

Aanwezig: Agnes Lannoo-Van Wanseele, Burgemeester-Voorzitter
Rigo Van de Voorde, Peter Draulans, Emiel Verschueren, Pieter
Vanderheyden, Kristof Vanden Berghe, Schepenen
Philip Cnockaert, Bea Roos, Guy Vanseveren, Lode Scheerder, Magda Van
Hevel - Pynket, Linda Colpaert-Vermaercke, Bob Van Hooland, Arnold
Meirlaen, Marian De Clercq, Nicolas Bosschem, Bieke Santens-De Buysscher,
Gemeenteraadslid
Jef Van den Heede, Algemeen directeur

Verontschuldigd: Erik Van Den Abeele, Carl Dewulf, Sonja Ledoux-Helleputte, Gemeenteraadslid

Afwezig:

7. Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Leievallei - wijziging deelplan Hof ter Laecke: goedkeuring definitieve vaststelling

De Raad

Bevoegdheid

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, laatst gewijzigd bij decreet van 22 december 2017, meer bepaald artikels 42 en 43, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.

Juridisch kader

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, laatst gewijzigd bij decreet van 8 december 2017, inzonderheid de artikels 2.2.18 tot en met 2.2.21.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd door de Deputatie op 13 juli 2006.

Motivering

Het besluit van de gemeenteraad van 27 maart 2017 houdende de goedkeuring van de lastvoorwaarden, de gunningswijze en de uit te nodigen firma's voor de wijziging van het RUP Leievallei, deelplan Hof ter Laecke.

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 5 mei 2017 houdende de goedkeuring van de gunning van de ontwerp-opdracht aan Sweco Belgium NV.

Het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 7 juli 2017 houdende de goedkeuring van de startnota en de procesnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Leievallei – deelplan Hof ter Laecke.

De raadpleging over de startnota georganiseerd van 24 juli 2017 tot en met 22 september 2017.

Het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 27 oktober 2017 houdende de goedkeuring van de scopingsnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Leievallei – deelplan Hof ter Laecke.

In uitvoering van artikel 2.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd advies gevraagd aan de bevoegde instanties over het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op 14 december 2017.

Naar aanleiding van de fase plenaire vergadering werden het plan en de voorschriften grondig aangepast en verfijnd. Hiermee werd het programma verduidelijkt en werd in grote mate ingegaan op de adviezen en opmerkingen van de adviserende instanties. Aansluitend op de fase plenaire vergadering werd op 14 maart 2018 bilateraal overleg gepleegd met de dienst ruimtelijke planning van de provincie.

Het besluit van de dienst bevoegd voor milieueffectenrapportage van 17 mei 2018 met referentie SCRI17004 dat bepaalt dat er geen plan-MER moet worden opgesteld.

Het besluit van de gemeenteraad van 28 mei 2018 houdende de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Leievallei - wijziging deelplan Hof ter Laecke.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 juni 2018 tot en met 10 augustus 2018 en werd aangekondigd op de gemeentelijke website, in het gemeentehuis en in het Belgisch Staatsblad van 5 juni 2018.

Het Departement verleende geen advies; bijgevolg mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

Het advies van de Deputatie van 26 juli 2018, met kenmerk RUP/2017/GRUP/49/013.

Het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) van 10 september 2018 in uitvoering van VCRO artikel 2.2.21. § 5 waarin de adviezen, opmerkingen en bezwaren worden gebundeld en gecoördineerd.

De GECORO verwijst naar haar adviezen van 17 september 2017 en 22 januari 2018 en stelt vast dat

- de motivering in de toelichtingsnota voor de afwijking van het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet conform artikel 2.1.2. §3 VCRO is,
- de stedenbouwkundige voorschriften de watertoets naar de vergunningsfase uitstellen.

