

provincie : OOST-VLAANDEREN

gemeente : MERELBEKE

onderwerp : **RUP HEIWIJK-ZUID
ONTWERP**

opdrachtgevend bestuur : GEMEENTEBESTUUR MERELBEKE
Hundelgemse steenweg 353
9820 Merelbeke

Architectenbureau Van Acker & Partners cvba
afdeling ruimtelijke planning

Congreslaan 36
B- 9000 Gent

tel. 09/222.23.45
fax. 09/221.34.56

e-mail. info@avapartners.be

ir.arch. Bernard Van Acker
planoloog

arch. Lode Scheerder
stedenbouwkundige

arch. Lode Verbanck
stedenbouwkundige



Architectuur – Ruimtelijke planning – Restauratie – Design – Projectmanagement

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Goedgekeurd door de Deputatie

datum	wijziging	dossier
15.06.2011	Aanpassingen na advies GECORO	2027_02
		Datum ontwerp
		15.06.2011

GEMEENTE MERELBEKE RUP HEIWIJK - ZUID

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Gezien en voorlopig aanvaard door de gemeenteraad in vergadering van 25.01.2011.

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage aan het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 21.02.2011 tot en met 22.04.2011.

Gezien en definitief aanvaard door de gemeenteraad in vergadering van 28.06.2011.

In opdracht

de Secretaris,

de Voorzitter,

Kristof DE BEL

Gemeentesecretaris

Freddy DE KEUKELAERE

Gemeenteraadslid

Goedgekeurd door de Deputatie

GEMEENTE MERELBEKE

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN RUP HEIWIJK - ZUID

(gedeeltelijke herziening van het BPA nr. 8 Heiwijk)



Gebiedsaanduiding categorie 6 'overig groen' - subcategorie 'parkgebied'
Art. 1 – PARKZONE

Niet verordenend - Toelichting		Verordenend
		Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming		<p><input type="checkbox"/> Bestaande gebouwen Aan de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die niet beantwoorden aan de voorschriften van het onderhavige RUP, zijn onderhouds- en instandhoudingswerken, beperkte verbouwingen binnen het volume en beperkte uitbreidingen ivm veiligheid of technische redenen toegelaten. Bij volledige nieuwbouw of herbouw gelden de stedenbouwkundige voorschriften van de betreffende deelzoning. Bestaande vergunde gebouwen die niet voldoen aan de inplantingsregels voor nieuwe gebouwen, kunnen op hun bestaande inplantingsplaats verbouwd worden mits ruimtelijk verantwoord. Bij herbouw moet voldaan worden aan de inplantingsvoorwaarden.</p> <p><input type="checkbox"/> Hoofdbestemming Het parkgebied is bestemd voor behoud en aanleg van een multifunctioneel park met respect voor de ecologische, landschappelijk en cultuurhistorische waarden. Zij moet zoveel mogelijk in haar staat bewaard blijven en zodanig ingericht worden dat ze een sociale en recreatieve functie kan vervullen. Ten alle tijden zijn werken in functie van de E40 en de R4 Zuid-Ringvaart mogelijk.</p> <p><input type="checkbox"/> Nevenbestemming Werken en handelingen die strikt noodzakelijk zijn voor de openstelling, het behoud, verfraaiing en/of aanleg en beheer van het park. Recreatief medegebruik is mogelijk voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in de zone bewaard blijven: het aanbrengen van</p>

Gebiedsaanduiding categorie 6 'overig groen' - subcategorie 'parkgebied'
Art. 1 – PARKZONE

Niet verordenend - Toelichting		Verordenend
		Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>kleinschalige infrastructuur (speelinfrastructuur, zitbanken) De bestaande gebouwen in het parkgebied worden beschreven in de deelzoneringen.</p> <p>□ Niet toegelaten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het uitvoeren van bouwwerken, wegenis voor mechanisch verkeer, infrastructuur- en verhardingswerken; - Het aanbrengen van om het even welke publiciteit; - Het aanleggen van een vuilnisbelt of het achterlaten van afvalproducten, het lozen van solventen of gassen, het dumpen van materialen en afvalstoffen; - Het permanent verlagen van de grondwaterstand; - Het bebossen met een bomen- en heesterbestand dat niet volledig bestaat uit inheemse en streekeigen soorten met uitzondering van het vervangen van een niet inheemse en -streekeigen soort of in het kader van een bosbeheersplan of ander sectoraal beheersplan met een juridische basis - Het ontbossen; - Het kappen of rooien van bomen, tenzij om veiligheidsredenen, ingeval van ziekte die tot afsterven leidt of wanneer opgenomen in het bosbeheersplan of een ander sectoraal beheersplan met een juridische basis. Vervanging is verplicht. - Het geheel of gedeeltelijk kappen van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten en houtwallen wordt enkel toegelaten in het kader van een bosbeheersplan of ander sectoraal beheersplan met een juridische basis. - Ontsluiting vanuit het gebied Torenhove naar de Fraterstraat. Een ontsluiting kan enkel voor nooddiensten voorzien worden.

