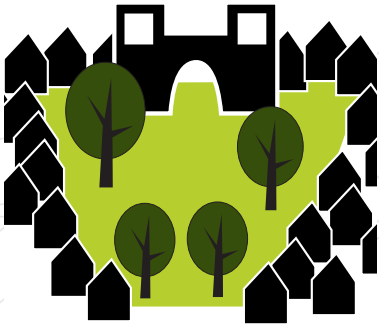


energielandschap

NOTTEBOHM

De landschappelijke kwaliteiten van het kasteel Nottebohm zitten vooral in het herstel van een deel van het vroegere heidelandschap en het verder uitbouwen van de bos- en dreefstructuren rondom het domein. Daarnaast kan een landschappelijke en recreatieve verbinding worden voorzien tussen De Mik, Sint-Job-In-'t-Goor en het groot Schietveld van Brasschaat.





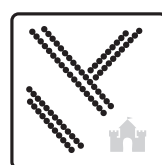
Type-ontwikkeling in woongebied

Algemene principes

Een eerste algemeen principe is ook hier dat de (bestaande) ecologische en historische structuren tijdens een herontwikkeling moeten worden versterkt. Deze structuren werden reeds bepaald tijdens de opmaak van de projectdefinitie via de erfgoed- en landschapsscan. Beide studies kunnen als inspiratie dienen voor de te nemen maatregelen. Daarnaast wordt ook voor grote kasteeldomeinen in woongebied een opdeling gemaakt tussen een (semi-)publiek en een privaat gedeelte. Dit evenwel zonder op te leggen dat het (semi-)publieke deel niet voor bijkomende bebouwing kan worden gebruikt. Om dit publieke en private karakter af te bakenen kunnen in vele gevallen historische structuren worden gebruikt.

Op het vlak van mobiliteit in grootschalige kasteeldomeinen in woongebied, wordt het niet toegankelijk stellen van het hele gebied voor gemotoriseerd verkeer vooropgesteld (met uitzondering van de hulp- en nutsdiensten). Dit type van kasteeldomein kan via randparkings worden bediend, teneinde een verdere privatisering van het kasteeldomein tegen te gaan en maximale toegankelijkheid te garanderen.

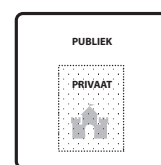
Tenslotte gaat de toolkit ervan uit dat door een bouwvrije zone te voorzien aan de grens van elk kasteeldomein (rondom rond) het parkachtig karakter gevrijwaard kan blijven.



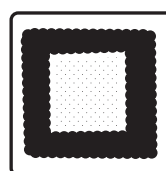
historische structuur



ecologische structuur



privaat karakter



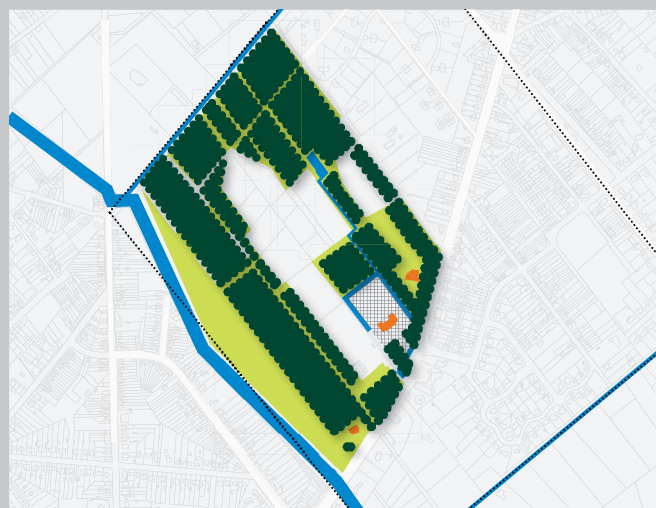
bouwvrije zone



niet toegankelijk (auto)

BELLENHOF

Voor het kasteel Bellenhof wordt het private gedeelte van het kasteel afgebakend door de bestaande slotgracht. De groen- en bufferstructuur rondom het kasteel wordt grotendeels gevrijwaard door de reeds bestaande bosrandstructuur. Binnen het ontwerpend onderzoek voor het kasteel Bellenhof wordt er omwille van landschappelijke inbedding verder gekeken dan de bestaande perceelsgrens van het gebied. Binnen de biologisch minder waardevolle delen en het private gedeelte van het kasteeldomein kunnen eventueel bijkomende bouwvelden worden voorzien.



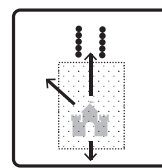
Principes gebouw

Wat het gebouw betreft, worden ook hier specifieke argumenten gebruikt om eventuele bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden toe te staan. Voor kasteeldomeinen in woongebied kunnen zo bijkomende principes worden gehanteerd in het geval van de realisatie van specifieke functies, het in aanmerking komen voor verdichting en omwille van historische herontwikkeling.

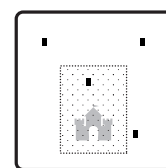
Wanneer een gebouw moet worden afgebroken of gerenoveerd, gelden de randvoorwaarden zoals beschreven op p. 74. Deze randvoorwaarden proberen een optimale afstemming te voorzien tussen het gebruiksgemak van nieuwe functies en de historische waarde van een kasteel. Daarbij kan het zijn dat in bepaalde gevallen het historisch gebouw kan worden uitgebreid of afgebroken. Het is nooit mogelijk om het argument van restauratie aan te wenden om nieuwe bijkomende losstaande gebouwen te realiseren (zonder historisch precedent).

Bijkomende functies kunnen op een kasteeldomein in woongebied worden gerealiseerd wanneer geen enkel van deze functies een sterke privatisering van het omliggende domein teweeg brengen (in het private gedeelte van het kasteeldomein

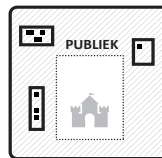
is dit wel toegelaten). Een domein wordt gedefinieerd als sterk geprivatiseerd wanneer het de toegankelijkheid van het kasteeldomein beperkt. Deze beperking is sterk contextspecifiek en moet geëvalueerd worden binnen de volledige herontwikkeling van het kasteeldomein. Gebouwen bijhorend aan specifieke functies kunnen enkel gerealiseerd worden binnen de bestaande en/of historische voetafdruk van een kasteeldomein. In het domein en dus publieke gedeelte betekent dit vaak de voetafdruk van gebouwen als stallen, boerderijen en conciërgewoningen. Op deze regel kan een uitzondering van toepassing zijn wanneer voor het kasteel een verdichtingspotentieel wordt vastgelegd.



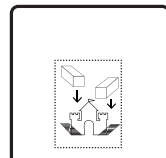
zichtassen



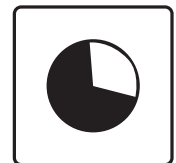
bestaande gebouwen



publiek domein



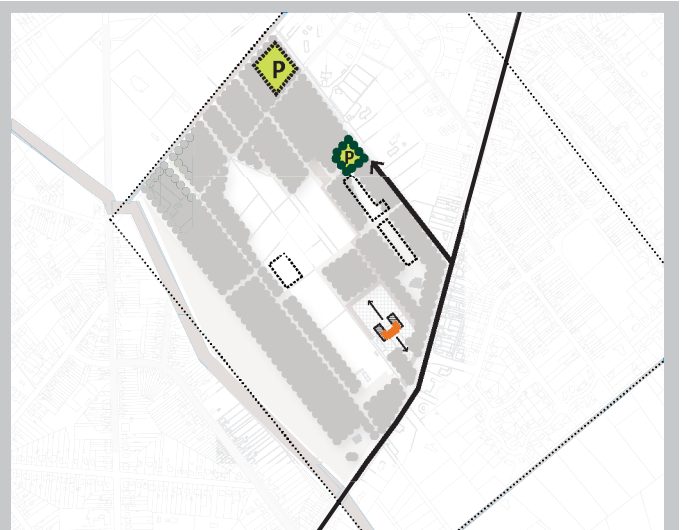
selectieve vernieuwing



mate van verdichting

BELLENHOF

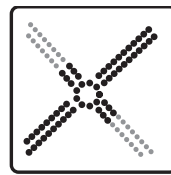
Bij het kasteeldomein Bellenhof geldt een mogelijke uitbreiding van het kasteel indien dit historisch te verantwoorden is. Daarnaast zijn er enkele zones waarop bijkomende bebouwing mogelijk is, gelet op de bestaande basis voor woongebied en de gunstige ligging van het kasteeldomein. De mate waarin deze bouwzones daadwerkelijk kunnen worden bebouwd blijft echter beperkt, lettende op het beperkte aandeel woongebied t.a.v. het hele kasteeldomein Bellenhof.



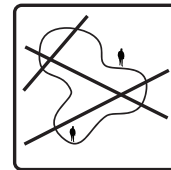
Principes landschap

Bijkomende verdichting is voor grote kasteeldomeinen in woongebied te overwegen. De mate van verdichting hangt af van de stedenbouwkundige context van het kasteeldomein. Op p. 67 wordt getoond hoe deze mate van verdichting wordt bepaald. Bij verdichting blijft de regel geldig dat nieuwe activiteiten niet voor een verdere privatisering van het terrein mogen zorgen. Daarnaast blijft de opdeling tussen een publiek en privaat gedeelte van het kasteeldomein gelden. Dit heeft repercussies op de locatie waar bv. woningbouw met private tuinen kan worden gerealiseerd (enkel in het private gedeelte). Verdichting betekent geenszins een verdere verkaveling van het kasteeldomein. Bij verdichting wordt er steeds gewerkt met collectief grondeigendom en cohousing structuren zoals beschreven op p 69.

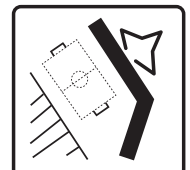
Voor het landschap gelden dezelfde historische en ecologische principes als voor kasteeldomeinen in open ruimte. Drie principes refereren naar de historische context van een kasteeldomein: herstel van het historische landschap, behoud en herstel van zichtassen en vernieuwing van de kasteeltuin. De mate waarin deze principes worden uitgevoerd, berust op de onderhandeling zoals beschreven op p. 47. Wat het landschapsgebruik betreft, zet de toolkit bij kasteeldomeinen in woongebied, naast toegankelijkheid sterk in op een gebruikerslandschap. Sportactiviteiten, parkfunctie, natuureducatie en bv. volkstuinten vinden binnen dit type van kasteeldomeinen een perfecte locatie.



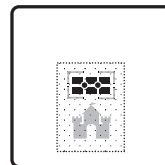
herstel
landschap



toegankelijkheid



gebruikerslandschap



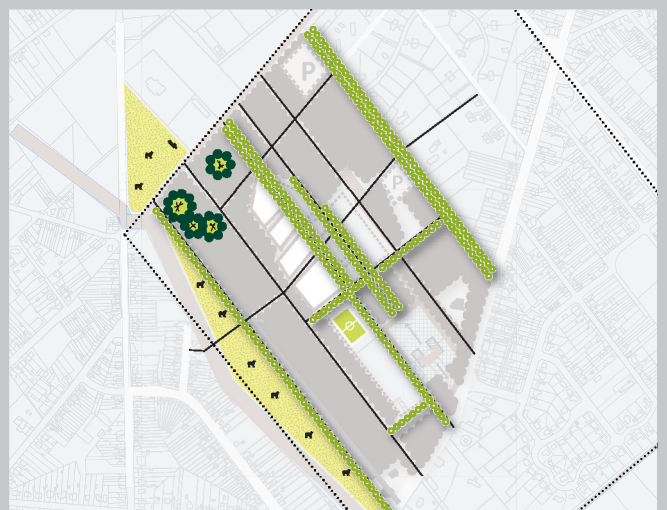
vernieuwen
kasteeltuin

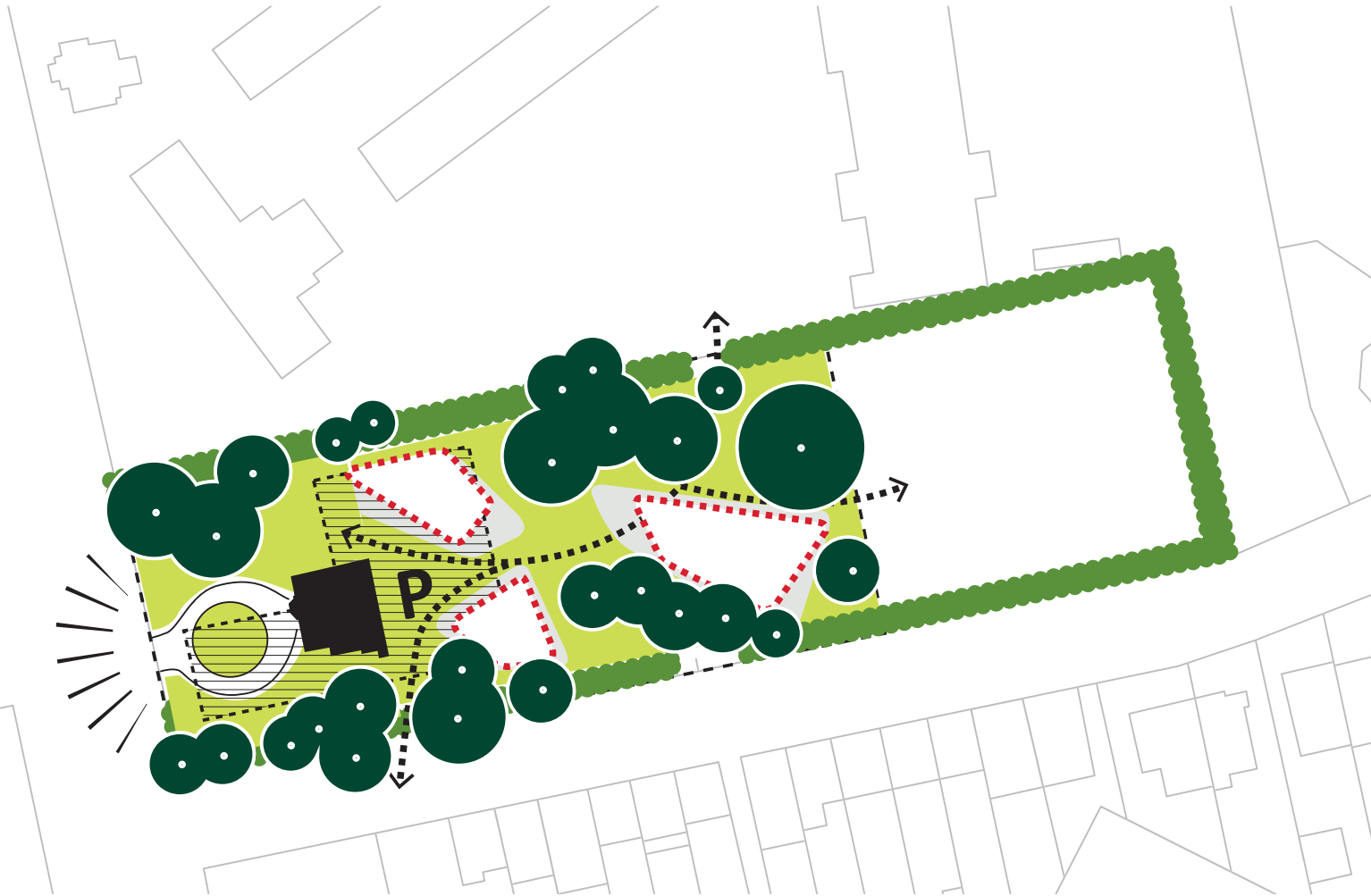
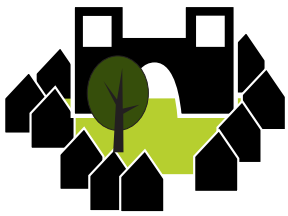


ecologisch
landschap

BELLENHOF

Voor het kasteeldomein Bellenhof lijkt een herstel van de dreefstructuur van het domein interessant om de landschappelijke beleving te verhogen. Daarnaast kan het noordelijk gedeelte van het kasteeldomein worden ingevuld als speelbos om zo de relatie te leggen met de bestaande activiteiten aan de Garçondreef. Om de toegankelijkheid van het gebied te verhogen kan er worden nagedacht over een dwarsstructuur over het domein die de nieuwe Officierswijk verbindt met Bethaniëlei over de Antitankgracht, richting het centrum van Brasschaat.





