

**RUP KASTEEL SINT-MAARTEN
TE SINT-NIKLAAS**
stedenbouwkundige voorschriften
mei 2013



interwaas
wasland in ontwikkeling

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van 21 december 2012

De secretaris,

De voorzitter,

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 18 januari 2013 tot en met 18 maart 2013

De secretaris,

De burgemeester,

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 21 juni 2013

De secretaris,

De voorzitter,

Voor Intergemeentelijk samenwerkingsverband Land van Waas (Interwaas)

Directeur,

Bart Casier

COLOFON

Project

RUP Kasteel Sint-Maarten

Opdrachtgever

Stad Sint-Niklaas

Grote Markt 1 - 9100 Sint-Niklaas

Contactpersoon

Bart Van Lokeren

Opdrachtnemer

Interwaas

Contactpersonen

Bart Casier

Vera De Martelaere

Georgie Wauters

Versie

01002-RUP-SV-5D

definitief ontwerp

Interwaas is het samenwerkingsverband voor streekontwikkeling van de Wase steden
en gemeenten Beveren, Kruibeke, Lokeren, Sint-Gillis-Waas, Sint-Niklaas, Stekene, Temse en Waasmunster.

Intergemeentelijk Samenwerkingsverband van het Land van Waas • Lamstraat 113 • 9100 Sint-Niklaas
Tel. + 32 (0)3/780 52 00 • Fax. + 32 (0)3/780 52 09 • info@interwaas.be • www.interwaas.be
BE 0206.460.639 • rekeningnummer 091-0007009-54 • IBAN BE42 09100070 0954 • BIC GKCCBEBB

Inhoudsopgave

1. ALGEMENE BEPALINGEN.....	5
1.1 VOORRANGSREGEL.....	5
1.2 WIJZE VAN METEN.....	5
1.3 GEHANTEERDE BEGRIPPEN.....	5
1.4 ALGEMENE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT HET BEBOUWDE GEGEVEN.....	8
1.5 INRICHTINGSPLAN.....	8
1.6 PARK- EN BOSBEHEERPLAN.....	9
1.7 RECONVERSIERAPPORT.....	9
2. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....	10
ART.1: KASTEELPARKGEBIED.....	11
ART.2: WEGINFRASTRUCTUUR.....	15
ART.3: CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL GEBOUW (OVERDRUK).....	16
ART.4: WAARDEVOLLE PARKBOOM (INDICATIEVE OVERDRUK).....	18
ART.5: VISTA (INDICATIEVE OVERDRUK).....	19
ART.6: PARKEERZONE (INDICATIEVE OVERDRUK).....	20
3. OVERZICHT VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE OPGEHEVEN WORDEN.....	22

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 VOORRANGSREGEL

De bepalingen in de voorschriften vormen één geheel met de bepalingen in het verordenend grafisch plan.

Wanneer er interpretatieverschillen ontstaan, moeten de meest restrictieve bepalingen worden toegepast.

1.2 WIJZE VAN METEN

BOUWDIEPTE: de diepte van de gebouwen wordt gemeten van de voorbouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw, tenzij anders vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften. De afstand wordt loodrecht op de voorbouwlijn gemeten.

BOUWHOOGTE: de hoogte wordt gemeten aan de buitenzijde van de gevelvlakken loodrecht van op het maaiveldniveau tot aan het hoogste punt van de kroonlijst.

1.3 GEHANTEERDE BEGRIPPEN

BESTEMMING: de bestemming duidt de functie aan die door het grafisch plan juridisch wordt vastgelegd.

BESTAANDE BEBOUWING: al de constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig op het terrein zoals grafisch weergegeven op het plan bestaande toestand.

BIJGEBOUW: een aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw ondergeschikt gebouw, dat los staat of fysisch één geheel vormt met het hoofdgebouw en niet bedoeld is om de functies zoals voorzien in de hoofdbestemming te herbergen, maar dienst kan doen als bergplaats, tuinhuis, ...

BOUWLAAG: doorlopend geheel van een gebouw of constructie dat zich op eenzelfde niveau bevindt met een minimale vrije hoogte van 2 m.

