

ADVIES
VAN 26 APRIL 2017
OVER HET VOORONTWERP RUP
‘AFBAKENING VAN DE GEBIEDEN VAN DE NATUURLIJKE EN AGRARISCHE
STRUCTUUR SINT-LIEVENS-HOUTEM EN KOTTEMBOS’

INHOUD

| | |
|---|---|
| I. SITUERING | 1 |
| II. ALGEMENE BEOORDELING | 1 |
| III. ERFGOEDLANDSCHAP..... | 2 |
| IV. GEBIEDSSPECIFIEKE AANDUIDINGEN VOOR ERFGOED | 2 |
| V. CH-GBIEDEN | 3 |
| VI. AFBAKENING PLANGEBIED | 4 |

I. SITUERING

1. SARO ontving op 13 maart 2017 een adviesvraag van Joke Schauvliege, Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw over het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur regio Schelde-Dender en Vlaamse Ardennen: landbouw-, natuur- en bosgebieden van Sint-Lievens-Houtem en Kottembos'. Met voorliggend advies, goedgekeurd door de raad op 26 april 2017 komt de raad tegemoet aan de vooropgestelde adviestermijn van 60 dagen.
2. Voorliggend voorontwerp RUP geeft uitvoering aan de richtinggevende en bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) inzake de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur zoals nader uitgewerkt in de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos voor de regio's Schelde-Dender en Vlaamse Ardennen.
Het voorontwerp RUP beoogt tevens bestemmingswijzigingen door te voeren in functie van de realisatie van de Europese natuurdoelen. Verder wordt de aangeduide ankerplaats 'Vallei van de Cotthembeek met omringende kouters' vertaald naar een erfgoedlandschap. Tot slot zorgt het RUP voor de planologische verankering van de opties van de ruilverkaveling Sint-Lievens-Houtem.
3. Het plangebied situeert zich in de regio's Vlaamse Ardennen en Schelde-Dender, meer bepaald in de gemeenten Zottegem, Oosterzele, Wetteren, Lede, Sint-Lievens-Houtem, Erpe-Mere en Herzele. Het plangebied omvat de gebieden van de ruilverkaveling Sint-Lievens-Houtem en de omgeving van het Kottembos. In grote lijnen wordt dit gebied begrensd door de E40 tussen Gent en Aalst, de N42 nabij Oosterzele en de N46 tussen Zottegem en de E40.¹
4. Uit de beschrijving van het voorgenomen plan en de inschatting van de mogelijke milieueffecten wordt afgeleid dat het RUP geen aanzienlijke negatieve milieueffecten zal genereren. Bijgevolg moet het plan niet onderworpen worden aan een plan-m.e.r. in de zin van het plan-MER-decreet van 27 april 2007. Het onderzoek tot milieueffectenrapportage is integraal in de toelichtingsnota opgenomen. Het RUP vereist geen passende beoordeling of ruimtelijk veiligheidsrapport.

II. ALGEMENE BEOORDELING

5. De raad beoordeelt het voorliggend voorontwerp RUP 'afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur regio Schelde-Dender en Vlaamse Ardennen: landbouw-, natuur- en bosgebieden van Sint-Lievens-Houtem en Kottembos' positief op voorwaarde dat het veelvuldig gebruik van allerlei erfgoedoverdrukken wordt afgestemd op de mededeling van de Vlaamse Regering van 17 maart 2017.² De raad verwijst in het bijzonder naar het ruim vooroverleg over de gewenste ontwikkeling van het gebied. Het resultaat is een geïntegreerde

¹ Toelichtingsnota, pag. 23.

² VR 2017 1703 MED. 0117/1TER. Mededeling aan de leden van de VR betreffende het 'Afsprakenkader van 13 maart 2017 tussen het departement Ruimte Vlaanderen en het Agentschap Onroerend Erfgoed inzake gewestelijke RUP's.

visie waarin de doelstellingen van de verschillende trajecten afgestemd werden.

6. De raad gaat hierna verder in op een aantal bemerkingen inzake onroerend erfgoed. Het betreft de aanduiding van het erfgoedlandschap (deel III), de gebiedsspecifieke aanduidingen van onroerend erfgoed en de CH-gebieden (delen IV en V). De raad gaat tot slot in op de afbakening van het plangebied (deel VI).