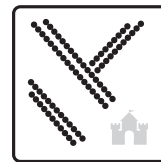
Type-ontwikkeling relicten

Algemene principes

Ook voor kleine kasteeldomeinen begint het verhaal met de verwijzing naar de erfgoed- en landschapsscan uit de projectdefinitie. Op basis van deze scans kunnen de (bestaande) ecologische en historische structuren tijdens een herontwikkeling worden versterkt. Uiteraard zal dit voor deze kasteeldomeinen vaak beperkt blijven tot het gebouw. Voor kleine kasteeldomeinen in woongebied is een opdeling tussen een (semi-) publiek en privaat gedeelte niet evident. De grootte van het domein is zo beperkt en wordt volledig gezien als private ruimte.

Wel is het van belang dat dit ontbreken van een opdeling tussen een publiek en privaat deel niet tot gevolg heeft dat de toegankelijkheid van het domein volledig wordt beperkt. Integendeel: een groene bouwvrije zone langs de randen wordt uitdrukkelijk gecombineerd met een voorwaarde van verbinding van de kasteeltuin met de rest van de omgeving. Dit kan zowel door middel van een padennetwerk als het creëren van doorzichten en (in de tijd beperkte) toegang.

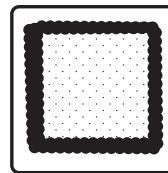
Wat betreft mobiliteit geldt voor kleine kasteeldomeinen binnen woongebied dat ze net als grote kasteeldomeinen niet toegankelijk zijn voor gemotoriseerd verkeer (met uitzondering van de hulp- en nutsdiensten). De consequentie hiervan kan zowel randparkeren zijn als een ondergrondse variant daarvan, teneinde een verdere privatisering van het kasteeldomein tegen te gaan en maximale toegankelijkheid te garanderen.



historische structuur



ecologische structuur



bouwvrije zone



niet toegankelijk (auto)

PENDENNIS CASTLE

Bij Pendennis Castle wordt de waardevolle structuur bepaald door het historisch markant gebouw en de oude bomen rondom. Deze moeten in verdere ontwikkeling steeds worden behouden. Een haagstructuur kan daarnaast zorgen voor de eenheid binnen het kasteeldomein. Verdere ontwikkeling van het Pendennis Castle moet een duidelijke relatie leggen met de Aerdenlei en indien mogelijk ook met de achterliggende scholencampus.



Principes gebouw

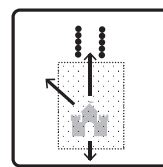
Voor het gebouw gelden dezelfde principes als voor een groot kasteeldomein in woongebied. Drie specifieke argumenten kunnen gebruikt worden om eventuele bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden toe te staan: de realisatie van specifieke functies, het in aanmerking komen voor verdichting en historische herontwikkeling.

Wanneer een gebouw moet worden afgebroken of gerenoveerd, gelden de randvoorwaarden zoals beschreven op p. 72. Deze randvoorwaarden proberen een optimale afstemming te voorzien tussen het gebruiksgemak van nieuwe functies en de historische waarde van een kasteel. Daarbij kan het zijn dat in bepaalde gevallen het historisch gebouw kan worden uitgebreid of afgebroken. Het is nooit mogelijk om het argument van restauratie aan te wenden om nieuwe bijkomende losstaande gebouwen te realiseren (zonder historisch precedent).

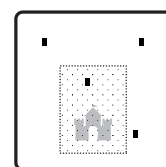
Voor relicten in woongebied kunnen bijkomende functies worden gerealiseerd en mogen ze een privatisering van het omliggende domein teweeg brengen. Gebouwen bijhorend aan specifieke functies kunnen enkel gerealiseerd worden binnen de bestaande en/of historische voetafdruk van een kasteeldomein. In het domein en dus publieke gedeelte betekent dit vaak de voetafdruk van gebouwen als stallen, boerderijen en conciërgewoningen. Op deze regel kan een uitzondering van toepassing zijn wanneer voor

het kasteel een verdichtingspotentieel wordt vastgelegd (wat vaak het geval is voor relicten in woongebied).

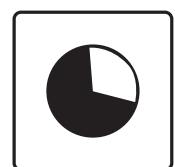
Bijkomende verdichting zal voor relicten in woongebied vaak te overwegen zijn. De mate van verdichting hangt af van de stedenbouwkundige context van het kasteeldomein. Op p. 67 wordt getoond hoe deze mate van verdichting wordt bepaald. Verdichting betekent geenszins een verdere verkaveling van het kasteeldomein. Bij verdichting wordt er steeds gewerkt met collectief grondeigendom en cohousing structuren zoals beschreven op p 71.



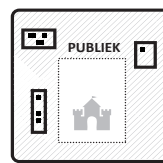
zichtassen



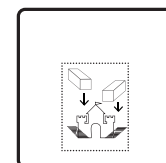
bestaande gebouwen



mate van verdichting



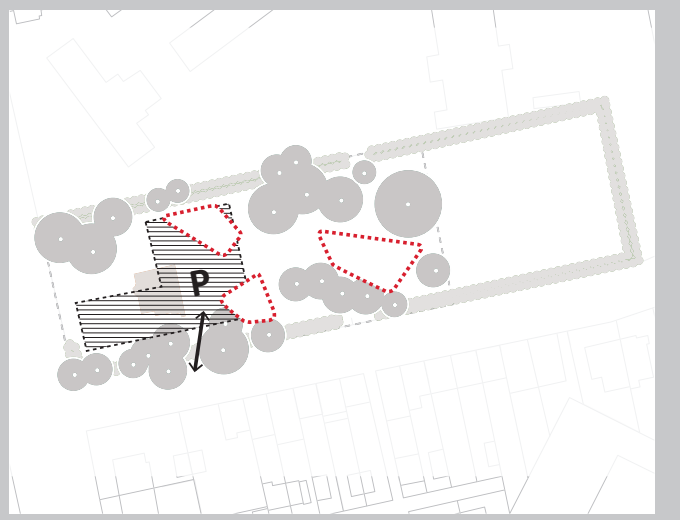
publiek domein



selectieve vernieuwing

PENDENNIS CASTLE

De contouren van de bouwvelden volgen bij het Pendennis Castle de boomkruinen van de te bewaren bomen. Op die manier worden de gebouwen maximaal binnen de tuinstructuur ingepast. Aangezien het Pendennis Castle in het centrum van Brasschaat ligt is selectieve verdichting hier te verantwoorden.

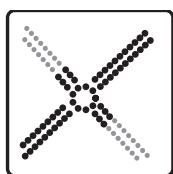


Principes landschap

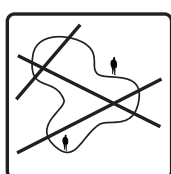
De principes rond landschap zijn beperkter dan deze voor kasteeldomeinen in open ruimte of grote kasteeldomeinen in woongebied. De historische principes blijven gelden en aanvullend aan de algemene principes blijft toegankelijkheid hoog op de agenda staan. Wat betreft ecologie en mogelijke biomassa wordt er geen specifiek principe uitgewerkt omwille van de kleine schaalgrootte van de kasteeldomeinen die onder deze categorie vallen. Belangrijk is het behoud van een belevingsvolle groenstructuur – indien (nog) aanwezig – die aansluit op of uitstraalt naar de omgeving.

"Cohousing in welke vorm dan ook wordt gezien als een waardig alternatief. De bestemming blijft gelijk en er is geen bestemmingswijziging noodzakelijk. Dit vraagt echter wel een opdeling en dit dient de erfgoedwaarden niet in het gedrang te brengen."

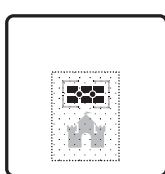
(expertengroep toolkit kasteeldomeinen)



herstel
landschap



toegankelijkheid



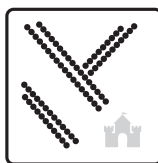
vernieuwen
kasteeltuin

PENDENNIS CASTLE

De landschappelijke kwaliteiten van het Pendennis Castle zit voornamelijk vervat in de ondersteuning van het markante karakter van het gebouw zelf (via o.a. een hernieuwde tuinaanleg) als in het toegankelijk maken van de parkstructuur als buurtparkje en groene identiteitsverlener aan het centrum van Brasschaat.



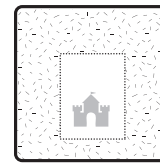
ALGEMENE PRINCIPES



de bestaande historische structuren moeten tijdens de herontwikkeling worden versterkt



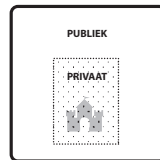
de bestaande ecologische structuren moeten tijdens de herontwikkeling worden versterkt



het (semi-) publieke landschap van het kasteeldomein wordt gevrijwaard van bijkomende bebouwing



met de auto is het kasteeldomein enkel toegankelijk voor bewoners



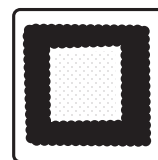
op basis van historische structuren kan een privaat gedeelte van het kasteeldomein worden afgebakend



de bestaande historische structuren moeten tijdens de herontwikkeling worden versterkt



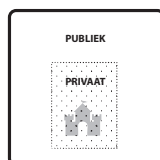
de bestaande ecologische structuren moeten tijdens de herontwikkeling worden versterkt



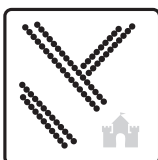
door een brede bouwvrije zone te voorzien aan de grens van elk kasteeldomein wordt het parkachtig karakter gevrijwaard



met de auto is het kasteeldomein enkel toegankelijk voor hulpdiensten



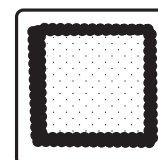
op basis van historische structuren kan een privaat gedeelte van het kasteeldomein worden afgebakend



de bestaande historische structuren moeten tijdens de herontwikkeling worden versterkt



de bestaande ecologische structuren moeten tijdens de herontwikkeling worden versterkt

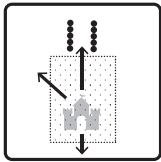


een smalle bouwvrije maar doorwaadbare zone wordt voorzien om het parkachtig karakter te vrijwaren

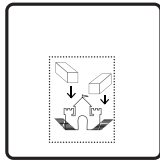


met de auto is het kasteeldomein enkel toegankelijk voor hulpdiensten

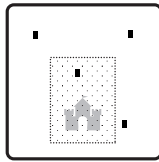
PRINCIPES GEBOUW



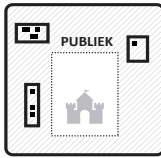
de historische zichtassen worden bij herstel als uitgangspunt genomen



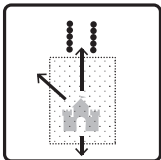
bij renovatie van een gebouw kan selectieve vernieuwing optreden op basis van passende waardebeoordeling



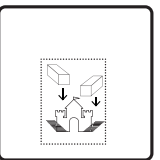
bijkomende gebouwen mogen wel gerealiseerd worden in de bestaande (historische) footprint



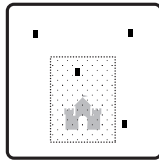
in het publieke gedeelte mogen bijkomende gebouwen enkel publieke functies huisvesten en geen privatisering van het landschap met zich meebrengen



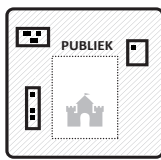
de historische zichtassen worden bij herstel als uitgangspunt genomen



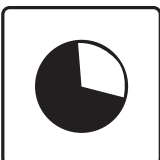
bij renovatie van een gebouw kan selectieve vernieuwing optreden op basis van passende waardebeoordeling



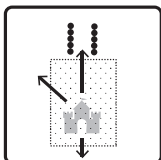
bijkomende gebouwen mogen gerealiseerd worden in de bestaande (historische) footprint



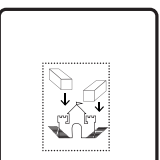
in het publieke gedeelte mogen bijkomende gebouwen geen privatisering van het landschap met zich meebrengen



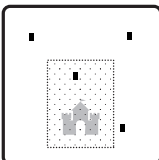
Op basis van verdichtingsdoelstelling voor het kasteeldomein kan een bepaalde mate van bijkomende bebouwing worden voorzien buiten de historische footprint



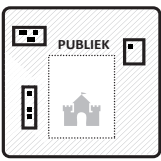
de historische zichtassen worden bij herstel als uitgangspunt genomen



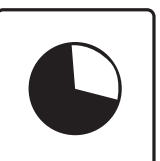
bij renovatie van een gebouw kan selectieve vernieuwing optreden op basis van passende waardebeoordeling



bijkomende gebouwen mogen gerealiseerd worden in de bestaande (historische) footprint

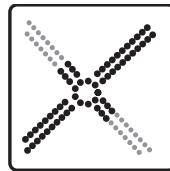


bijkomende gebouwen mogen geen privatisering van het landschap met zich meebrengen

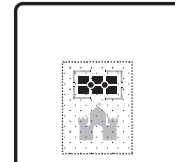


Op basis van verdichtingsdoelstelling voor het kasteeldomein kan een bepaalde mate van bijkomende bebouwing worden voorzien buiten de historische footprint

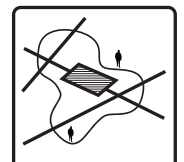
PRINCIPES LANDSCHAP



het herstel van het landschap wordt bij herontwikkeling als uitgangspunt genomen



de vernieuwing van de kasteeltuin wordt bij herontwikkeling als uitgangspunt genomen



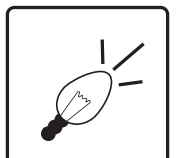
een maximale toegankelijkheid van het publieke gedeelte moet worden gegarandeerd bij landschapsherstel



Indien mogelijk wordt een recreatieve structuur verder uitgebouwd



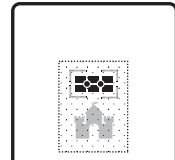
de ecologische meerwaarde van landschapsherstel is doorslaggevend



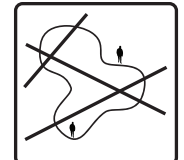
Indien mogelijk wordt er gekeken hoe landschapsherstel kan bijdragen aan energieproductie (biomassa)



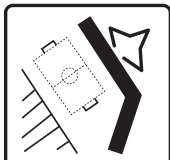
het herstel van het landschap wordt bij herontwikkeling als uitgangspunt genomen



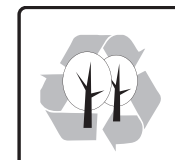
de vernieuwing van de kasteeltuin wordt bij herontwikkeling als uitgangspunt genomen



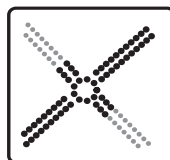
een maximale toegankelijkheid moet worden gegarandeerd bij landschapsherstel



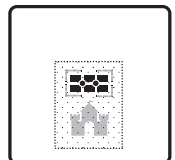
Indien mogelijk wordt een gebruikerslandschap verder uitgebouwd



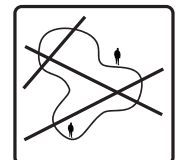
de ecologische meerwaarde van landschapsherstel is doorslaggevend



het herstel van het landschap wordt bij herontwikkeling als uitgangspunt genomen



de vernieuwing van de kasteeltuin wordt bij herontwikkeling als uitgangspunt genomen



een maximale toegankelijkheid moet worden gegarandeerd bij landschapsherstel



Uitvoering

Verdichtingsvisie BPL

Een verdichtingskader voor het bebouwd perifeer landschap

Het bovenlokale kader is richtinggevend voor het al dan niet verder verdichten van een kasteeldomein. Vanuit een visie op (inter-)gemeentelijke schaal worden plekken aangeduid die meer of minder geschikt zijn voor verdichting. Tot op vandaag wordt dit kader voornamelijk uitgedrukt op basis van bestemmingsplannen (via het gewestplan en gemeentelijke RUP's). In de toekomst kan de realisatie van openbaarvervoercorridors of een aangepaste visie rond de woonparken een belangrijke rol spelen.