BOUWVOLUME: onder het bouwvolume wordt het bruto-bouwvolume verstaan, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het gebouw betreft.

CONSTRUCTIE: een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en er niet mee verbonden is.

DETAILHANDEL : het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen verkopen voor gebruik, verbruik of aanging anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit met uitzondering van afhaalzaken.

GEBOUW: een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte, vast met de grond verbonden.

GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL: een onderneming met een netto-verkoopsoppervlakte groter dan 400 m² waarvoor een socio-economische vergunning moet worden bekomen.

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.

HORECA: bedrijfstak van hotels, cafés, restaurants e.d.

KASTEELBIJGEBOUW: een aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw ondergeschikt gebouw, dat los staat of fysisch één geheel vormt met het hoofdgebouw en bedoeld is om ondersteunende activiteiten voor de hoofdbestemming te herbergen. De kasteelbijgebouwen in voorliggend RUP zijn de conciërgewoning en de stalling.

KLEINSCHALIG: de maatvoering die de normaal geachte proportie niet overschrijdt.

KROONLIJST: een geaccentueerd (dikwijls uitstulpend) deel van het gevelvlak dat het bovenste deel van de gevel aanduidt, de beëindiging van de gevel van het gebouw naar boven.

KROONLIJSTHOOGTE: de hoogte van een bouwwerk, die moet worden gemeten van het maaiveldniveau tot de bovenkant van de deksteen in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft.

MAAIVELDNIVEAU: het gemiddelde peil van de omliggende omgeving van een gebouw.

MEERGEZINSWONING: appartement of gebouw met meer dan één wooneenheid, inclusief de bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen,...

NIET-HINDERLIJKE BEDRIJVIGHEID: bedrijf op kleine schaal waarvan het bestaan of de werking, uit oogpunt van rust en hygiëne, verenigbaar is met de eisen in een kasteelparkgebied.

ONTBOSSING: iedere handeling waardoor het bos geheel of gedeeltelijk verdwijnt en aan de grond een andere bestemming of gebruik wordt gegeven.

PARKEERPLAATS: een ruimte waar één autovoertuig kan worden geparkeerd, meer bepaald een staanplaats in open lucht speciaal daartoe aangelegd en uitgerust.

PERCEELSGRENS: kadastrale grens die de afbakening van het perceel aangeeft.

ROOILIJN: deze lijn vormt de grens tussen een weg met openbaar karakter en de aanpalende eigendommen overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven, of bij gebrek aan een rooilijnplan, overeenkomstig de actuele eigendomstoestand.

SERVICEFLAT: wooneenheid met een netto bewoonbare vloeroppervlakte van minimum 60 m², bestaande uit inkom, leefruimte, keuken, berging bij de keuken, maximum één slaapkamer, badkamer en WC, met de mogelijkheid voor de maximum twee bejaarde bewoners en/of bewoners met een handicap om beroep te doen op dienstverlening, en gelegen in een erkend serviceflatgebouw cfr. M.B. dd. 16 juli 1998.

SOCIO-CULTURELE VOORZIENING: onder socio-culturele voorziening wordt verstaan: activiteiten uitgeoefend door lokale socio-culturele verenigingen, zoals het beoefenen van amateurkunsten, sociaal-cultureel vormings- en ontwikkelingswerk, gemeenschapsvormende en opbouwende initiatieven, culturele vrijetijdsbesteding, recreatieve en sportieve activiteiten los van de sportverenigingen, ...

STUDIO: wooneenheid zonder afzonderlijke slaapkamer met een netto bewoonbare oppervlakte van minimum 60 m², bestaande uit leefruimte, kookelegenheid, bad of douche en WC.

TERRAS: geëffende, niet-overdekte, hoger dan de normale begane grond gelegen vlakte, aangelegd als wandel- of zitplaats, aansluitend bij een gebouw.

UITBREIDEN VAN EEN GEBOUW: het bestaand vergund volume van een gebouw vergroten; de uitbreiding vormt fysisch één geheel met het oorspronkelijk gebouw.

VERBOUWEN VAN EEN GEBOUW: het aanpassen van een gebouw met behoud van de dragende structuur.

