

STAD HASSELT

Groenplein 1

3500 Hasselt

GEMEENTELIJK RUP 'KASTEEL HENEGAUWBERG'

DEFINITIEF ONTWERP

Dossierbeheerder Elde Crosiers, dienst planning stad Hasselt

elde.crosiers@hasselt.be, tel. 011/23.93.05

Dossiernummer 3

Ons kenmerk RUP Kasteel Henegauwberg – **definitief ontwerp**

Datum November 2012



Ontwerp RUP 'Kasteel Henegauwberg'

Status

versie	datum	opmerking
1	07.10.2011	Eerste voorontwerp (CBS 14.10.2011)
2	21.02.12	Dossier voor voorlopige vaststelling
3	16.05.12 16.07.12	– Openbaar onderzoek
4	14.11.12	Dossier voor definitieve vaststelling

Opmaak

Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Planning	Ruimtelijk planner	Elde Crosiers		14.11.2012




GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GEMRUP) 'KASTEEL HENEGAUWBERG'

Op basis van artikel 2.2.13 en 2.2.9 – 2.2.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 24.04.2012.

De Secretaris,



De Voorzitter,

gr. delegatie dd. 24.01.2012
De burgemeester



De gemeenteraad bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 16.05.2012 tot 16.07.2012

De Secretaris,

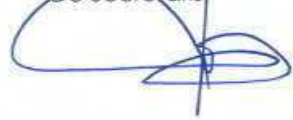


De Secretaris

De Burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 16.12.2012.

De Secretaris,



De Voorzitter

gr. delegatie dd. 24.01.2012
De burgemeester



Opgesteld door Stad Hasselt
Hasselt,



Elde Clossiers, Ruimtelijk Planner opgenomen in het register BVR
05.05.2000, gewijzigd 07.07.2000, 07.11.2003, 23.04.2004 en 23.06.06.



INHOUDSTAFEL

LEESWIJZER	7
TOELICHTINGSNOTA	8
1 Inleiding	9
1.1 Procedure	9
1.2 Doelstelling	9
1.3 Relatie met het ruimtelijk structuurplan	9
1.4 Aanpassingen in functie van de adviezen	9
2 Het plangebied in beeld	12
2.1 Situering van het plangebied	12
2.2 Bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied	13
2.3 Fotoreportage	16
3 Randvoorwaarden uit de planningscontext	18
3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	18
3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	19
3.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	20
3.4 Veiligheidsrapportage	26
3.5 Mobiliteitstoets	26
3.6 Gewestplan	27
3.7 BPA's en RUP's	27
3.8 Verkavelingen	27



3.9	Stedenbouwkundige vergunningen	27
3.10	Watertoets.....	29
3.11	Waterwingebieden en speciale beschermingszones	31
3.12	Biologische waarderingskaart	31
3.13	Habitatrichtlijn- en vogelrichtlijngebieden	32
3.14	VEN – gebieden	32
3.15	Erfgoed	32
3.16	Historiek van de plek.....	35
3.17	Landschapsatlas.....	43
3.18	Atlas van de buurtwegen	43
4	Gewenste Ruimtelijke Structuur	45
4.1	Uitgangspunten.....	45
4.2	Toetsingskader GRS	46
4.3	Bebouwing	46
4.4	Buitenruimte	49
4.5	Ontsluiting.....	52
4.6	Besluit.....	55
5	Ruimtelijk Uitvoeringsplan	56
5.1	Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften	56
5.2	Ruimtebalans.....	57
5.3	Op te heffen bepalingen	58
5.4	Conclusie watertoets	58
5.5	Register planbaten/planschade	58



5.6	Milieutoets.....	59
	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	60
1	ALGEMENE BEPALINGEN	61
1.1	Grens van het Ruimtelijk uitvoeringsplan	61
1.2	Verordenende kracht.....	61
1.3	Geldigheid van de algemene bepalingen	61
1.4	Bestaande toestand.....	61
1.5	Publiciteit.....	61
1.6	Nutsvoorzieningen.....	61
1.7	Algemeen architectonisch voorkomen.....	61
1.8	Duurzaamheid	61
1.9	Archeologie.....	62
1.10	Terminologie.....	62
2	BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE	64
2.1	WONEN	64
	Art. 1. Zone voor kasteel en bijgebouw	64
2.2	OVERIG GROEN	67
	Art. 2. Zone voor parkgebied	67
	Art. 3 Zone voor binnengebied met circulatie	70
2.3	LIJNINFRASTRUCTUUR	71
	Art. 4. Zone voor voetpad.....	71



LEESWIJZER

Onderhavige leeswijzer geeft een verduidelijking over de opbouw & inhoud van voorliggend document, dat bestaat uit twee delen: de toelichtingsnota (1) en de verordenende stedenbouwkundige voorschriften (2). Verder bestaat het RUP uit een plan met weergave van bestaande feitelijke en juridische toestand (1), het grafisch plan (2) en het plan/register mogelijke planbaten en planschade (3).

In de **toelichtingsnota** wordt naast een globale inleiding en kadering van het RUP in het beleidskader (juridisch en planologisch) ook ingegaan op de bestaande ruimtelijke structuur en de krachtlijnen van het ontwerp.

Onder **punt 1** wordt een inzicht gegeven in de stand van zaken van de **procedure**.

Daarnaast wordt er ingegaan op de **doelstellingen** bij de opmaak van het RUP en de relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Verder is een luik **aanpassingen aan de adviezen** toegevoegd, waarbij wordt aangegeven hoe deze worden geïmplementeerd in de voorliggende nota, stedenbouwkundige voorschriften en plannen.

Vervolgens wordt onder **punt 2** een inzicht gegeven in de **situering** van het plangebied en de **bestaande ruimtelijke structuur** van de omgeving en het plangebied. Tevens wordt een fotoreportage van het plangebied toegevoegd.

Onder **punt 3** gaan we in op het **juridische & planologische beleidskader**.

Onder **punt 4** worden de uitgangspunten en het toetsingskader van de gewenste ontwikkeling weergegeven in de vorm van de **krachtlijnen** van het ontwerp.

Punt 5 bespreekt het **verordenend grafisch plan**, waarin de krachtlijnen van het ontwerp vertaald worden naar een juridisch kader met verordenende kracht.

Aan dit grafisch plan worden in deel 2 de **verordenende stedenbouwkundige voorschriften** gekoppeld.

Nota bene:

Het bestemmingsplan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

De teksten en grafische plannen van de toelichtingsnota hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het ruimtelijk uitvoeringsplan.



TOELICHTINGSNOTA

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



Ontwerp RUP 'Kasteel Henegauwberg'

1 INLEIDING

1.1 Procedure

Voor het plangebied werd een stedenbouwkundige visie uitgewerkt met het doel te onderzoeken welke bestemmingen mogelijks kunnen gerealiseerd worden zonder de draagkracht van de historische site te overschrijden. De resultaten van deze studie vormen de basis van voorliggend RUP.

Het RUP bevindt zich momenteel in ontwerpfase. Voorliggend document wordt aan de gemeenteraad voorgelegd voor voorlopige vaststelling.

1.2 Doelstelling

Het doel van dit RUP is in eerste instantie om het behoud van de historische site Kasteel Henegauw te garanderen.

Er wordt gezocht naar een kader waarbinnen de bebouwing gehewaardeerd kan worden en waarbij het park als groene poort naar Hasselt kan blijven functioneren. Het bestemmen van de functies staat in het teken van het behoud en de leefbaarheid van de plek, zonder het historisch karakter te verliezen. Deze invulling van de functies staat in relatie met de woonomgeving, het omringende landschap en de ligging aan de poort van Hasselt.

1.3 Relatie met het ruimtelijk structuurplan

Deze site is een onderdeel van de selecties aangegeven in de Bindende bepalingen, met name *bindende bepaling 4, Selectie van elementen met een belangrijke erfgoedwaarde*.

Verder is het RUP een uitvoering van de actie aangegeven in de bindende bepalingen met betrekking tot de landschappelijke structuur, *Bepaling 23. RUP Waardevolle gebouwen en panden (Bakens)*. Met het oog op het behoud van het cultuur- historisch erfgoed wordt voor de bakens een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgesteld met de ontwikkelingsperspectieven zoals aangegeven in het richtinggevend deel. Dit kan in een of meerdere gemeentelijke uitvoeringsplannen gebeuren **of, naargelang de behoefte ook, ad-hoc**.

1.4 Aanpassingen in functie van de adviezen

In § 3 wordt het luik veiligheidsrapportage aangevuld.

Onder § 4.5 wordt de voetgangersrelatie tussen de dreef en de Henegauwlaan verder aangevuld. Bijkomende wordt ook in het toelichtend gedeelte van de stedenbouwkundige voorschriften een aanvulling gedaan.

I.v.m. de watertoets wordt in de toelichtingnota onder §5.4 de conclusie van de watertoets aangevuld in relatie met het advies van VMM.

Het kasteel met bijgebouw wordt uit de categorie Overig groen gehaald en opgenomen onder de categorie Wonen. Alhoewel de vraag gesteld kan worden of een kasteel in een kasteeltuin zonevreemd is, geeft de opname binnen de categorie Wonen garanties voor de bestemmingen van de gebouwen. Op die manier wordt behoud/ instandhouding van de waardevolle gebouwen ook voor de toekomst gegarandeerd.

Het park en het circulatiegebied blijven wel onder de categorie Overig groen functioneren. Deze zones mogen ook in de toekomst niet bebouwd worden.

Hierbij wordt verwezen naar de vergunningshistoriek van het domein. In het verleden werd door de overheid schadevergoeding op grond van foutaansprakelijkheid (1382 BW) betaald, omdat zij ten onrechte een



verkavelingsverbod oplegde in het kader van de opstelling van het gewestplan Hasselt/Genk.

In het kader van de heropbouw van het kasteel kan gesteld worden dat er door de verplichting van een inrichtingsstudie voldoende garanties zijn ingeschreven om de historische kenmerken te behouden.

De footprint van de overdruk k, zoekzone kapel, is gebaseerd op de footprint van het laatste gebouw dat er gestaan heeft (zichtbaar op afbeeldingen uit 1843 en 1904) en op de footprint van de kapel die blootgelegd werden door eerder archeologisch onderzoek. In de beschrijving van het grafisch plan §5.1 wordt een afbeelding aangevuld waarbij de afbakening van de zone in relatie wordt gebracht met de gegevens van het sleuvenonderzoek. De uiterste grens van de uitbreiding valt samen met het fundament van het bouwwerk van de 19de eeuw. Op die manier blijven de restanten van de vroegere (oudere) funderingen onaangeroerd.

Om de impact op de archeologische erfgoedwaarden van het gebied te beperken en om archeologische registratie en opgraving mogelijk te maken, wordt in de stedenbouwkundige voorschriften verordnend ingeschreven dat archeologisch advies vereist is bij alle bodemingrepen, dus niet alleen bij de bouwvolumes, maar ook bij bijv. de parkaanleg, herwaardering van de gracht, ... Deze aanvulling gebeurt zowel in de algemene bepalingen als in het voorschrift zelf. Verder worden de voorschriften aangevuld met een beperking van ondergrondse constructies tot de bestaande kelders en geringe bijkomende uitgraving binnen de contour van de noordelijke kasteelvleugel. Dit beperkt de verstoring van de bodem zowel in het kader van de archeologie alsook wat betreft de invloed op de grondwaterstromingen.