De grootste groep kasteeldomeinen heeft een bestemming als 'park- of natuurgebied'. Binnen deze bestemming zijn slechts die werken en handelingen toegelaten die strikt noodzakelijk zijn voor de openstelling, het behoud, de verfraaiing en/of de aanleg van het park. Verschillende van deze parkgebieden hebben over het hele domein nog andere 'zwakke' bestemmingen zoals landbouw, natuur of bos. De combinatie met woongebied en park- of natuurgebied is eerder zeldzaam.

Een aantal kleinere kasteeldomeinen kent een bestemming als 'woongebied'. Bij deze kasteeldomeinen ligt het accent op de woonfunctie, alsmede op functies die complementair zijn of hier inherent aan verbonden zijn. Woongebied is bestemd voor wonen, handel en dienstverlening, ambacht- en kleinbedrijf, groene ruimten, sociaal-culturele inrichtingen, openbare nutsvoorzieningen, toeristische voorzieningen en agrarische bedrijven.

Naast kasteeldomeinen in woongebied zijn er nog een viertal kasteeldomeinen met bestemming 'gemeenschapsvoorzieningen'. Deze bestemming is gericht op de bevordering van het algemeen belang en staat ten dienste van de gemeenschap: vb. openbare instellingen voor medische verzorging, gemeentehuis, cultureel centrum, onderwijs, gevangenis, religieuze instelling, sport- en spelinfrastructuur.

Veel van de kasteeldomeinen hebben een andere bestemming dan hun directe omliggende omgeving. Een grote categorie zijn de kasteeldomeinen met bestemming park- en natuurgebied die ingesloten

liggen in woonparkgebied (o.a. Schotenhof en het kasteel van 's Gravenwezel). Er zijn vijf kasteeldomeinen met bestemming park die binnen natuurgebied liggen. Twee kasteeldomeinen zijn omgeven door landbouw.

Een groot deel van de kasteeldomeinen gelegen in park- en natuurgebied behoren tot de kasteeldomeinen in open ruimte. Verdichting is hier niet aan de orde waardoor de bestemming perfect kan gelden. Bij kasteeldomeinen binnen woonparkgebied of dichtbij mogelijke vervoerscorridors ligt dit enigszins anders. Voor deze kasteeldomeinen wordt het verdichtingskader rond het bebouwd perifeer landschap best herbekeken.

Verdichtingspercentage

Om te kunnen bepalen welke dichtheid wordt vastgelegd per kasteeldomein, vormt de verhouding van de waarde bepaald in het verdichtingskader tot het volledige kasteeldomein het vertrekpunt. Anders gezegd wordt het absolute aantal van mogelijke bijkomende bebouwing gebruikt voor de volledige ontwikkeling. De mogelijkheid tot verdichting wordt bij kasteeldomeinen zo losgekoppeld van locatie maar binnen het geheel van herontwikkeling bekeken. Hierdoor wordt de volledige vrijheid gegeven om vanuit de in samenspraak vastgelegde projectdefinitie het kasteeldomein te herontwikkelen. Uiteraard spelen binnen de onderhandeling rond projectdefinitie ruimtelijke criteria een doorslaggevende rol.

ACTIE #12

In navolging van de toolkit woonparken en de door de provincie uitgevoerde corridorstudie N12 kan er best een actualisatie gebeuren van de verdichtingsvisie bebouwd perifeer landschap. Deze visie hoeft niet te resulteren in een gebiedsdekkend kader, maar kan enkele spelregels vastleggen of enkel bij specifieke plekken wijzigingen voorstellen. Tot op het moment dat deze actie wordt uitgevoerd blijft de bestaande beleidsvisie gelden (o.a. vastgelegd in de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen).

ACTIE# 13

Om discussie over de interpretatie van het verdichtingspercentage te vermijden wordt dit best over en in samenwerking met de verschillende gemeenten heen vastgelegd. Een afspraak over het vastleggen van de methode kan best gebeuren samen met de actualisatie van de verdichtingsvisie.

VERHANDELBARE ONTWIKKELINGSRECHTEN

Het Gewestplan bestemt een groot aandeel grond als verdichtingslocatie. Daarnaast bestaat het bebouwd perifeer landschap uit verschillende 'woonparken' met bijhorende bestemming waar wonen wel mogelijk is, maar verdichten niet. Beide zorgen ervoor dat de juridische voorwaarden om ergens al dan niet te kunnen bouwen vaak niet aansluiten bij wat nu eigenlijk gewenst is vanuit een goede ruimtelijke ordening. Grondprijzen bepalen dan de eigenlijke spreiding van bebouwing en zorgen voor een verder uitgespreid woonlandschap. Het idee van verhandelbare ontwikkelingsrechten probeert hier iets aan te doen door selectieve verdichting mogelijk te maken en te ondersteunen. Kort samengevat komt het idee van verhandelbare ontwikkelingsrechten erop neer extra ontwikkelingsmogelijkheden toe

te laten op specifieke plekken, in ruil tot het niet ontwikkelen van andere plekken. Met het grond- en pandenbeleid en landelijke ruilverkaveling wordt in Vlaanderen al met soortgelijke instrumenten gewerkt (weliswaar bij gebieden met een beperkte complexiteit) en in de VSA is het principe van verhandelbare mechanismen wijdverspreid. Een belangrijk struikelblok voor deze maatregel is het bepalen van de grondwaarde. Deze bepaling is essentieel en wordt best door de overheid bepaald, want het gaat hier over een fundamentele herverdelingsvraagstuk. In Nederland is men met 'stedelijke herverkavelingsmodellen' een soortgelijk systeem aan het ontwikkelen, al is dit voornamelijk gebaseerd op een gebiedsgericht proces en de ondersteuning van elk van de betrokken eigenaars.

grondbezit

Op het moment dat een kasteeldomein wordt verdicht moet een verder opdeling worden vermeden. Dit zou immers leiden tot verdere schaalverkleining en zo een verlies aan potentiële maatschappelijke meerwaarde. Om deze opdeling te vermijden moet eigendom worden losgekoppeld van grondbezit. De erfgoedwaarde van het kasteel bepaalt op welke manier dit best gebeurt.

Een eerste mogelijkheid is een vereniging van mede-eigenaars (VME). Bij deze juridische vorm bezit elk zijn eigen woning en een deel van de gemeenschappelijke delen. Er is dus een wettelijke structuur voorzien voor de afbakening van de eigen ruimtes en van de gemeenschappelijke ruimtes (de klassieke „basisakte voor appartementsgebouwen“) voor de rechten, plichten en beheer (reglement van mede-eigendom) en voor de dagelijkse gang van zaken (reglement van orde). Dit is een eenvoudige manier om een gebouw en een domein op te delen. De tuin kan in mede-eigendom gehouden worden waardoor de eenheid hier in elk geval bewaard blijft. Het gevaar hierbij is dat elke mede-eigenaar de eigen woning kan verbouwen, waardoor de eenheid in het gedrang komt. Deze juridische vorm is enkel mogelijk voor kasteelgebouwen waar de erfgoedwaarde van minder belang is.

Om al meer controle te hebben op de eenheid (in relatie met de erfgoedwaarde van het kasteeldomein) lijkt een coöperatieve vennootschap een interessant instrument. Elke individuele vennoot beschikt daarbij over een aandeel van het kapitaal van de vereniging, maar is geen eigenaar van een specifieke woning. De aandelen zijn op naam. Men kan ook niet-bewoners bij de structuur betrekken, zodat er twee soorten vennoten zijn: de actieve (de bewoners) en de meer passieve (vrienden, familie, sponsors, burens

e.d.). Het voordeel van een rechtspersoon is dat de beslissingen indien nodig centraal kunnen genomen worden waardoor de eenheid beter bewaakt kan worden dan bij een VME.

Een derde mogelijkheid, die nog sterker aansluit bij de vraag naar eenheid, is erfpacht. Het is het recht op het volle genot van een onroerend goed dat aan iemand anders toebehoort, gedurende een periode van minimaal 27 jaar tot maximaal 99 jaar. Het agentschap Onroerend Erfgoed/ de gemeente... kan eigenaar worden, de verschillende bewoners pachters. Vooral voor gebouwen met een grote erfgoedwaarde is erfpacht een interessante optie omdat de eenheid op deze manier maximaal gegarandeerd wordt.

Tevens bestaat de mogelijkheid van het oprichten van een Community Land Trust (CLT). De grond blijft daarbij eigendom van de gemeenschap, de gebouwen worden eigendom van de bewoners. De grond wordt nooit verkocht en wordt zo aan de markt onttrokken. Community Land Trusts worden op participatieve wijze beheerd door de bewoners, hun burens en de overheden. Indien er weerspannige reacties van de buurt zijn, is dit een interessant instrument omdat op deze manier de buurt actief betrokken wordt bij het project. Er kunnen verschillende CLT's opgericht worden, per kasteeldomein, maar het is ook mogelijk om één CLT voor de hele regio op te richten waarin zowel het agentschap Onroerend Erfgoed, de provincie, de verschillende gemeentes, de verschillende eigenaars en bewoners, promotoren, ontwikkelaars en de verschillende geïnteresseerde buurtbewoners deel van uitmaken.

WOONGEMEENSCHAP PALINGEN

In het dorpje Palingen nabij Lübeck is sinds 2005 een woongemeenschap actief in een als monument beschermde boerderij. De boerderij werd in maart 2003 aangekocht en verbouwd tot intergenerationeel woonproject. In de periode daarvoor stond de boerderij 15 jaar leeg. In de woongemeenstap wonen 31 mensen, 16 volwassenen en 15 kinderen. Het project bestaat uit het historische hoofdgebouw dat 5 wooneenheden bevat met een grootte variërend van 50 tot 120m². Op het 10.500m² grote terrein staan buiten de boerderij nog twee semi-vrijstaande huizen een bestaand huis en een nieuwbouw met samen 5 wooneenheden. Van de 10 eenheden worden er 4 verhuurd.

Het project startte op in 2002. De initiatiefnemers waren Conplan projects limited (adviesbureau voor woonprojecten) i.s.m. architect Constanze. Bij de start van het project kon er geld geleend worden bij een stichting en bij familie. Aanvankelijk wilden de banken dit project niet belenen, maar uiteindelijk vond men toch een bank bereid tot een lening van 1,4 miljoen €. Deze lening wordt aangevuld met crowdfunding (bij 150 mensen/gezinnen). Voor de aankoop van de gebouwen werd (slechts) 140.000€

neergeteld, maar de verbouwingen waren enorm. Het totale renovatieproject (inclusief aankoop grond/gebouw en) bedraagt 2.400.000€. Vooral de renovatie en het in stand houden van de authentieke waarde van het voorste deel van het gebouw (dak en vloer) was een grote kost. Deze kost was grotendeels het gevolg van het feit dat de zolder publiek toegankelijk is en het verplicht was de oorspronkelijke materialen te behouden. Er werd een btw-verlaging voor 10 jaar gegeven in functie van de renovatie van het gebouw. Veel van de verbouwingen deed de bewonersgroep zelf. De renovatie heeft 10 jaar in beslag genomen.

De 70m² grote inkomhal van het hoofdgebouw werd in zijn originele rustieke staat gehouden. Het project bedraagt alles samen 950m² waarvan 90m² gemeenschappelijke voorzieningen. Elke wooneenheid heeft grond in privébezit. Toch zijn het merendeel van de grond, 2 woningen (73 en 50m²), de gemeenschapsruimten, de reserve voor uitbreiding, evenals 1ha weiland, de boomgaard en de hagen in gemeenschappelijk bezit. De (ruime!) gemeenschappelijke buitenruimte wordt gemeenschappelijk beheerd.

www.samenuizen.net



Historisch herstel

Een tweede argument is deze van historisch herstel. Wanneer de kostprijs van de restauratie, het herstel of zelfs maar het onderhoud van een kasteeldomein te hoog wordt, moet een duidelijke selectie worden gemaakt in de elementen die wel of niet kunnen worden beschermd/behouden. Daarnaast moet ook gekeken worden op welke manier dit het best gebeurt. Omdat de consequenties voor het erfgoed groot zijn, moet de selectieprocedure kwalitatief zijn en breed gedragen worden. Op basis van deze selectie kunnen onderdelen van een domein volledig in publiek eigendom worden genomen terwijl andere onderdelen worden vermarkt. Het maken van zo'n selectie geldt zowel voor het gebouw als de tuin van een kasteeldomein.

Het instrument om deze selectie te doen is de evaluatie van de erfgoedwaarden. Aangezien zo'n evaluatie niet enkel vanuit een erfgoedhoek mag worden benaderd, zijn de evaluaties die recent deel uitmaken van de beschermingsbesluiten van de Vlaamse overheid een grondige basis maar onvoldoende om alle aspecten te evalueren. Daarenboven bestaat de definitie van de erfgoedwaarden in de beschermingsbesluiten nog maar enkele jaren waardoor ze voor alle oudere beschermingen niet expliciet is gedefinieerd. De eerder genoemde erfgoedscan kan een basis zijn voor deze evaluatie. Hierbij wordt een bouwhistorisch onderzoek gecombineerd met een analyse van de bestaande toestand en een analyse van de ontwikkelingsperspectieven van het erfgoedobject. Door het erfgoed niet als geheel te benaderen waarbij één en dezelfde 'waarde' wordt toegekend aan alle onderdelen van een object, maar te ontrafelen in prioriteiten en bijkomstigheden, worden openingen gemaakt voor een realistisch toekomstgericht gebruik en beheer. In die context spreekt men ook van erfgoedselectie en zelfs erfgoedreductie. Erfgoedreductie houdt in het gecontroleerd en geargumenteed verwijderen van minder relevante delen van het erfgoed zodat er geen toekomstige beheerskosten zijn.

Ondersteuning voor erfgoedevaluatie

Bij beschermde monumenten en beschermde landschappen is de erfgoedevaluatie via de bouwhistorische studie en een analyse van de bestaande toestand reeds verplicht. Deze worden echter vaker gebruikt als een argumentatie van de betoelaagbaarheid van de restauratiewerken, dan wel als een bron voor de evaluatie van de erfgoedwaarden. Een mentaliteitswijziging bij de auteurs (studiebureaus) om de onderzoeken en analyses om te zetten in een echte waarde-evaluatie is nodig.

Om echt tot een selectie te komen moet de erfgoedwaarde-evaluatie breed gedragen worden. Een opvolging van de studies door de verantwoordelijke diensten voor onroerend erfgoed is noodzakelijk. Daarbij is wel een mentaliteitswijziging van belang. Een onderdeel van een beschermd monument zou zo binnen de waarde-evaluatie negatief moeten kunnen uitvallen en aanleiding geven tot sloop. De selectieve sloop met als doel de essentie van het erfgoedbehoud (financieel, beheersmatig, ...) haalbaar te maken zou ingang moeten vinden in de evaluatieprocessen.