III. ERFGOEDLANDSCHAP

7. Voorliggend RUP vertaalt de definitief aangeduide ankerplaats 'Vallei van de Cotthembeek met omringende kouters' naar een erfgoedlandschap. Artikel 7 bepaalt: *'Het gebied is een erfgoedlandschap in de zin van het Onroenderfgoeddecreet'*. De raad vindt het positief dat verder géén gebiedsspecifieke verordenende stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen. Het toelichtend gedeelte bij het voorschrift geeft aan welke specifieke bestemmingen en voorschriften van het RUP gericht zijn op het behoud van de typische landschapskenmerken en (mee) gemotiveerd worden vanuit het onroenderfgoedrichtplan. De raad ondersteunt daarbij het algemene principe dat het erfgoedlandschap maximaal invulling krijgt door een weloverwogen keuze van de onderliggende bestemmingen.
8. De raad stelt evenwel vast dat - naast de bestemming als erfgoedlandschap - een heel aantal landschapselementen een bijkomende overdruk krijgen als 'te behouden' punt-, lijn, of vlakvormig element. In volgend deel van dit advies formuleert de raad hierbij bedenkingen.

IV. GEBIEDSSPECIFIEKE AANDUIDINGEN VOOR ERFGOED

9. De raad stelt vast dat in voorliggend RUP uitvoerig gebruik wordt gemaakt van tal van punt-, lijn, en vlakvormige aanduidingen.

Voor bepaalde zones binnen het erfgoedlandschap betekent dit dat bovenop de hoofdbestemmingen tal van bijkomende overdrukken gelden. Illustratief is de zone aangeduid als de 'vista Cotthem'. Hierbinnen gelden de bestemmingen bouwvrij agrarisch gebied, agrarisch gebied met overdruk natuurverweving en natuurgebied met overdruk GEN. Verder maakt de zone deel uit van het erfgoedlandschap, vormt het een specifieke vlakvormige overdruk en overlapt de zone tevens met twee verschillende lijnvormige overdrukken voor erfgoed. De raad wijst erop dat het aldus nagenoeg onmogelijk is om te achterhalen welke stedenbouwkundige voorschriften effectief gelden en of deze bestemmingen voldoende onderling afgestemd zijn. Dit komt de transparantie en duidelijkheid niet ten goede.

10. SARO heeft reeds meermaals in eerdere adviezen zijn bemerkingen geformuleerd bij het veelvuldig gebruik van allerlei erfgoedoverdrukken binnen het erfgoedlandschap.³ In de eerste plaats moet gebruik worden gemaakt van de veelheid aan beschikbare bestemmingen om de beoogde ruimtelijke doelstellingen te kunnen realiseren. Een dergelijke werkwijze werd tevens vastgelegd in afsprakenkader van 13 maart 2017.⁴
11. De raad vraagt aldus de gebiedsspecifieke aanduidingen tot de meest strikt noodzakelijke beperken. De raad merkt op dat het onduidelijk is wat het 'het behoud' van de punt-, lijn en vlakvormige elementen precies inhoudt en welke rechtsgevolgen aan deze elementen gekoppeld worden. Specifiek voor de 'te behouden cultuurhistorische en/of landschappelijk waardevolle wegen' stelt de toelichting bij het stedenbouwkundig voorschrift in artikel 10: *'de beschermingsbepalingen van het landschapsdecreet zijn onverminderd van toepassing'*.⁵ Het is

³ SARO 2014-06 | Advies van 26 maart 2014 over het voorontwerp RUP Bouvelobos.

⁴ VR 2017 1703 MED. 0117/1TER. Mededeling aan de leden van de VR betreffende het 'Afsprakenkader van 13 maart 2017 tussen het departement Ruimte Vlaanderen en het Agentschap Onroerend Erfgoed inzake gewestelijke RUP's.