De GECORO adviseert nog

- de verharde oppervlakte in de zone voor kasteelpark te verlagen tot 5%,
- de maximale nokhoogte voor villa Waterhoen te beperken tot 7,5 m en,
- het tijdelijk stockeren van grond in de zone voor kasteelpark te verbieden.

In 2.1 onder plannings- en beleidscontext - Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (p. 40-41) werd de scopingsnota aangevuld met een meer uitgebreide motivering voor afwijking van het GRS in functie van de onvoorziene ontwikkeling van de ruimtelijke behoeften met name het herstel en onderhoud van de bebouwing met respect voor het historisch DNA van de site enerzijds en het herstel, het onderhoud en de ecologische opwaardering van het park, de omliggende meersen en weilanden en hun geheel als landschap anderzijds. Het uitgangspunt van alle studies verbonden met dit RUP is eenduidig maatschappelijk: 'het herstel van het historisch landschap als kasteeldomein Hof Ter Laecke.'

In de toelichtingsnota wordt op p.68 de watertoets behandeld (huidige versie scopingsnota p. 78) Bovendien wordt onder algemene voorschriften 1.4 gesteld dat 'de overige perceelsdelen dienen hun waterbergend vermogen te behouden' in functie van de infiltratiegevoelige grond volgend uit de watertoets. Onder algemene voorschriften 1.5 wordt duidelijk een zone bepaald voor ondergrondse berging en worden hierbij ook duidelijk bijkomende voorwaarden gesteld naar bemaling in functie van de grondwaterstromingsgevoeligheid volgend uit de watertoets en de kwetsbaarheid van de omgeving. Verordenend wordt aangegeven dat bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient beschreven te worden hoe zij hieraan zullen voldoen, toelichtend wordt weergegeven hoe dit kan worden uitgevoerd. Het RUP voorziet dus in de eis om te voldoen aan de aspecten van de watertoets en geeft aan dat op vergunningsniveau bijkomend moet aangetoond worden dat uitvoeren zal worden voldaan aan deze eis.

De voorgestelde aanpassingen in de zone voor Kasteelpark en villa Waterhoen werden doorgevoerd in voorliggend plan.

Met 12 stemmen voor (Agnes Lannoo-Van Wanseele, Rigo Van de Voorde, Peter Draulans, Emiel Verschueren, Pieter Vanderheyden, Philip Cnockaert, Bea Roos, Guy Vanseveren, Lode Scheerder, Magda Van Hevel - Pynket, Linda Colpaert-Vermaercke, Bob Van Hooland), 4 stemmen tegen (Arnold Meirlaen, Marian De Clercq, Nicolas Bosschem, Bieke Santens-De Buysscher)

Tussenkomsten

Gehoord de tussenkomst van mevrouw Bea Roos die verwijst naar de grote oppervlakte van de ondergrondse garage, vraagt of het herbouwen ook slaat op het woongedeelte, waar de toegang tot de ondergrondse garage zich situeert en hoe de watertoets gebeurt.

Gehoord de tussenkomst van de heer Lode Scheerder die eveneens wijst op de grote oppervlakte van de ondergrondse garage.

Gehoord de tussenkomst van de heer Nicolas Bosschem die meent dat de erfgoedwaarde reeds beschermd werd door het RUP Leievalle, wijst op de mogelijke invloed van de ondergrondse garage op de aanwezige beplanting en vreest dat met dit RUP een precedent wordt geschapen.

Gehoord de tussenkomst van mevrouw Bea Roos die voorstelt bij de bouwaanvraag het advies te vragen van de Gecoro.

Gehoord de bijkomende toelichting door de burgemeester mevrouw Agnes Lannoo - Van Wanseele die er op wijst dat het de bedoeling van de eigenaars is het pand en zijn omgeving te renoveren in zijn oorspronkelijke historische toestand en de bijgebouwen te herbouwen, dat de ondergrondse garage bestemd is als berging, technische ruimte, parking voor wagens en onderhoudsvoertuigen, dat de aangegeven oppervlakte de mogelijke inplanting van deze

ondergrondse garage betreft. Wat de waterhuishoudingsproblematiek betreft wordt voorgeschreven dat voor de ondergrondse garage gebruik zal gemaakt worden van de modernste technieken zoals secanswand en/of gedeeltelijke damwand of andere constructiemethoden met een vergelijkbare ecologische impact en met toepassing van retourbemaling.

