

RUP 'HOF TER LAECKE'

SINT-MARTENS-LATEM

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VERSIE OKTOBER 2018



VERANTWOORDING

Titel RUP 'Hof Ter Laecke'
Subtitel Stedenbouwkundige voorschriften
Projectnummer 2383 0002
Revisie Ontwerp-RUP
Datum Oktober 2018
Auteur(s) Griet Van Waes, Sil Goossens, Elke Matthyssen
E-mail adres Griet.vanwaes@swecobelgium.be

Gecontroleerd ✓

Goedgekeurd ✓

Contact **SWECO** 
Sweco Belgium NV
Elfjulistraat 43
B-9000 Gent
gent@swecobelgium.be
www.swecobelgium.be

INHOUDSTAFEL

Verantwoording.....	2
1. Algemene stedenbouwkundige voorschriften	5
2. Specifieke stedenbouwkundige voorschriften.....	12
2.10 Zone VOOR RESIDENTIEEL WONEN IN KASTEELPARK (bis)	12
2.11 Zone VOOR RESIDENTIEEL WONEN / KASTEEL (Bis)	17
2.13 Zone VOOR TUIN (Bis).....	20
2.17 Zone VOOR kasteelpark (Bis)	22

Gemeente Sint-Martens-Latem

Ontwerp // Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering

van . . / . . / 2018

op bevel,

De Algemeen directeur

De Voorzitter

Zegel van de gemeente

*Verantwoordelijke Ruimtelijk Planner
Griet Van Waes*

Gemeente Sint-Martens-Latem

Sweco Belgium nv

1. ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ART. VERORDENEND

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). De stedenbouwkundige voorschriften worden opgedeeld in een verordenend en een toelichtend gedeelte. Onderstaande stedenbouwkundige voorschriften in de linker kolom zijn verordenend en strekken tot wet. De rechterkolom geeft toelichting bij de verordenende voorschriften.

1.1 BESTAANDE GEBOUWEN

Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die bij het van kracht worden van dit RUP bepaalde voorschriften van afmetingen of bezettingsgraad overschrijden of niet voldoen aan de inplantingsregels, kunnen met behoud van deze bestaande afmetingen, inplantingsplaats of bezettingsgraad verbouwd worden voor zover ze géén hinder genereren ten opzichte van de omgeving. Bij uitbreidingen of herbouw van een gedeelte van het gebouw of van het gehele gebouw, gelden de regels van de stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften en moeten de inplantingsvoorwaarden gerespecteerd worden.

1.2 BESTAAND WAARDEVOL GROEN

Het behoud van het bestaand waardevol groen staat steeds voorop. Enkele specifieke maatregelen dienen hiertoe genomen te worden:

- Werfverkeer en inrichting van een werf gebeurt met een zeer goede afbakening van de beschermde boomzone. Gezien ingrepen steeds een grote impact op de bomen hebben wordt enkel met de juiste maatregelen en technieken gewerkt.
- Tijdens de ontwerpfase in domeinen met waardevol groen en bomen zoals hier het geval is, zal een bomen (groen)-beschermplan opgesteld worden.
- Bemaling wordt opgevangen met de juiste maatregelen.

1.3 INPLANTINGEN VAN OPENBAAR NUT

Het oprichten van gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut binnen de woonkorrels is toegestaan, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van desbetreffende zone.

TOELICHTEND

Algemene voorschriften binnen dit art. zijn van toepassing op het volledige plangebied. Bovenop deze voorschriften zijn de zonevoorschriften van toepassing op desbetreffende zones zoals aangeduid op het grafisch plan.

In het groen-beschermplan wordt in eerste fase het concept getoetst naar haalbaarheid, (BEA, Bomen Effect Analyse) en eens een compromis is bereikt over realisatie kan dan een specifieke werfbegeleiding (BBP, Bomenbeschermplan) starten. Deze werfbegeleiding bestaat uit het vastleggen van een beschermde boomzone waar niet gewerkt wordt, bepalingen omtrent het werken daarbuiten (inrichten werf en werftoegang), en het omschrijven van de geschikte technieken voor de realisatie (geschikte substraten, beschermingsmaatregelen, werkwijze...)

zie verder reliëf en reliëfwijzigingen

Constructies van minder dan 15m² groot kunnen overal worden opgericht, ongeacht de inrichtingsvoorschriften.