VERHARDINGEN: alle bodembedekkingsmaterialen en behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Verhardingen kunnen gesloten, halfopen of open zijn. Gesloten verhardingen zijn asfalt of beton. Halfopen verhardingen zijn: betonplaten, klinkers, kasseien, steenslag, gebonden dolomiet, Open verhardingen zijn: ongebonden (grofkorrelig) materiaal, o.a. grind, ongebonden dolomiet, grastegels, ...

VLOEROPPERVLAKTE: is de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van het gebouw.

WATERDOORLATENDE VERHARDING: alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomietverharding, steenslagverharding, grastegels,...

WOONEENHEID: ruimte of geheel van aansluitende ruimten hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of van samenlevende personen, al dan niet in gezinsverband.

1.4 ALGEMENE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT HET BEBOUWDE GEGEVEN

Bestaande vergunde gebouwen, constructies en verhardingen

Bestaande vergunde gebouwen, constructies en verhardingen kunnen afwijken van de voorschriften en zoneringen in het RUP wat betreft bestemming, afmetingen, hoogtes, materialen, ... Deze gebouwen, constructies en verhardingen kunnen blijven bestaan, tenzij ze hinderlijk zijn. Er worden geen nieuwe stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd voor die delen die strijdig zijn met de voorschriften en de zoneringen in het RUP, voor die delen worden enkel instandhoudingswerken toegestaan.

1.5 INRICHTINGSPLAN

Een inrichtingsplan dient opgemaakt te worden bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning. De aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning omvat de nodige elementen en motivaties om aan te tonen dat aan de eisen van het kasteelparkgebied (art. 1) voldaan wordt. Daarom moet bij elke vergunningsaanvraag een inrichtingsplan toegevoegd worden. Dit is een informatief document, dat een beschrijving en een motivatie omvat van de inrichting en de beheersmaatregelen voor het gebied, waarop de aanvraag betrekking heeft. De voorgestelde beheersmaatregelen zijn gebaseerd op de principes van harmonisch parkbeheer. Het inrichtingsplan van het terrein duidt de volgende gegevens aan en motiveert de ontwerpkeuzes:

- de toegangen naar de openbare weg
- de interne circulatie van eigen personeel en leveringen volgens de verschillende vervoersmodi
- de parkeerruimte en de behoefteberekening ervan
- de eventuele voetgangers- en fietsersverbindingen
- de plaatsing van de gebouwen en een omschrijving van de functies en activiteiten
- de lay-out van de gebouwen in relatie tot het functioneren van de site
- de capaciteit van de voorzieningen
- de voorzieningen voor brandbestrijding en aspecten van veiligheid voor de gebruiker
- de voorzieningen inzake infiltratie, buffering en vertraagde afvoer van hemelwater
- de verharde en niet-verharde ruimten
- een gedetailleerd beplantingsplan.

Indien bij een volgende vergunningsaanvraag wordt afgeweken van het eerste inrichtingsplan, dan dient een nieuw globaal inrichtingsplan te worden toegevoegd aan de betreffende vergunningsaanvraag.

1.6 PARK- EN BOSBEHEERPLAN

Er dient, gekoppeld aan de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, een park- en bosbeheerplan opgemaakt te worden voor het kasteelparkgebied. Doel is een beheer, herstel en opwaardering van het kasteelparkgebied uit te stippelen dat aan de principes van harmonisch park-, groen- en bosbeheer voldoet.

Het park- en bosbeheerplan omvat 3 delen m.n.:

- studie en inventarisatie: alvorens beslissingen te nemen is een grondige studie noodzakelijk van het plangebied. Deze studie situeert zich op het vlak van cultuurhistoriek, biotiek, abiotiek, het milieu en de ruimere omgeving
- beheervisie en –doelstellingen: vanuit de gegevens van de studiefase wordt een beheervisie opgemaakt met daaraan gekoppelde beheerdoelstellingen
- beheermaatregelen: de beheerdoelstellingen worden vertaald in beheermaatregelen met een planning op lange termijn (20 jaar).