Mevrouw Agnes Lannoo - Van Wanseele wijst er nog op dat de renovatie van dit unieke en waardevolle domein in zijn historische toestand volledig door de particulier zal gefinancierd worden en dat de druk op het domein door een meergezinswoning of horeca-uitbating zoals het RUP Leievallei voorzigt thans vermeden wordt. Er wordt dus geen beroep gedaan op betoelaging door Erfgoed Vlaanderen. De enige kost die de maatschappij op zich neemt is die van het RUP.

Besluit

Artikel 1: Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Leievallei - wijziging deelplan Hof ter Laecke wordt definitief vastgesteld.

Art. 2: Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt samen met dit besluit en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie en aan het departement.

Namens de Gemeenteraad

Jef Van den Heede
Algemeen directeur

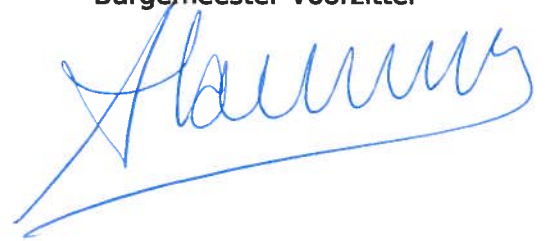
Agnes Lannoo-Van Wanseele
Burgemeester-Voorzitter

**Voor eensluidend afschrift
ondertekend op 23 oktober 2018**

Jef Van den Heede
Algemeen directeur



Agnes Lannoo-Van Wanseele
Burgemeester-Voorzitter



SINT-MARTENS-LATEM

GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING

Secretariaat: Dorp 1, 9830 St.-Martens-Latem

tel. 09/282 17 44 – fax. 09/282 17 31

e-mail: peter.vanherp@sint-martens-latem.be

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE VERGADERING VAN 10 SEPTEMBER 2018

Aanwezig

P. Lefranc – voorzitter

S. Verstraeten, F. Van Vlaenderen, R. Rouseu, J. Sanders, G. Gyselynck - leden

P. Van Herp – secretaris

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Leievallei, wijziging deelplan Hof Ter Laecke: openbaar onderzoek

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, laatst gewijzigd bij decreet van 18 mei 2018 inzonderheid artikel 2.2.21. § 5.

Opdracht:

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en van het departement. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

Het besluit van de Gemeenteraad van 28 mei 2018 houdende de goedkeuring van de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Leievallei – wijziging deelplan Hof ter Laecke.

Het advies van de GECORO van 17 september 2017 over de startnota (raadpleging).

Het advies van de GECORO van 22 januari 2018 over het voorontwerp van RUP.

In haar adviezen van 17 september 2017 en 22 januari 2018 werd door de GECORO gesteld dat het RUP afwijkt van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en dat deze afwijkingen onvoldoende werden gemotiveerd.

In het ontwerp van RUP wordt de afwijking van het structuurplan thans uitgebreider gemotiveerd en wordt het programma uiteengezet waarbij voor de ondergrondse berging enkele opties tegen elkaar afgewogen worden (toelichtingsnota titel 2.1, pagina 30 en 31 en titel 3.1 pagina 38 – 41).

De ondergrondse berging is geen gebruikelijke onderkeldering maar een volumevermeerdering. Bijkomende bebouwing of een toename van het volume is volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uitgesloten (p. 19 richtinggevend deel).