De inplanting van gebouwen mag de bestaande functie, de omliggende woonfuncties of de ecologische waarde van de omgeving evenmin hinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een verklarende en verantwoordende nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag. Langs de zijden van het gebouw die grenzen aan de open ruimte wordt een groenscherm voorzien, bestaande uit inheemse struik- en heestersoorten.

1.4 RELIËF en RELIËFWIJZIGINGEN

Bij herbouw of nieuwbouw van hoofd- en bijgebouwen op percelen lager dan 7,65m TAW, dient ter hoogte van de gebouwen het maaiveld opgehoogd te worden tot minstens 7,65m TAW met een maximum van 8,00m TAW. Eventuele toegangswegen en terrassen kunnen tot dezelfde maximumhoogte worden opgehoogd. De overige perceelsdelen dienen hun waterbergend vermogen te behouden.

1.5 ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES EN BEMALING

Ondergrondse bergingen zijn enkel toegelaten in de '**overdruk ondergrondse berging**' en staan in functie van berging, parkeren en onderhoud van het waardevolle landschap binnen het plangebied en zijn onmiddellijke omgeving. Gezien de kwetsbaarheid van het systeem in de onmiddellijke omgeving dient hierbij extra aandacht te worden verleend voor bemaling:

- Voor de constructie van de kuip kan gekozen worden voor de methodes '*secanswand aan de buitenkant van de berging*' en/of '*gedeeltelijke damwand*' of andere constructiemethoden met een vergelijkbare ecologische impact op de onmiddellijke waardevolle groenomgeving. De methodes '*bouwput in helling*' of '*volledige damwand rond hele project*' kunnen niet worden toegelaten, gezien de mogelijke impact op de omliggende vegetatie.
- Toepassing van retourbemaling, tenzij kan aangetoond worden dat een alternatief mogelijk is.

Secanswand aan de buitenkant van de berging: het betreft een wand van 65 à 75 cm dik. In dit geval wordt voor de inplanting van de kelder rekening gehouden met een wandopbouw van 65 cm buiten de 5m-veiligheidszone vanaf de omliggende bomen. Dit is een werkbare constructiemethode voor de wandopbouw van de ondergrondse bergplaats.

Volledige damwand rond hele project omwille van de trillingen naar omliggende bomen.

Bouwput in helling gezien de waardevolle bomen tot dicht bij de ondergrondse constructie komen.

Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand i.f.v. een droge bouwkuip, kan enkel worden toegelaten zonder de waardevolle vegetatie in de nabije omgeving te beschadigen (zonder verdroging van de bodem).

Gezien de kleilaag ter plaatse waarschijnlijk waterdoorlatend is zal retourbemaling noodzakelijk zijn, indien het echter toch mogelijk is de onderzijde van de damplanken in een kleilaag te plaatsen en indien onderlooptheid kan worden uitgesloten, kan ook deze alternatieve methode worden toegepast.

Zie ook punt 3.2 Visie op de uitvoering in de toelichtingsnota bij dit RUP

Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarbij ondergrondse constructies of funderingen worden voorzien wordt beschreven hoe deze zullen worden uitgevoerd. Volgende elementen worden hierin aangegeven: toe te passen techniek, de ligging van de filters, de diepte waarop de filters geplaatst worden, de periode van uitvoering en de termijn dat het grondwater zal bemalen worden.

De vergunningverlenende overheid zal een advies vragen aan de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) en het agentschap voor Natuur en Bos ANB (ANB) over de impact van de bemaling op de vegetaties en de bomen in de omgeving van de bemaling in de park- en tuinzone.

Op basis van de bemalingsstudie en het advies van de VMM en ANB kan de vergunningverlenende overheid voorwaarden verbinden aan de vergunning om onvermijdbare en onherstelbare schade aan de vegetaties en de bomen in de omgeving van de bemaling in de park- en tuinzone te voorkomen.

Indien blijkt dat er onherstelbare schade aan de natuur ontstaat, kan de vergunning worden geweigerd.

Zwembaden hebben een maximale diepte van 2m.