In de voorschriften worden in art.1 "zone voor kasteel en bijgebouw" de contouren heel strikt ingetekend. Het is dan ook de bedoeling dat de site opgewaarderd wordt binnen het (voormalige) bouwvolume, bijkomende uitbreidingen zijn niet gewenst. Er wordt in de stedenbouwkundige voorschriften aangevuld dat het hoofdgebouw (kasteel

+ schuur) en het bijgebouw (tiendschuur) als één geheel bekeken worden.

Op de historische kaarten staat de tiendschuur altijd aangeduid en is ze steeds gekoppeld aan het kasteel. De verschillende bouwstijlen van de tiendschuur en het kasteel zijn hoogstwaarschijnlijk het gevolg van de verschillende verbouwingsfasen in de loop van de tijd en zijn typisch voor dergelijke meerperiodesites. Van wanneer de tiendschuur in zijn huidige voorkomen dateert is echter moeilijk te achterhalen. Wat zeker is, is dat de huidige footprint reeds is aangegeven op het primitieve kadaster van 1813. Het gebouw was toen zelfs iets dieper (naar de noordzijde) en had in zuidelijke richting nog een annex. Op een van de gevels zijn muurankers aangebracht ANNO 1741. In de periode onmiddellijk na de brand zijn enkele verbouwingen gebeurd met materialen afkomstig van het kasteel zelf. Deze verbouwingen binnen het oorspronkelijk volume gebeurden voor de goedkeuring van het gewestplan, zodat men ervan kan uitgaan dat zij geacht worden vergund te zijn. De uitbreiding, die in vraag gesteld wordt, aan de noordzijde van het gebouw is enkel de uitbreiding tot het oorspronkelijke volume zoals ook aangegeven op de afbeelding §4.3 *Bebouwing, bouwvolume 1878 in huidige omgeving*, waar de gearceerde zone het huidige volume aangeeft en de oranje zone het oorspronkelijke gebouw visualiseert.

In de bestemmingen van de zone voor kasteel met bijgebouw wordt de bestemming 'erfgoed logies' toegevoegd.

De paragraaf Register mogelijke planbaten – planschade werd aangevuld conform de wijzigingen van het grafisch plan.

Het gebruik van betonplaten werd geschrapt in de Algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften.

In het kader van de mobiliteit wordt gekeken naar het advies van Wegen en Verkeer Limburg. Er werd geen opmerking gemaakt over de rechtstreekse ontsluiting op de gewestweg. Omdat de dreef altijd de hoofdtoegang van het domein is geweest, gezien het laagdynamisch karakter van de bestemmingen, gezien de inrichting van het parkge-



bied, wordt de optie opengehouden om gemotoriseerd verkeer ook in de toekomst mogelijk te laten.

Zone voor parkgebied :De historische context wordt verordenend ingeschreven. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt aangevuld dat de boomgaard en de overflow parking beperkt worden tot de *overdrukzone muur in metselwerk*. De boomgaard kan zowel in hoogstam als in laagstam aangeplant worden. De maximale parkeercapaciteit wordt aangevuld voor de hele zone, steeds in relatie met de overdruk ontsluiting. Verder wordt voor deze bestemmingszone ingeschreven dat de bestaande waardevolle groenelementen optimaal bewaard blijven. Het is onmogelijk om dit grafisch weer te geven omdat zowel de solitaire bomen, de open en gesloten ruimtes, als het geheel waardevol zijn. Door het inschrijven van een beheersplan wordt het totaalconcept gegarandeerd, dit wordt verder uitgeschreven in het toelichtend gedeelte van de stedenbouwkundige voorschriften. De mogelijkheid en de randvoorwaarden voor terrasaanleg worden ingeschreven.

De vraag werd gesteld om het wandelpad, dat de dreef verbindt met de Henegauwlaan, permanent open te stellen voor publiek. In de toelichtingsnota wordt verder aangevuld waarom aan deze vraag slechts zeer beperkt wordt tegemoet gekomen.

Plannen:

- Aanpassing categorie overig groen naar wonen voor de bebouwing.
- Aanpassing van de kadastrale onderlegger i.f.v. aangepaste terreinopname voor het volume van het bijgebouw.
- Inkorten van de bestemmingszone van het kasteel (noordelijke vleugel) om afstand te creëren naar de noordelijke perceelsgrens.
- Doortrekken van de bestemmingszone 'parkgebied' waar de bestemmingszone van het kasteel wordt ingeperkt.

- Aanpassing van de 'zone k' van de voormalige kapel conform de gegevens van het sleuven onderzoek. De zone wordt ook bij de categorie wonen opgenomen.
- Aanpassing van de mogelijke planbaten zonerings.
- Op het plan bestaande toestand wordt de verwijzing aangegeven naar termen als tiendschuur, schuur, koetshuis,, dit om verwarring te voorkomen.

1.5 Aanpassingen in functie van de openbaar onderzoek

Er worden enkele aanpassingen en aanvullingen gedaan als gevolg van het openbaar onderzoek.

Toelichtingnota:

§3.3 GRS wordt aangevuld met bepalingen van het richtinggevend gedeelte ivm erfgoedlogies.

Stedenbouwkundige voorschriften:

De algemene bepalingen worden aangevuld met de bepalingen in het kader van bescherming van waterkwaliteit.

In de algemene bepalingen wordt de omschrijving 'Inrichtingsstudie' aangepast.

De algemene bepalingen worden aangevuld met de vereiste dat parkeren op eigen terrein verplicht is.

Pag. 69 in het toelichtend gedeelte wordt de straatnaam Kasteellaan vervangen door Kloosterlaan.



2 HET PLANGEBIED IN BEELD

2.1 Situering van het plangebied

Het plangebied ligt op het grondgebied van Hasselt, ten zuidoosten van het centrum van Hasselt, tussen de deukernen Rapertingen en Wimmerdingen.



Het plangebied omvat de resterende terreinen van Kasteel Henegauw. Deze site ligt in de deelgemeente Rapertingen, net ten zuiden

van de snelweg E313, aan de afrit Hasselt Oost. Ze wordt begrensd door de N20 Luikersteenweg (O), de Henegauwlaan (N), de woonkavels van de verkaveling Henegauwberg (W en Z) het landbouwgebied dat de Luikersteenweg begeleidt.



De site wordt gekenmerkt door de grootschalige bebouwing van het kasteel, het groen van het kasteelpark en de dreven die de oorspronkelijke toegangswegen accentueren. De transparantie van het park maakt dat de ruïne van het kasteel van op de Luikersteenweg zeer goed zichtbaar is.

2.2 Bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied

Het plangebied omvat de gebouwen van het kasteel Henegauw en de restanten van het bijhorende park. Na de aanleg van de goedgekeurde verkaveling zijn enkel de dreven, een restant van de voormalige boomgaard en het oostelijke deel van het park bewaard gebleven.

Aan de noordkant van de site liggen twee toegangen, beide sluiten aan op de Henegauwlaan. De meest westelijke toegang takt aan op de binnenkoer, de meest oostelijke is eerder een dienstontsluiting.

De hoofdontsluiting van het domein gebeurt via een dreef die aantakt op de Luikersteenweg en aan de noordzijde begeleid wordt door een gracht. Het betreft een onverhard pad met een berijdbare kasseistrook. Ter hoogte van de hoofdtoegang buigt de kasseistrook af in noordelijke richting, terwijl het onverharde pad als voetgangersdoorsteek door loopt tot op de Kloosterlaan. Aan de zuidkant van de site ligt nog een tweede toegang, die de huidige woning verbindt met de Kloosterlaan.

Het pad aan de hoofdtoegang loopt via een brug over een gracht en buigt voor het kasteel af naar het westen, om uit te lopen op een kiezelvlakte die functioneert als parking en circulatieruimte.

De gracht is een restant van de vroegere omwalling, ze staat droog aan de oostzijde van de brug, aan de westzijde staat nog water. De waterstand in de gracht is afhankelijk van de weersomstandigheden en kan geregeld worden door de inplanting van de overloop. Deze lineaire waterpartij wordt omzoomd door een aantal hoogstambomen die in of op de kop van het talud zijn uitgegroeid. Deze bomen vormen de grens van het bomenbestand dat het uitzicht bepaalt in de parkzone. Het park wordt gevangen tussen de gracht, het kasteel, de He-

nagauwlaan en de Luikersteenweg. Het voorkomen van dit parkgedeelte wordt gedomineerd door enkele opvallende solitair bomen en de wisselwerking tussen open grasvlaktes en de inplanting van boomgroepen (in combinatie met de onderbegroeiing van gras).



De bestaande bebouwing bestaat uit twee delen, nl. het L-vormige kasteel en de westelijk gelegen voormalige portierswoning.

Van de zuidelijke vleugel van het kasteel blijven enkel nog de buitenmuren over, inclusief gewelfde kelders met oude schouwen (18^{de} eeuws en eerder). De noordelijke vleugel is nog vrij intact en bevat één woning en een schuurgedeelte.

In de voormalige portierswoning/tiendschuur is één woning ingericht. Verder bevat dit gebouw een grote ontvangstruimte op het gelijkvloers en een expositieruimte op verdieping onder de dakspanten.

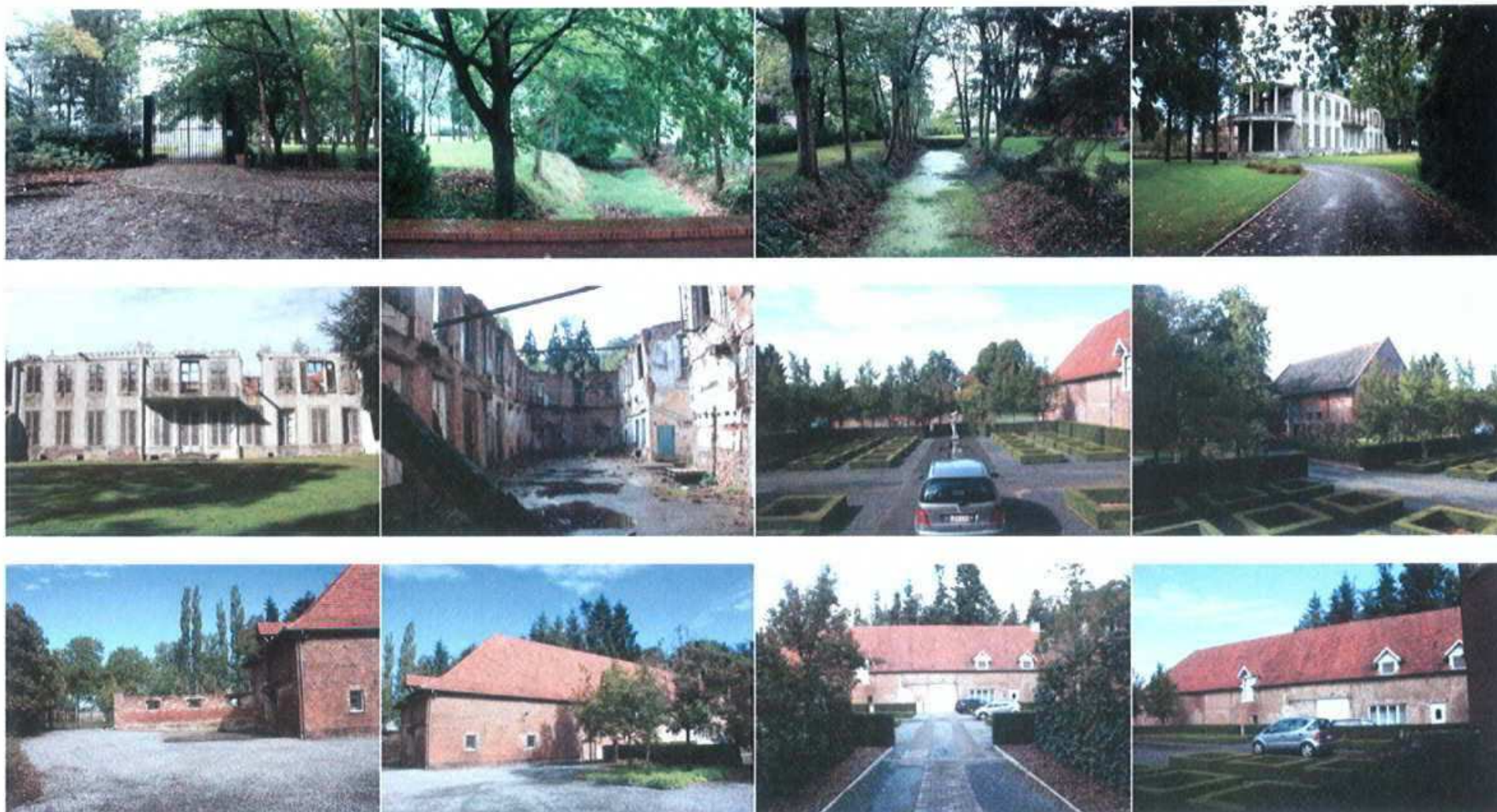
Aan de westzijde van het perceel, tussen het portiersgebouw en het kasteel, ligt een betonvloer, aan drie zijden afgeboord met muren van ca. 2.50m hoog. De vloer geeft het grondoppervlak weer van het voormalige koetshuis. Deze zone wordt momenteel gebruikt als houtopslag.