1.7 RECONVERSIERAPPORT

Een reconversierapport dient opgemaakt te worden bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of attest voor functiewijziging van de gebouwen. Dit geldt zowel voor het geheel als voor de verschillende onderdelen van de gebouwen.

Het reconversierapport moet, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of attest klaarheid geven in:

- de bestaande toestand, met een analyse van de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, bouwkundige geschiedenis en inventaris (o.a. elementen die bijdragen tot de cultuurhistorische waarde), opmeting en inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte, materiaalgebruik, omgevende open ruimten en relaties
- het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen
- een onderzoek inzake behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen en inzake de noodzakelijke ingrepen voor de draagkracht, stabiliteit, brandveiligheid en beveiliging van het gebouw; een onderzoek naar het effect van dergelijke ingrepen op de directe omgeving van de gebouwen en een toelichting bij de mate van reversibiliteit van dergelijke ingrepen
- het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, gabarit,...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP
- de eventuele afwijkingen van het project t.o.v. de stedenbouwkundige voorschriften, de motivering van deze afwijkingen en eventueel remediërende maatregelen
- een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op :
 - de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersaantrekking, verschuiving van activiteiten, milieulasten,...)
 - de harmonie met de omgeving qua volume, gevelcompositie en materiaalgebruik
 - de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers,...).

Het reconversierapport wordt gevoegd bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of kan voorafgaandelijk worden gevoegd bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest.

2. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ART.1: KASTEELPARKGEBIED

Categorie van gebiedsaanduiding volgens art. 2.2.3. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: parkgebied

1.1 BESTEMMING

Dit gebied is bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van het plangebied. Het kasteelparkgebied kan verschillende functies vervullen: een sociale, educatieve, recreatieve, cultuurhistorische, evenals een ecologische functie. Bij een goede ruimtelijke afweging kan het kasteelparkgebied ook gebruikt worden voor functies zoals gemeenschapsvoorzieningen, wonen, niet-hinderlijke bedrijvigheid, kantoren en horeca. Deze functies mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen. De woonfunctie binnen het kasteelparkgebied wordt beperkt tot maximum 10 wooneenheden voor alle gebouwen samen.

Volgende functies worden expliciet verboden:

- hinderlijke bedrijvigheid zoals grootschalige productiebedrijven, grootschalige detailhandel, groothandel, handel in en reparatie van auto's en transportbedrijven.
- woonfuncties zoals studio's, meergezinswoningen met meer dan 10 wooneenheden.

Een functiewijziging van hoofdzakelijk vergund (geachte) gebouwen naar andere functies, is mogelijk voor zover dit bijdraagt aan het karakter van het domein en de draagkracht van het gebouw en de omgeving daarbij niet wordt overschreden en de bestaande erfgoedwaarde niet in het gedrang wordt gebracht en dit wordt aangetoond in een reconversierapport.

1.2 INRICHTING EN BEHEER**1.2.1. Kasteelbijgebouwen**

De kasteelbijgebouwen kunnen in stand worden gehouden. Volgende handelingen zijn toegelaten:

- stabiliteitswerken
- verbouwen binnen het bestaande bouwvolume
- herbouwen op dezelfde plaats.

Het uitbreiden van het bestaande bouwvolumes is niet toegelaten.

Omdat het RUP rekening wil houden met andere mogelijke ontwikkelingen op lange termijn, wordt aan een eventuele nieuwe invulling van de gebouwen de opmaak van een omvattend reconversierapport gekoppeld, waarin aspecten als onder andere integratie, harmonie en cultuurhistorische waarde worden onderzocht. Dit reconversierapport en de advisering ervan moeten mee een garantie bieden voor een kwalitatieve herbestemming van het kasteelpark Sint-Maarten.