1.6 AANPLANTINGEN EN AFSLUITINGEN

De zones tussen straatzijde en de voorgevel én op plaatsen waar de huiskavel paalt aan een niet bebouwbaar perceel, dienen de aanplantingen te bestaan uit inheemse heester/struik- en/of boomsoorten.

Niet-levende afsluitingen dienen steeds, vanaf het openbaar domein of vanuit het landschap bekeken, achter een haag of houtkant bestaande uit inheemse soorten geplaatst te worden.

1.7 MATERIALEN

De materialen waarin gebouwen en constructies binnen het plangebied worden opgetrokken dienen een evenwicht te omvatten tussen enerzijds functionaliteit en anderzijds esthetische beleving.

Het materiaalgebruik dient de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen en dit met respect voor het historische, landschappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving.

1.8 GROENDAK

Indien een plat of een licht hellend dak (tot 25°) wordt opgericht, dient deze van een groendak te worden voorzien. Groendaken bestaan minstens uit een bodembedekkende begroeiing met mossen, vetplanten en kruiden.

1.9 WAARDEVOLLE GEBOUWEN

Gebouwen met de '**overdruk waardevol patrimonium**' dienen in stand gehouden te worden rekening houdend met hun specifieke bouwkundige karakter. Uitbreiding van dergelijke gebouwen is mogelijk voor zover dit past binnen de inrichtings- en beheersvoorschriften voor de desbetreffende zone en de uitbreiding de bouwkundige of de historische waarde niet aantast.

Voor het specifieke bouwkundige karakter wordt verwezen naar de inventaris bouwkundig erfgoed en bijlage 3 in de toelichtingsnota.

1.10 ZORGWONEN

In alle zones die vallen onder de bestemmingscategorie 'wonen', met uitzondering voor de 'zone voor tuin' is zorgwonen toegelaten.

De voorwaarden omtrent 'zorgwonen' worden in de vigerende regelgeving vastgelegd.

1.11 BEGRIPPENLIJST

Bijgebouw

Bouwwerk of gebouw dat los staat van het hoofdgebouw, maar niet bedoeld is om de hoofdbestemming in zijn totaliteit erin te herbergen. Een bijgebouw kan gebruikt worden voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, tuinaccommodatie enz... die inherent verbonden zijn aan de hoofd- of nevenbestemming, zoals voorzien in de bestemmingszone.

Bouwlaag

Een fysische horizontale ruimte in een gebouw, gemeten tussen beide vloerplaten, die tussen minstens twee buitenmuren is gesitueerd. Een bouwlaag heeft een nuttige hoogte van minstens 1,50m en een maximale hoogte van 3,50m.

Grondoppervlakte

De oppervlakte die wordt gemeten tussen (de buitenste verticaal projecties van) de buitenzijde van de gevels op de gelijkvloerse verdieping.

Hoofdbestemming/-functies

Dit is de bestemming of functie die bedoeld is voor het perceel. Er kan eventueel ook een ondergeschikte functie of nevenfunctie worden toegelaten op een perceel, maar dan moet minstens 50% van het perceel voor de hoofdbestemming worden gebruikt.

Ook van de hoofdgebouwen op een perceel dient minstens 50% van hun vloeroppervlakte gebruikt te worden in functie van de hoofdbestemming. Dit percentage kan eventueel nog verhoogd worden in de specifieke voorschriften.

Hoofdgebouw

Gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen

Huiskavel

Een kadastraal bekend, aaneengesloten stuk grond, toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars. Een huiskavel kan soms bestaan uit meerdere percelen met verschillende kadastrale nummers.

Kroonlijst

Gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken ter hoogte van de gevel.

Kroonlijsthoogte

De afstand gemeten tussen de onderzijde van de inkomdrempel en de bovenkant van de kroonlijst.

Nok

Hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

Nokhoogte

Afstand tussen de onderzijde van de inkomdrempel en de bovenkant van de nok.

Nevenbestemming / -functies

Deze bestemming is ondergeschikt aan de hoofdbestemming op een perceel. De nevenbestemming moet minder dan 50% van het perceel in beslag nemen.

Ook van de hoofdgebouwen op een perceel moet de nevenfunctie minder dan 50% van de vloeroppervlakte in beslag nemen. Dit percentage kan eventueel nog verlaagd worden in de specifieke voorschriften.