Als overige bouwwerken worden nog de tuinmuren aangegeven. Ze vormen de begrenzing tussen de boomgaard en het aanpalende bouwperceel en de grens tussen de boomgaard en het circulatiegebied.

Gevangen in de vleugels van de L-vormige hoofdbouw is een formele tuin aangelegd met paden, hagen en een waterpartij.



2.3 Fotoreportage





3 RANDVOORWAARDEN UIT DE PLANNINGSCONTEXT

3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)¹

Hasselt vormt samen met Genk het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk. Voor de stedelijke gebieden werden volgende doelstellingen geformuleerd:

- het stimuleren en concentreren van activiteiten;
- het vernieuwen van de stedelijke woon- en werkstructuur door strategische stedelijke projecten;
- het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen;
- het leefbaar en bereikbaar houden door andere vormen van stedelijke mobiliteit en door locatiebeleid;
- het verminderen van het ongeordend uitzwermen van functies.

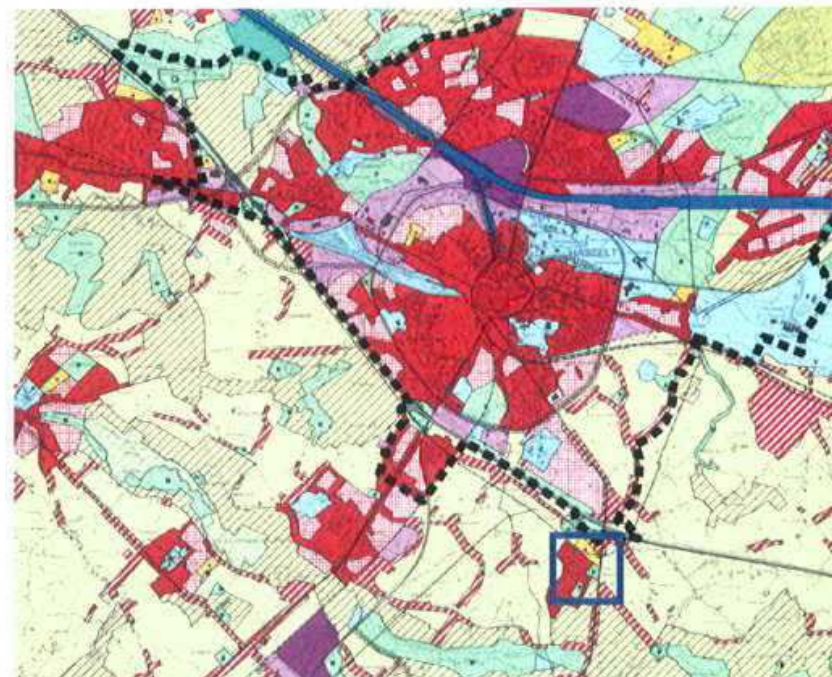
3.1.1 Afbakening Stedelijk gebied - Buitengebied

Het Vlaams gewest is bevoegd voor de afbakening en visievorming voor 13 steden, voor Hasselt- Genk is het planningsproces lopende.

Er werd een ontwerp voorgesteld voor de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Hasselt – Genk. In deze afbakening valt het plangebied buiten de begrenzing van het stedelijk gebied.

¹ Uit het GRS Hasselt goedgekeurd op 29/10/2009.

Het RSV werd als beleidsdocument goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23.09.1997, gedeeltelijk herzien en definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 12.12.2003



Voorstel afbakening stedelijk gebied Hasselt – Genk met aanduiding plangebied.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) omschrijft de buitengebieden als gebieden waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt. De buitengebieden omvatten natuur- en bosgebieden, agrarische gebieden, nederzettingen en verkeersinfrastructuren.

Als belangrijkste doelstelling geldt dat het buitengebied gevrijwaard moet worden voor haar essentiële functies door de ontwikkelingsmogelijkheden van de structuurbepalende activiteiten en functies (landbouw, bos, natuur, wonen en werken) te garanderen. Wonen en werken bundelen in de kernen, versnippering vermijden.



3.1.2 Landschap

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt, m.b.t. de verdere ontwikkeling van het landschap, aangegeven dat een aantal elementen en componenten door hun specifieke ordening, aanleiding kunnen geven tot een specifiek landschap. Er kan daarbij een onderscheid worden gemaakt tussen abiotische elementen en componenten (reliëf, hydrologie en hydrografie, bodem/geologie), biotische elementen en componenten (punt-, lijn-, vlakvormige elementen), antropogene elementen en componenten. Op basis van de schaal, de grootteorde en het belang kunnen zowel op Vlaams, als op provinciaal, als op gemeentelijk niveau elementen en componenten van een landschap worden gedefinieerd. Daarnaast wordt in het RSV gesteld dat het landschap als gegeven functioneert bij de afweging van ruimtelijke ingrepen.

3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan ²

In het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL) worden de visie, categorisering en taakstelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen overgenomen en genuanceerd. Het RSPL neemt het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen als kader en projecteert hierin volgende hoofddoelstellingen:

- Beschermen, beheren en versterken van de groene waarden.
- Versterken van het stedelijk draagvlak met een concentratie van (nieuwe) diensten en meer kwaliteitsvolle stedelijke en geconcentreerde woonvormen.
- Limburg als een economisch te diversifiëren regio, waarbij de provincie streeft naar een duurzame verankering van de bestaande bedrijven en een endogene groei om tot een breed en minder kwetsbaar economisch profiel te komen.

- Een grensoverschrijdende ruimtelijke context.
- Meer aandacht voor kwaliteit van o.m. hoogwaardige bedrijventerreinen, toeristisch recreatieve voorzieningen, betere wegen, enz. De bestaande landschappelijke verschillen en cultuurhistorische rijkdom moeten behouden blijven.

Het stedelijk gebied Hasselt-Genk is de spil en het zwaartepunt van de hoofdruimte Netwerk Midden-Limburg en van de provincie Limburg. Om zijn positie voor de MHAL-regio te versterken moet worden gewerkt aan de versterking van de stedelijkheid (verdichting, grootstedelijk imago op bepaalde plaatsen) van het gebied.

Natuurlijke structuur

De gewenste natuurlijke structuur van Limburg bevat 10 natuurlijke systemen. Voor Hasselt zijn volgende systemen van belang:

- Haspengouws Demerbekken: in dit landbouwgebied is de natuur vooral geconcentreerd in beter te bufferen beekvalleien. Daarnaast wordt een netwerk ontwikkeld van ecologische infrastructuur, uitgaande van bestaande stapstenen van natuurlijke kastelparken, bosjes (met bosuitbreiding), hoogstamboomgaarden, holle wegen, poelen en andere kleine landschapselementen. De ecologische infrastructuur wordt ontwikkeld voor soortenbescherming. Bebossing voor stedelijke recreatie en als scherm of buffer versterkt het natuurlijk systeem.
- Tertiaire Kempen: voor dit systeem wordt voor de zone langs de zuidoostelijke plateaurand van Hasselt tot Zutendaal, met Bokrijk en de Maten, de vrijwaring van de bedreigde natuurverbindingen beoogd. Voor het Midden-Limburgs Vijvergebied wordt beter aangeakt op de Demervallei en op de bos- en heidegordel.

² Het provinciaal ruimtelijk structuurplan werd goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 12.02.2003.



3.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

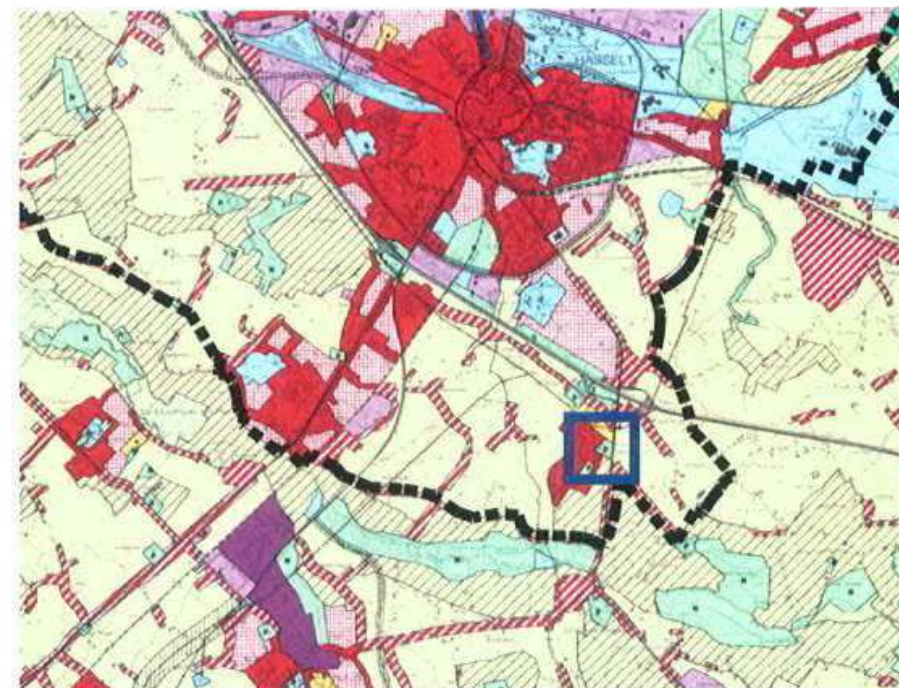
3.3.1 Afbakening Stedelijk gebied – Buitengebied

De afbakening van het stedelijk gebied is een bevoegdheid van het Vlaams Gewest. Vanuit de stad Hasselt wordt echter een suggestie meegegeven die gebaseerd is op haar visie op de open ruimte.