Gebiedsaanduiding categorie 6 'overig groen' - subcategorie 'parkgebied'
Art. 1 – PARKZONE

Niet verordenend - Toelichting		Verordenend
		Stedenbouwkundige voorschriften
Inrichting	<p><i>Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevenfunctie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie.</i></p> <p><i>Onder kleine constructies wordt o.a. begrepen: speeltoestellen, sculpturen, banken</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties wordt enkel toegelaten in de gearceerde deelzones; <p>Neven- en hoofdfuncties dienen steeds met elkaar verbonden te blijven, zij zijn complementair.</p> <p><input type="checkbox"/> Inrichting Alle werken, die betrekking hebben op de inrichting van het gebied als park zijn toegelaten. De inrichting van het park moet rekening houden met de aanwezige ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Waardevolle bomen en andere waardevolle beplantingen dienen behouden te worden.</p> <p><input type="checkbox"/> Groenvoorzieningen De nodige groenvoorzieningen dienen wat betreft de keuze inzake bomen en struiken, streekeigen, standplaatsgeschikte soorten of typische parkbomen te zijn.</p> <p><input type="checkbox"/> Recreatief medegebruik Voet- en fietswegen kunnen gerealiseerd worden. Zij worden uitsluitend uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. In elk geval dienen deze wegen het parkkarakter te respecteren. Binnen deze zone kunnen kleine constructies worden opgesteld voor zover zij de landschappelijke aanleg van het parkgebied ondersteunen en niet hinderen.</p> <p><input type="checkbox"/> Waterhuishouding</p>

Gebiedsaanduiding categorie 6 'overig groen' - subcategorie 'parkgebied'
Art. 1 – PARKZONE

Niet verordenend - Toelichting		Verordenend
		Stedenbouwkundige voorschriften
		In functie van de opvang van hemelwater worden waterpartijen en afwateringsgrachten toegelaten.

**Gebiedsaanduiding categorie 9 ‘ Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen’
Art. 2 – ZONE KASTEEL ROTSAART DE HERTAING**

Niet verordenend - Toelichting		Verordenend
		Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><i>Onder diensten wordt hier ook begrepen: opleidingscentrum, auditorium, opleidingscentrum, educatief centrum.</i></p> <p><i>Zone non aedificandi is een zone waar een absoluut bouwverbod geldt.</i></p>	<p><input type="checkbox"/> Bestemming Het bestaande kasteel gelegen binnen de arcering op het grafisch plan, dient strikt behouden te blijven. De stedenbouwkundige voorschriften zijn gericht op het behoud van de erfgoedwaarde van het aanwezige gebouw.</p> <p>In het gebouw kunnen enkel functies voorzien worden die verenigbaar zijn met het cultuurhistorisch karakter en de schaalgrootte ervan: gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, binnenrecreatie, beperkte horeca, diensten, kantoren voor zover dit het karakter van de zone en van de gebouwen niet schaadt. Bijkomend kan één woning binnen het totale bestaande volume voorzien worden. Een reserveringsstrook van 30.00m vanaf de bovenzijde van de talud van de gracht van de E40 dient vrijgehouden worden. De eerste 10.00m, vanaf de E40 en die gedeeltelijk op eigen terrein gelegen is, is een zone non aedificandi die volledig vrij van bebouwing en verharding dient gehouden te worden. Binnen de resterende 20.00m mogen parkings en circulatieruimte aangelegd worden.</p> <p><input type="checkbox"/> Aard van de constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij werken aan het kasteel moet het cultuurhistorisch karakter van de site en de morfologie zoals op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit RUP behouden blijven; Enkel herbouw als gevolg van heirkraft is mogelijk. In dit geval dient de oorspronkelijke morfologie van het kasteel terug aangenomen te worden; - Herbouw binnen het bestaande volume is mogelijk mits rekening

**Gebiedsaanduiding categorie 9 ‘ Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen’
Art. 2 – ZONE KASTEEL ROTSAART DE HERTAING**