Een gebruikelijke onderkeldering bevindt zich onder een constructie. Als gewone kelder van een woongebouw geldt bijvoorbeeld een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte; wanneer ondergrondse ruimtes echter woonfuncties herbergen, dienen deze wél meegerekend te worden in het bouwvolume, net als bijvoorbeeld een (deels of geheel) in de grond ingewerkte garage¹.

Volgens artikel 2.1.2. §3 VCRO mag er enkel afgeweken worden van het richtinggevend deel van het gemeentelijk structuurplan in geval van 'onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of in geval van dringende sociale, economische of budgettaire redenen'. Geen van deze voorwaarden om af te wijken van het gemeentelijk structuurplan komen aan bod in de toelichtingsnota. Bijgevolg voldoet het voorliggende RUP niet aan de decretale vereiste om de decretaal toegelaten reden om af te wijken van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, uitdrukkelijk te motiveren.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 juni 2018 tot en met 10 augustus 2018 en werd aangekondigd op de gemeentelijke website, in het gemeentehuis en in het Belgisch Staatsblad van 5 juni 2018.

1. ADVIEZEN

Advies Departement

Het Departement verleende geen advies.
Bijgevolg mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

Advies Deputatie

De Deputatie verleende een advies op 26 juli 2018 (datum van ontvangst 30 juli 2018) met kenmerk RUP/2017/GRUP/49/013, luidend als volgt:

1. Feitelijke en juridische gronden

- het provinciedecreet van 9 december 2005 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikelen 42 en 57
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 2.2.21 §4, dat stelt dat de deputatie binnen de periode van het openbaar onderzoek over een gemeentelijk RUP een advies verleent aan de gecoro
- het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004 en latere wijzigingen

¹ MEMORIE VAN TOELICHTING ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid, Parlementaire Stukken Vlaams Parlement 2008-2009, Nr. 1, p 85.

- de kernnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050', goedgekeurd door de provincieraad op 14 december 2016
- het gemeenteraadsbesluit van 28 mei 2018 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp gemeentelijk RUP 'Leievallei, deelplan 6 - Hof Ter Laecke' te Sint-Martens-Latem
- het openbaar onderzoek over het ontwerp gemeentelijk RUP 'Leievallei, deelplan 6 - Hof Ter Laecke' te Sint-Martens-Latem dat loopt van 11 juni 2018 tot en met 10 augustus 2018
- het bilateraal overleg op 24 april 2018
- het op 13 juni 2018 op het provinciehuis ontvangen dossier over het ontwerp gemeentelijk RUP 'Leievallei, deelplan 6 - Hof Ter Laecke' te Sint-Martens-Latem, met het gemeenteraadsbesluit houdende de voorlopige vaststelling, het ontwerp gemeentelijk RUP en de overige procedurestukken

2. Motivering

Planinhoud

- Het plangebied betreft de site van het kasteelpark 'Hof Ter Laecke' aan de Pontstraat in Deurle (Sint-Martens-Latem). Het plangebied is gelegen ten westen van de kern van Deurle en bevindt zich aan een Leiebocht. Aan de overzijde van de leiemeander bevindt zich het kasteel van Ooidonk. Het plangebied wordt begrensd door de Leie aan de oostelijke zijde, door de historische dreef aan de westelijke zijde, door de Pontstraat in het noorden en door een smalle gracht zuidelijk.
Het RUP is een herziening van deelplan 6 van het gemeentelijk RUP Leievallei (12.07.2012) en wenst enkele ontwikkelingsperspectieven voor deze site te wijzigen. Zo wil men een ruime ondergrondse constructie toelaten, de toegelaten verhardingen uitbreiden (zowel in de tuinzone als binnen de zone voor residentieel wonen) evenals het toelaten van de herbouw van twee gebouvvolumes.