Het beleid voor de natuurlijke en landbouwstructuur wordt mede bepaald vanuit de nieuwe behoeften die gegenereerd worden als gevolg van de stedelijke groei en verdichting. Deze nieuwe behoeften aan de open ruimte, voor de inwoners van de stad, kunnen niet vervuld worden door de open ruimte nabij de stad uitsluitend uit te tekenen als een ruimte die bestemd is voor de landbouw of bosbouw. De nabije stadsontwikkeling vraagt een gedifferentieerd en verruimd beleid voor de open ruimte. De stad integreert in haar stadsontwikkeling een systeem van pleinen, parken en groene assen die stedelijke woongebieden koppelen aan de landbouw-, bosbouw- en natuurgebieden die gelegen zijn aan de stadsrand. Deze integratie moet op een kwaliteitsvolle manier gebeuren. Om die reden beschouwt de stad Hasselt deze gebieden als stedelijke landbouwgebieden, natuurlijke parken, erfgoedlandschappen of stadsbossen. Zulke gebieden moeten mede ingericht en ontwikkeld worden vanuit de stedelijke behoeften. De stad heeft deze visie reeds gerealiseerd met het BPA Herkenrodebossen. Ze wil dergelijke verfijnde ontwikkelingen realiseren in haar overige omliggende buitenruimten aan de stadsrand.

Dit betekent dat de stad suggereert aan het Vlaams gewest om de afbakening van het stedelijk gebied niet uitsluitend te bekijken als een afbakening van de harde stedelijke functies maar ook de randstedelijke functies te betrekken bij de afbakening van het stedelijke gebied.

Vervolgens wordt een voorstel van afbakingslijn gesuggereerd aan het Vlaams gewest.



Voorstel afbakening stedelijk gebied GRS

3.3.2 Behouden van historische eigenheid van de stad en het landschap

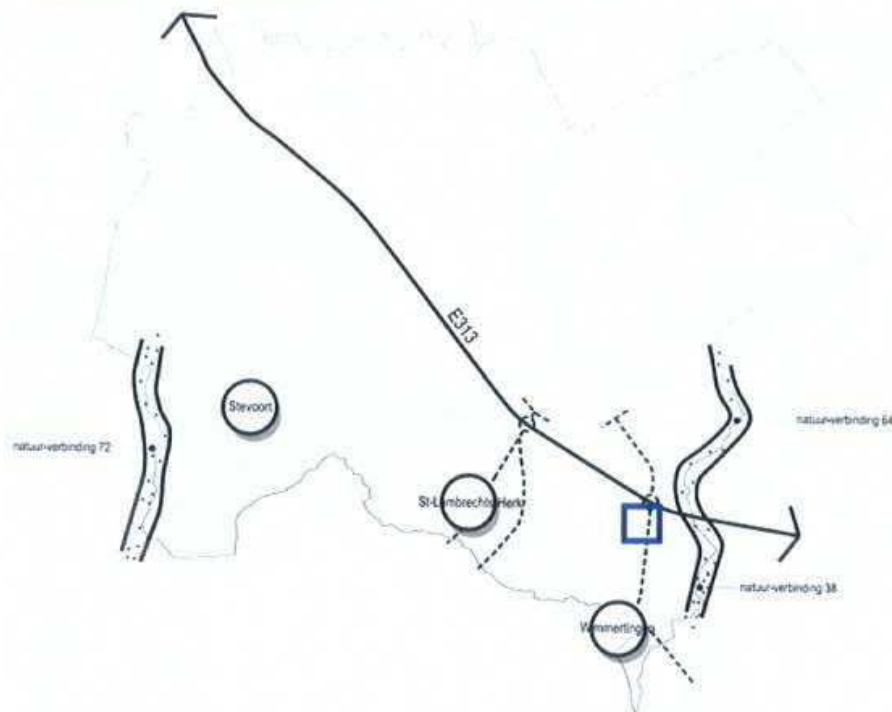
Het behouden van de historische eigenheid van Hasselt (stad en landschap) heeft een belangrijke bijdrage voor de herkenbaarheid en toeristische aantrekkingskracht van Hasselt.

Hasselt streeft naar kwaliteitsvolle ontwikkelingen op elk vlak. Herkenbare elementen worden extra in de verf gezet waardoor de identiteit van diverse gebieden verduidelijkt wordt. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt er op toegezien dat haar eigenheid niet verloren gaat.



3.3.3 Hoofdrimte Haspengouw

Het plangebied ligt binnen de hoofdrimte Haspengouw, deelruimte Zuidelijke landbouwkamers.



De hoofdfunctie in de hoofdrimte Haspengouw wordt in relatie gebracht met de stedelijke ontwikkeling. Stedelijke landbouw, wonen, landschap, natuur, bos, laagdynamische toerisme en recreatie zijn belangrijke functies die op een geïntegreerde manier de ruimtelijke ontwikkeling van deze hoofdrimte in de toekomst zullen bepalen.

Het waardevol landschap wordt bepaald door de afwisseling van landbouw en natuur, gecombineerd door een groot aandeel aan erfgoed uit een rijk verleden. Zij vormen de belangrijkste structuurbepa-

lende elementen in deze hoofdrimte en maken deze hoofdrimte tot een waardevol landschap met een hoge toeristisch-recreatieve waarde.

Wonen wordt geconcentreerd in de kernen Stevoort, St.-Lambrechts-Herk, (deels) Raperfingen en Wimmertingen. Deze kernen worden verder ontwikkeld met aandacht voor herkenbaarheid en identiteit.

In de deelruimte *Zuidelijke landbouwkamers*, waartoe het plangebied hoort, primeren landbouw en natuur in de open ruimte, en wonen met de daarmee verbonden functies in de woonkern Wimmertingen en de talrijke woonlinten. Algemeen kunnen landbouwactiviteiten in dit gebied behouden blijven maar het gebied moet zich meer oriënteren en verruimen op nieuwe stedelijke behoeften. Het behoud en versterken van de landschappelijke kwaliteit (bijvoorbeeld kleine landschapselementen) vormt hier een onderdeel van. Het netwerk van fiets- en wandelpaden moet in dit gebied bestudeerd worden zodat de alternatieve routes voor fietsers naar de stad via dit gebied kunnen georganiseerd worden.

De planmatige, parkachtige woonwijk Henegauwberg blijft behouden maar moet goed ingekapseld blijven in deze ruimte. Verder agrarisch gebruik blijft uiteraard mogelijk maar bij voorkeur als grasland en weiland. Het beleid naar kleine landschapselementen richt zich op behoud, herstel en ontwikkeling.

3.3.4 Gemeentelijke open ruimteverbindingen

Open ruimteverbindingen zijn niet - of weinig bebouwde - ruimten doorheen sterk bebouwde gebieden. Ze verbinden grotere aaneengesloten open ruimtegebieden.

Open ruimteverbindingen zijn vaak die plekken waar de open ruimte het meest herkenbaar en waarneembaar is. Dikwijls zijn zij dragers van natuurverbindingen en recreatieve assen.



In relatie met het plangebied wordt de open ruimteverbinding tussen twee landbouwgebieden te Raperfingen, gelegen tussen de bebouwing van de wijk Henegouw en het woonlint langsheen de Luikersteenweg aangegeven. Er wordt een beleid gevoerd naar het behouden en landschappelijk inrichten van deze open ruimteverbindingen. Ze worden bovendien gevrijwaard van nieuwe infrastructuur en bebouwing. Als er een gemeentelijk RUP wordt opgesteld waarin zich een open ruimteverbinding bevindt dan zal deze afgebakend worden.

3.3.5 Elementen met belangrijke erfgoedwaarde

Omwille van het toeristisch, architecturaal en/of historisch belang van elementen met een erfgoedwaarde wordt een gericht beleid gevoerd. Er wordt een onderscheid gemaakt in:

- Gave landschappen
- Gemeentelijke bakens
- Waardevolle en beschermde gebouwen en gehelen (bv meerdere panden samen)
- Kleine erfgoedelementen
- Erfgoedconcentraties of ensembles (beschermde landschappen)

Kasteel Henegouw is in het GRS opgenomen als gemeentelijke bakens. Deze bakens zijn punt- of lijnvormige elementen die voor het Hasseltse landschap beeldbepalend zijn. Het zijn herkenningpunten of oriëntatiepunten die onmiskenbaar verbonden zijn met de bebouwde of open ruimte van Hasselt. Vaak hebben bakens een cultuurhistorische betekenis, hoewel dit geen absolute vereiste is.

De huidige bestemming beperkt dikwijls de ontwikkelingsmogelijkheden van de gemeentelijke bakens. De gemeente zal de ontwikkelingsperspectieven van de zonevreemde en gebiedsvreemde bakens bepalen via een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Om de merkwaardige gebouwen en hun omgeving te kunnen behouden, moeten er mogelijkheden gezocht worden om andere func-

ties dan (zonevreemd) wonen toe te laten. Zo kunnen bakens beheerd worden door private partijen of overheidspartijen als woning, bedrijf, kantoor of culturele instelling. Indien een bakens leeg komt te staan en het is niet beschermd (decreet Monumenten en Landschappen), zal de stad een trekkersrol op zich nemen om één of meerdere geïnteresseerde partijen rond tafel te zetten, zodat het bakens een functie krijgt en kan behouden blijven. Indien nodig en afhankelijk van het voorkomen en de aard van het gebouw of ensemble, kunnen er meer of minder mogelijkheden toegelaten worden bijvoorbeeld op het vlak van functiewijziging.

Aangaande architectuur, structuur en inrichting van de omgeving kunnen in het RUP randvoorwaarden opgelegd worden, zodat de herkenbaarheid van het gebouw/ensemble niet geschonden wordt.

Een bakens is een uniek gegeven waarvoor alleen maar een uniek beleid kan uitgeschreven worden. De evaluatie zal steeds per bakens gebeuren, afhankelijk van

- de aard en intensiteit van de functie
- de kenmerken van gebouw of van het terrein

Volgende tabel geeft een afwegingskader voor de integratie van functies in bakens of merkwaardige gebouwen.



		De intrinsieke kwaliteit of kwetsbaarheid van het gebied			
		Hoog	Gemiddeld	Laag	
Intensiteit van de functie	Hoog	Voorbeelden	Natuurgebied Kolberg	Stedelijk Landbouwgebied	Wooergebied
		Transportbedrijf	***	**	.
	Horeca	**	.	+/-	
	Gemiddeld	Kantoor	.	+/-	+
		Natuurcentrum	+ / .	+	++
	Laag	Woning	+	++	+++

Legende	
---	Nooit inpasbaar
--	Nooit inpasbaar tenzij onder zeer uitzonderlijke omstandigheden (bvb. veiligheid,)
-	Soms inpasbaar mits verantwoording van uit maatschappelijk nut.
- / +	Soms inpasbaarheid onder strenge voorwaarden
+	Inpasbaar mits algemene voorwaarden,
++	Meestal inpasbaarheid tenzij onder zeer uitzonderlijke omstandigheden (veiligheid, ...)
+++	Altijd inpasbaar

Mogelijke functiewijzigingen worden gebiedsgericht ruimtelijk afgewogen ten opzichte van het beleidskader van deelruimten en deelstructuren.

Een functiewijziging wordt enkel positief geëvalueerd als hierdoor de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt. De concrete in-

richting en inpassing zal dienen te gebeuren volgens de kwaliteit van de plek.

Het opstellen van het RUP 'Bakens' zal het volgende programma hebben:

- Inventaris en selecties van de bakens
- Beleidskader en ontwikkelingsperspectieven per bakens
- Gebiedsgericht bestemmingsplan per bakens

Verder wordt binnen het richtinggevend gedeelte **§9.2.4 Het verblijfstoerisme**, het erfgoedtoerisme gestimuleerd door het bevorderen van overnachting in beschermde of merkwaardige sites, waaronder de kasteelsite Henegauw wordt gerekend.

3.3.6 Landschappelijke stadspoorten

Hasselt wordt betreden via een aantal landschappelijke poorten.

Het begrip "poort" moet niet letterlijk opgevat worden. De term poort slaat in dit geval op een ruimtelijk - landschappelijke beleving van overgang. In Hasselt hebben deze overgangen betrekking op plekken waar het gevoel van betreden of verlaten van de stad het sterkst is of moet versterkt worden.