Voor kasteeldomeinen in beschermde dorpsgezichten (dito stadsgezichten of CHE-zones komen in de besproken regio niet voor) zijn er noch de procedurele verplichting, noch betoelaging voor de opmaak van een waarde-evaluatie. De gemeente kan deze evaluatie wel aan de initiatiefnemer aanraden ervan uitgaande dat het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed bindend is. Wanneer een erfgoedscan (voor een bepaalde vergoeding) vanuit de gemeente wordt aangeboden kan deze dienen als erfgoedevaluatie.

Voor kasteeldomeinen die enkel zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het Onroerend Erfgoed wordt er helemaal geen evaluatie gevraagd. Daarbij is het gebruik van de eerder voorgestelde erfgoedscan essentieel.

selectiecriteria

Hoe tot de definitie van de essentie van de erfgoedwaarden en de nevenwaarden wordt gekomen is projectafhankelijk. Wanneer de waardering op punt staat, dus gekend is waar of wat de essentie is van het erfgoed en welke onderdelen eerder bijkomstig zijn of minder van belang om de erfgoedwaarden over te dragen, kan een selectie gemaakt worden.

- Essentiële onderdelen: zijn van gemeenschappelijk belang en het beheer ervan kan op verantwoorde wijze overgenomen worden door de overheid, of met overheidsparticipatie
- Onderdelen van ondersteunend belang: kiezen voor behoud door gebruik met eventueel noodzakelijke aanpassingen of vereenvoudiging in functie van beheer
- Onderdelen in aanvaardbare staat van behoud: kiezen voor uitgesteld beheer omwille van de ecologische impact van sloop
- Neutrale onderdelen: vrijheid om over te gaan tot grondige aanpak of sloop om beheerskosten te drukken
- Onderdelen die schadelijk zijn voor de erfgoedwaarden: zekere sloop

De definitie van de waarden neemt vaak de vorm aan van een matrix naar het voorbeeld van de Value Assessment die reeds ingang vindt voor collectiebehoud in de museumwereld in een gelijkaardige context: collectie afstoting en het realistisch benaderen van het schaderisico. Een matrix of tabelopstelling laat toe naast een geografische uiteenrafeling van een onroerend goed-object ook diverse aspecten of onderwerpen in de evaluatie op te nemen en aan de hand van kleuren, cijferwaarden, +/-, of dergelijke de waarde te objectiveren en daarvan een 'gemiddelde' te maken als besluit.

ACTIE #14

Het werken op basis van erfgoedselectie is een methode die via consequente toepassing ingang kan vinden. Het is belangrijk dat vanuit de gemeenten hier voldoende expertise rond wordt uitgebouwd om de bepalende evaluatieprocessen mee te begeleiden en indien nodig bij te sturen. Enkel zo kan er een kennis gedragen en duurzaam beleid rond erfgoedselectie in het bebouwd perifeer landschap ontstaan.

"De erfgoedwaarde van een kasteel is natuurlijk in eerste instantie ingegeven door zijn geschiedenis, architectuur en esthetiek. Maar de bouwfysische staat van een geheel of onderdeel kan die erfgoedwaarde doen verminderen bij een herevaluatie in de context van een beperking van het beheer. "

(expertengroep toolkit kasteeldomeinen)

Landschapontwikkeling

Landschapsherstel moet de ecologische en landschappelijke kwaliteiten versterken en de maatschappelijke meerwaarde van een kasteeldomein vergroten. Het Landschapsdecreet en het nieuwe Natuurdecreet bieden alle twee de mogelijkheid particuliere landeigenaren bij het beheer van landschap, bos en natuur te betrekken en stellen hiervoor (bij de goedkeuring van de bijhorende uitvoeringsbesluiten) financiële middelen ter beschikking. In de meeste gevallen is hiervoor wel de opmaak van een beheerplan vereist. Dergelijk plan vertrekt doorgaans vanuit een landschapshistorisch en natuurwetenschappelijk onderzoek, waaruit een ontwikkelingsvisie, een ruimtelijk inrichtingsconcept en een beheerplanning volgt. De wetgeving terzake is vooral toegespitst op bestaande (kasteel)domeinen en minder op nieuwe domeinontwikkelingen. In Nederland bijvoorbeeld bestaat een meer op landgoederen gerichte wetgeving en wordt een onderscheid gemaakt tussen "nieuwe landgoederen" en "bestaande landgoederen". Zowel de grootschalige opwaardering van bestaande landgoederen (cfr. landgoed De Boom, Leusden-Woudenberg (NL)) als het creëren van multifunctionele nieuwe landgoederen (cfr. landgoed De Groene Kamer, Tilburg (NL)) is er in volle ontwikkeling.

Met de eerder voorgestelde landschapsscan is het de bedoeling de beheersdoelstelling voor een specifiek domein te kunnen bepalen in relatie met het kasteeldomein op zichzelf. Door de landschapsscan samen met o.a. een erfgoedscan uit te voeren wordt het mogelijk om landschapshistorische en natuurwetenschappelijke informatie te integreren.

Om vanuit deze scan tot beheersdoelstellingen te komen, moet een grondige kosten-batenanalyse van het herstel en onderhoud worden opgemaakt. Door een onderscheid te maken tussen de verschillende kosten- en batenschillen (kasteel – tuin/park + randinfrastructuur – omliggend landschap) wordt duidelijk gesteld welke onderhouds- of beheerkosten doorwegen en welke

financiële inkomsten en materiële opbrengsten het kasteeldomein genereert en door welke activiteiten. Door de kosten en baten aan elkaar te linken wordt duidelijk in welke mate deze elkaar beïnvloeden en in hoeverre ze elkaar in balans houden dan wel in positieve of negatieve zin uit evenwicht brengen. Daarbij bestaat de kunst erin om, uitgaande van de huidige bestemming, nieuwe gebruiksfuncties te integreren die het huidig karakter en de erfgoedwaarde niet verstoren en kansen bieden aan nieuwe ontwikkelingen die het onderhoud betaalbaar houden en de inkomsten optimaliseren.

Op basis hiervan wordt een keuze gemaakt die bepaalt of de kosten door de eigenaar alleen (moeten) worden gedragen dan wel door externe partners moeten worden ondersteund. Vanuit de maatschappelijke behoefte aan meer toegankelijke groene ruimten wordt daarvoor in eerste instantie aan openbare besturen gedacht, vermits deze de maatschappij vertegenwoordigen en haar behoeften verwoorden. Nochtans zijn er nog andere partners te bedenken die hun voordeel (kunnen) halen uit een participatie in het landschapsbeheer ongeacht of die al dan niet aansluit op de gebruiksfunctie van het kasteel.

"Het bepalen van de biologische waarde van een kasteeldomein ontstaat vanuit een spanningsveld. Bv. bij de aanwezigheid van niet-inheemse beplanting is er een spanningsveld tussen zijn natuurlijke en cultuurhistorische waarde. Een kasteeltuin kan zo geen natuurlijke waarde hebben maar wel cultuurhistorisch enorm waardevol zijn. Nog een voorbeeld zijn de rododendrons, die kunnen niet zomaar gekapt worden. Soms kunnen ze ook terug herstellen zoals eerder aangeplant."

(expertengroep toolkit kasteeldomeinen)

Behoud, herstel of ontwikkeling

Op basis van de eerder uitgevoerde landschapscan kan de landschappelijke eigenheid en authenticiteit van een gebied worden beoordeeld. Om op basis daarvan naar beheersmaatregelen te evolueren is het belangrijk na te gaan in welke mate (kwantitatieve beoordeling) de sturende elementen (nog) beeldbepalend aanwezig zijn en in welke staat van instandhouding ze verkeren (kwalitatieve beoordeling). Afhankelijk van de mate waarin het huidige landschapsbeeld correspondeert met het historisch referentiebeeld is af te wegen of een landschapsbehoud dan wel een landschapsherstel of een landschapsontwikkeling aan de orde is. In uitzonderlijke gevallen is ook een landschapscompensatie elders te overwegen waardoor landschappelijke functionaliteiten op een andere plek kunnen worden versterkt of tot ontplooiing komen.

De keuze voor een landschapsbehoud wordt als beste aanzien wanneer daarmee de landschappelijke authenticiteit in stand wordt gehouden en de gebiedswaarden worden veilig gesteld. In voorkomend geval is het gebruik af te stemmen op deze kwaliteiten en kunnen enkel symbiotische functies worden toegekend die het behoud bestendigen of ondersteunen.

In het geval dat het gebied belangrijke, zichtbare veranderingen heeft ondergaan, die niet alleen het landschapsbeeld maar ook de landschaps-ecologische situatie nadelig hebben beïnvloed, is een landschapsherstel te overwegen. Daarbij moet de afweging worden gemaakt of er voldoende aanknopingspunten aanwezig zijn om dit te verantwoorden dan wel te kiezen voor een landschapsumvorming. Op zo'n moment kan worden nagegaan of er nieuwe functies kunnen worden toegekend die het landschapsherstel of de -omvorming onderbouwen en mogelijk maken.

De onmiddellijke keuze voor een geheel nieuwe landschapsontwikkeling hangt sterk af van de beschikbare middelen en de functionaliteiten die hieruit kunnen worden gehaald. Dit is evenwel alleen te verantwoorden wanneer elke binding met het historisch landschap verloren is gegaan en de nieuwe ontwikkeling een ruimtelijke, landschappelijke of ecologische opwaardering beoogt. In uitzonderlijke gevallen (bv. kleine, in woongebied ingesloten domeinen) is een landschapscompensatie eerder te voorzien, wanneer de gewenste ontwikkeling tot een verlies aan open ruimte leidt. Dit kan ook worden ondervangen door de nieuwe landschapsontwikkeling of -omvorming door te trekken tot naburige terreinen.

WETGEVING LANDGOEDEREN

In Nederland bestaat een meer op landgoederen gerichte wetgeving en wordt een onderscheid gemaakt tussen "nieuwe landgoederen" en "bestaande landgoederen". Bestaande landgoederen zijn grote stukken grond van meerdere hectares, met landerijen, tuinen en daarop vaak een of meerdere landhuizen, een kasteel, grote boerderij of kerk. Deze landgoederen werden voornamelijk via de Natuurschoonwet uit 1928 beschermd tegen verkaveling door het geven van fiscale tegemoetkomingen aan de eigenaren van een landgoed. Vandaag zijn de meeste van deze landgoederen in bezit van de Vereniging van Natuurmonumenten en de Provinciale Landschappen.

Het begrip nieuw landgoed is recent toegevoegd als middel om de gestelde natuurontwikkelingsdoelen en de recreatieve doelstellingen te realiseren die vastliggen binnen de beleidsplannen van de provincie. Met een nieuw landgoed wordt een openbaar toegankelijk boscomplex (90% toegankelijk) bedoeld, al dan niet met overige gronden, met daarin een woongebouw 'van allure' met maximaal twee à drie wooneenheden en een minimale omvang van de bebouwing van minimaal 5 hectares. Eigenaars van een nieuw landgoed staan zelf in voor natuurontwikkeling met ondersteuning en financiering van de overheid.

www.landgoederen.net

Behalve ecologische en landschappelijke factoren kunnen ook andere functies zoals verschillende types van ecosysteemdiensten de keuze van de beheervorm aansturen. Meestal zijn dat financieel-economische elementen die zich richten op een vermarkting van opbrengsten uit natuurproducten of het halen van inkomsten uit recreatieve, sportieve of educatieve activiteiten en alle elementen die daarmee samenhangen (bv. hotel- of horecauitbating). Opbrengsten en uitgaven staan in dit geval in wisselwerking met elkaar. Een spreiding verdeelt de lasten en de risico's. Een agrarisch natuurbeheer bijvoorbeeld verhoogt de belevingswaarde en compenseert mogelijke opbrengstverliezen door meerwaarde die gehaald worden uit de recreatiesector of door een sterke positionering van de producten die onder bijzondere omstandigheden op de gronden zijn geteeld. Ook bosbouwkundig kan door een duurzaam maar tegelijk op de productie van kwaliteitshout gericht bosbeheer zowel ecologisch als economisch beter positioneren en de beheerkost ondervangen of inkomsten genereren. Andere functies kunnen evenwel ook louter van maatschappelijk belang zijn en bijvoorbeeld een buurtfunctie vervullen. Daar tegenover staat een financiële vergoeding of de onderhoudskosten worden bij een derde partij gelegd (cfr. Parkbos Gent).

Tenslotte kunnen wettelijke beschermingsstatuten op het geheel van het landschap (beschermde landschap) of delen ervan (natuur-, KLE- en habitatbescherming) mee de grenzen afbakenen waarbinnen bepaalde landschapsontwikkelingen al dan niet mogelijk zijn en ondersteuningsmechanismen voor het opmaken en uitvoeren van beheersplannen mogelijk maken.

Beheerdoelstellingen

Op basis van een definitie voor landschapsontwikkeling worden beheerdoelstellingen bepaald. Die bepalen welke activiteiten en maatregelen nodig en noodzakelijk zijn om het kasteeldomein (her) in te richten en op gepaste wijze te beheren. Hiervoor kan worden geput uit tal van financiële en logistieke middelen die meestal vanuit of onder impuls van de overheid worden verstrekt. Het betreft zowel eenmalige, tijdelijke als blijvende middelen. Dat maakt het noodzakelijk een onderscheid te maken tussen inrichtingsmaatregelen en blijvende of periodiek wederkerende beheermaatregelen. Daarbij is te bekijken of de uitvoering kan worden opgehangen aan andere realisaties of fondsen die los staan van de kasteeldomeinen (bv. voor infrastructuurvoorzieningen). Ze kunnen ook in een gebiedsoverschrijdend project worden geïntegreerd.

Om de beheerdoelen in te vullen wordt er best gezocht naar (externe) partners waarvan de activiteiten (kunnen) aansluiten op deze van het kasteeldomein. Ze dienen bij te dragen tot het herstel en de opwaardering van de open ruimte, maar de invulling ervan kan verschillen naargelang de aard van het heersend terreingebruik. Dit betekent dat de driedeling - landschapsonderhoud, -herstel of -omvorming - die voor de evaluatie van de landschapsontwikkeling is gebruikt, ook kan worden gehanteerd om de toekomstige gebruiksfuncties te omlijnen en de mogelijke actoren te omschrijven. Voorafgaand daaraan moeten het bestaande grondgebruik en de gebiedsgebruikers in kaart worden gebracht waarna hun bijdrage tot het behoud dan wel de (verdere) aftakeling van het gebied kan worden geëvalueerd.

Op basis van de gewenste gebiedsontwikkeling wordt vervolgens nagegaan welk grondgebruik noodzakelijk is om hieraan invulling te geven en

wat hierin de bijdrage kan zijn van de bestaande gebruikers. Al gauw zal duidelijk worden of de bestaande participanten volstaan dan wel geheel of gedeeltelijk overbodig zijn geworden en of nieuwe dan wel bijkomende partners moeten worden gezocht om daaraan uitvoering te geven. Doorgaans biedt zich een brede waaier aan mogelijkheden aan. Extensieve en veelal niet rendabele landschapsactiviteiten zoals de instandhouding of het herstel van natuurgebieden kan best aan een terrein-beherende organisatie of instantie worden toevertrouwd, vermits deze over de nodige expertise beschikken om op efficiënte wijze een natuurgericht beheer te voeren. Indien een eigenaar enkel ondersteuning wenst, zijn ondersteunende instrumenten als bosgroepen en regionale landschappen een waardig alternatief. Dat betekent niet dat de kosten hiervoor geheel door deze organisatie/instantie moeten worden gedragen. Afgezien van het feit dat hiervoor financiële vergoedingen worden voorzien - o.a. via subsidies en toelagen - kunnen aanvullend inkomsten worden gegenereerd door deze gebieden voor recreanten open te stellen en hen bepaalde diensten aan te bieden. Ook de ecosysteemdiensten die worden geleverd, moeten worden gevalideerd. De werkvorm kan verschillende gedaanten aannemen en laat veel ruimte voor creativiteit ook wanneer het kasteeldomein in eigen beheer wordt gehouden. Het beheer kan bijvoorbeeld vanuit een historische landschapscontext worden aangestuurd en daardoor gekoppeld worden aan opleiding, educatie en beleving (cfr. landgoed Het Lankheet in Haaksbergen (NL)). Het beheer kan ook gedeeltelijk worden uitbesteed aan gegadigden met een specifieke interesse (bv. onderhoud moes- en fruittuin).