Planningscontext

- Het plangebied maakt deel uit van de deelruimte Leieruimte in het Provinciaal Structuurplan Oost-Vlaanderen. Binnen deze deelruimte staat ondermeer een behoud versterking van de ecologische, landschappelijke en toeristische waarde van de Leie voorop. Het plangebied is gelegen in de **ankerplaats Kasteel van Ooidonk en Leiemeersen en ligt in een natuuraandachtszone Ooidonk**. Het PRS stelt hier een behoud en versterking van de respectievelijk landschappelijke relict en natuurlijke waarden van deze zones voorop. Voor ankerplaatsen en historische bakens dient rekening gehouden te worden met de omgeving en context waarin ankerplaatsen en bakens tot stand kwamen. (p 328)
- Het plangebied maakt ook deel uit van de Leievallei. Het PRS formuleert binnen haar ruimtelijk beleid hierbij dat het weren van bijkomende bebouwing in rivieralleen

primordiaal is (p 325) en dat de landschapswaarden in de vallei en accentuering van waardevolle sites maximaal behouden en versterkt dienen te worden.

Overeenstemming met het PRS, de kernnota, (ontwerp) PRUP's en direct werkende normen op provinciaal niveau

- Dit advies toetst het gemeentelijk RUP aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan de kernnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050', aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau.
- Aangezien het plangebied deel uitmaakt van het valleigebied van de Leie, staat beleidsmatig het vrijwaren van bijkomende functies en bebouwing voorop. Ten opzichte van het voorontwerp zijn in de voorschriften de mogelijkheden en ontwikkelingsperspectieven in de verschillende zones beperkter ingevuld en werd de mogelijkheid tot het plaatsen van een tuinmuur geschrapt.
- Niettemin blijven de voorschriften op sommige vlakken zeer ruim. Zo is er geen beperking op de uitbreiding van het hoofdgebouw terwijl de zone wel ca 200m² ruimer is ingetekend dan het huidig geldend RUP. Evenmin is een maximale oppervlakte voor de ondergrondse constructies ingeschreven. Ook kan zone 17 'Zone voor kasteelpark' voor maximaal 10% verhard worden wat veel is aangezien deze zone 1,7ha groot is wat betekent dat ca. 1700m² kan ingevuld worden met verharding. Dit staat ook haaks op het uitgangspunt om verharding zoveel mogelijk te voorzien rond de bebouwing (cf. toelichtingsnota p 49). Dit wordt best gekaderd en afgetoetst met de reeds bestaande verharding in deze zone.
- **Deze zaken zorgen ervoor dat er nog steeds ruime of vage ontwikkelingsperspectieven worden geboden in een gebied dat beleidsmatig is aangeduid als valleigebied van de Leie enerzijds en als ankerplaats anderzijds.** Beleidsmatig staat immers het vrijwaren van bijkomende functies en bebouwing in de Leievallei en Leiemeersen voorop, evenals een behoud en versterking van de ankerplaats. **Het RUP dient aldus deze ontwikkelingsperspectieven nog veel meer te beperken en te verfijnen en deze af te wegen binnen de waardevolle context van het gebied.**
- Dit advies doet geen uitspraken over de overeenstemming van het gemeentelijk RUP met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), (ontwerp) gewestelijke RUP's, direct werkende normen op gewestelijk niveau, het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) en direct werkende normen op gemeentelijk niveau. Het is de verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en schepenen om de verenigbaarheid van het gemeentelijk RUP met het GRS en de direct werkende normen op gemeentelijk niveau te bewaken. Ook de naleving van de juridische vormvereisten behoort tot de gemeentelijke verantwoordelijkheid.

3. Besluit

Artikel 1. Het ontwerp gemeentelijk RUP Leievallei, deelplan 6 - Hof Ter Laecke' te Sint-Martens-Latem wordt gunstig geadviseerd mits rekening wordt gehouden met de bovenvermelde voorwaarden.

Art. 2. Een afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg gezonden worden naar de gecoro van Sint-Martens-Latem.