Het poortgevoel op de geselecteerde zones moet gecreëerd, behouden of versterkt worden.

De poort Henegauwberg: op de Luikersteenweg ter hoogte van Henegauwberg en oprittencomplex autosnelweg staat aangegeven als te versterken poort. Deze poort moet versterkt worden door landschap van de omgeving en herinrichting van het knooppunt autosnelweg / Luikersteenweg.



3.3.7 Achterhaalde bestemmingen

Enkele infrastructuur en/of recreatieve bestemmingen zijn achterhaald. Ze kunnen, als nieuwe behoeften zich aandienen, worden herbestemd. Hieronder wordt ook recreatiezone Henegauwberg aangegeven.

Dit gebied met een oppervlakte van +/- 7 ha grenst aan het residentiële woonpark Henegauwberg en het studiegebied. Deze recreatiezone ligt te decentraal en is te onveilig ontsluitbaar om te kunnen ontwikkelen naar een nieuwe sportinfrastructuur op wijkniveau voor Rapertingen. De gemeente wenst de recreatiezone Henegauwberg te herbestemmen: deels als woonpark en deels als openbaar park omdat dit best aansluit bij de omgeving. Er zijn een aantal uitgangspunten voor de ontwikkeling van deze zone:

- Behoud van een publiek parkje met een polyvalent trapveld en ontmoetinglokaal voor de bewoners van de Henegauwberg.
- Versterking van de binding tussen het kasteel van Trekschuren, het kasteel(park) Henegauw en het kasteel van Mombeek.
- Niet bebouwen van de lokale open ruimteverbinding over de Luikersteenweg.

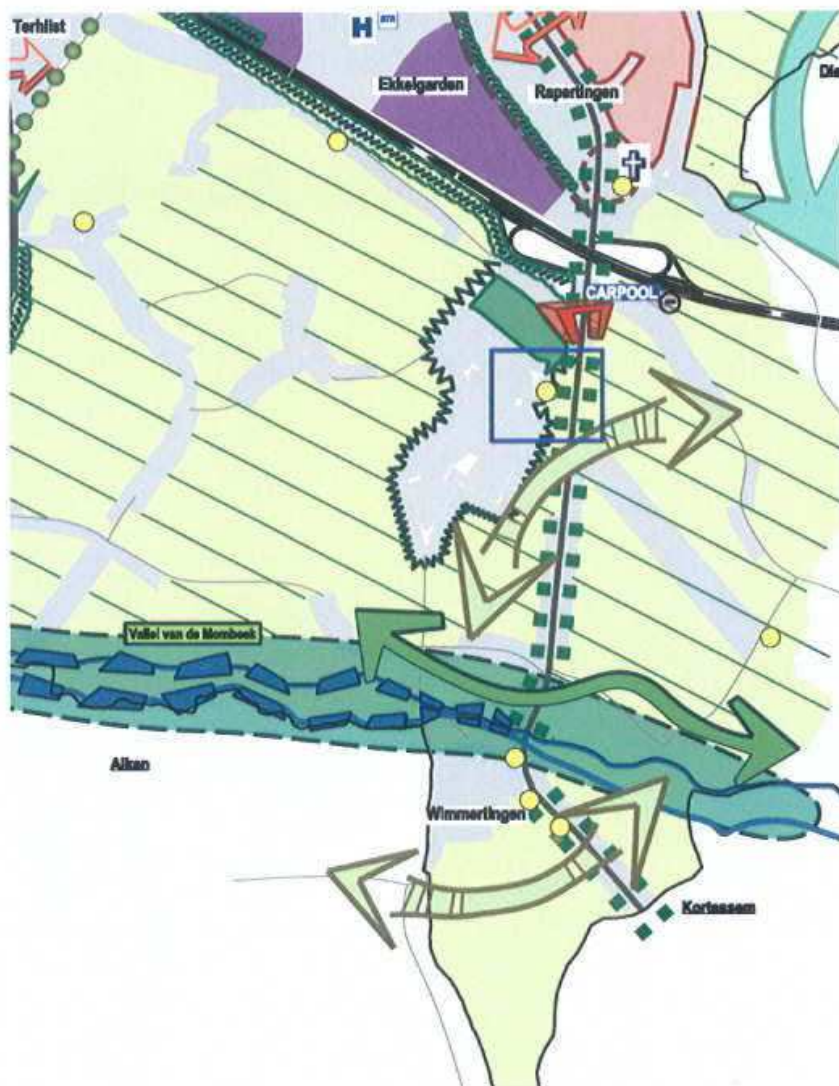
3.3.8 Gewenste ruimtelijke structuur woonkern Rapertingen en Wimmeringen

Volgende beleidslijnen en elementen van de gewenste structuur worden voorgesteld voor Rapertingen:

- Aanleg van de omleidingsweg tussen Ekkelgarden woonwijk en Ekkelgarden bedrijventerrein
- Herinrichting van de Luikersteenweg als wijkontsluitingsweg met aandacht voor openbaar vervoer, fietsers en voetgangers;
- Dorpsherwaardiging rond de wijde omgeving van de kerk van Rapertingen met aanleg van een wijkpark,

- Handel bundelen ter hoogte van de dorpskern op de Luikersteenweg en herinrichting van het openbaar domein,
- Versterken van de binding van Rapertingen met het woonpark Henegauwberg via de heraanleg van de Luikersteenweg,
- Onderzoeken of de lagere school op de bestaande plek verder moet uitgebouwd worden of ze niet beter moet verhuizen naar een centrale plaats;
- Poort naar stedelijk gebied: accentueren en ruimtelijk beter inrichten van de open ruimtecorridor ter hoogte van het kasteelpark Henegauwberg / Mombeekdreef als karaktervolle toegang tot het stedelijk gebied.
- Herbestemmen van het niet gerealiseerde recreatiegebied Henegauwberg naar een parklandschap.
- Aandacht voor sociale huurwoningen en bijkomende sociale kavels/koopwoningen bij de realisatie van nieuwe woongebieden.
- Onderzoeken of de verbindingstunnel onder de snelweg E313 niet beter kan afgesloten worden voor autoverkeer. Hij vormt een veilig alternatief, als langzaam verkeerroute, voor de Luikersteenweg maar heeft ook een belangrijke interne wijkontsluitende functie naar de lagere school.





Snede uit gewenste ruimtelijke structuur woonkern Rapertingen



3.3.9 Bindende bepalingen

Als bindende bepaling in relatie met het kasteel Henegauw wordt aangegeven:

Selecties - Bepaling 4: Selectie van elementen met een belangrijke erfgoedwaarde.

De gemeente selecteert:

De gemeentelijke bakens:

- Kastelen, abdijen (en hun omgeving).
- Hoeves (voormalige), winningen, huizen, ...
- Kerken, kapellen, kerkhoven.
- Andere grote, beeldbepalende gebouwen en gebieden.
- Andere nieuwe bakens.
- De waardevolle merkwaardige gebouwen.
- De kleine erfgoedelementen.
- De concentraties van erfgoedelementen.

Er wordt een eigentijds beleid gevoerd in functie van het behoud en beheer van de eigenheid van deze markante elementen.

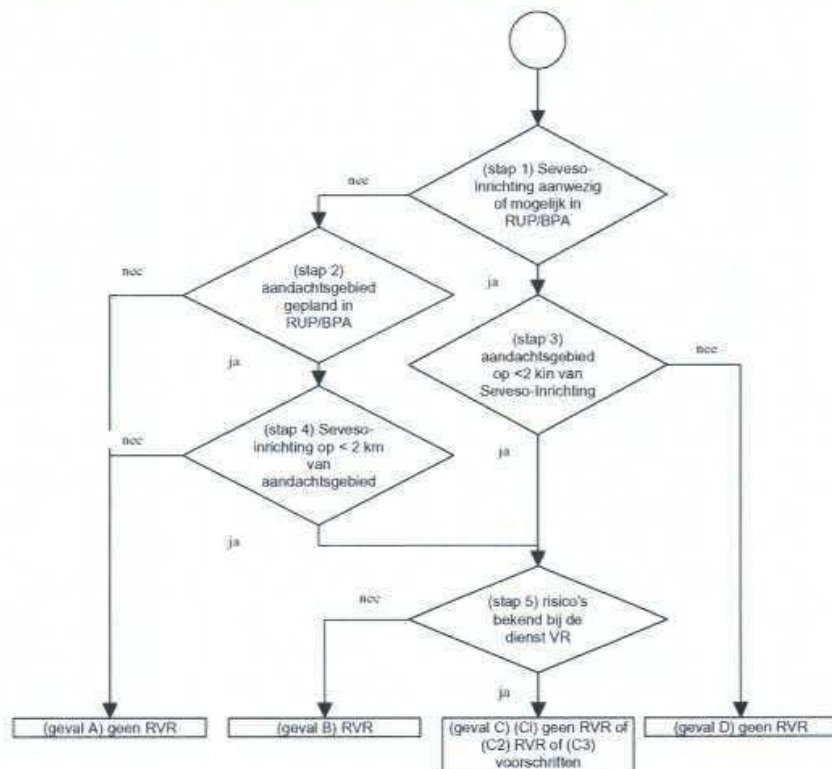
Acties en maatregelen - Bepaling 23: RUP waardevolle gebouwen en panden

Met het oog op het behoud van het cultuur- historisch erfgoed wordt voor de bakens een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgesteld met de ontwikkelingsperspectieven zoals aangegeven in het richtinggevend deel. Dit kan in een of meerdere gemeentelijke uitvoeringsplannen gebeuren of ad-hoc.

3.4 Veiligheidsrapportage

3.4.1 Toetsingskader

Om een inschatting te kunnen maken van het aspect externe mensveiligheid, wordt het plan getoetst aan de criteria die opgenomen zijn in het onderstaande beslissingsdiagram dat als bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26.01.2007 houdende de nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage, is gevoegd.



3.4.2 Toetsing van het plan aan de criteria

- Is er een Seveso-inrichting gelegen in het plangebied?
Neen
- Is de oprichting van een Seveso-inrichting mogelijk binnen het plangebied?
Neen
- Zijn er aandachtsgebieden gelegen in het plangebied?
Ja, woongebied
- Licht het plangebied op minder dan 2km van een Seveso-inrichting?
Neen, het plangebied ligt op ruim 5 km van de meest nabije SEVESO-bedrijven (Comfort Energie, Petrolihm, Bouts, ...). Deze liggen ten noorden van de stad Hasselt aan het Albertkanaal.

3.4.3 Conclusie

Uit bovenstaande elementen kan afgeleid worden dat de opmaak van een veiligheidsrapport niet vereist is.

3.5 Mobiliteitstoets

Categorisering van wegen

In het Mobiliteitsplan van Hasselt wordt voor de N20 gestreefd naar de bevordering van de doorstroming terwijl de verkaveling Henegauwberg staat aangegeven als zone 30.

De N20 Luikersteenweg is aangeduid als secundaire weg III (ov + fiets), de straten van Henegauwberg als straat met verblijfsfunctie (woonstraat).

De categorisering als secundaire weg III wil zeggen dat zowel het openbaar vervoer als de functionele fietsroutes voor de N2 worden uitgebouwd en ondersteund. In relatie met het fietsroutenetwerk Haspengouw ligt de site van kasteel Henegauw interessant, nl. op de kruising van het functioneel en toeristisch fietsnetwerk.