Peil

Het niveau van de voorliggende straat, in de as gemeten.

Indien geen voorliggende straat aanwezig is, wordt het niveau van het maaiveld (het oorspronkelijke niveau van het veld, het perceel) als referentie genomen. Indien het perceel hellend is wordt het gemiddelde niveau beschouwd.

Vloeroppervlakte

De som van de vloeroppervlakken of de denkbeeldige vloeroppervlakte indien er geen vloerplaat aanwezig is, op alle bouwlagen in een gebouw – gemeten tussen de buitenzijde van de gevels – boven het maaiveld vanaf een vrije hoogte van 1,50m, terrassen niet inbegrepen.

Voorste perceelsgrens

Perceelgrens gelegen aan de weg (verhard of onverhard, privé of openbaar) waarlangs het perceel ontsloten wordt.

Voortuin

Deel van het perceel gelegen binnen de categorie 'wonen' en gelegen tussen de lijn van de voorgevel van het huis en de voorste perceelsgrens. Indien de afstand tussen de lijn van de voorgevel en de voorste perceelsgrens méér dan 20m is, wordt enkel de eerste 20m ten opzichte van de voorste perceelsgrens als 'voortuin' beschouwd.

Woongelegenheden

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

2. SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

2.10 ZONE VOOR RESIDENTIEEL WONEN IN KASTEELPARK (BIS)

De nummering van de zones verwijst naar de artikelnummers, zoals benoemd in het RUP Leievallei, waarvan dit een gedeeltelijke herziening is.

(bis) omdat er beperkte wijzigingen zijn doorgevoerd t.o.v. deze zone in het oorspronkelijk RUP

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'

ART. VERORDENEND

TOELICHTEND

2.10.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Deze zone is bestemd voor alleenstaande woningen. Het aantal bestaande, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen/woongelegenheden mag niet toenemen.

De hoofdfunctie is wonen.

Volgende nevenfuncties zijn toegelaten tot maximaal 50 m² en tot minder dan 50% van de vloeroppervlakte:

- vrije beroepen
- diensten zonder loketfunctie

De bijgebouwen kunnen enkel gebruikt worden voor woonondersteunende functies, als ondersteunende functie bij de hoofdfunctie binnen de zone voor residentieel wonen/kasteel en voor het onderhoud van omliggend landschap.

Onder woonondersteunende functies worden berging, garages, sportruimtes, hobbyruimtes, zwembad, kunstatelier, fitnessruimte,... voor privé-gebruik bedoeld.

2.10.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

HOOFDGEBOUW (AANGEDUID ALS 'WAARDEVOL PATRIMONIUM')

Enkel onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwen en uitbreiden zijn toegelaten. Herbouw is enkel toegelaten in geval van vernieling of beschadiging door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar.

Onderhouds- en instandhoudingswerken

Alle onderhouds- en instandhoudingswerken zijn toegestaan.

Verbouwen

Het verbouwen van het bestaande hoofdgebouw is toegestaan voor zover dit gebeurt binnen het bestaande bouwvolume, gebruik makend van duurzame materialen en met respect voor de oorspronkelijke staat van de woning en met respect voor de erfgoedwaarde en erfgoedwaardekenmerken.

Uitbreiden

Het uitbreiden van het bestaand vergunde hoofdgebouw is toegestaan voor zover de volumevermeerdering maximum 10% inhoudt van het huidige (= ogenblik goedkeuring RUP) vergunde hoofdgebouw.

Uitbreiding is enkel mogelijk fysiek aansluitend op het bestaande hoofdgebouw

Herbouw in geval van vernieling of beschadiging buiten de wil van de eigenaar

Het herbouwen van het bestaande vergunde hoofdgebouw gebeurt zoveel als mogelijk in de oorspronkelijke staat. Een volumevermeerdering van maximum 10% is toegelaten. Men gebruikt hierbij duurzame materialen die refereren naar het oorspronkelijke gebouw.

Vormgeving en materialen

De vormgeving alsook het materiaalgebruik van de uitbreiding of renovatie dienen afgestemd te worden op het oorspronkelijk gebouw. Dit kan zowel door gebruik van gelijkaardige materialen of vormgeving als door gebruik van positief contrasterende materialen of vormgeving. Werken aan de woning dienen te gebeuren met respect voor het historische, landschappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving.