Beoordeling Gecoro

Rekening houdend met de landschappelijk waardevolle context acht de Deputatie het wenselijk om de ontwikkelingsperspectieven nog veel meer te beperken en te verfijnen. Zij adviseert concreet volgende aanpassingen:

- een beperking op te leggen op de uitbreiding van het hoofdgebouw,
- een maximale oppervlakte op te leggen voor ondergrondse constructies en
- de mogelijke verhardingen in zone 17 te beperken.

Volgens de stedenbouwkundige voorschriften is een uitbreiding van het hoofdgebouw enkel mogelijk met het oog op het herstel van historische elementen. De vergunning verlenende overheid is bij haar beoordeling strikt gebonden aan deze motieven. Bijgevolg houden de stedenbouwkundige voorschriften reeds een restrictie in.

De oppervlakte van de ondergrondse constructie wordt aangeduid door middel van de contour op het bestemmingsplan en bedraagt 1200 m². De maximale diepte ten opzichte van de vloerpas ligt op 5.5m. De maximale oppervlakte en het volume liggen bijgevolg vast. Om schade aan de bomen te vermijden lijkt het wenselijk om tijdelijke stockage van uitgegraven grond tijdens de uitvoering van de werken in de zone voor kasteelpark te verbieden.

Het verhardingspercentage in de zone voor kasteelpark ligt hoog vergeleken met de huidige verharde oppervlakte. De GECORO adviseert het percentage te verlagen tot 5% hetgeen in grootorde overeenkomt met de bestaande verhardingen.

2. BEZWAREN en OPMERKINGEN

Tijdens het openbaar onderzoek werden twee bezwaren ingediend. Een derde bezwaar werd te laat ingediend maar wordt ook inhoudelijk beoordeeld.

Bezwaren 1 en 2

De maatschappelijke kost van dit RUP voor slechts één eigenaar is zeer hoog. Waarom worden andere zonevreemde panden niet opgenomen? Dit schept een precedent voor iedere eigenaar die bouwvoorschriften aangepast wenst te zien.

Het college van burgemeester en schepenen is belast met de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. De gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk beleidsplan ruimte. Uit de toelichtingsnota blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van oordeel is dat het RUP opgemaakt wordt ter realisatie van de doelstellingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het voorliggende plan is een herziening van deelplan 6 van het gemeentelijk RUP Leievallei. De bezwaarindieners suggereren nog meer eigenaarsgerichte planning in plaats van gebiedsgerichte planning.

De bezwaren worden verworpen.

Een aantal bepalingen in het RUP zijn discriminerend ten opzichte van de andere eigenaars in het RUP Leievallei. De kroonlijsthoogte van villa waterhoen wordt opgetrokken van 7,5m naar 10m waardoor ook het volume sterk kan toenemen, er wordt een ondergrondse autobergplaats mogelijk gemaakt hetgeen in het initieel RUP verboden is, de bijgebouwen kunnen uitgebreid worden en de verhardingsbeperking wordt opgeheven. Deze mogelijkheden stroken niet met de doelstelling om de site in zijn oorspronkelijke glorie te herstellen.

Op pagina 42 van de toelichtingsnota wordt door middel van een 3D simulatie een vergelijking gemaakt tussen het geldende RUP en thans voorliggend ontwerp. Hieruit blijkt geen sterke volumetoename, integendeel. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt een maximale volumevermeerdering vermeld van 10% en een kroonlijsthoogte van 3,5m bij een hellend dak en 6,5m bij een plat dak. De kroonlijsthoogte bij een hellend dak wordt opgetrokken van 7,5 m naar 10 m. De noodzaak hiervan wordt niet gemotiveerd. De GECORO adviseert de maximale nokhoogte van het initieel RUP aan te houden.

Uit de toelichtingsnota blijkt dat het college van burgemeester en schepenen ervan overtuigd is dat een ondergrondse berging de beste optie is om het historische DNA van de plek te respecteren rekening houdend met de hedendaagse normen. Evenals het bezwaar inzake de kostprijs is dit een opportuiniteitkwestie die toekomt aan de initiatiefnemer.