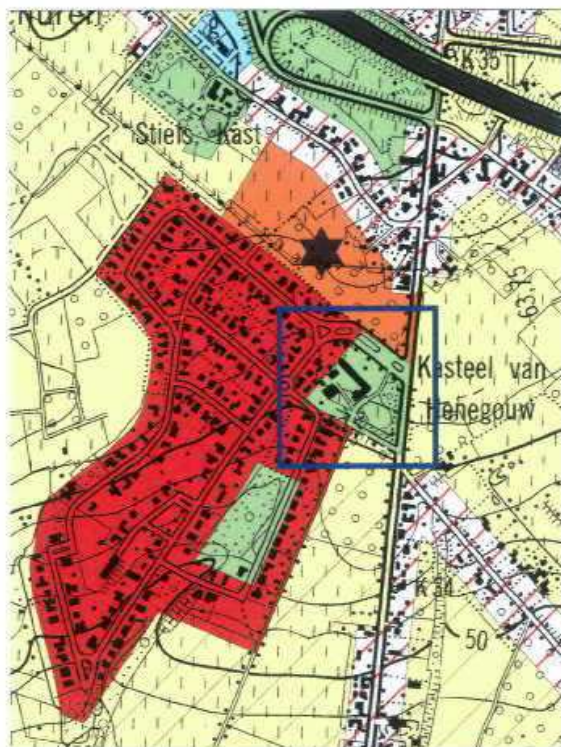


3.6 Gewestplan

Het plangebied is op het gewestplan aangegeven als **parkgebied**. Deze groene zone omvat de terreinen van Kasteel Henegauw, de dreef en een gedeelte van de Henegauwlaan.

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

Het gewestplan Hasselt-Genk werd op 3 april 1979 bij KB bekrachtigd.



Snede uit gewestplan Hasselt-Genk

3.7 BPA's en RUP's

Er zijn voor het plangebied geen BPA's of RUP's aangegeven.

3.8 Verkavelingen

Binnen de begrenzing van het plangebied zijn geen goedgekeurde verkavelingen aangegeven. Het plangebied grenst wel aan de goedgekeurde en uitgevoerde verkaveling, gekend als Henegauwberg.

3.9 Stedenbouwkundige vergunningen

Het oorspronkelijke gebouw dateert van in de Middeleeuwen. In de loop van de eeuwen werd er naargelang het gebruik en de behoefte bijgebouwd, verbouwd en afgebroken. In de periode van 1962 (wet op de stedenbouw) tot 1974 (brand in het kasteel) zijn er geen vergunningsplichtige werken gekend. Na 1974, toen de oostelijke vleugel van het kasteel 'leeg'brandde, was een gedeelte van het gebouw niet meer bewoonbaar en hebben de eigenaars werken uitgevoerd om leefruimte te creëren in de intacte kasteeldelen en bijgebouwen.

Er werd een aanvraag gedaan (1976) om het domein te verkavelen, aansluitend bij de verkaveling Henegauwberg. Deze aanvraag werd geweigerd omdat de te verkavelen percelen volgens het ontwerp gewestplan Hasselt/Genk gelegen waren in een parkzone. Omwille van deze weigering werd schadevergoeding betaald.

Vergunningstoestand:

23.09.1993 – 55/93: verzoek van 10.5.1993: Stedenbouwkundig attest nr: 2. (bouw- of verkavelingaanvraag) – Voor betrokken grond kunnen geen vergunningen worden afgeleverd, reden: verkregen vergoeding wegens verkavelingsverbod. Parkgebied: deze gebieden dienen in hun staat bewaard te worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden dat ze hun sociale functie kunnen vervullen.



30.03.1995 – 13/95: verzoek van 19.1.1995: Stedenbouwkundig attest nr. 2. (bouw- of verkavelingaanvraag)– Voor betrokken grond kunnen geen vergunningen worden afgeleverd, reden: verkregen vergoeding wegens verkavelingsverbod.

24.05.1995: aanvraag bij A.R.O.H.M.: principiële mening betreffende revalorisatie : voorlopige herstelling en sanering van het park, sanering en restauratie van woning en aanhorigheden Kloosterlaan, sanering en restauratie van het huidige kasteelgebouw en bijhorende schuur voor residentiële bewoning, sanering en heraanplanten van het park-domein

30.05.1995: antwoord op schrijven van 24.05.1995: Ministerie van de Vlaamse gemeenschap – Bestuur ruimtelijke ordening, afdeling bouwinspectie: motivatie weigering tot verkaveling, weigering tot volledig herbouwen van bestaande gebouwen (decreet 13.07.1994 tot wijziging van art 79 stedenbouwwet), verbouwen kan wel.

17.07.1995 ref ir.JV/MVE/996: Vergunning voor dringende instandhoudingswerken gebouwen Kloosterlaan 22 en Luikersteenweg 327. Stad Hasselt – geen bezwaar voor het uitvoeren van niet vergunningsplichtige instandhoudingswerken; vervangen van ramen, vernieuwen van dakpannen, herstellen van vloeren, Geen toelating voor het uitvoeren van verbouwingswerken.

12.10.1995: Bericht van stopzetting – afbraak en heropbouw voormalig koetshuis zonder vergunning in parkgebied.

28/12/1995: bouwaanvraag renovatie van het kasteel en koetshuis tot 4 woonegelegenheden. Onvolledige bundel met vraag naar vervolledigen – geen gevolg gegeven aan de vraag: herstel van de plaats wordt gevorderd

05.06.1996: EvD/96/460: Vaststelling Stad Hasselt: Bouwmisdrijf voor restauratiewerken aan Kasteel Henegauw in parkgebied zonder vergunning.

26.02.1997: bouwvergunningsaanvraag restauratie van het kasteel, (2 woonegelegenheden)

23.04.1997: voorwaardelijk advies van het Schepencollege betreffende de verbouwing van een bestaand vergund te beschouwen gebouw

17.12.1997: Monumenten en Landschappen, ongunstig advies: betrekking op heropbouw van het koetshuis, voorwaardelijk gunstig advies: renovatie van de hoofdvleugel

09.04.1998 ongunstig advies gemachtigde ambtenaar op voorgaande aanvraag

07.05.1998 (09.06.1998 ref 590B1996:) Stad Hasselt – weigering van vergunning voor de verbouwing van een kasteel tot 2 woonegelegenheden kadastraal perceel 703 r2 en 701L langs de Luikersteenweg.

09.06.1998: beroep aantekening op weigering van **09.06.1998**

30.09.1998 Bestendige Deputatie provincie Limburg - (kadastraal perceel 703 r2 en 701L) – het ingesteld beroep wordt ingewilligd voor de verbouwing van de hoofdvleugel en schuur onder voorwaarde dat het advies van de afdeling Monumenten en Landschappen wordt gevolgd. Het beroep wordt niet ingewilligd voor wat betreft de restauratie van het koetshuis. Bouwvergunning voor de verbouwing van de hoofdvleugel en schuur mits naleving van voorwaarde.

07.10.1998: beroep van gemachtigde ambtenaar tegen beslissing van BD **30.09.1998**

18.03.1999 Weigering van vergunning restauratie van het koetshuis (kadastraal perceel 703 m2). Weigering op basis van ongunstig advies van Monumenten en Landschappen van 17.12.1997. (op plan bestaande toestand houtopslag/betonvloer)

26.07.1999 Verzoekschrift NV Henegauw - Vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 26.05.1999. Raad van State verklaart het schorsingsberoep ontvankelijk en gegrond. De schorsing van de ten uitvoerlegging te bevelen van het besluit van 26.05.1999. Verslag inzake vordering tot schorsing 17.09.1999.

17.09.1999 Raad van State nr.A/A.85.702/X-9072 verslag inzake vordering tot schorsing „Ministerieel besluit houdende inwilliging van het be-



roep van de gemachtigde ambtenaar 07.10.1998 tegen beslissing van BD 30.09.1998. Het beroep van de gemachtigde ambtenaar wordt ingewilligd, de beslissing van de bestendige deputatie van 30 september 1998 wordt vernietigd.

29.10.1999 Arrest Raad van State – Vordering tot schorsing wordt verworpen.

30.11.2000 Stad Hasselt – weigering van vergunning voor het verbouwen van een kasteel en schuur tot ruime woning en conciërgewoning op kadastraal perceel 701L en 703S Luikersteenweg 467

23.08.2001 Bestendige Deputatie provincie Limburg - het ingesteld beroep wordt ingewilligd voor het verbouwen van het kasteel Henegouw onder voorwaarde dat het advies van de afdeling Monumenten en Landschappen van 30.11.2000 wordt gevolgd. Het beroep wordt niet ingewilligd voor de regularisatie van de verbouwing van de schuur tot conciërgewoning.

24.06.2004 Ministerieel besluit houdende inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar. Het beroep van de gemachtigde ambtenaar wordt ingewilligd, de beslissing van de bestendige deputatie van 23 augustus 2001 wordt vernietigd.

LEEGSTAND

19.07.2004 Bezwaar tegen de heffing op leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. Pand is opgenomen in het register van de leegstand en/of verwaarloosde bedrijfsruimten voor het jaar 2001, 2002, 2003 en 2004.

01.10.2004 Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Algemene Zaken en Financiën – besluit van de gemachtigde ambtenaar. Het belaste pand werd achtereenvolgens op 15.05.2001, 25.04.2002, 29.04.2003 en 30.04.2004 opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten. Er werd een respijtt termijn geboden van 3 registratiejaren om aan de decretale bepalingen tegemoet te komen. Het bezwaar wordt afgewezen als ongegrond.

3.10 Watertoets

Overstromingsgevoelige gebieden

Binnen de afbakening van het Gem.RUP bevinden zich geen overstromingsgevoelige gebieden.



Infiltratiegevoelige gebieden

Het betreft in dit studiegebied infiltratiegevoelige gronden.



Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Het projectgebied is gelegen in een 'zone weinig gevoelig voor grondwaterstroming' (type 3).



Winterbedkaart

Het studiegebied is niet gelegen in het winterbed van de grote rivieren.



Hellingenkaart

De aanwezige hellingen binnen het studiegebied liggen hoofdzakelijk tussen 0,5% en 5%. Slechts sporadisch worden hellingen van 5% en 10% waargenomen.



Erosiegevoeligheid

De gronden binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk niet erosiegevoelig, enkel ter hoogte van de toegangsweg zijn erosiegevoelige gronden aangeduid.

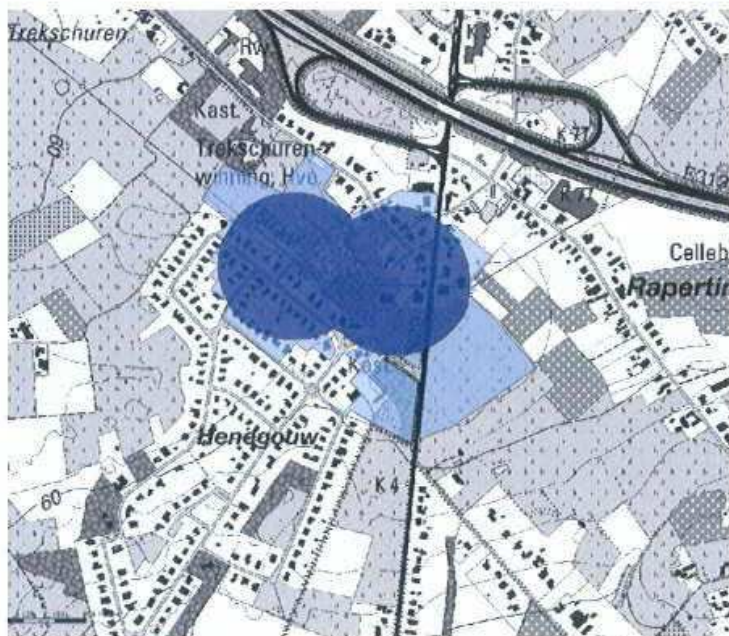


Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van het plangebied, gezien het feit dat er geen bijkomende bebouwingsoppervlakte gepland wordt, gezien de realisatie van het plan geen drastische wijzigingen van het reliëf met zich mee brengt, worden de effecten op het grondwatersysteem als niet significant beschouwd.