Niet verordenend - Toelichting		Verordenend
		Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>wordt gehouden met de bestaande typologie;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beperkte wijzigingen aan de volumes kunnen enkel gebeuren met respect van de huidige architecturale waarde en enkel in functie van veiligheid, technische ruimten en toegankelijkheid door mindervaliden . <p>□ Parkeerplaatsen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ten behoeve van de functies kan enkel binnen de gearceerde zone een parkeerzone heringericht worden waarvan de circulatieruimte mag verhard worden maar waarvan de parkeerstroken uit onverharde materialen dient te bestaan. Het bestaande aantal parkeerplaatsen mag niet overschreden worden. - Ondergrondse parkeerplaatsen worden niet toegelaten; - Per 5 parkeerplaatsen dient bijkomend minimum één streekeigen hoogstam binnen de parkeerzone voorzien te worden. <p>□ Waterhuishouding</p> <p>De aanleg van verhardingen buiten het gebouw dient beperkt gehouden te worden tot maximum 20% van de niet bebouwde oppervlakte van de zonering. Er dient rekening gehouden te worden dat het niet-verontreinigd regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal in de ondergrond in te sijpelen door het gebruik van waterdoorlatende materialen, door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen of door afleiding naar de daartoe voorziene waterbuffers. Bij elke stedenbouwkundige aanvraag, ook bij een stedenbouwkundig attest of bij een melding, dient de aanvrager uitvoerig aan te tonen op welke plaatsen waterinfiltrerende maatregelen worden getroffen, op welke plaatsen het hemelwater wordt</p>

**Gebiedsaanduiding categorie 9 " Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'
Art. 2 – ZONE KASTEEL ROTSAART DE HERTAING**

Niet verordenend - Toelichting		Verordenend
		Stedenbouwkundige voorschriften
		opgevangen en hoe er met het hergebruik van het hemelwater wordt omgesprongen. Indien er geen hergebruik van het hemelwater gebeurt, dient er een uitvoerige motivatie bij de aanvraag gevoegd te worden. Gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is verplicht.

Gebiedsaanduiding categorie 9 ‘ Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen’ Art. 3 – DIENSTENZONE

Niet verordenend - Toelichting		Verordenend
		Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>Onder diensten wordt hier ook begrepen: opleidingscentrum, auditorium, opleidingscentrum, educatief centrum.</i>	<p><input type="checkbox"/> Bestemming Enkel functies mogelijk die verenigbaar zijn met het cultuurhistorisch karakter en de schaalgrootte van de omgeving: gemeenschapsvoorzieningen, diensten of kantoren en de hierbij rechtstreekse aanvullende functies. Bijkomend kan één woning binnen het totale volume voorzien worden.</p> <p><input type="checkbox"/> Aard van de constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> - Herbouw op de huidige inplanting is mogelijk. Een volumetoename t.o.v. het bestaande constructie is toegelaten tot op het verlengde van de zuidwestgevel van het kasteel (zijde Fraterstraat) enkel in de richting van de Fraterstraat. - De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6.00m; - Enkel vlakke daken toegelaten; - De bijkomende woning heeft een maximum oppervlakte van 150m²; - Een verbinding met het kasteel blijft enkel mogelijk op de huidige situering met een maximum breedte van 4.00m en een kroonlijsthoogte van maximum 3.50. - Alle toegelaten functies moeten voldoen aan de in voorkomend geval vigerende sectorale wetgeving zoals o.a. luchtkwaliteit. <p><input type="checkbox"/> Parkeerplaatsen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ten behoeve van de functies kan enkel binnen de gearceerde zone een parkeerzone ingericht worden waarvan de circulatieruimte mag verhard worden maar waarvan de parkeerstroken uit onverharde materialen dient te bestaan.