De voorschriften van het RUP Leievallei stellen inderdaad dat ondergrondse autobergplaatsen niet toegelaten zijn. In de toelichtingsnota bij het RUP Leievallei wordt hierover verder verduidelijkt dat ondergrondse 'open' constructies, zoals autobergplaatsen, worden uitgesloten, maar dat een gesloten kelder wel toegelaten is. Open constructies worden uitgesloten omwille van het risico op overstromingen. Rekening houdend met de hoogteligging van de site is een hellend vlak dat start op minstens 7.65m TAW mogelijk en is het beschermingsniveau vergelijkbaar met de woningen langs de Leie. Er wordt in een bezwaar vermeld dat de diepte van de ondergrondse berging niet bepaald is. Op pagina 19 van de stedenbouwkundige voorschriften is sprake van 5.5m onder de vloerplas.

De 10% uitbreidingsmogelijkheid voor de hoofdgebouwen in de zone voor residentieel wonen in kasteelpark is reeds mogelijk in het geldende RUP. Een uitbreiding van het hoofdgebouw in de zone voor residentieel wonen kasteel is slechts mogelijk met het oog op het herstel van historische elementen. De vergunningverlenende overheid dient een aanvraag tot omgevingsvergunning in deze context te beoordelen. Het uitbreiden van bijgebouwen en nieuwe bijgebouwen zijn niet toegestaan.

In de zone voor residentieel wonen in kasteelpark kan 20% van de niet-bebouwde perceelsdelen verhard worden. In het RUP Leievallei was hier geen beperking voorzien. Dit voorschrift houdt dus wel degelijk een beperking in. De zone voor residentieel wonen / kasteel bevat net zoals in het RUP Leievallei geen bepaling voor de niet-bebouwde perceelsdelen. De volledige zone 11 rond het kasteel kan in theorie verhard worden wat ongeveer overeenkomt met de contour van de ondergrondse ruimte.

De zone voor kasteelpark heeft een bouwvrij karakter. Verharding wordt beperkt tot 10% uit te voeren in waterdoorlatende materialen. Een verhardingspercentage van 10% is ruim een

verdubbeling van de huidige oprit. De GECORO adviseert om het verhardingspercentage in de zone voor kasteelpark te beperken tot 5% of maximaal 850 m². Dit komt ook tegemoet aan de opmerking van de Deputatie.

De bezwaren worden verworpen, met uitzondering van de opmerking over de nokhoogte van villa Waterhoen en het verhardingspercentage van de zone voor kasteelpark.

Bezwaar 3

Het RUP zou richtlijnen moeten bevatten voor de hele site. Nochtans hebben ook andere woningen en de site baat bij een gesloten berging voor materiaal en voertuigen.

Er werd door het college van burgemeester en schepenen voor geopteerd om het deelplan Hof ter Laecke slechts gedeeltelijk te herzien. Dit bezwaar kan bijgevolg niet in het advies over de gedeeltelijke herziening van het deelplan Hof ter Laecke worden beoordeeld.

Het bezwaar wordt verworpen.

3. CONCLUSIE

De GECORO verwijst naar haar adviezen van 17 september 2017 en 22 januari 2018 en stelt vast dat

- de motivering in de toelichtingsnota voor de afwijking van het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet conform artikel 2.1.2. §3 VCRO is;
- de stedenbouwkundige voorschriften de watertoets naar de vergunningsfase uitstellen.

De GECORO adviseert nog

- de verharde oppervlakte in de zone voor kasteelpark te verlagen tot 5%,
- de maximale nokhoogte voor villa Waterhoen te beperken tot 7,5 m en
- het tijdelijk stockeren van grond in de zone voor kasteelpark te verbieden.

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening,

de secretaris,

de voorzitter,

get. P. VAN HERP

get. P. LEFRANC