Uitgangspunt voor het RUP is het herstel van het domein Hof Ter Laecke in haar oorspronkelijke glorie rekening houdend met het historische DNA van het domein en haar omgeving. Dit omvat zowel het herstel, versterken en beheer van de groenwaarden en het karakteristieke landschap als de herwaardering van zowel de waardevolle erfgoedgebouwen als het historische gebouwenpatrimonium. Het hoofdgebouw aangeduid als waardevol patrimonium (de conciërgewoning) dient te worden verbouwd met aandacht voor de historiek van de gebouwen.

Zie ook bijlage 3 'Bouwhistorisch onderzoek' in de toelichtingsnota bij dit RUP

HOOFDGEBOUW (NIET AANGEDUID ALS 'WAARDEVOL PATRIMONIUM')

Onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwen, uitbreiden en herbouw is mogelijk voor deze gebouwen.

Uitbreiden

Het uitbreiden van het bestaand vergunde hoofdgebouw is toegestaan voor zover de volumevermeerdering maximum 10% inhoudt van het huidige (= ogenblik goedkeuring RUP) vergunde hoofdgebouw.

Uitbreiding is enkel mogelijk fysiek aansluitend op het bestaande hoofdgebouw.

Herbouw

Een volumevermeerdering van maximum 10% is toegelaten.

Het nieuwe volume kan anders ingeplant worden dan het bestaand volume op voorwaarde:

- Dat rekening gehouden wordt met de waardevolle bomen, bestaand reliëf, privacy en goede ruimtelijke ordening;
- Een afstand van 5m ten opzichte van de Leie gerespecteerd wordt, gerekend vanaf de kruin;

Volume

De kroonlijsthoogte bedraagt 3,5 m in geval van een hellend dak en 6,5 m bij een plat dak.

De maximale nokhoogte bij een hellend dak bedraagt 7,5 m en de dakhelling is begrepen tussen de 35 en de 55°.

Wanneer gekozen wordt voor een plat dak mag de benutbare oppervlakte van de verdieping maximaal 70% bedragen van de grondoppervlakte van de woning. Voor de berekening van de oppervlakte verbonden aan dit percentage wordt in de begrippenlijst de minimum nuttige hoogte van een bouwlaag opgetrokken van 1,5 m naar 2 m.

Vormgeving en materialen

Vrije keuze van materialen en vormgeving voor zover passend in de natuurlijke kasteelparkomgeving. Dit kan door gebruik te maken van een traditionele vormgeving

Bij nieuwbouw is een inplanting op dezelfde locatie als het huidige gebouw niet per sé gewenst. De huidige woning staat immers erg dicht bij de straat. Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is een lichte wijziging van de inplanting weg van de straat dus wenselijk. In navolging met de vereisten voor bouwen naast een bevaarbare waterweg gesteld door De Vlaamse Waterweg wordt een afstand van 5m t.o.v. de kruin gerekend.

en materiaalgebruik, maar ook door vormgeving en materiaalgebruik die positief contrasteert binnen het historisch, natuurlijk kader.

De materiaalkeuze is esthetisch verantwoord en wordt harmonisch ingepast ten opzichte van de omgeving en omringende gebouwen.

BIJGEBOUW

Onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwen en herbouw is mogelijk voor deze gebouwen.

Onderhouds- en instandhoudingswerken

Alle onderhouds- en instandhoudingswerken zijn toegestaan.

Verbouwen

Het verbouwen van het bestaande bijgebouw is toegestaan binnen het bestaande volume.

Herbouw

Het herbouwen van het bestaande vergunde bijgebouw gebeurt zoveel als mogelijk in de oorspronkelijke staat. Men gebruikt hierbij duurzame materialen die refereren naar het oorspronkelijke gebouw.

Vormgeving en materiaalgebruik

De vormgeving alsook het materiaalgebruik van het bijgebouw dient afgestemd te worden op het oorspronkelijke bijgebouw. Bovendien dienen ze geïntegreerd te worden in het landschappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving.

ONDERGRONDSE BERGING

Enkel ter hoogte van de '**overdruk ondergrondse berging**' zijn ondergrondse bergingen toegelaten.