Mogelijke functiewijzigingen kunnen zijn:

- woonfunctie: zowel voor particuliere als collectieve gezinnen (bv. meergezinswoningen, serviceflats,...).
- commerciële functie: horeca, hotel, restaurant, bed and breakfast,...
- niet-hinderlijke bedrijvigheid: financiële en zakelijke dienstverlening, kleinschalige detailhandel,....
- maatschappelijk-economische functie: praktijkruimte voor vrije beroepen,....
- sociale functie: gemeenschapsvoorziening, openbare nutsvoorziening, evenementsruimte, ontmoetingsplaats,...
- educatieve functie: opleidingscentrum, seminarieruimte,...
- wetenschappelijke functie: onderzoekscentrum, arboreta,...
- recreatieve functie: wellnesscentrum, schoonheidsinstituut, ...
- cultuurhistorische functie: galerij, tentoonstelling, kasteeltuin, botanische tuin,...
- ecologische functie: natuurgebied, park, bos,....

VERORDENEND GEDEELTE

TOELICHTEND GEDEELTE

Het herbouwen op dezelfde plaats is toegelaten mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- de herbouw zorgt niet voor een volumevermeerdering
- de herbouw zorgt voor een betere terreinbezetting en kadert in een kwalitatief concept
- de herbouw houdt rekening met de bijzondere kenmerken van het kasteel en het park
- de herbouw vrijwaart de waardevolle parkbomen (art. 4)
- het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 2 bouwlagen
- de footprint bedraagt afzonderlijk minimaal 100 m² en maximaal 200 m².

1.2.2. Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn enkel toegelaten voor het hoofdgebouw en kunnen de functie hebben als bergplaats, tuinhuis, accommodatie bij o.a. zwembad, hobbyserre, dierenhok, bijgebouw in functie van het onderhoud van het park- en bosbeheer, enz... . Binnen het plangebied kunnen de bestaande bijgebouwen in stand worden gehouden. Volgende handelingen zijn toegelaten:

- stabiliteitswerken
- verbouwen binnen het bestaande volume
- herbouwen op dezelfde plaats.

Het uitbreiden van bijgebouwen is niet toegestaan.

Het herbouwen op dezelfde plaats is toegelaten mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- de totale vloeroppervlakte van alle bijgebouwen samen mag maximaal 95 m² bedragen
- de maximale kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 m
- de bijgebouwen hebben een plat of een hellend dak met een maximale helling van 35°.

1.2.3. Voorkomen van gebouwen

Tussen het kasteelgebouw (art. 3), de kasteelbijgebouwen en de bijgebouwen dient er eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan. Het kleurgebruik van buitenmuren, buitenramen en –deuren is esthetisch verantwoord en in harmonie met elkaar rekening houdend met de eigenheid en de identiteit van het kasteelparkgebied.

1.2.4. Toegang

Bij herbouw van gebouwen mogen nieuwe toegangen naar een gebouw geen verkeershinder veroorzaken naar de omgeving.

1.2.5. Verhardingen

Verhardingen zijn toegestaan voor de aanleg van wegenis ter ontsluiting van de gebouwen, de aanleg van parkeerplaatsen, terrassen en tuinpaden. Alle verhardingen met uitzondering van terrassen en wegenis dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen. Het gebruik van puin is niet toegestaan. Het gebruik van gesloten verhardingen zoals KWS- en betonverhardingen is niet toegestaan met uitzondering voor wegenis. Hiervan kan echter afgeweken worden mits omstandige motivatie en omwille van milieutechnische redenen. Parkeerplaatsen worden bij voorkeur aangelegd in waterdoorlatende verhardingen. De opvang van hemelwater van verhardingen gebeurt op eigen terrein.

1.2.6. Reliëfwijzigingen

Wijzigingen van het bodemreliëf zijn slechts toegelaten voor zover:

- het maaiveld over een strook met een breedte van minimaal 3 m langsheen de perceelsgrenzen aansluit op het niveau van het aanpalend eigendom of het aanpalend openbaar domein
- de gezonde waterhuishouding van het gebied niet wordt geschaad.

1.2.7. Park- en tuinaanleg

De inrichting van het park moet rekening houden met de aanwezige ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Waardevolle of potentieel waardevolle elementen worden opgenomen als onlosmakelijke, volwaardige onderdelen van het park. Het gaat onder meer over zichtassen, waardevolle bomen en andere waardevolle beplanting.