Er moet rekening gehouden worden met de bepalingen van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening met betrekking tot hemelwater.

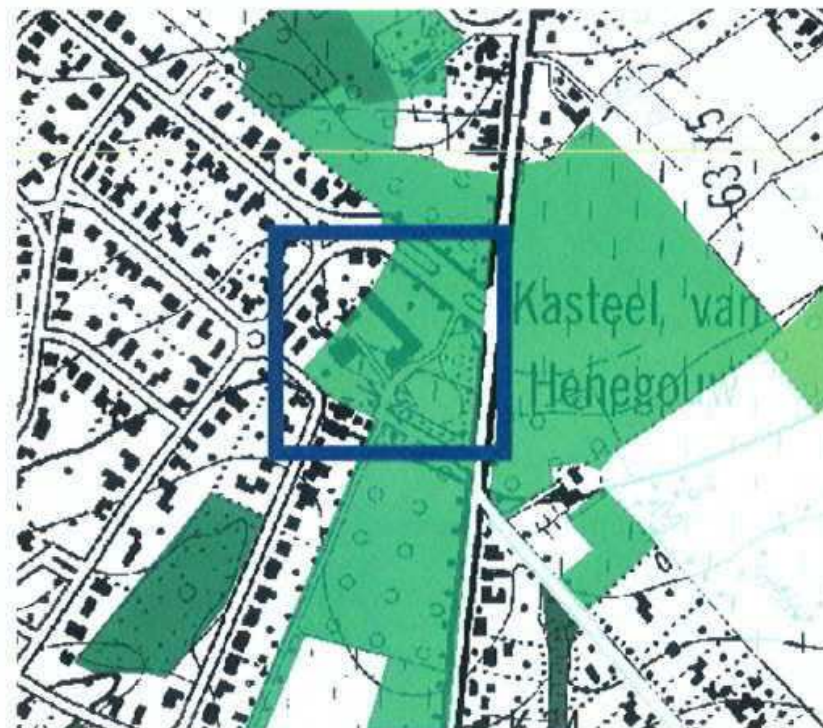
3.11 Waterwingebieden en speciale beschermingszones



Het plangebied ligt binnen de grenzen van het waterwingebieden.

3.12 Biologische waarderingskaart

Het plangebied met omgeving, staat aangegeven als biologisch waardevol, in de omschrijving als kasteelpark, in de omschrijving als boomgaard en in de omschrijving als bomenrij met gemengd loofhout.



Als bestand worden op terrein waargenomen: a.a. zwarte els, moseik, scherpe hult, paardenkastanje, schijnacacia, Amerikaanse eik, beuk, es, esdoorn, haagbeuk, tamme kastanje, ginko, catalpa, zomereik, ceder, lork, cipres, taxus; e.a.



3.13 Habitatrichtlijn- en vogelrichtlijngebieden

Het plangebied ligt niet binnen of in de nabijheid van habitatrichtlijngebied of vogelrichtlijngebied.



3.14 VEN – gebieden

Het plangebied ligt niet binnen of in de nabijheid van VEN - gebied.



3.15 Erfgoed

3.15.1 Beschermingsbesluiten: monumenten en dorpsgezichten, landschappen

Het plangebied is niet gelegen binnen de grens van een beschermd dorpsgezicht of landschap.

3.15.2 Inventaris bouwkundig erfgoed³



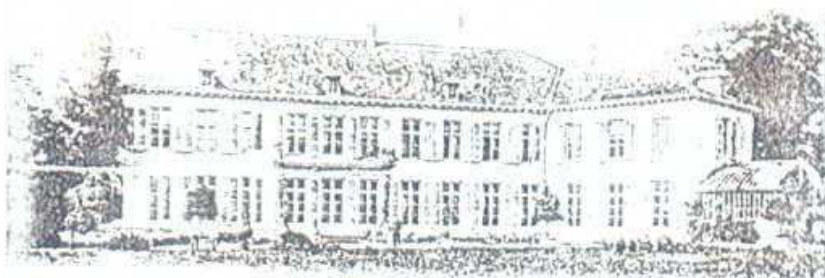
³ <http://inventaris.vioe.be/dibe/relict/22150>



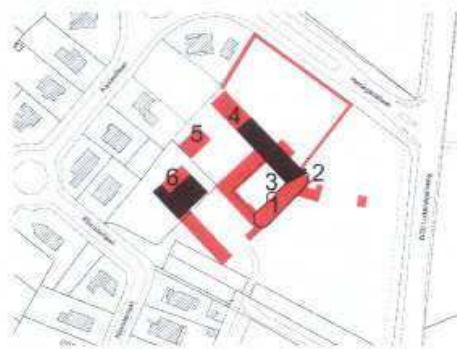
De site is opgenomen in de Inventaris historisch erfgoed en wordt aangegeven als **Kasteel Henegauw (ID: 22150)**.

Beschrijving:

Kasteel Henegauw: Zeer oude site (prehistorische en Romeinse vondsten). In XII schonken de graven van Loon het goed aan de kanunniken van het H.-Graf, die hier vanaf 1250 een hoeve bezaten, later uitgebouwd tot priorij. In 1593 werd deze priorij eigendom van Les Bons Enfants van Luik. In 1731 werd het goed verkocht aan Mevr. Gramme de Montpellier, en bleef sindsdien in privébezit. Tijdens XIX werd de priorij omgebouwd tot het huidige kasteel.



Zichtkaart kasteel periode rond 1904



(1) Het kasteel is een classicistisch opgevat gebouw van elf trav. en twee bouwl. met links een rotonde van twee bouwl. gedragen door vier zuilen, oorspronkelijk door een torentje bekroond. Beschilderd bakstenen gebouw met strenge geleiding voorzien van hoge, rechth. beluikte vensters in vlakke omlijsting van kalksteen. Rechth. beluikte deur in identieke omlijsting en erboven een balkon van gesmeed ijzer over drie trav. Schuine r.zijgevel met een klein

rechth. venster en een oculus. Hier was de aanzet van de voormalige kapel.(2) In 1974 werd de oost - vleugel van het kasteel door brand verwoest, enkel de buitenmuren staan nog overeind.

Achtergevel van negen trav. met halfcirkelvormige uitbouw (3). Er zijn talrijke sporen van de oudere kern: drie ontlastingsbogen wijzen op de vroegere kloosterkozijnen, H.-Graf kruisen van donkere baksteen zijn zichtbaar tussen de vensters van de drie laatste trav. op de tweede bouwl., alsook oude gesmeed ijzeren muurankers; l. staat een oud houten poortje in omlijsting met negblokken waaraan een adelaar van gesmeed ijzer is bevestigd en daarboven een steen met stierekop.

Tot loods verbouwde schuur, haaks op het kasteel (4). Bakstenen gebouw van één bouwl. onder gebogen schilddak met drie dakkapellen, voorzien van smalle verluchtigingsgaten, rechth. vensters in hardstenen omlijsting en een rechth. venster onder houten latei; rechth. deur in hardstenen omlijsting en een grote rechth. inrijpoort. In de r.zijgevel een laadvenster met zadeldak.

Losstaand gebouw (5) ten W. van het kasteel, acht trav. en één bouwl. onder zadeldak (Vlaamse pannen), bestaande uit een berging, een stalling en een schuur. Versteende houtbouw met resten der timmer.

Een rechth. deur en twee rechth. vensters voor de berging; twee rondboogvensters en een deur in houten omlijsting voor de stalling; een houten deur en een houten inrijpoort voor de schuur. In de achtergevel, twee rondboogvensters en een klein rechth. venster in hardstenen omlijsting. De linkerzijgevel vertoont drie trav. en rechth. vensters, de rechterzijgevel een grote oculus. Van dit gebouw rest enkel nog de linker zijgevel. De rest werd afgebroken en vervangen door een betonnen vloerplaat en nieuwe muren tot een hoogte van ca 2m.

Voormalige schuur (6) ten Z.W. van het kasteel, achttrav. en twee bouwl. onder zadeldak (mechanische pannen), de twee eerste trav. onder mank dak. Bakstenen gebouw op gecementeerde plint met zware uitspringende steunberen aan alle zijden. De voorgevel is gerit-



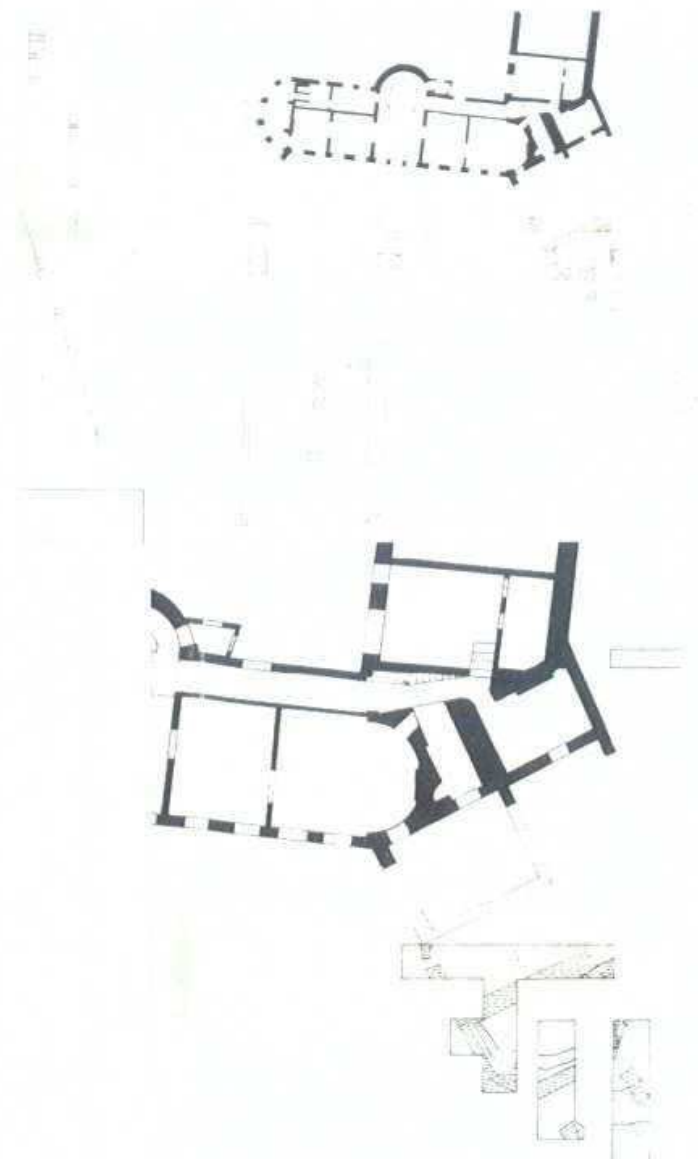
meerd door gecementeerde lisenen en horizontaal gemarkeerd door een brede gecementeerde kordonlijst bovenaan. Rechth., vernieuwde vensters en in de middentrav. een rechth. deur waarboven een dicht-gemetste rondboog van de voormalige inrijpoort van de schuur. In de achtergevel zijn de vensters en deuren nog grotendeels oorspronkelijk. *Het betreft in feite nieuwe ramen en deuren in herbruikmaterialen.* Alle zijn ze voorzien van zware negblokken en op de bovendorpels van de twee deuren zijn wapenschilden aangebracht waarvan een het jaartal 1773 draagt. De r.zijgevel is gecementeerd en beschilderd, en gedateerd d.m.v. muurankers: ANNO 1741. Deze gevel werd nochtans volledig verbouwd, heeft een vooruitspringende ingang onder zadeldak en twee rijen brede, afgeronde vensters zoals op de eerste trav. van de voorgevel. De l.zijgevel bezit een kleine rechth. deur, een rechth. venster, een oculus op de tweede bouwl. en muurvlchtingen in de top.