Intensievere en vaak rendabelere activiteiten kunnen aan ondernemende particulieren, bedrijven en organisaties worden overgelaten. Deze recupereren hun investering uit de eigen prestaties die geheel of gedeeltelijk samenvallen met wat het landschap te bieden heeft; ofwel halen ze hun voordeel uit het feit dat de bedrijfszetel op een aantrekkelijke plek gelegen is en een aantrekkelijk landschapskader meerwaarde genereert (bv. hogere vastgoedprijs, standing/uitstraling, aantrekking cliënteel, profilering, ligging).

Het openstellen van een domein voor 'evenementen' in publieke sfeer betekent dat er een goed contract moet zijn tussen eigenaar en organisator. Zulke samenwerkingsovereenkomst zou in een model kunnen gegoten worden met opname van alle onderdelen die niet over het hoofd gezien mogen worden: verzekeringen, parkeren, brandveiligheid, toegangscontrole, De provincie heeft voor het medegebruik van de provinciale domeinen al zulke samenwerkingsovereenkomsten opgesteld en kan dus trekker zijn om zulke modellen aan eigenaars te bieden.

(expertengroep toolkit kasteeldomeinen)

Beheer

De manier waarop er aan beheer wordt gedaan, hangt af van de middelen die ter beschikking staan, zowel financieel, materieel, manueel (arbeidskracht) als organisatorisch. Vroeger was het zo dat landeigenaren hiervoor beroep konden doen op de middelen vanuit hun bedrijf of op het landgoed over eigen personeel beschikten. Thans is dit enkel nog uitzonderlijk het geval en beperkt de hulp zich tot het onderhoud van gebouwen, park en tuin. Er moet daarom worden gezocht naar een organisatievorm die het best tegemoetkomt aan de behoefte en de continuïteit van het beheer verzekert. Het is belangrijk dat het beheer wordt afgestemd op de landschapontwikkelingen in de ruimere omgeving van het kasteeldomein althans voor zover die op elkaar aansluiten. De aard van het gebruik en de vorm waarin de beheerders functioneren bepalen de aard van het contract waaronder wordt gewerkt. Er wordt gezocht naar werkingsvormen die voor alle partijen voordelig zijn. Dit hoeft niet noodzakelijk in financiële of materiële opbrengsten te worden uitgedrukt want het kan evengoed vasthangen aan sociale waarden (erkenning, waardering,

uniciteit, beleving, ervaring, kennis, enz.). Dit bepaalt de marge tussen vrijwilligheid en commerciële uitbating. Verschillende factoren zijn richtinggevend zoals grootte (oppervlakte, omvang), complexiteit, veelzijdigheid, periodiciteit (intensiteit) en specialisatieniveau. Uiteindelijk bepaalt het beheerdoel de manier waarop het beheer wordt toegepast en hoeveel partijen daarbij betrokken worden. Een evenwichtige mix van uitvoeringsmethoden mag niet worden uitgesloten. Bijkomende financieringsbronnen voor landschapsherstel kunnen projectmatig worden verworven door te putten uit Europese - projectsubsidies (PPDO, Leader, Life, EFRO) (cfr. LIFE-project "Averbode bos & heide", dat meerdere beheerders telt).

In een laatste stap is na te gaan of de gemaakte keuze(s) het beheer op langere termijn verzekeren en de vooropgestelde doelstelling(en) halen. Los van initiële maatregelen die dienen om een voormalige situatie te herstellen of een nieuwe te creëren, moet de continuïteit en opvolging verzekerd worden. Dit kan worden geaffirmeerd door te kiezen voor structurele ondersteuning, een juridisch verankerde samenwerkings- of toezichtsvorm en/of door het inbouwen van bindende en soms dwingende voorwaarden die geen ruimte voor interpretatie laten.

VEREVENING

Grote landgoederen zijn uitermate geschikt om invulling te geven aan natuurontwikkelingen die aansluiten op de groenstructuur van een gebied. Dit kan gepaard gaan met een compensatie - financieel of in grond - van de gederfde vermogenswaardedaling. Indien een financiering niet mogelijk is, kan ook gebruik worden gemaakt van een "verevening" – een alternatieve financiering middels groen-met-rood arrangementen. Onder verevening wordt verstaan: het bekostigen, via planologische beleidsruimte, van gewenste kwaliteitsverbeteringen (het groen), voor zover niet gedekt door reguliere overheidsmiddelen/subsidies en voor zover niet passend binnen reguliere planologische kaders. Hierbij geldt dat het instrument van verevening nadrukkelijk als sluitstuk van de financiering van opgaven

wordt ingezet. Hiervoor wordt steeds een projectmatige benadering gehanteerd en moet er een directe relatie bestaan tussen groene investeringen en rode opbrengsten. Dit betekent dat de rode en de groene maatregelen worden gewaardeerd (in geld uitgedrukt) om te kunnen beoordelen of beide componenten met elkaar in evenwicht zijn. Het dient om de 'groene' maatregelen te financieren waarvoor geen andere middelen beschikbaar zijn.

Samenwerkingsformule

Voor de uiteindelijke keuze van een samenwerkingsformule moet antwoord worden gevonden op de volgende vragen:

1. Is er een evenwichtige kosten-batenbalans die de huidige functionaliteit verantwoordt - al dan niet na bijsturing?
2. Wegen de kosten op tegen de baten om de huidige bestemming aan te houden of spelen er andere belangen die een uitbreiding naar andere functies verantwoorden?
3. Als er meerdere belangen spelen, wie zijn dan de belangrijkste betrokkenen en/of voordeelhebbenden en aan welke sectoren kan de verantwoordelijkheid hiervoor worden toegewezen (particulier, onderneming, non-profit, semi-openbaar bestuur, openbaar bestuur)?
4. Wat is het mogelijk engagement, de betrokkenheid en de verantwoordelijkheid van elke participant?
5. Hoe zijn de verschillende functionaliteiten met elkaar te verzoenen en hoe moeten ze elkaar aanvullen en versterken?
6. In welke mate en tot op welke hoogte is een samenwerkingsverband of eender welke organisatiestructuur aangewezen om binnen een samenhangend kader en op eenvormige wijze een duurzaam landschapsbeheer te voeren?

Afhankelijk van de complexiteit van de weerhouden formule moet een eenvoudige maar duidelijke werkstructuur worden opgezet ofwel een overkoepelende organisatiestructuur worden bedacht die geheel of gedeeltelijk vanuit de publieke sector wordt aangestuurd en gedragen ofwel aan een zuiver privaatrechtelijke organisatievorm wordt opgehangen (bv. vergelijkbaar met een bedrijvenpark – zie voorbeeldproject 'Landgoederenzone Maastricht'). Het ruimtelijk detailniveau waarop aan een oplossing voor de kasteeldomeinen wordt gewerkt zal hierin mede bepalend zijn. Het groeperen van een aantal landgoederen binnen een ruimtelijke cluster of aan een verbindende landschapsstructuur, zoals de Antitankgracht, biedt meer mogelijkheden maar vereist een gecoördineerde en belangenoverschrijdende organisatie die bij voorkeur door een openbare dienst of instelling wordt waargenomen. Dit is een voorwaarde om ook externe partners mee in bad te kunnen trekken en afspraken op de verschillende beleidsniveaus mogelijk te maken.

De verweving van maatschappelijke en economische belangen maakt een privaat-publieke samenwerking noodzakelijk. Zo niet bestaat de kans dat bepaalde belangen gaan doorwegen en dat minder rendabele aspecten van het landschapsbeheer naderhand verwaarloosd worden. Het belang van een publieke participatie verhoogt naarmate men bepaalde landschapsgebruikers in een andere richting wil duwen en de landschappelijke kwaliteit wenst op te krikken middels herlokalisatie van (bedrijfs)gebouwen, omschakeling naar andere landgebruiksvormen en/of -toepassingen (bv. omschakeling van landbouwers naar biologische landbouw), het inbrengen van (referentie) structuren met maatschappelijke middelen (bv. landschapsbaken, recreatieve infrastructuur), gedeelde beheervormen (bv. begrazingsproject, gezamenlijke houtverkoop, exotenbestrijding) of ruimtelijke aaneenschakeling van eigendommen (bv. verwijderen omheiningen, recreatieve doorstroming, natuurverbinding)

ECONOMISCHE MEERWAARDE

Wanneer het landschapsbeheer een economische meerwaarde dient te realiseren moet zowel de beheervorm als de beheerorganisatie daarop worden afgestemd. Er zijn diverse manieren om opbrengsten te genereren, gaande van het ten gelde maken van hout en andere biomassa of gewassen tot het leveren van opleidingen en demonstraties inzake beheertechnieken. Bijzondere beheervormen met een beduidende landschappelijke en ecologische inslag zijn

te overwegen zoals hakhoutbeheer (voor brandhout), QD-bosbouw ('Qualifizierung und Dimensionierung'), plenterkap/gedifferentieerd bosbeheer, houtverwerking (o.a. in materialen of voor meubelen), agroforestry, fruitteelt (met zelfpluk) in hoogstamboomgaarden, biomassaproductie, (wilde) zadenproductie (ook middels maaisel en plagsel), agrarisch natuurbeheer al dan niet gekoppeld aan biologische landbouw.

VOORBEELD

Het kasteeldomein Amerlo (Hof Ten Wijngaard) is een kasteeldomein in Schoten, binnen de toolkit gedefinieerd als een kasteeldomein in open-ruimte-gebied. Het domein heeft haar oorsprong in de 15^{de} eeuw, het kasteel werd pas in 1895 gebouwd door Werner van Praet. Het kasteeldomein is een parkgebied met verspreide bewoning en een zeer gevarieerd geheel van verschillende (historische) bostypes. Droge gedeeltes worden ingenomen door eiken-berkenbos met weinig ondergroei, plaatselijk met Amerikaanse eik in de boomlaag. Elders overheersen zomereik en berk. Deze boomsoorten komen ook voor in de naaldboutbestanden van lork, fijnspar en grove den. Het gebied vormt een complex samen met het Peerdsbos, List, Zeurt en het domein van Vordenstein. Het complex vormt een grote, aaneengesloten, groene ruimte die echter door bebouwing en grote verkeersinfrastructuren (E19, HST) versnipperd is en een sterke interne verstoring kent.

De uitgebreide gebouweninfrastructuur aansluitend op het kasteel biedt de mogelijkheid voor natuurgerichte economie en natuurgerelateerde recreatie en educatie naar het voorbeeld van Landgoed Het Lankheet (NL) en dit binnen een historisch landschapskader. De kleine landschapsstructuur, aansluitend op de historische landschapsstructuur en -elementen kan hersteld en behouden worden. Verjonging en (bos)omvorming zijn enkele methoden die dit mee ondersteunen. Een herschikking van infrastructuren behoort eveneens tot de mogelijkheden. Het kasteeldomein zou als landschapspoort kunnen dienen vanuit de stedelijke rand van de stad Antwerpen. Om deze doelstellingen concreet te maken kan er gekeken worden naar een verruiming van het aanbod in afstemming en in aansluiting op park Vordenstein en bij uitbreiding de domeinen 'van Havre' (ten noorden) en 'Calixberg' (ten zuiden). Daarnaast kan er ook gekeken worden naar verdere landschappelijke ontwikkeling in functie van landschapsbeleving met het oog op een passief recreatief gebruik en als spil van

landschappelijke doorstroming. De vorm die dit kan aannemen is deze van het zogenaamde "landgoedconcept" – een ruimtelijk-functionele eenheid die meerdere functies en activiteiten integreert. De 'landgoederenzone Maastricht' wordt als voorbeeld naar voor geschoven.

Voor deze ontwikkeling kan er worden gewerkt met gedeeld beheer. Hierbij kan er worden vertrokken van de omliggende domeinen. Het natuurgebied 't Asbroek (erkend natuurreserveaat; 12 ha; eigendom van de gemeente Schoten en sinds 1998 in beheer bij Natuurpunt vzw), sluit aan op het domein en maakte er vroeger deel van uit. Het bestaat hoofdzakelijk uit broekbos. Ook het Domein Vordenstein - eigendom van het Vlaams gewest en in beheer van het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB), sluit hierbij aan.

Een privaat-publieke samenwerking met een groot aantal participanten ligt zo voor de hand: participatie overheid vanuit Vordenstein met ruimte voor private investeerders vanuit oogpunt economisch rendabele(re) activiteiten die niet interfereren met de doelstellingen. Om de continuïteit en opvolging te verzekeren kan een samenwerkingsstructuur worden opgezet waarbij de overheid het engagement opneemt voor aanleg en onderhoud van gemeenschappelijke, maatschappelijke georiënteerde (infra)structuur en elementen en geleiding bezoekersstromen. Private investeerders en gebruikers engageren zich ertoe hun activiteiten op gepaste wijze aan te sluiten en maximaal en op gebiedseigen wijze in te spelen op het aanbod.