De park- en tuinaanleg dient te kaderen in het op te maken park- en bosbeheerplan. De heester- en boomsoorten in de beboste oppervlakten zijn hoofdzakelijk streekeigen en inheems.

Ontbossing is mogelijk in functie van:

- herstel van historische parkstructuren zoals de vista (art. 5)
- nieuwe parkinrichtingen (art. 1.2.9)
- de parkeerzone (art. 6)
- veiligheidsredenen (gevaar voor het spoorwegverkeer)

1.2.8. Waterhuishouding

In functie van een duurzaam en integraal waterbeheer wordt het hemelwater zoveel mogelijk opgevangen en hergebruikt (voor spoelwater sanitair, wasmachine, buitenkraantje,...). Het resterend deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond,

Beboste parkgedeeltes vallen onder de toepassing van het Bosdecreet. Artikel 3, §3 sluit beboste parkgedeelten niet uit van de toepassing van het Bosdecreet.

Een stedenbouwkundige vergunning voor ontbossing kan worden toegestaan volgens artikel 90 bis §3 van het Bosdecreet. Voor andere ontbossingen zoals vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften dient de Vlaamse Regering de ontheffing van het verbod tot het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing toe te staan.

hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van hemelwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te infiltreren.

Werken, handelingen en voorzieningen die nodig zijn voor het behoud, de bescherming, het herstel, het beheer van de vijvers en grachten zijn toegelaten volgens de principes van natuurtechnische milieubouw en dienen te kaderen in het op te maken park- en bosbeheerplan.

1.2.9. Constructies

Volgende constructies of kleinschalige infrastructuur zijn toegelaten, mits de landschappelijke en historische waarde van het kasteelpark niet negatief wordt beïnvloed en kadert in de tuin- en parkaanleg van het kasteeldomein:

- het plaatsen van zitbanken, tuinornamenten zoals verlichting, standbeelden, prieeltjes, banken en bebording
- het plaatselijk overwelfen van grachten en vijvers door bruggen en soortgelijke constructies
- het plaatsen van een aarden geluidswal, muurconstructies bestaande uit natuurlijke materialen
- de aanleg van een openluchtwembad, zwembad of siervijver met een oppervlakte van maximum 75 m² en een diepte van 2 m.

1.2.10. Reclame

Alle visuele reclames en publiciteitsmaatregelen dienen zich te beperken tot de bekendmaking van de aanwezige activiteiten.

De reclames kunnen aangebracht worden:

- op de voorgevels van de kasteelbijgebouwen met een maximum oppervlakte van 10 % van deze van de voorgevels
- op een afzonderlijk paneel. Voor de oprichting ervan dient aan volgende voorwaarden te worden voldaan
 - de totale oppervlakte bedraagt maximaal 6 m²
 - de hoogte is beperkt tot 4m
 - het afzonderlijk paneel wordt opgetrokken op maximaal 15 m van de kasteelbijgebouwen en op minimum 1,00 m van de perceelsgrenzen

1.2.11. Afsluitingen

Erfscheidingen en andere afsluitingen dienen uitgevoerd te worden als streekeigen haag eventueel gecombineerd met palen met hoogte van maximum 2 m met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting, ofwel in hout, ofwel in smeedijzer, ofwel als baksteenmetselwerk mits kan aangetoond worden dat hierdoor de landschappelijke waarde van het kasteelpark niet negatief beïnvloed wordt.

**ART.2: WEGINFRASTRUCTUUR**

Categorie van gebiedsaanduiding volgens art. 2.2.3. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:
lijninfrastructuur

2.1 BESTEMMING

Dit gebied is bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden.

2.2 INRICHTING EN BEHEER

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen, zoals stootbanden en hulp-posten.



ART.3: CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL GEBOUW (OVERDRUK)

Categorie van gebiedsaanduiding volgens art. 2.2.3. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:
: geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

3.1 BESTEMMING

Het (kasteel)gebouw dat op het verordenend grafisch plan in overdruk een wit stersymbool draagt, krijgt in dit RUP een bescherming als cultuurhistorisch gebouw.'

Voor dit gebouw gelden onderstaande supplementaire regels bovenop de stedenbouwkundige voorschriften volgens de zoning in grondkleur.

