

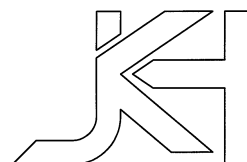
PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

STAD DIKSMUIDE

RUP KASTEELSITE HOF TER HEYDE

Deel II: Stedenbouwkundige voorschriften

De ontwerper:
Jonckheere ir-architecten BVBA
Koningin Astridlaan 134/3
8200 Brugge
Tel. 050/40 40 80
architectuur@jonckheere-sb.be



Zaakvoerder

Ir. Arch. Pol Jonckheere

Ruimtelijk planner

Kristof De Baets

Schetsontwerp Datum: 13/05/2013

Goedkeuring: 06/02/2014

Voorontwerp Datum: 10/02/2014

Goedkeuring: 25/04/2014

Ontwerp Datum: 06/06/2014

Goedkeuring: .../.../...

DATUM	AANPASSING
13/05/2013	Opmaak schetsontwerp
20/06/2013	Aanpassing aan opmerkingen vergadering dd. 22/05/2013
20/08/2013	Aanpassing aan opmerkingen dd. 02/07/2013
27/09/2013	Aanpassing aan opmerkingen dd. 13/09/2013
10/02/2014	Opmaak voorontwerp
20/02/2014	Aanpassing aan opmerkingen dd. 19/02/2014
06/06/2014	Opmaak ontwerp n.a.v. opmerkingen i.k.v. plenaire vergadering
02/09/2014	Aanpassing n.a.v. aanvullende opmerkingen Provincie dd. 26/08/2014
11/05/2015	Aanpassingen n.a.v. openbaar onderzoek

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 27/10/2014

Op bevel,

De Secretaris
Marie Herman

Burgemeester,
Lies Laridon

Zegel der gemeente

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 10/12/2014 tot 08/02/2015

Op bevel,

De Secretaris
Marie Herman

Burgemeester,
Lies Laridon

Zegel der gemeente

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van

Op bevel,

De Secretaris
Marie Herman

Burgemeester,
Lies Laridon

Zegel der gemeente

Inhoudstafel

Art. 0.	Algemene bepalingen	1
0.1.	Op te heffen voorschriften	1
Art. 1.	Zone 1: Natuurgebied	2
1.1.	Bestemming.....	2
1.2.	Inrichting en beheer.....	2
1.3.	Verbouwen, herbouwen en uitbreiden van bestaande gebouwen en constructies.....	4
1.4.	Archeologisch vooronderzoek	5

Art. 0. Algemene bepalingen

0.1. Op te heffen voorschriften

Voorschriften en bepalingen van zones van volgend gewestplan die binnen het plangebied liggen, komen te vervallen bij goedkeuring van onderhavig RUP:

- gewestplan Diksmuide - Torhout (KB 05/02/1979)

Toelichting

Voor een ophijsting over welke zones het gaat, wordt verwezen naar de toelichtingsnota.

De voorschriften zijn flexibel opgemaakt maar er worden voor de adviesverlenende instanties en de vergunningverlenende overheid voldoende sleutels ingebouwd om onbeperkte mogelijkheden uit te sluiten, nl. het feit dat alle handelingen, werken en wijzigingen pas toegelaten zijn als de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en voor zover ze de waarden of de typische landschapskenmerken van het gebied niet schaden.

Art. 1. Zone 1: Natuurgebied



Toelichting

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding: "reservaat en natuur".

1.1. Bestemming

§1 Algemeen

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.

Educatief, recreatief en/of cultureel medegebruik zijn ondergeschikte functies.

Binnen het plangebied zijn enkel functies met een laagdynamisch karakter toegelaten. Luidruchtige functies en functies die constant een hoge verkeersstroom genereren zijn uitgesloten.

§2 Bestaande gebouwen en constructies

- Bestaande gebouwen en constructies aangeduid met ■: Deze gebouwen en constructies mogen een woonfunctie, een verblijfsfunctie, een socio-educatieve en/of een cultureel-recreatieve functie hebben. Restaurant- en caféfuncties worden uitgesloten. Herbesteding van het historische gebouwenbestand, opgenomen op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed, moet gebeuren in functie van het conserveren en restaureren van het cultuurhistorisch patrimonium.
- Bestaande gebouwen en constructies aangeduid met ●: Deze gebouwen en constructies mogen enkel een woon- en/of verblijfsfunctie hebben. Elke andere functie is uitgesloten.
- Bestaande gebouwen en constructies aangeduid met ★: Voor deze gebouwen en constructies geldt er geen functiebeperking.

1.2. Inrichting en beheer

§1 Algemeen

Ten allen tijde moet het plangebied als één geheel blijven functioneren.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en landschapswaarden zijn toegelaten.

Een feestzaal, permanent museum, bedrijven,... zijn dus uitgesloten.

Dit zijn de constructies die opgenomen zijn in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed, i.c. de boswachterswoning, het neerhof en de remises met woonhuis.

Niet limitatieve lijst van cultureel-recreatieve functies: tentoonstellingen, debatten, colloquia, seminaries, vergaderingen,...

Dit zijn de constructies die niet opgenomen zijn in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed, i.c. het vijverhuis.

Dit zijn de beschermde constructies, i.c. het kasteel, waarvoor een functiebeperking gezien de bescherming als monument en de vigerende wetgeving niet aan de orde is.

Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet in artikel 18 en volgende.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief, recreatief en/of cultureel medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer
- het aanbrengen van kleinschalige constructies voor educatief, recreatief en/of cultureel medegebruik
- het oprichten van constructies voor nutsvoorzieningen, waterbuffering en/of onderhoud van het gebied
- het aanbrengen en vergroten van waterpartijen in functie van de waterhuishouding en de landschappelijke inrichting van het gebied

Bovenvermelde werken, handelingen en wijzigingen zijn slechts toegelaten voor zover ze de waarden of de typische landschapskenmerken van het gebied niet schaden.

§2 Inrichtingsstudie

Alle ontwikkelingen binnen het gebied moeten als één samenhangend geheel worden ontworpen. Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op (een deel van) het plangebied wordt een inrichtingsstudie voor het volledige gebied gevoegd.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.

Elke vergunningsaanvraag kan een bestaande, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Niet limitatieve lijst van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen... Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer: wandelen, fietsen, paardrijden ... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.

Niet limitatieve lijst van kleinschalige constructies voor educatief, recreatief en of cultureel medegebruik: informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten, zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, kunstwerken, ...

De inrichtingsstudie omvat een integraal concept m.b.t. de inrichting en toegankelijkheid van het gebied, zowel voor het wonen, de groenaanleg, de wegenis, het parkeren als de ontsluiting en dient minstens aan te tonen dat:

- Er geen afbreuk gedaan wordt aan de erfgoed- en natuurwaarden
- De beoogde functies en werken de draagkracht van het gebied niet overschrijden
- De site al dan niet gedeeltelijk of tijdelijk voor wandelaars en/of fietsers toegankelijk is

De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al is gerealiseerd in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

Een gefaseerde uitvoering van de inrichtingsstudie is mogelijk.

§3 Parkeren

Parkeergelegenheid moet gebundeld worden bij de ingang van het domein. Per entiteit is er slechts beperkt parkeren toegelaten. Het is evenwel toegelaten een in het groen geïntegreerde zone als overloopparking te gebruiken. Elke parkeergelegenheid dient ingepast te worden in de omgeving.

1.3. Verbouwen, herbouwen en uitbreiden van bestaande gebouwen en constructies

§1 Nieuwe losstaande volumes zijn niet toegelaten.

§2 Uitbreidingen van bestaande gebouwen en constructies zijn wel mogelijk, mits in achtnaam van de beperkingen van §3 en §4.

§3 Bestaande gebouwen en constructies aangeduid met ■:

Het totale volume van deze gebouwen en constructies mag op niveau van de site met max. 15% uitbreiden t.o.v. het huidige totale volume.

De uitbreidingen moeten fysiek aansluiten bij de bestaande volumes maar ondergeschikt blijven aan de historische bebouwing.

Restauratie, renovatie en uitbreiding van het historische gebouwenbestand, opgenomen op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed, moet gebeuren in functie van het conserveren en restaureren van het cultuurhistorisch patrimonium.

Met het aspect "ontsluiting" wordt de ontsluiting bedoeld van de site voor zowel de verkeersstromen "gemotoriseerd verkeer" (auto's) als "traag verkeer" (wandelaars en fietsers).

De overloopparking wordt toegelaten om tijdelijke pieken in de parkeervraag te kunnen opvangen zodat het openbaar domein gevrijwaard wordt van (wild) parkerende auto's. De straten langs het plangebied zijn niet ingericht om een parkeerdruk op te vangen.

Deze overloopparking dient, gezien zijn tijdelijk karakter, hiervoor niet ingericht, noch verhard te worden.

Dit zijn de constructies die opgenomen zijn in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed, i.c. de boswachterswoning, het neerhof en de remises met woonhuis.

De gebouwen in het plangebied hebben sterk variërende volumes, waardoor bij toepassing van een vast percentage de mogelijke volumes waarmee uitgebreid kan worden ook sterk variëren. Het volume waarmee uitgebreid wordt, staat dan wel in verhouding tot het op vandaag aanwezige volume, maar er moet ook een afweging worden gemaakt t.o.v. de ligging in het gebied, de functionaliteit van het gebouw, zijn omgeving en de architectuurwaarde zodat de uitbreidingen kunnen ingezet worden op de daartoe meest geschikte plaatsen. In die zin is het belangrijk dat de uitbreidingen

§4 Bestaande gebouwen en constructies aangeduid met ●:

Deze gebouwen en constructies mogen niet worden uitgebreid. Het vijfverhuis en het bijhorend gasthuis kunnen worden verbouwd en herbouwd binnen het bestaand volume.

Bij herbouw van beide gebouwen wordt bij voorkeur één gebouw ontworpen, waarbij het bouwvolume het bestaande gezamenlijk volume niet mag overschrijden.

Zowel bij herbouw als bij verbouwing kan één woongelegenheid worden voorzien.

De bestaande berging, bakkerij en tuinberging kunnen als berging en/of autobergplaats worden verbouwd of herbouwd binnen het bestaande gezamenlijke volume.

De bestaande tennisterreinen mogen niet worden uitgebreid.

§5 Verhardingen

Bijkomende verhardingen moeten aansluiten bij de bestaande bebouwing en moeten beperkt worden in oppervlakte. Eventuele bijkomende verhardingen moeten zoveel als mogelijk bestaan uit waterdoorlatende materialen.

1.4. Archeologisch vooronderzoek



Elke ingreep in de bodem op de percelen waar de "overdruk verplicht archeologisch vooronderzoek" is gelegen, dient vooraf gegaan te worden door een archeologisch vooronderzoek.

De te onderzoeken zone dient in redelijke verhouding te staan tot de voorgestelde ingreep.

Toelichting

ondergeschikt blijven aan de historische bebouwing.

Dit zijn de constructies die niet opgenomen zijn in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed.

De percelen waar de overdruk is gelegen zijn de historische kernzone.