Bijlage

Lijst kasteeldomeinen

Wanneer de 55 kasteeldomeinen worden opgesomd zien we een grote diversiteit aan types van kasteeldomeinen. Een aantal kasteeldomeinen is zeer groot en omvat nog uitgestrekte landgoederen terwijl andere kasteeldomeinen eerder kunnen gecategoriseerd worden onder grote villa's of historische relictten. Deze diversiteit van kasteeldomeinen is ook bepalend voor hun potentiële maatschappelijke baten. Sommige kasteeldomeinen ondersteunen voornamelijk de open-ruimte-structuur, waar andere kasteeldomeinen omwille van hun historische eigenheid moeten worden bewaard. Uiteindelijk zijn er ook een aantal 'kleine' kasteeldomeinen die uiteindelijk een zeer beperkte maatschappelijke meerwaarde hebben en kunnen geclassificeerd worden als 'markant gebouw'. Dit verschil in kasteeldomein heeft uiteraard haar invloed op het instrumentarium dat kan worden toegepast. De contouren van de kasteeldomeinen werden bepaald op basis van een eerste lezing van het kadaster maar kunnen hier en daar afwijken van de reële situatie. De nummering van de geselecteerde kasteeldomeinen is niet opeenvolgend omwille van een eerdere selectie (o.a. het weglaten van kasteeldomeinen die niet meer bestaan)

K01	Kasteel Boterberg
K02	Kasteel Mastenhof
K03	Kasteel Wolvenbos
K04	Landhuis Dennenburg
K05	Landhuis Heidehof
K06	Landhuis Pharazijnshof
K07	Kasteel Beukenhof
K08	Kasteel Hortensiahof
K09	Kasteel Hazeldonk
K10	Kasteel Blauwhof
K11	Villa Ter Beuken
K12	Bisschoppenhof
K13	Hof ter Borcht
K14	Eikendael
K15	Kasteel van Brasschaat
K16	Kasteel Torenhof
K17	Hof ten Bos
K18	Kasteel Eikelenberg
K19	kasteel Hoogboomsteenweg
K20	Kasteel x
K21	Kasteel x
K22	Kasteel Mishagen
K23	Kasteel Withof
K24	Kasteel Bellenhof
K25	Kasteel Ankerhof
K26	Hof ter Mick
K27	Kasteeldomein Nottebohm
K28	Domein Vordenstein
K29	Herenhoeve De List
K30	Kasteeldomein De Horst
K31	Ten Wijngaard
K32	Domein Calesberg

- K33 Kasteel van Schoten
- K34 Kasteel Schijndaal
- K35 Priorij Regina pacis
- K36 Klooster De Villers
- K37 domein Botermelck-La Garenne
- K38 s Gravenhof
- K39 Kasteel Catershof
- K40 Kasteel van 's Gravenwezel
- K41 Hallerhof
- K42 Kasteel Zoerselhof
- K43 Kasteel Spreeuwenborg
- K44 Hof ten Putte, Regina Pacis
- K45 schildehof
- K46 Kasteel Starrenhof
- K47 Kasteeltje Eikburg
- K48 Landhuis Hof Ter Vijvers
- K49 Landhuis Mon Séjour
- K50 Landhuis Villa Plantijn
- K51 Kasteel Hof Ter Linden
- K52 Weytschot
- K53 Gesticht Joostens
- K54 Pendennis Castle
- K55 Kasteel Withof



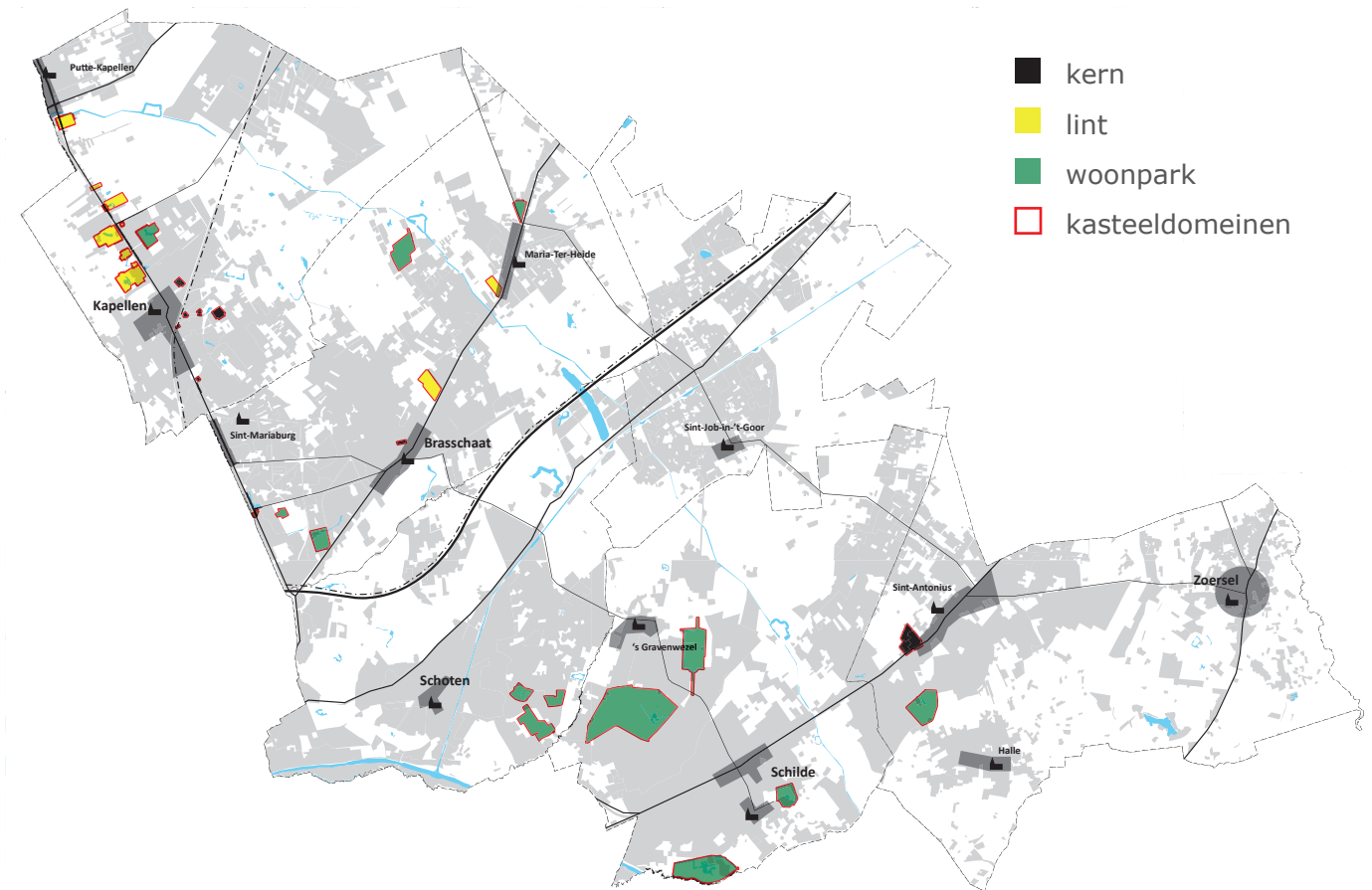
basisinfo				
nr.	namen	adres	gemeente	weerhouden
K01	Kasteel Boterberg, Herryshof	Kapelsestraat 196	kapellen	ja
K02	Kasteel Mastenhof	Kalmthoutsesteenweg 53-55	kapellen	ja
K03	Kasteel Wolvenbos	Heidestraat-Zuid 107-109	kapellen	ja
K04	Landhuis Dennenburg, Moretushof	Graaf Henri Cornetlaan 6	kapellen	ja
K05	Landhuis Heidehof	Kapelsestraat 45	kapellen	ja
K06	Landhuis Pharazijnshof, Irishof	Kapelsestraat 37-41	kapellen	nee
K07	Kasteel Beukenhof	C. Pallemansstraat 71	kapellen	nee
K08	Kasteel Hortensiahof	Prinsendreef 13	kapellen	nee
K09	Kasteel Hazeldonk	Lobelialaan 14	kapellen	ja
K10	Kasteel Blauwhof	Hoevensebaan 218-220	kapellen	tijdelijk niet
K11	Villa Ter Beuken	Hoogboomsteenweg 7	kapellen	ja
K12	Bisschoppenhof	Donksesteenweg 237	Brasschaat	nee
K13	Hof ter Borcht	donksesteenweg-kasteellei-ter bocht	Brasschaat	nee
K14	Eikendael	BREDABAAN 44 / Vriesdonklei 26	Brasschaat	ja
K15	Kasteel van Brasschaat	Gemeentepark 5 bus2	Brasschaat	ja
K16	Kasteel Torenhof	Bredabaan 502-504	Brasschaat	ja
K17	Hof ten Bos	Lage kaart	Brasschaat	nee
K18	Kasteel Eikelenberg	Hoogboomsteenweg 148	Brasschaat	ja
K19	kasteel Hoogboomsteenweg	Hoogboomsteenweg 149	Brasschaat	ja
K20	?	Hoogboomsteenweg	kapellen	ja
K21	?	oude gracht	kapellen	ja
K22	Kasteel Mishagen	Mishagen 47	Brasschaat	ja
K23	Kasteel Withof	Bredabaan 906	Brasschaat	ja
K24	Kasteel Bellenhof	Bredabaan 704-706, 710	Brasschaat	ja
K25	Kasteel Ankerhof	Miksebaan 305-307	Brasschaat	ja
K26	Hof ter Mick	Mikhof 9	Brasschaat	ja
K27	Kasteeldomein Nottebohm	Brasschaatbaan 34	Brecht	ja
K28	Domein Vordenstein	Hortsebaan 2	Schoten	tijdelijk niet
K29	Herenhoeve De List	Peerdsbosbaan 29	Schoten	ja
K30	Kasteeldomein De Horst, Hof ter Veken	Horstsebaan 14-16	Schoten	ja
K31	Ten Wijngaard	Horstsebaan 201-209	Schoten	ja
K32	Domein Calesberg	Calesbergdreef 5	Schoten	ja
K33	Kasteel van Schoten, Wetschot	Kasteeldreef 61/40	Schoten	ja
K34	Kasteel Schijndaal	Victor Frislei 56	Schoten	ja
K35	Priorij Regina pacis	Sint-Amelbergalei 35	Schoten	ja
K36	Hof van Villers	Villerslei 135	Schoten	ja
K37	domein Botermelck-La Garenne	Botermelkdijk 500	Schoten	ja
K38	s Gravenhof	Moerstraat 53	Schilde	ja
K39	Kasteel Catershof	Sint Jobsteenweg 21-23	Schilde	tijdelijk niet
K40	Kasteel van 's Gravenwezel	Sint Jobsteenweg 64	Schilde	tijdelijk niet
K41	Hallerhof	Kasteeldreef 52	Zoersel	ja
K42	Kasteel Zoerselhof	Zoerselhofdreef 40	Zoersel	ja
K43	Kasteel Spreeuwenborg	Alf. Van den Sandelaan 12-14	Schilde	ja
K44	Hof ten Putte	Puttenhoflaan 25	Schilde	ja
K45	Schildehof	De Pont	Schilde	tijdelijk niet
K46	Kasteel Starrenhof	Kapelsestraat 61	Kapellen	ja
K47	Kasteeltje Eikburg	Kapelsestraat 200	Kapellen	ja
K48	Landhuis Hof Ter Vijvers	kapelsestraat 43	kapellen	ja
K49	Landhuis Mon Séjour	Rubensheide 137	kapellen	ja
K50	Landhuis Villa Plantijn	Koningin Astridlaan 5	kapellen	nee
K51	Kasteel Hof Ter Linden	Beukendreef	schilde	ja
K52	Weytschot	Braamstraat 53	schoten	ja
K53	Gesticht Joostens	kapellei 133	Zoersel	nee
K54	Pendennis Castle	augusteinslei	Brasschaat	ja
K55	Kasteel Withof	Deurnevoetweg 10	Schoten	ja

deel van de toolkit?		categorisering	kenmerken		
motivatie	urgentie ontwikkeling	type domein	situering en ontsluiting	historisch karakter	biologische waarde
	!	open ruimte	lint		niet waardevol
	!	open ruimte	open ruimte		niet waardevol
		open ruimte	open ruimte		zeer waardevol
		groot bebouwd	woonpark		niet waardevol
		groot bebouwd	lint		waardevol
te grote veranderingen		groot bebouwd	lint	beschermd	niet waardevol
geen domein		relict	kern		niet waardevol
verkaveld		relict	kern		niet waardevol
		relict	kern		niet waardevol
goed onderhouden		groot bebouwd	rand		zeer waardevol
		relict	kern		niet waardevol
te klein		relict	open ruimte		niet waardevol
niet uitzonderlijk		relict	open ruimte		niet waardevol
		groot bebouwd	open ruimte		zeer waardevol
		groot bebouwd	rand		zeer waardevol
	!	groot bebouwd	lint		waardevol
te grote veranderingen		groot bebouwd	rand	beschermd	niet waardevol
		open ruimte	rand		niet waardevol
		open ruimte	rand		waardevol
		open ruimte	rand		niet waardevol
		open ruimte	rand		niet waardevol
	!	open ruimte	woonpark		niet waardevol
	!	groot bebouwd	woonpark		zeer waardevol
	!	groot bebouwd	lint		zeer waardevol
		open ruimte	open ruimte		niet waardevol
		open ruimte	open ruimte	beschermd	zeer waardevol
goed onderhouden	!	open ruimte	open ruimte		niet waardevol
		open ruimte	rand	beschermd	zeer waardevol
		open ruimte	open ruimte	beschermd	waardevol
		open ruimte	rand		waardevol
		open ruimte	rand		zeer waardevol
		groot bebouwd	rand		niet waardevol
		groot bebouwd	rand	beschermd	waardevol
		groot bebouwd	woonpark		zeer waardevol
		relict	woonpark		niet waardevol
		relict	woonpark	beschermd	niet waardevol
		open ruimte	open ruimte		zeer waardevol
		groot bebouwd	rand		niet waardevol
goed onderhouden		groot bebouwd	rand		zeer waardevol
goed onderhouden		groot bebouwd	woonpark	beschermd	zeer waardevol
		open ruimte	woonpark		zeer waardevol
		open ruimte	open ruimte		waardevol
		groot bebouwd	woonpark	beschermd	niet waardevol
		groot bebouwd	rand	beschermd	waardevol
goed onderhouden		open ruimte	woonpark	besch. stads- en dorpsgezicht	zeer waardevol
		groot bebouwd	lint		niet waardevol
		groot bebouwd	open ruimte		waardevol
		relict	lint		waardevol
		relict	kern		niet waardevol
te grote veranderingen		relict	kern		niet waardevol
		groot bebouwd	woonpark	beschermd	zeer waardevol
		relict	rand		waardevol
te grote veranderingen		relict	open ruimte		niet waardevol
		relict	kern		niet waardevol
		relict	open ruimte		niet waardevol

Kenmerken

Situering en ontsluiting

De grote diversiteit aan kasteeldomeinen wordt bepaald door verschillende factoren. De belangrijkste elementen zijn daarbij de situering van de kasteeldomeinen binnen de bestaande ruimtelijke structuur, het historische statuut van elk van de kasteeldomeinen en de bestaande landschappelijke en ecologische kwaliteiten. Elk van deze elementen bepaalt mee de maatschappelijke waarde van een kasteeldomein en de ontwikkelingspotenties.



Dichtbij de kern

kern

Dit zijn de kasteeldomeinen die in een dorpskern zijn gelegen waar een mix voorkomt van wonen, voorzieningen, recreatie, kleinhandel, bedrijven en verkeer. Deze kernen komen in aanmerking voor ruimtelijke verdichting (zoals aangegeven in het RSPA).

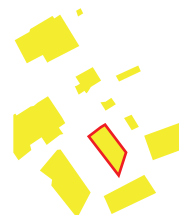
Voornameijk kleine kasteeldomeinen: o.a. Pendennis Castle (rood omlijnd)



lint

De kasteeldomeinen gelegen langs lint en- of steenwegen. Dit zijn de structurerende assen binnen het gebied waaraan allerlei activiteiten zijn gekoppeld (wonen, werken, voorzieningen en winkels). De kasteeldomeinen langsheen mogelijke toekomstige tramcorridors behoren ook tot deze categorie (perimeter verdichting van 750m)

Gemiddelde en grote kasteeldomeinen: o.a. Bellenhof. (rood omlijnd)



woonpark

Dit zijn de kasteeldomeinen in een woonpark (bestemming volgens gewestplan). De woonparken zijn o.a. ontstaan door verkaveling van de kasteeldomeinen. De woonparken hebben een groen karakter met grote vrijstaande woningen op grote percelen. Woonparken worden voor het bebouwd perifeer landschap gezien als een essentieel onderdeel van het woonlandschap waardoor ze binnen de categorisering onder 'dichtbij de kern' worden geplaatst. Verder onderzoek binnen de toolkit woonparken kan dit nog nuanceren.