**Gebiedsaanduiding categorie 9 ‘ Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen’
Art. 3 – DIENSTENZONE**

Niet verordenend - Toelichting		Verordenend
		Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> - Per 5 parkeerplaatsen dient bijkomend minimum één streekeigen hoogstam binnen de parkeerzone voorzien te worden. - Ondergrondse parkeerplaatsen worden toegelaten. De maximum bouwdiepte bedraagt 3.50m. Bij herbouw zijn ondergrondse parkings verplicht aan te leggen. <p> <input type="checkbox"/> Waterhuishouding De aanleg van verhardingen buiten het gebouw dient beperkt gehouden te worden tot maximum 10% van de niet bebouwde oppervlakte van de zonering. Er dient rekening gehouden te worden dat het niet-verontreinigd regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal in de ondergrond in te sijpelen door het gebruik van waterdoorlatende materialen, door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen of door afleiding naar de daartoe voorziene waterbuffers. Bij elke stedenbouwkundige aanvraag, ook bij een stedenbouwkundig attest of bij een melding, dient de aanvrager uitvoerig aan te tonen op welke plaatsen waterinfiltrerende maatregelen worden getroffen, op welke plaatsen het hemelwater wordt opgevangen en hoe er met het hergebruik van het hemelwater wordt omgesprongen. Indien er geen hergebruik van het hemelwater gebeurt, dient er een uitvoerige motivatie bij de aanvraag gevoegd te worden. Gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is verplicht. </p>

**Gebiedsaanduiding categorie 9 ‘ Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen’
Art. 4 – ZONE TORENHOVE**

Niet verordenend - Toelichting		Verordenend
		Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming		<p>De bestaande bebouwing en karakter van de bestaande bebouwing dient behouden te blijven.</p> <p>□ Bestemming In de bestaande gebouwen kunnen enkel functies voorzien worden die verenigbaar zijn met het cultuurhistorisch karakter en de schaalgrootte ervan: nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, binnenrecreatie, horeca, diensten of kantoren. Bijkomend kan één woning binnen de totale bestaande volumes voorzien worden. Een reserveringsstrook van 30.00m vanaf de bovenzijde van de talud van de gracht van de E40 dient vrijgehouden worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De eerste 10.00m vanaf de E40 en die gedeeltelijk op eigen terrein gelegen is, is een zone non aedificandi die volledig vrij van bebouwing en verharding dient gehouden te worden; - Binnen de resterende 20.00m bouwvrije zone mogen parkings en groen aangelegd worden. <p>□ Aard van de constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij werken aan de gebouwen van Torenhove moet het cultuurhistorisch karakter van de site en de morfologie zoals op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit RUP behouden blijven; - Enkel herbouw als gevolg van heirkraft is mogelijk. In dit geval dient de oorspronkelijke morfologie terug aangenomen te worden; - Herbouw binnen het bestaande volume is mogelijk mits rekening wordt gehouden met de bestaande typologie;

**Gebiedsaanduiding categorie 9 ‘ Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen’
Art. 4 – ZONE TORENHOVE**

Niet verordenend - Toelichting		Verordenend
		Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> - Beperkte wijzigingen aan de volumes kunnen enkel gebeuren met respect van de huidige architecturale waarde en enkel in functie van veiligheid, technische ruimten, toegankelijkheid door mindervaliden. De maximale volumetoename van het bestaand gebouw bedraagt 10%. □ Parkeerplaatsen <ul style="list-style-type: none"> - Ten behoeve van de functies kan enkel binnen de gearceerde zone een parkeerzone ingericht worden waarvan de circulatieruimte mag verhard worden maar waarvan de parkeerstroken uit onverharde materialen dient te bestaan. - Een ontsluiting voor het mechanisch verkeer naar de Fraterstraat wordt niet toegelaten, enkel een doorgang van nooddiensten is mogelijk. - Ondergrondse parkeerplaatsen worden niet toegelaten; - Per 5 parkeerplaatsen dient minimum één streekeigen hoogstam binnen de parkeerzone voorzien te worden. - De ontsluiting voor het mechanisch verkeer kan enkel via de ontsluiting van de parking van de aanpalende kantorensite naar de Guldensporenlaan gebeuren. □ Waterhuishouding De aanleg van verhardingen dient beperkt gehouden te worden en er dient rekening gehouden te worden dat het niet-verontreinigd regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal in de ondergrond in te sijpelen door het gebruik van waterdoorlatende materialen, door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen of door afleiding naar de daartoe voorziene waterbuffers. Bij elke stedenbouwkundige aanvraag, ook bij

**Gebiedsaanduiding categorie 9 " Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'
Art. 4 – ZONE TORENHOVE**

Niet verordenend - Toelichting		Verordenend
		Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>een stedenbouwkundig attest of bij een melding, dient de aanvrager uitvoerig aan te tonen op welke plaatsen waterinfiltrerende maatregelen worden getroffen, op welke plaatsen het hemelwater wordt opgevangen en hoe er met het hergebruik van het hemelwater wordt omgesprongen. Indien er geen hergebruik van het hemelwater gebeurt, dient er een uitvoerige motivatie bij de aanvraag gevoegd te worden. Gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is verplicht.</p>