⁵ Het landschapsdecreet is vervangen door het onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

voor de raad onduidelijk wat precies met 'beschermingsbepalingen' bedoeld wordt. De raad merkt op dat voor de punt-, lijn en vlakvormige elementen binnen het erfgoedlandschap de bepalingen van het onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 van toepassing zijn. Voor de gebiedsspecifieke aanduidingen van onroerend erfgoed buiten de erfgoedlandschappen is het onduidelijk wat de rechtsgevolgen zijn. Voor deze erfgoedelementen is bovendien geen sectoraal flankerend (financieel) beleid voorzien.

12. De raad merkt op dat door het gebruik van punt-, lijn en vlakvormige aanduidingen op een niet transparante en zeer onduidelijke wijze een bijkomende 'bescherming' van de bouwkundige en landschappelijke elementen wordt ingevoerd; die bovendien niet afgestemd is met de bestaande sectorale instrumenten.

De raad verwijst hierbij naar de specifieke wetgeving en instrumenten inzake onroerend erfgoed zoals de inventaris bouwkundig erfgoed en de beschermingsprocedure van onroerend erfgoed. SARO verwijst naar de vlakvormige aanduidingen van de 'vista Cotthem' waarin het open karakter van het landbouwgebied behouden moet blijven en de 'site kasteel van Oombergen' waarvan de restanten behouden dienen te blijven. Het is voor de raad onvoldoende duidelijk waarom beide elementen een dergelijke 'zware' ruimtelijke verankering behoeven.

13. De raad stelt vast dat de toelichtingsnota niet steeds een duidelijk verband legt tussen de aangeduide erfgoedelementen enerzijds en de vastgestelde inventarissen of beschermingen van onroerend erfgoed anderzijds. De raad wijst op volgende te behouden puntaanduidingen: Sint-Frederikuskapel gelegen Hoging, Sint-Lievens-Houtem, bomen met kruis gelegen Windmolenstraat, Erpe-Mere en herdenkingskruis gelegen Werrebroek, Sint-Lievens-Houtem. De raad merkt op dat deze niet zijn opgenomen op de inventaris bouwkundig of houtig erfgoed. Hun specifieke erfgoedwaarden worden ook niet in de toelichtingsnota geduid.⁶

De raad acht het wenselijk om in de toelichtingsnota het beschermd onroerend erfgoed en de vastgestelde inventarisitems binnen het plangebied in kaart te brengen. Op basis daarvan dient op een transparante wijze een weloverwogen selectie te worden gemaakt van elementen die desgevallend een ruimtelijke doorvertaling moeten krijgen.

14. Tot slot formuleert de raad enkele bemerkingen bij de formulering van de stedenbouwkundige voorschriften en/of de bijhorende toelichtingen voor de gebiedsspecifieke overdrukken voor erfgoed. SARO wijst op volgende onzorgvuldigheden en onduidelijkheden.

In de toelichting bij artikel 7 is er sprake van '*waardevolle trage wegen*'. De raad merkt op dat het begrip 'trage weg' geen juridische verankering heeft en het gebruik van die term in de toelichting voor rechtsonzekerheid zorgt.

In artikel 8 wordt de Korenwatermolen als te behouden puntvormig bouwkundig element opgesomd terwijl dit element op het plan wordt aangeduid als CH-gebied.

De toelichting bij artikel 10 stelt: '*Het behoud van deze wegen impliceert dat de wegen die voorkomen op de atlas van de buurtwegen ingericht worden voor laagdynamisch verkeer, ontsluiting van aangelanden en recreatief gebruik door zacht verkeer (fietsen, wandelen, paardrijden...)*.' De raad wijst erop dat niet alle wegen opgenomen in de atlas geactiveerde buurtwegen zijn. Bovendien vallen wegen onder specifieke regels (burgerlijk wetboek en wet op de buurtwegen) en moet het gebruik ervan via de eigen regelgeving geregeld worden. En in artikel 11, betreffende de te behouden lijnvormige groenelementen, is er foutief sprake van 'ontginningswegen'.

V. CH-GBIEDEN

15. Dertien sites met waardevolle erfgoedelementen worden opgenomen in een bestemming

⁶ Toelichtingsnota pag. 60-61.