De onderzijde van de ondergrondse berging ligt maximaal -5.50m lager dan de vloerpas. Waar boven de ondergrondse berging een groenzone komt moet bovenop de ondergrondse berging minimaal 1m teelaarde worden voorzien.

Door veelvuldige verbouwings- en aanpassingswerken is de bouwtechnische waarde van de bijgebouwen grotendeels verloren. De belangrijkste betekenis van de bijgebouwen in het historisch DNA-van het domein ligt in hun ensemble-waarde. Uitbreiding van de volumes zou de ensemble-waarde ervan teniet kunnen doen. Daarom wordt bij herbouw geëist om de gebouwen zo veel mogelijk in hun oorspronkelijke staat te herstellen, rekening houdend met de hedendaagse comfort- en veiligheidseisen.

Zie ook bijlage 3 'Bouwhistorisch onderzoek' in de toelichtingsnota bij dit RUP

De ondergrondse berging is bedoeld als berging, technische ruimte, parking voor wagens en onderhoudsvoertuigen e.d. Door voldoende bergplaats en parking ondergronds te voorzien wordt de landschappelijke beeldwaarde en het historische gebouwenpatrimonium minimaal verstoord.

De toerit tot de ondergrondse berging wordt volledig ingebed in een dichte groenblijvende beplanting zodat de impact op het parkbeeld beperkt zal blijven.

Om de gevolgen van mogelijke overstromingen te vermijden wordt de toerit boven 7,6m TAW voorzien.

NIET-BEBOUWDE PERCEELSDLEN

- de niet bebouwde perceelsdelen van deze zone worden ingericht als tuin. Hierbij wordt gebruik gemaakt van inheemse heester/struik- en/of boomsoorten.
- In de niet-bebouwde perceeldeel is 20% verharding toegelaten in functie van terrassen, parkeerplaatsen en toegangen, met respect voor de natuurlijke omgeving.
- niet-overdekte zwembaden zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:
 - de maximale hoogte van opbouw is 20cm
 - de maximale oppervlakte is 80m²
 - de vormgeving, materiaalgebruik en kleurgebruik houdt rekening met de natuurlijke, historische omgeving
 - de plaatsing is mogelijk tot op de zonegrens met een minimale afstand van 4m van de perceelsgrenzen.
 - de maximale diepte is 2m.

Zoals ook aangegeven in de algemene voorschriften gaat de realisatie van de ondergrondse berging gepaard met belangrijke randvoorwaarden.

Zie ook algemene voorschriften

2.11 ZONE VOOR RESIDENTIEEL WONEN / KASTEEL (BIS)

*De nummering van de zones verwijst naar de artikelnummers, zoals benoemd in het RUP Leievallei, waarvan dit een gedeeltelijke herziening is.
(bis) omdat er beperkte wijzigingen zijn doorgevoerd t.o.v. deze zone in het oorspronkelijk RUP*

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'

ART. VERORDENEND

2.11.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Deze zone is bestemd voor:

- een alleenstaande woning

TOELICHTEND

Uitgangspunt voor het RUP is het herstel van het domein Hof Ter Laecke in haar oorspronkelijke glorie rekening houdend met het historische DNA van het domein en haar omgeving. Dit omvat zowel het herstel en beheer van de groenwaarden en het karakteristieke landschap als de herwaardering van zowel de waardevolle erfgoedgebouwen als het historische gebouwenpatrimonium.

Om dit optimaal te kunnen garanderen wordt afgestapt van de mogelijkheid om het domein op te delen in verschillende wooneenheden en/of gastenkamers. Op deze manier kan een consequent en duurzaam beheer van het domein worden verzekerd.

2.11.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

HOOFDGEBOUW (AANGEDUID ALS 'WAARDEVOL PATRIMONIUM')

Enkel onderhouds- en instandhoudingswerken, verbouwen en uitbreiden zijn toegelaten. Herbouw is enkel toegelaten in geval van vernieling of beschadiging door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar.

Onderhouds- en instandhoudingswerken

Alle onderhouds- en instandhoudingswerken zijn toegestaan.