3.2 INRICHTING EN BEHEER

Het bestaande kasteelgebouw kan in stand worden gehouden. Volgende handelingen zijn toegelaten:

- stabiliteits- en instandhoudingswerken
- verbouwingswerken

Het is verboden het cultuurhistorisch waardevolle gebouw, met een stersymbool in overdruk aangegeven op het grafisch plan, af te breken en/of te herbouwen, tenzij het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp buiten de wil van de aanvrager.

De vormelijke elementen waaraan dit kasteelgebouw zijn waarde te danken heeft dienen behouden te blijven. In het bijzonder dienen het bouwvolume van het hoofdgebouw, de dakvorm met dakkapellen en kroonlijstafwerking, de gevelgeleding, en het gevelmateriaal, alsook de eventueel aanwezige plinten, speklagen en geprononceerde druiplijsten, poort-, deur- en/of raamomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, in gewerkte nissen en houtwerk, waaraan het gebouw zijn bijzondere waarde te danken heeft, behouden te worden. Daarbij staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken. Waardevolle interieurelementen zoals trappen, schouwmantels, binnenschrijnwerk, plafonds en vloeren worden maximaal geïntegreerd. Afwijkingen zijn mogelijk mits grondige motivatie.

Het uitbreiden van het bestaande volume van het kasteelgebouw is toegelaten mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

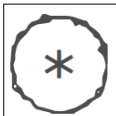
- de uitbreiding dient te gebeuren in functie van veiligheid en toegankelijkheid.
- de uitbreiding moet fysisch één geheel vormen met het bestaande kasteelgebouw en respecteert de voorop genoem-

Het kasteelgebouw heeft een belangrijke erfgoedwaarde omwille van zijn esthetische en cultuurhistorische betekenis. Deze erfgoedwaarde dient te worden gerespecteerd, wat inhoudt dat de bestaande volumes, de buitenmuren, de bedaking, de bestaande architectuur en de bestaande materialen maximaal worden bewaard of gerestaureerd.

VERORDENEND GEDEELTE**TOELICHTEND GEDEELTE**

de vormelijke elementen van het kasteelgebouw.

- de uitbreiding van het bouwvolume leidt tot een volumevermeerdering van maximaal 20%.
- het uitbreiden van het bouwvolume is in overeenstemming met de schaal van het kasteelgebouw.

**ART.4: WAARDEVOLLE PARKBOOM (INDICATIEVE OVERDRUK)**

Categorie van gebiedsaanduiding volgens art. 2.2.3. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:
geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

4.1 BESTEMMING

De indicatieve overdruk 'waardevolle parkboom' is voorzien voor het behoud, het herstel en de aanplant van een waardevolle boom.

4.2 INRICHTING EN BEHEER

De bestaande waardevolle bomen (indicatief aangeduid op het grafisch plan) moeten behouden blijven. Het rooien van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor zover dit uitdrukkelijk nodig is voor de veilige en noodzakelijke organisatie van het plangebied en het nemen van toegangen tot de gebouwen of voor een verantwoord park- en bosbeheer.

Het kappen of rooien van waardevolle bomen is enkel toegelaten om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt; vervanging is verplicht. De gekapte of gerooide waardevolle bomen dienen vervangen te worden door een nieuwe boom met een minimum plantmaat van 20/25.

**ART.5: VISTA (INDICATIEVE OVERDRUK)**

Categorie van gebiedsaanduiding volgens art. 2.2.3. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:
: geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

5.1 BESTEMMING

De indicatieve overdruk 'vista' is voorzien voor het behoud van de zichtrelatie tussen het kasteel en de N70.

5.2 INRICHTING EN BEHEER

In de vista is het oprichten van nieuwe constructies en het aanplanten van groenmassieven die het zicht belemmeren of schaden verboden.

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn verboden:

- het aanplanten van dichte hoogopgaande groenmassieven
- de aanleg van parkeerplaatsen
- het stapelen van om het even welke producten of materialen
- het oprichten van gesloten afsluitingen, al dan niet op perceelsgrenzen.