‘gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde’. De raad heeft vragen bij de afstemming tussen de aanduiding als CH-gebied en de bescherming als onroerend erfgoed. Dit geldt bijvoorbeeld voor het CH-gebied rond de pastorie Sint-Stephanus-vingdingparochie en het CH-gebied rond de Korenwatermolen. De pastorie is beschermd als monument. Ook de Korenwatermolen is beschermd als monument en de omgeving als dorpsgezicht. De raad merkt op dat het bestemmingsvoorschrift CH-gebied bijkomende uitbreidingsmogelijkheden in openruimtegebied mogelijk maakt. De raad wijst er op dat de VCRO reeds voorziet in de mogelijkheid tot zonevremde functiewijzigingen van items die voorkomen op de inventaris bouwkundig erfgoed.⁷ Tevens zijn er afwijkingsmogelijkheden voor beschermd erfgoed (artikel 4.4.6 VCRO). De raad vraagt aldus de gevolgen van de aanduiding als CH-gebied verder te verduidelijken.

16. Daarnaast vraagt de raad ook de afbakening van enkele CH-gebieden verder te verduidelijken. Wat betreft de gesloten hoeve gelegen Kampenstraat 84 in Herzele stelt de toelichtingsnota (p.58): *‘Deze hoeve maakt deel uit van een beschermd dorpsgezicht gevormd door drie grote gesloten hoeven, ten noorden van het dorp, op het gehucht Campenveld.’* De raad wijst erop dat de drie hoeves opgenomen zijn in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, maar niet beschermd werden als dorpsgezicht. De raad merkt tevens op dat enkel de hoeve met huisnummer 84 wordt opgenomen als CH-gebied, de andere twee hoeves vallen hier niet onder. Wat betreft het Hof van Boekhoute merkt de raad op dat dit deels wordt aangeduid als gemengd openruimte gebied met cultuurhistorische waarde en deels met een vlakvormige landschappelijke overdruk.⁸ Het is voor de raad onduidelijk waarom de site niet als geheel wordt afgebakend.

VI. AFBAKENING PLANGEBIED

17. De raad merkt op dat binnen de contouren van het plangebied een vijftal kleine blinde vlekken voorkomen. Het betreft zones die niet tot de woonkernen of woonuitbreidingsgebieden behoren. Meer bepaald 1° twee percelen ten zuiden van het Houtembos die op het gewestplan deels als natuurgebied en deels als landschappelijk waardevol agrarisch gebied werden aangeduid; 2° een perceel gelegen tussen de woonuitbreidingsgebieden langsheen de Nederweg in Sint-Lievens-Houtem met gewestplanbestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied; 3° twee percelen ten noorden van Hemelrijk in Sint-Lievens-Houtem die op het gewestplan als natuurgebied werden ingekleurd; 4° twee percelen ten oosten van de Zavelstraat in Vlierzele met gewestplanbestemming agrarisch gebied en 5° (delen van) drie percelen ten noorden van het woonlint Gentsestraat in Burst met gewestplanbestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De percelen aan de Zavelstraat werden als voetbalveld ingericht. De toelichtingsnota (p.55) verduidelijkt dat *‘delen van de oorspronkelijke boskern [langs de bovenloop van de Letterbeek] intussen vertuind zijn of een recreatieve functie (voetbalveld) hebben gekregen. Deze vertuinde en recreatieve delen worden uitgesloten uit het ruimtelijk uitvoeringsplan.’* Voor alle andere blinde vlekken is het voor de raad onduidelijk waarom deze uit de afbakening van het plangebied werden gehouden. De raad vraagt dit verder toe te lichten.

18. Tot slot merkt de raad op dat de afbakening van het plangebied, zowel aan de buitengrens als in aansluiting op de woonkernen, niet steeds de kadastrale perceelgrenzen volgt. De raad vraagt de afbakening op dit punt verder toe te lichten.

⁷ Zie art. 4.4.23 VCRO in samenhang met artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevremde functiewijzigingen.

⁸ Toelichtingsnota pag. 59: *‘Restante van de vierkante omwalling en kasteelsite wordt aangeduid met een vlakvormige landschappelijke overdruk (vlak 1). Het neerhof wordt opgenomen als gemengd openruimte gebied met cultuurhistorische waarde’.*