Kasteeldomeinen met een gemiddelde grootte: o.a. Schotenhof en kasteel van 's Gravenwezel. (rood omlijnd)



Open ruimte

open ruimte

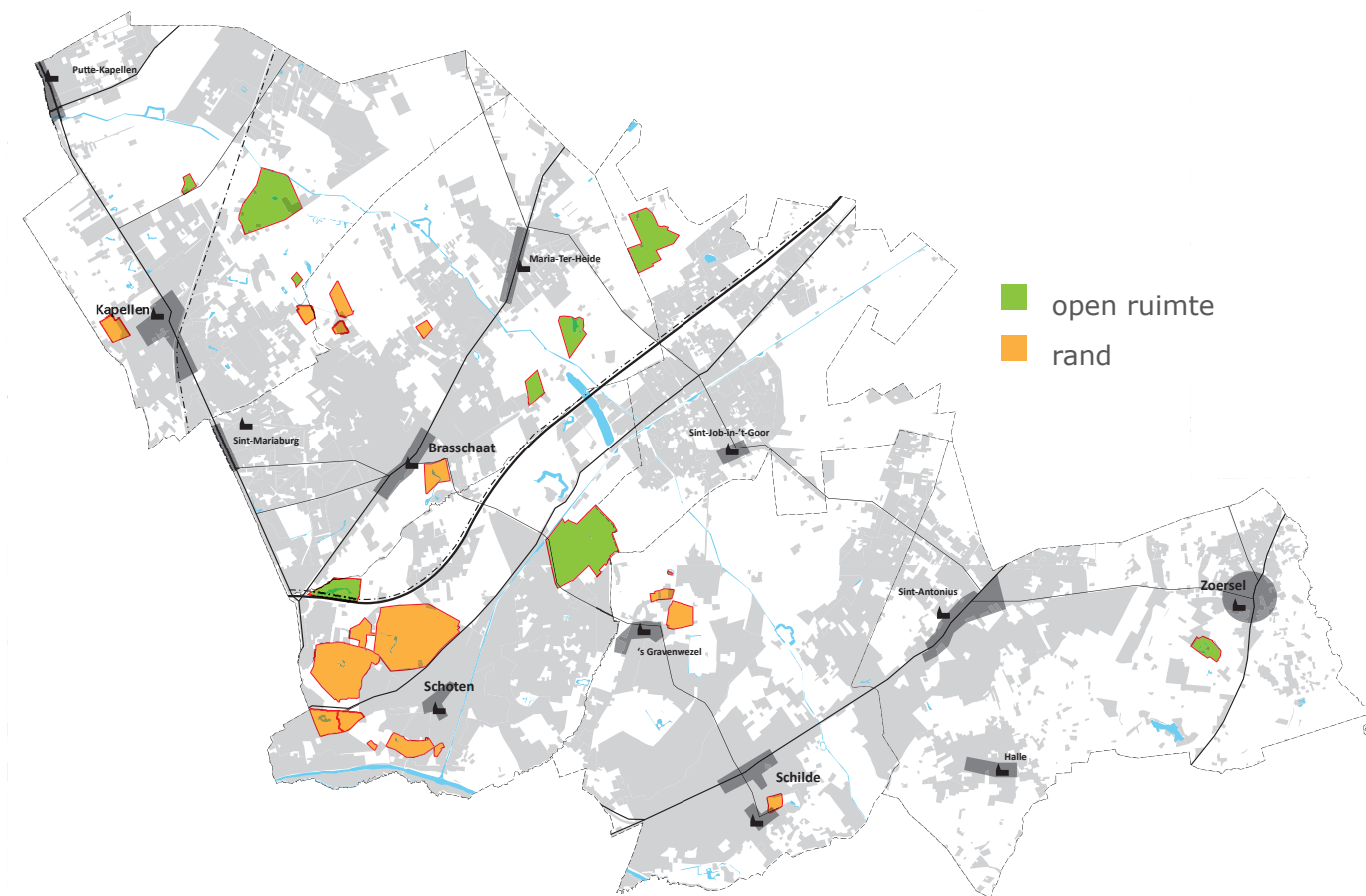
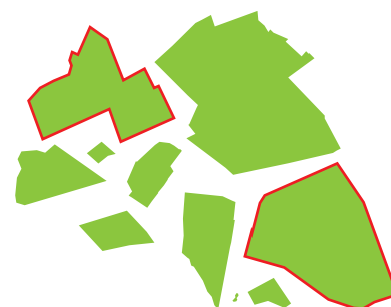
De kasteeldomeinen gelegen in de open ruimte. Dit is een groot aaneengesloten groen gebied dat bestaat uit bossen, woonparken, kleine landbouwgebieden, beekvalleien, heidevelden ... De kasteeldomeinen zelf vormen een belangrijk onderdeel binnen de open ruimte structuur van het bebouwd perifeer landschap.

Grotere kasteeldomeinen: o.a. Wolvenbos en Nottebohm (rood omlijnd)

rand

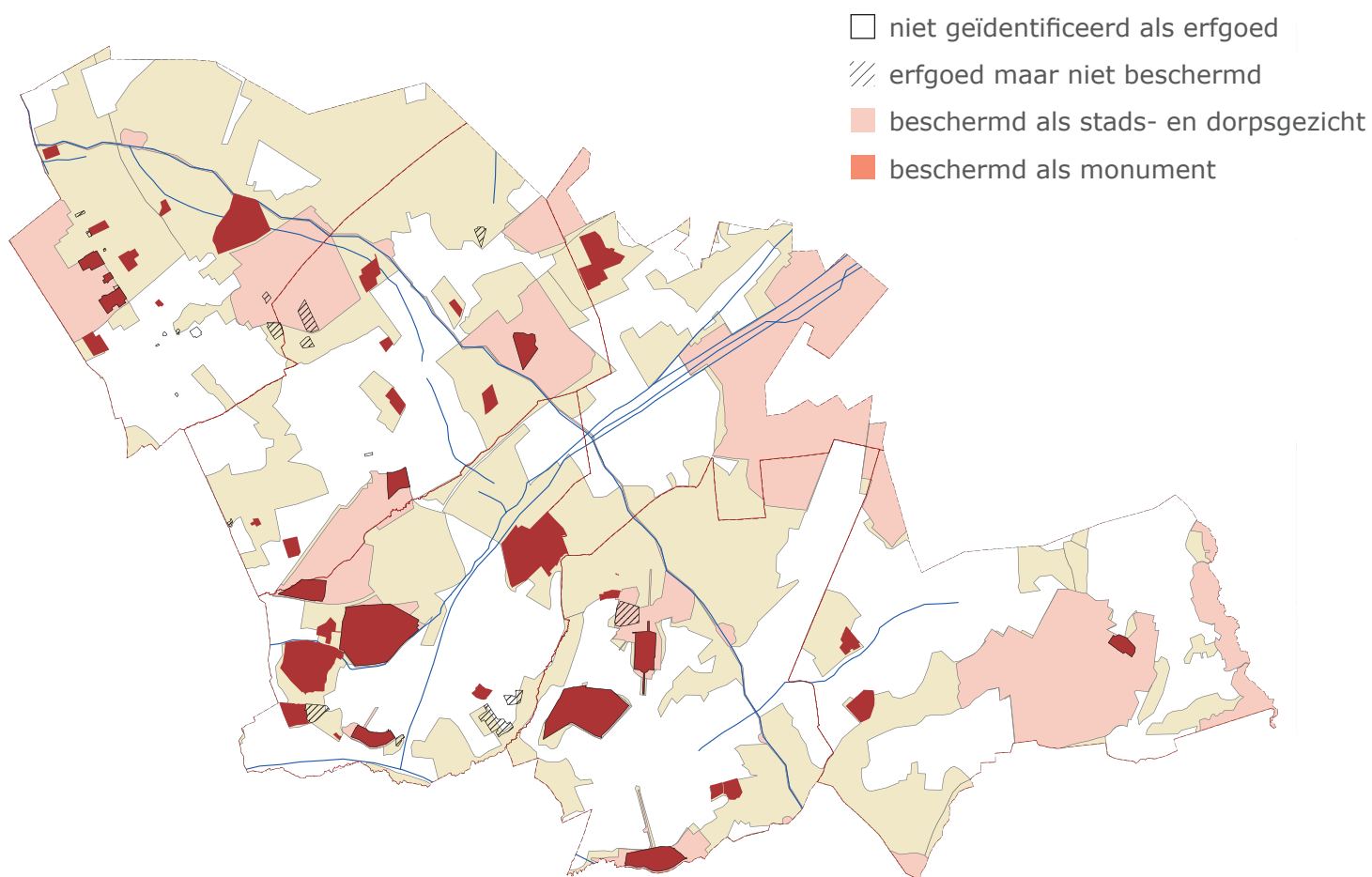
Kasteeldomeinen gelegen op de rand van woongebied/kern. Deze kasteeldomeinen vormen de overgang van de kern naar de open ruimte.

Kasteeldomeinen met variabele grootte: o.a. kasteel van Schoten



Historisch karakter

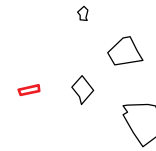
Indicaties voor het historisch karakter of de erfgoedwaarden kunnen onder meer zijn: de bescherming als monument, stad- of dorpsgezicht of als landschap (van het kasteelpark of -domein), de opname in de Inventaris van het Onroerend Erfgoed, de tijdsperiode waarin het kasteel of het kasteeldomein tot stand is gekomen en de architecturale uitstraling ervan. Dit wil echter niet zeggen dat een kasteeldomein zonder beschermingsstatuut geen historisch karakter of erfgoedwaarde kan bezitten.



niet geïdentificeerd als erfgoed

De kasteeldomeinen noch de kasteeldomeinen zijn opgenomen in de inventaris van het Onroerend Erfgoed en genieten geen bescherming als monument, stad- of dorpsgezicht, noch als landschap. Concreet worden geen erfgoedwaarden in overweging genomen bij de beoordeling van projecten rond de kasteeldomeinen. Ze kunnen dus gesloopt worden of ingrijpend verbouwd zolang aan andere stedenbouwkundige of ruimtelijke voorwaarden voldaan is. Dit betekent echter niet dat er geen historische, architecturale of landschappelijke erfgoedwaarden zijn.

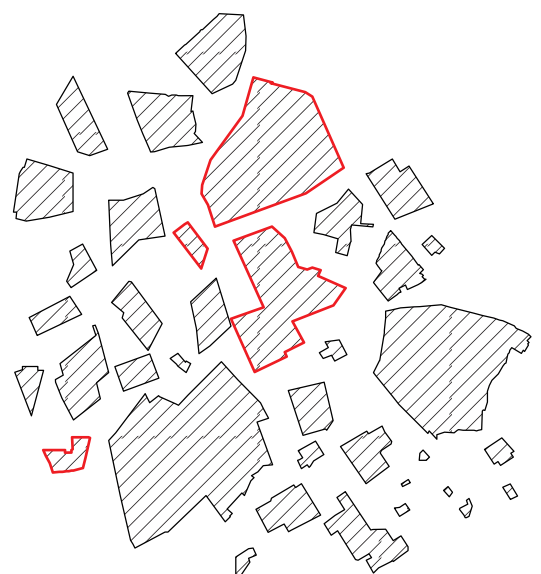
O.a. Pendennis Castle



Erfgoed maar niet beschermd

De kasteeldomeinen zijn opgenomen in de inventaris van het Onroerend Erfgoed maar zijn niet beschermd als monument en tevens niet opgenomen in een stad- of dorpsgezicht of landschap. De opname in de inventaris – vastgesteld sinds 27.11.2011 en laatst hernieuwd 28.11.2013 – betekent dat de erfgoedwaarde erkend is. Sloop kan niet zonder een advies vanwege het agentschap Onroerend Erfgoed dat echter niet bindend is. Uitzonderingen zijn mogelijk voor wat betreft energieprestaties en zonevreemde herbestemming en bij renovatie als sociale huisvesting zijn er stimulansen in de vorm van subsidies.

O.a. Bellenhof, Wolvenbos en Nottebohm, Schotenhof



beschermd als stads-, dorpsgezicht of landschap

Kasteeldomeinen beschermd als stad- en dorpsgezicht zijn meestal architecturaal minder imposante gebouwen in een waardevolle omgeving. Binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht zijn de werken aan gebouwen vergunningsplichtig vanwege het agentschap Onroerend Erfgoed en zijn dus de erfgoedwaarden belangrijke factoren om mee rekening te houden. Er zijn echter geen toelages voorzien voor de instandhouding en restauratie van de onroerende goederen die in de beschermde stad- of dorpsgezichten gelegen zijn tenzij hiervoor een landschapsbeheerplan is opgemaakt. Werken aan de interieurs van de gebouwen zijn niet onderhevig aan een machtiging. Heel wat kasteeldomeinen zijn gelegen in een park dat als landschap of dorpsgezicht beschermd is terwijl de bescherming als monument van het kasteel zelf niet aan de orde was. Toch zal er in deze situatie meer aandacht gaan naar het behoud van de erfgoedwaarden, zowel voor het exterieur als het interieur.

O.a. Schildehof



beschermd als monument

Kasteeldomeinen met hoogste graad van bescherming, namelijk als monument. De herbestemming van de kasteeldomeinen en alle werken die ermee gepaard gaan zowel aan de binnen- als aan de buitenzijde zijn onderhevig aan een machtiging vanwege het agentschap Onroerend Erfgoed. Dit wil zeggen dat de erfgoedwaarden bepalend zijn voor de herbestemming en omstandig in overweging worden genomen. Alle werken die de instandhouding en de restauratie van het erfgoed tot doel hebben zijn betoelaagbaar. De toelage is steeds een percentage van de werken en zal meestal 40% voor privaat gebruikte en 80% voor publiek gebruikte monumenten bedragen. Onroerend Erfgoed heeft over beschermde monumenten steeds het laatste woord en het advies overruled deze van andere adviesorganen zoals Toegankelijkheid, Brandweer, Natuur en Bos of Landbouw.

O.a. kasteel van 's Gravenwezel



Natuurlijke structuur

Bescherming van natuurlijke structuren

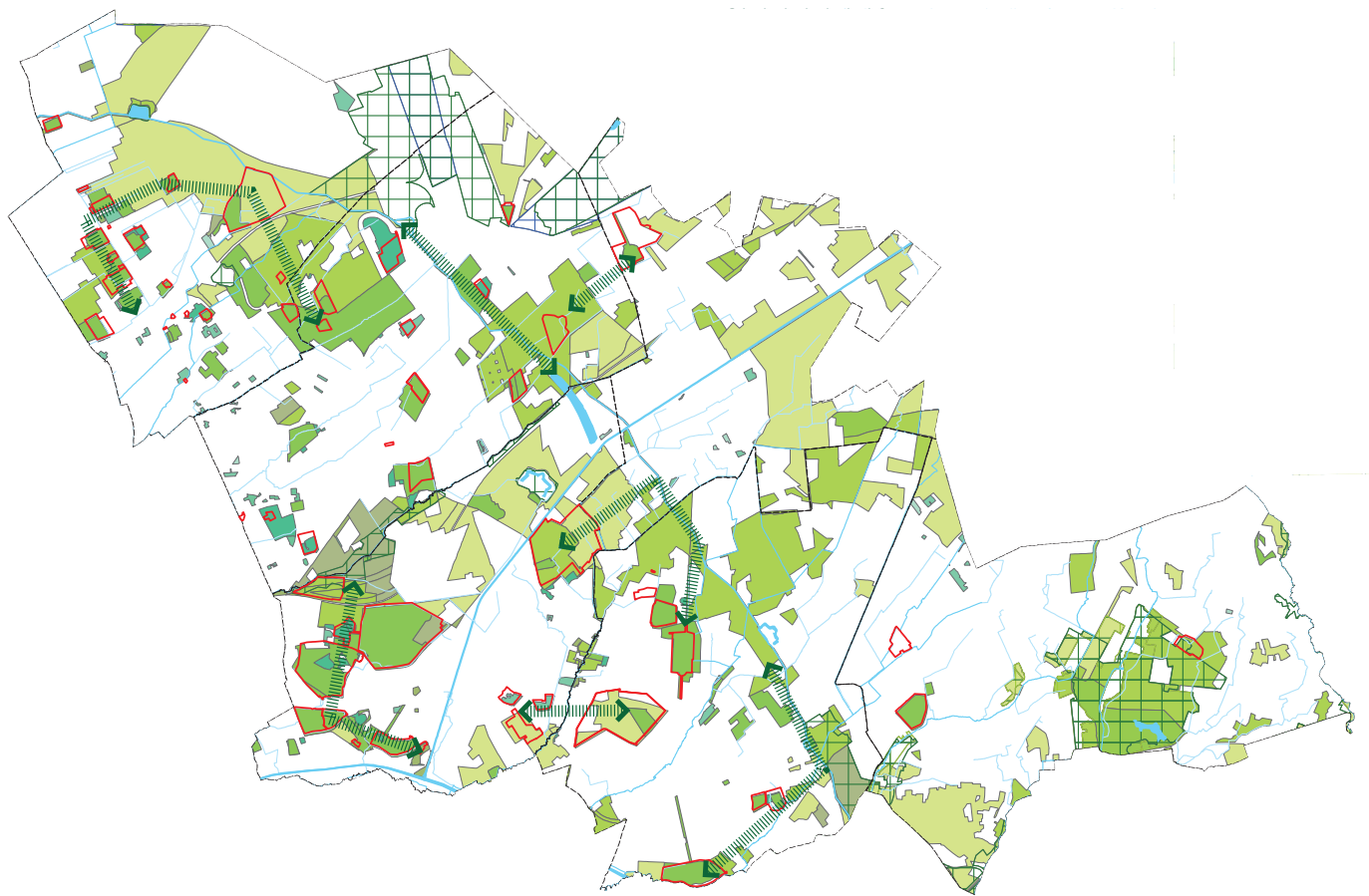
BECHERMDE GEBIEDEN

Alle kasteeldomeinen vallen buiten de gebieden met een natuurbeschermingsstatuut en slechts enkele grenzen aan het ecologisch netwerk. Dit betekent niet dat ze buiten de (bestemming) groengebieden vallen. In de noordelijke rand en in het oostelijk deel van het plangebied vormen ze een belangrijke natuurstapsteen tussen verschillende grootschalige natuureenheden.