Verbouwen

Het verbouwen van het bestaande hoofdgebouw is toegestaan voor zover dit gebeurt binnen het bestaande bouwvolume, gebruik makend van duurzame materialen en met respect voor de oorspronkelijke staat van de woning.

Uitbreiden

Uitbreiding is enkel mogelijk fysiek aansluitend op het bestaande hoofdgebouw.

Alleen uitbreiden met het oog op het herstel van historische elementen is toegelaten.

Herbouw in geval van vernieling of beschadiging buiten de wil van de eigenaar

Het herbouwen van het bestaande vergunde hoofdgebouw gebeurt zoveel als mogelijk in de oorspronkelijke staat. Men gebruikt hierbij duurzame materialen die refereren naar het oorspronkelijke gebouw.

Vormgeving en materialen

De vormgeving alsook het materiaalgebruik van de uitbreiding of renovatie dienen afgestemd te worden op het oorspronkelijk gebouw. Dit kan zowel door gebruik van gelijkaardige materialen of vormgeving als door gebruik van positief contrasterende materialen of vormgeving. Werken aan de woning dienen te gebeuren met respect voor het historische, landschappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving.

BIJGEBOUW

Nieuwe bijgebouwen zijn niet toegelaten.

ONDERGRONDSE BERGING

Enkel ter hoogte van de '**overdruk ondergrondse berging**' zijn ondergrondse bergingen toegelaten.

De onderzijde van de ondergrondse berging ligt maximaal -5.50m lager dan de vloerpas. Waar boven de ondergrondse berging een groenzone komt moet bovenop de ondergrondse berging minimaal 1m teelaarde worden voorzien.

De toerit tot de ondergrondse berging wordt volledig ingebed in een dichte groenblijvende beplanting zodat de impact op het parkbeeld beperkt zal blijven.

Om de gevolgen van mogelijke overstromingen te vermijden wordt de toerit boven 7,6m TAW voorzien.

NIET-BEBOUWDE PERCEELSDLEN

- De niet bebouwde perceelsdelen van deze zone worden ingericht als groenzone. Hierbij wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van inheemse heester/struik- en/of boomsoorten. Het gebruik van niet-inheems beplanting is toegestaan indien kan aangetoond worden dat de soort historisch behoorde tot het park.
- Verhardingen zijn toegelaten in functie van terrassen, parkeerplaatsen en toegangen, met respect voor de natuurlijke omgeving.

Het kasteel is in de loop van haar geschiedenis grotendeels onderkelderd.

De ondergrondse berging is bedoeld als berging, technische ruimte, parking voor wagens en onderhoudsvoertuigen e.d. Door voldoende bergplaats en parking ondergronds te voorzien wordt de landschappelijke beeldwaarde en het historische gebouwenpatrimonium minimaal verstoord.

Zoals ook aangegeven in de algemene voorschriften gaat de realisatie van de ondergrondse berging gepaard met belangrijke randvoorwaarden.

Zie ook algemene voorschriften

2.13 ZONE VOOR TUIN (BIS)

De nummering van de zones verwijst naar de artikelnummers, zoals benoemd in het RUP Leievallei, waarvan dit een gedeeltelijke herziening is.

(bis) omdat er beperkte wijzigingen zijn doorgevoerd t.o.v. deze zone in het oorspronkelijk RUP

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'

ART. VERORDENEND

TOELICHTEND

2.13.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

De zone is bestemd voor groenaanleg in functie van tuinen.

2.13.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

ALGEMEEN

- De zone wordt aangelegd met groenvoorzieningen. Er wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van inheemse heester/struik- en/of boomsoorten. Het gebruik van niet-inheems beplanting is toegestaan indien kan aangetoond worden dat de soort historisch behoorde tot het park.
- 20% van de 'zone voor tuin' kan verhard worden in van functie van paden, terrassen, niet- overdekte zwembaden en parkeerplaatsen. De verhardingen dienen beperkt te worden tot het minimum.
- Niet-overdekte zwembaden voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - de maximale hoogte van opbouw is 80cm
 - de maximale oppervlakte is van 80m²
 - de plaatsing is mogelijk tot op de zonegrens met een minimale afstand van 4m van de perceelsgrenzen
 - de maximale hoogte van opbouw is 20cm
 - De maximale diepte is 2m.

de vormgeving, materiaalgebruik en kleurgebruik houdt rekening met de natuurlijke, historische omgeving.