ART.6: PARKEERZONE (INDICATIEVE OVERDRUK)

Categorie van gebiedsaanduiding volgens art. 2.2.3. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

6.1 BESTEMMING

Deze in overdruk weergegeven parkeerzone is, ongeacht de zonering, tevens bestemd voor desgevallend:

- parkeerplaatsen;
- fietsenstalplaatsen.

6.2 INRICHTING EN BEHEER

6.2.1. Bepaling van het aantal parkeerplaatsen

Bij functiewijziging van de gebouwen naar andere functies dient de parkeerbehoefte aangetoond te worden in een inrichtingsplan. Per functie legt dit RUP een parkeernorm op voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen. Minder of meer parkeerplaatsen dan de parkeernorm kunnen worden toegelaten, zolang het aantal beneden de maximumcapaciteit van 30 parkeerplaatsen blijft.

Tabel 1 geeft per functie een parkeernorm voor auto's weer. Als vloeroppervlakte wordt de bruto-vloeroppervlakte van die functie in rekening genomen. De getallen die bekomen worden door toepassing van de parkeernormen uit deze tabel worden afgerond tot op de lagere eenheid.

Functie	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
wonen	1,5 per wooneenheid	max.15
commerciële functie	1 per 50 m ² vloeroppervlakte 1 per 3 kamers	max. 27
niet-hinderlijke bedrijvigheid	1 per 50 m ² vloeroppervlakte	max. 27
educatieve functie	1 per 50 m ² vloeroppervlakte	max. 27
wetenschappelijke functie	1 per 50 m ² vloeroppervlakte	max. 27
recreatieve functie	1 per 50 m ² vloeroppervlakte	max. 27

Tabel 1. Parkeernorm

De overdruk duidt een ruimere zone aan van ca. 1.500 m² waarbinnen een parkeerlocatie kan gezocht worden . De ruimte-inname (ca. 18,75 m²/parkeerplaats incl. toegang) voor een 30-tal parkeerplaatsen bedraagt ca .560 m².

Mogelijke functiewijzigingen:

- commerciële functie: horeca, hotel, restaurant, bed and breakfast,...
- niet-hinderlijke bedrijvigheid: financiële en zakelijke dienstverlening, kleinschalige detailhandel,....
- maatschappelijk-economische functie: praktijkruimte voor vrije beroepen,....
- educatieve functie: opleidingscentrum, seminarieruimte,...
- wetenschappelijke functie: onderzoekscentrum, arboreta,...
- recreatieve functie: wellnesscentrum, schoonheidsinstituut, ...

Het aantal parkeerplaatsen is berekend op basis van de vermoedelijke bruto-vloeroppervlakte van het kasteelgebouw en de kasteelbijgebouwen.

Wanneer er meerdere functies van toepassing zijn dan kan het aantal parkeerplaatsen cumulatief berekend worden. De maximumcapaciteit van 30 parkeerplaatsen kan echter niet overschreden worden.

6.2.2. Inplanting

De aanleg van parkeerplaatsen is toegelaten mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- de parkeerbehoefte wordt opgevangen binnen de overdrukzone.
- de benodigde parkeerplaatsen worden aangelegd volgens het principe van gemeenschappelijk parkeren waarbij rekening wordt gehouden met een zo efficiënt mogelijke inrichting van de parkeerplaatsen.
- de verharding dient steeds in harmonie te zijn met de omgeving.
- de niet-verharde delen van de zone worden aangelegd als groene ruimte.
- de inrichting van deze zone dient maximaal rekening te houden met bestaande natuurlijke en historisch waardevolle elementen zoals de waardevolle parkbomen, kwalitatieve parkranden,....

3. OVERZICHT VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE OPGEHEVEN WORDEN

Volgend voorschrift uit het gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren (KB 07/04/1977, gedeeltelijk gewijzigd bij BVR op 09/12/1997) wordt opgeheven:

- militair domein

Stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren (KB 07/04/1977, gedeeltelijk gewijzigd bij BVR op 09/12/1997)
art.1 kasteelparkgebied	militair domein
art. 2 weginfrastructuur	militair domein