AANEENGESLOTEN GEHELEN

Veel kasteeldomeinen maken deel uit van een groter landschappelijk geheel of sluiten daarop aan. Vooral in de bosgebieden vormen ze een belangrijk structurerende element dat zorgt voor variatie in het (bos)landschap.

O.a. Wolvenbos

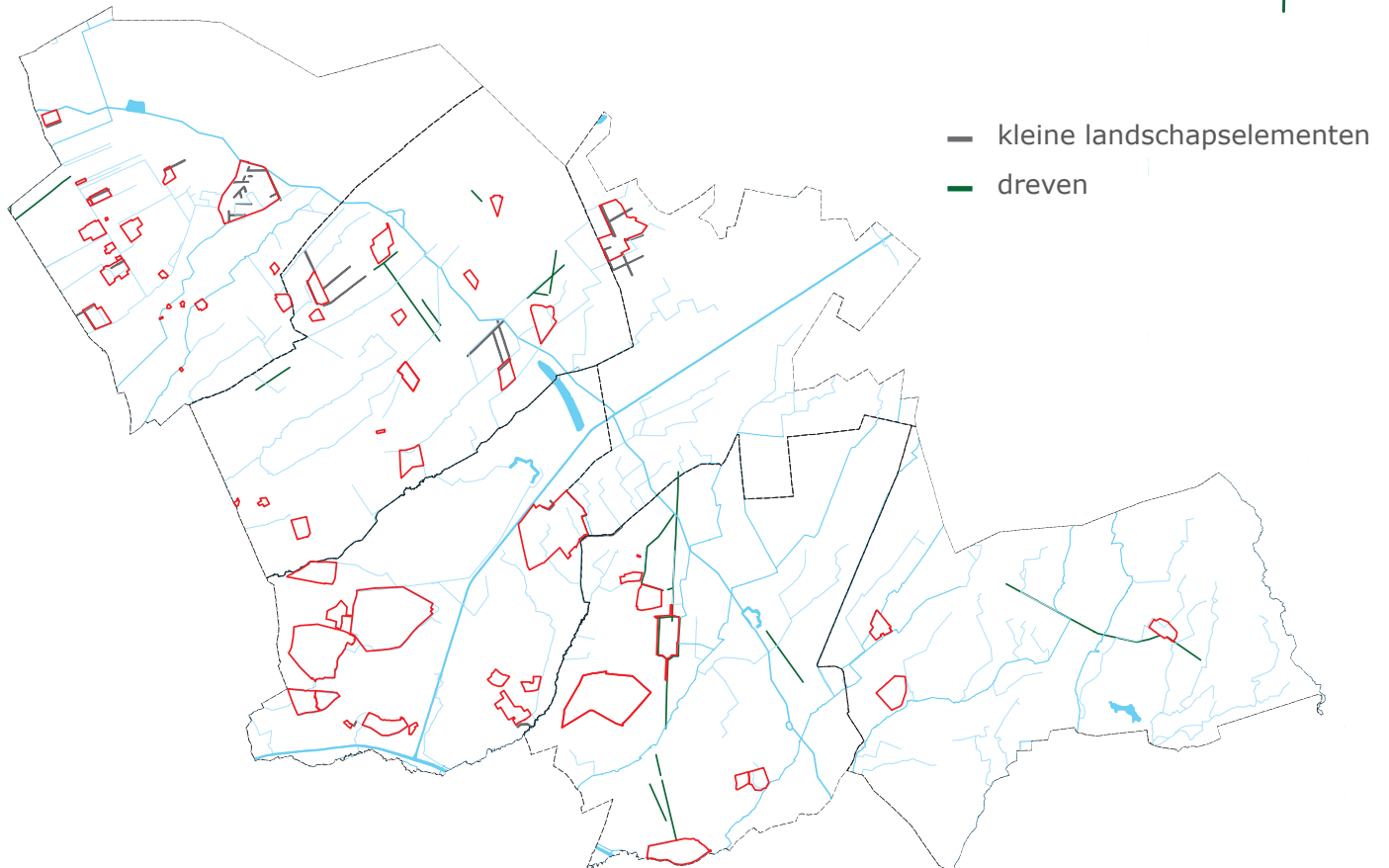
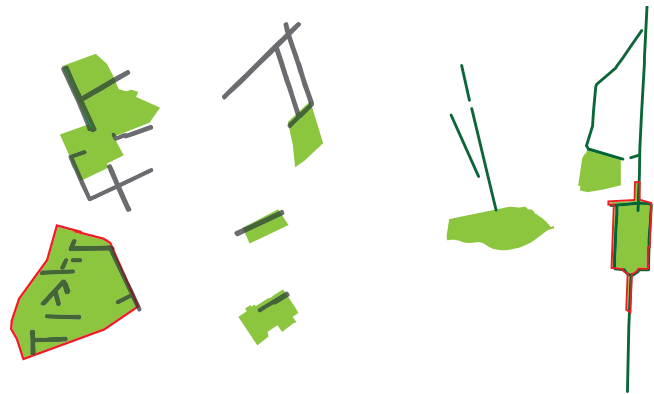


kleine landschapselementen

Verscheidende kasteelparken worden gekenmerkt door de aanwezigheid van veel kleine landschapselementen en -structuren. Het betreft doorgaans waterelementen die verbonden zijn met de kasteelsite zoals walgrachten, vijvers en afwateringssystemen. Ook zijn het vaak houtige, meestal lineaire elementen zoals houtkanten, hagen, dreven en andere bomenrijen, of puntelementen zoals solitaire (oude) bomen of kleine (oude) boomgroepen die de landschapsecologische waarde bepalen. In de rand zorgen hoogstamboomgaarden en andere culturele elementen die met de kasteeluitbating samenhangen – zoals moestuinen – voor een kleinschalige(re) structurering. Dreven en dreefstructuren vormen een wezenlijk onderdeel in vooral grotere kasteelparken. Dreven leiden enerzijds naar de kasteeltoegang en verbinden

het kasteel met andere markante punten in het domein; anderzijds zorgen ze voor de structurering en verdeling van de omliggende bossen en landerijen.

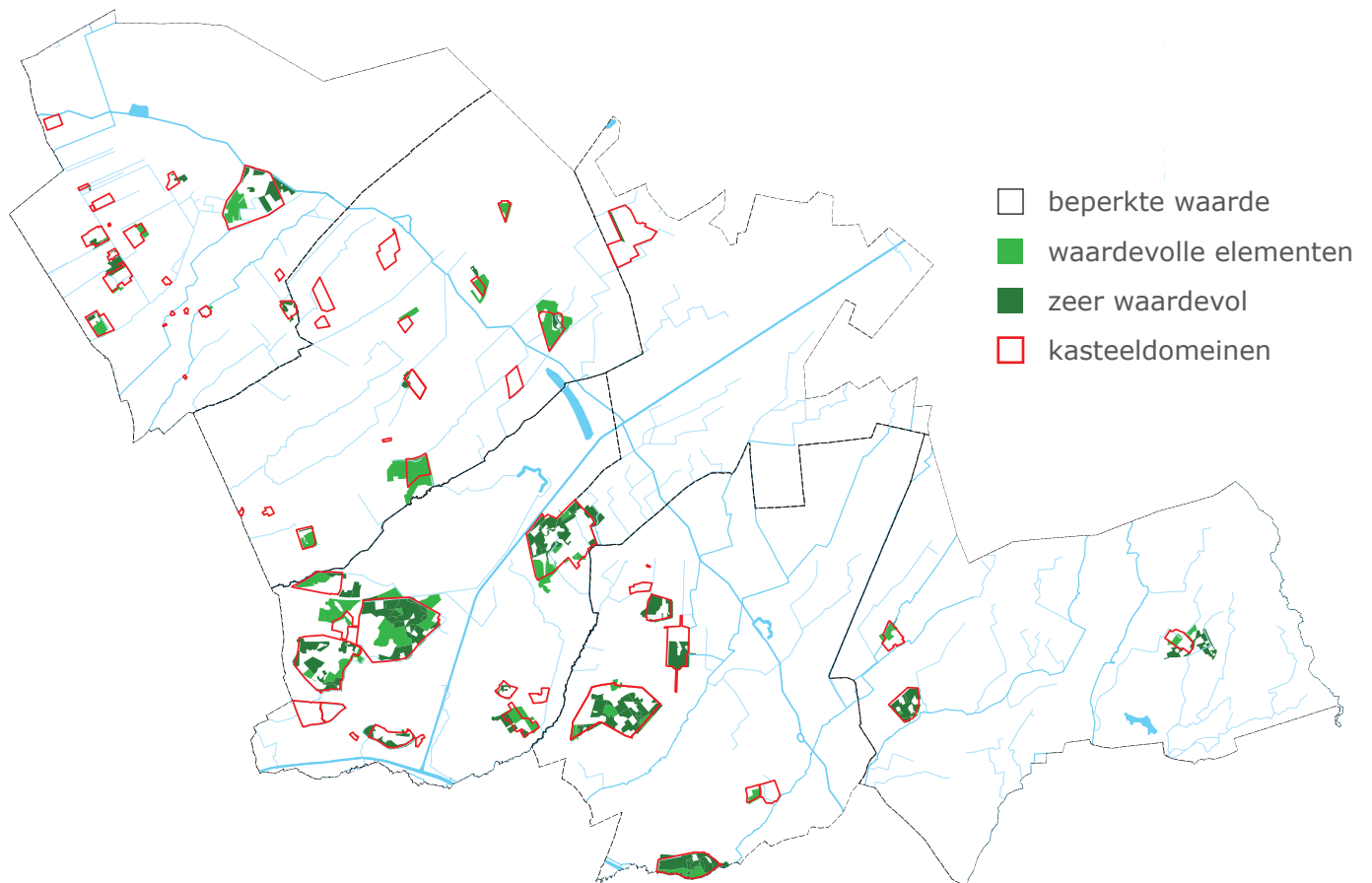
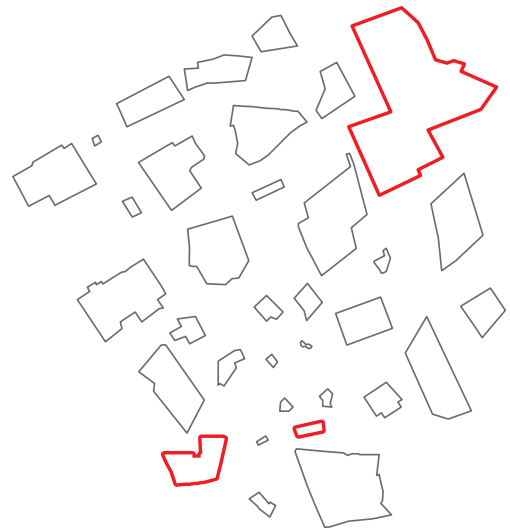
O.a. Wolvenbos, Nottebohm



bepaalde biologische waarde

De kasteeldomeinen die in verstedelijkt gebied liggen, slechts een beperkte open ruimte bezitten of deel uitmaken van een grootschalig agrarisch gebied. Beperkte biologische waarden vallen vaak samen met (rand)stedelijke groenstructuren of oude parktuinen. Het zijn vooral ubiquitaire soorten die daaruit voordeel halen (soorten die niet aan een bepaald habitatype gebonden zijn).

Oa. Pendennis Castle, Schotenhof en Nottebohm



waardevolle elementen

Kasteeldomeinen die een landschappelijke omwenteling hebben doorlopen waardoor biologische waarden enkel nog fragmentair, beperkt of lokaal aanwezig zijn en/of op zichzelf zijn komen staan. Ze kunnen als gebiedstructurerend- of verbindingselement landschapsecologisch van belang zijn voor omliggende groengebieden.

O.a. Bellenhof, kasteel van 's Gravenwezel

zeer biologisch waardevol

Kasteeldomeinen en kasteelparken die deel uitmaken van een grote(re) aaneengesloten landschapsentiteit. De ecologische waarde is afhankelijk van de structuurrijkdom die tot uiting komt in een verscheidenheid aan en afwisseling van uiteenlopende – open tot gesloten – habitats en een veelheid aan kleinschalige landschapsstructuren. Heel vaak zijn bossen hierin een bepalende factor. De grootste biologische waarden worden echter in de overgangen naar en de verwevenheid met andere habitats gevonden. Bijzondere habitats zoals heiden, schraalgraslanden, moerassen, natte ruigten e.d.m. zijn vaak differentiërend in het geheel van gebiedseigen natuurwaarden.

O.a. Wolvenbos

BEPERKTE DIVERSITEIT AAN BIOTOPEN

Door een eenzijdige en uniforme opbouw en samenstelling van een gebied kan het zijn dat er slechts één enkel of maar een beperkt aantal biotooptypen en –elementen aanwezig is, zelfs wanneer het kasteeldomein een grote oppervlakte omvat.

O.a. Bellenhof, kasteel van 's Gravenwezel



GROTE DIVERSITEIT AAN BIOTOPEN

Kasteeldomeinen met een regelmatige afwisseling van biotopen en een verscheidenheid aan biotoopelementen over een grote(re) samenhangende oppervlakte. Kleine kasteelparken met een intieme menging van boomsoorten en/of een veelheid aan landschapselementen en –structuren kunnen over beperkte oppervlakten eveneens een grote verscheidenheid aan soorten herbergen. Heel vaak liggen abiotische factoren aan de basis van de variatie. Mozaïekpatronen in kasteelparken dragen eveneens bij tot de diversiteit.

O.a. Wolvenbos



STRAMIEN



Architecture & Engineering



driekwart GROEN
CREATIEVE CONCEPTEN VOOR NATUUR EN LANDSCHAP



Provincie
Antwerpen