ONDERGRONDSE BERGING

Enkel ter hoogte van de '**overdruk ondergrondse berging**' zijn ondergrondse bergingen toegelaten.

De onderzijde van de ondergrondse berging ligt maximaal -5.50m lager dan de vloerpas. Waar boven de ondergrondse berging een groenzone komt moet bovenop de ondergrondse berging minimaal 1m teelaarde worden voorzien.

De toerit tot de ondergrondse berging wordt volledig ingebed in een dichte groenblijvende beplanting zodat de impact op het parkbeeld beperkt zal blijven.

Om de gevolgen van mogelijke overstromingen te vermijden wordt de toerit boven 7,6m TAW voorzien.

De ondergrondse berging is bedoeld als berging, technische ruimte, parking voor wagens en onderhoudsvoertuigen e.d. Door voldoende bergplaats en parking ondergronds te voorzien wordt de landschappelijke beeldwaarde en het historische gebouwenpatrimonium minimaal verstoord.

Zoals ook aangegeven in de algemene voorschriften gaat de realisatie van de ondergrondse berging gepaard met belangrijke randvoorwaarden.

Zie ook algemene voorschriften

2.17 ZONE VOOR KASTEELPARK (BIS)

De nummering van de zones verwijst naar de artikelnummers, zoals benoemd in het RUP Leievallei, waarvan dit een gedeeltelijke herziening is.

(bis) omdat er beperkte wijzigingen zijn doorgevoerd t.o.v. deze zone in het oorspronkelijk RUP

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'

ART. VERORDENEND

TOELICHTEND

2.17.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het kasteelpark.

2.17.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

ALGEMEEN

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de landschappelijke, historische en ecologische waarde van het kasteelpark zijn toegelaten.

Langs de Leie wordt streekeigen oeverbeplanting voorzien. Dit mag de normale exploitatie en onderhoud van de Leie niet hinderen.

De botanische waarde van het kasteelpark wordt behouden. Bij het afsterven van een boom wordt deze vervangen door een boom van dezelfde soort.

De zone heeft een bouwvrij karakter.

Ter hoogte van de **'indicatieve aanduiding toegang'** worden de toegangen naar de verschillende woongebouwen en naar Otegemsham georganiseerd.

Uitgangspunt bij de visie op het beheer is het behoud van de karakteristieken van het landschap en het vrijwaren en vooral verhogen van de ecologische waarden. Ook het representatief aspect van de site als ecologische waardevolle kasteeltuin speelt hierbij een belangrijke rol. Het vooropgestelde beheer, dat integraal deel uitmaakt van de plannen voor het Hof Ter Laecke, toont aan dat een versterking van de ecologische en landschappelijke waarden de vertrekbasis moeten vormen voor ingrepen op het terrein.

Als waardevolle historische elementen van het kasteelpark worden onder meer beschouwd:

- *smeedijzeren hek tussen bakstenen pijlers*
- *historische moestuinmuur en serre horende bij het kasteel*
- *historische dreef*

Deze lijst is niet limitatief.

De historische dreef ter hoogte van deze aanduiding blijft behouden in haar oorspronkelijke toestand.

Een tweede toegang is voorzien tot het kasteelpark, vanaf waar de bestaande oprit richting kasteel behouden wordt. Bij de inrichting dient rekening gehouden te worden met de hoogte van de locatie waar deze wordt ingericht i.f.v. overstromingsgevaar. De toerit wordt daarom boven 7,6m TAW voorzien.

De verharding binnen deze zone wordt beperkt tot 5 % voor de noodzakelijke verharding in functie van de toegangen en opritten. De verharding wordt voorzien in losse, waterdoorlatende materialen, met respect voor het natuurlijk karakter van de omgeving en met respect voor het historische karakter van de dreef en de oprit.

Het tijdelijk stockeren van grond binnen deze zone is verboden.

Langs de Leie kan per wooneenheid één houten steiger van maximum 20m² worden aangelegd voor het aanmeren van plezierboten.

Voor de aanleg van steigers is naast een natuur- en stedenbouwkundige vergunning steeds een afzonderlijke vergunning nodig vanwege W&Z.