BUSSELS M., Overzicht van de geschiedenis der stad Hasselt, gestencileerde uitgave V.T.B., Hasselt, 1966, p. 31, 77, 134 met bemerking.

3.15.3 Archeologische sites

Het plangebied is volgens de huidige versie van de databank van de Centrale Archeologische Inventaris gelegen in een archeologisch gekende site van de Late Middeleeuwen met vermelding: *uit archiefonderzoek bleek dat er in de 12^{de} eeuw een hoeve stond. Deze hoeve werd in 1312 overgedragen aan de Reguliere Kanunniken van het H. Graf; 17.31: privé, 1974: brand.*

Er is een sleuvenonderzoek gebeurd waarbij de bijgevoegde afbeelding de onderzoeksleuven aangeeft. Wanneer we inzoomen op het gebied waar de voormalige kapel stond zijn de fundamenten nog duidelijk waarneembaar.



3.16 Historiek van de plek⁴

3.16.1 Inleiding

De oorsprong van de gebouwen gaat terug naar 1312 toen de kannuniken van het Heilig Graf hun klooster verhuisden van Wimmertingen naar het hoger gelegen Henegauw.

Het betrof hier een vrij grote hoeve, waartoe een zestigtal hectaren grond behoorden, die eigendom waren van de priorij van de reguliere kannuniken van het Heilig Graf in Wimmertingen.

Ze bouwden hier in 1316 een eerste en in 1546 een tweede, grotere kerk.

De priorij werd herhaaldelijk verwoest in de 14de-15de eeuw. Bij de opkomst van het protestantisme kende ook Hasselt een beeldenstorm waarbij de aanhangers van de nieuwe leer kerken, kloosters en kapellen leegplunderden.

Henegauw viel bij herhaling ten prooi van de verwoestende 'godsdienstijver' van deze mensen en omstreeks 1570-1580 verlieten enkele paters, die er nog verbleven, de oude kloostergebouwen. Enige tijd later werd Henegauw bezit van het Luikse bonnefantenklooster, de vrouwelijke tak van de Heilig Graforde. Deze probeerde hier eerst nog een nieuwe zustersgemeenschap te vestigen maar dat mislukte en de gebouwen werden voortaan alleen als landbouwuitbating verhuurd.

In 1731 kwam het complex met meer dan 40 hectaren grond in lekenhanden, de vroegere kloostergebouwen werden herbouwd tot kasteel, van toen af was het een kasteeldomein met hoeve. Het goed werd verfraaid met onder meer een dreef in zuidelijke richting.



Sinds het begin van de 19de eeuw was er ook een goed florerende jeneverstokerij in bedrijf. Omstreeks 1800 woonde er een zekere Vanderstraeten, een grootindustriële die enorme leveringen deed aan het leger van Napoleon. Later kwam hier - 's zomers - zijn schoonzoon wonen: Pierre Gerard Teeuwen (1744-1833), eveneens een groothandelaar en jeneverstoker, die in 1830 lid was van het eerste Belgische Parlement: het Nationaal Congres.

Van 1900 tot 1914 woonde er Henri de Bourbon, een afstammeling van de Franse kroonpretendent Louis XVII.

Op 22 maart 1954 kocht dokter J. Bisoux 2 ha van het domein, te weten het kasteel, de grote schuur en de hoeve, terwijl het grootste deel van het domein datzelfde jaar werd verkocht aan een immobiliënmaatschappij uit Brussel. Het betrof 16 ha boomgaarden en in 1961 nog eens 20 ha van de resterende gronden. De gronden werden door de maatschappij verkaveld in twee fasen, tot Henegauw I en II, en zo ontwikkelde zich de villawijk 'Henegauwberg'.

Op 2 november 1974 werd het kasteel door een hevige brand grotendeels verwoest. Het pand stond enige tijd leeg. De zoon Bisoux bouwde de vroegere porfierswoning, die dateert van 1741, om tot woning.

⁴ <http://www.hasel.be/nl/subjects/.....>



Later werd er ook een restaurant ingericht. Deze uitbating duurde tot eind jaren 80.

3.16.2 Eigendomstoestand

Eigenaars/huurders tot 1900 :

- bonnefantien
- 1723: mevrouw Cramme de Montpellier
- 1786: Jan van der Straeten, grootindustriëel
- 1791: Jan Antoon van der Straeten, zoon van voorgaande
- begin 19de eeuw: Pierre Gerard Teeuwen (1744-1833), groot-handelaar en jeneverstoker; schoonzoon van voorgaande
- tot 1835: Godfried Cox-van den Dweye (1762-1835)
- einde 19de eeuw: Michel en Casimir Nijs, jeneverstokers

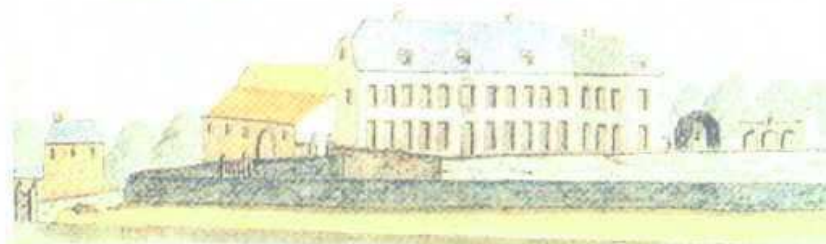
Eigenaars/huurders vanaf 1900 :

- 1910-1914: Henri de Bourbon, hertog van Normandië (huurder)
- 1954: J. Bisoux - Desquiens (eigenaar)
- Eind jaren '70: Bisoux, zoon van voorgaande
- 1990-: NV Henegauw koopt rechtstreeks van de erfgenamen van Jean Bisoux.

3.16.3 Historiek van de bebouwing

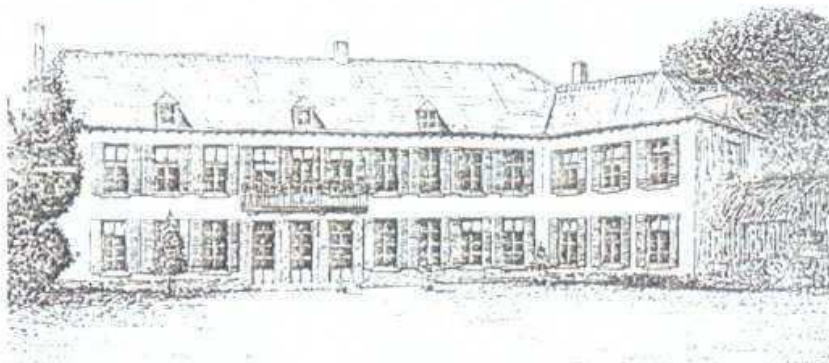
- 1150 Hoeve aanwezig
- 1250 Kloosterboerderij van reguliere kanunniken van Sint Augustinus (H.Graf)
- 1312 Site wordt overgedragen aan de kanunniken van het Heilig Graf.

- 1316 Bouw van de eerste kerk die verbouwd wordt 1523 - 1546
- 1580 Site wordt verlaten door de kanunniken; de boerderij uitbating blijft.
- 1594 Priorij wordt deels eigendom van de Sepulchrienen van Luik
- 1660 Einde van de religieuze aanwezigheid.
- 1731 Klooster wordt verkocht en later verbouwd tot kasteel en de hoeve blijft een hoeve.
- 1774 Ferrariskaart: draagt het domein nog de naam: Couvent Les Bons Enfants.



- 1843 Op een tekening van de Corswaremme wordt het kasteel afgebeeld als een classicistisch gebouw met 11 traveeën en haaks erop een zijvleugel aan de noord kant, en aan de zuidkant een poortgebouw. Voor het kasteel staat nog een tuinpaviljoen van drie traveeën en mansardedak.
- 1851 In gebruik als distilleerderij (jeneverstokerij).





- 1900 Een balkon boven de tuindeuren en een volledig beglaasde wintertuin tegen de korte oostgevel van de aanbouw zijn toegevoegd.
- 1960 Achtergelegen Engels park met vijvers wordt verkaveld en de Hengauwlaan wordt aangelegd door dempen van gracht en vellen van reeks oude bomen.
- 1974 Brand in de hoofdvleugel van het Kasteel. Noordelijke vleugel blijft intact en nog bewoonbaar, de grote schuur wordt omgebouwd tot restaurant.
- 1984 Archeologische opgravingen leggen de funderingen van de kapel en bijgebouwen bloot.



Voorgevel kasteel



Achtergevel kasteel



Plaats van vroeger prieel momenteel aangegeven met haagblok.



Locatie van de vroegere wintertuin



3.16.4 Historiek van het park⁵

Les Délices du païs de Liège vermeldt het goed als hof van plaisantie en verhaalt hoe de stichting gerelateerd was aan de kinderloosheid, na tien jaar huwelijk, van Guillaume, heer van Henegauw, die sint Anna beloofde een kapel te bouwen zodra daar verandering in kwam. Wat gebeurde. Het kasteel 'd' un gôut moderne' wordt beschreven met appartementen 'onderling verbonden door een vestibule en een galerij', - een dispositie die toen vrij nieuw was. 'De tuin - zo luidt het - ligt tegenover het kasteel en is ommuurd, evenals de bijgebouwen en de stallen die een mooi gebouw vormen naast de inrijpoort. Die staat in verbinding met de grote steenweg'.



Snede uit de Ferrariskaart (1774-1775)

Het kasteel is onder de benaming 'Couvent des Bons Enfants' en 'cense' op de Ferrariskaart (1774-1775) aangeduid. Het goed lag ten noorden van een bronrijk gebied en ook van de Mombeek en ten westen, van de steenweg naar Tongeren, aan een dreef die er van aftak en die voorbij het gebouwencomplex haaks verder loopt naar een uitge-

⁵ Historische tuinen en parken van Vlaanderen, Provincie Limburg, Cahier 12, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap



strekt bos ten zuidwesten. Tussen de steenweg en de gebouwen lagen tuinen, zoals uit de beschrijving van *Les Délices* blijkt. Bonniver (circa 1825) kende het kasteel als (Henegouw' en Vander Malen /1815) die steeds aandacht besteedt aan industriële vestigingen, situeert er ook een 'Distillerie'.

Het Primitief kadaster van 1813, herzien in 1839 (3), geeft naast het kasteel, de branderij en de gebouwen een lustvijver, lusttuin tuin bos boomkwekerij boomgaard weide bouwlanden en twee dreven. De omgrachting ten zuiden en ten westen werd gekadastreerd als lusttuin. Wat gearceerd is interpreteren we als de gebouwen die recenter zijn dan de opmeting van 1813; immers in Limburg werden de activiteiten van het kadaster onderbroken en pas in 1840-41 hervat. De kadastrale legger (4) kent rentenier Frans Teuwens als eigenaar; hij bezat ook de historische Scherpesteenwinning. Blijkbaar was hij erfgenaam van P.G. Teuwens, lid van het Nationaal congres (5). Degrillige vorm van de percelen nr 714, 715, 716, 718 en 719, die ook op de Dépot-kaart van 1878 bestaan, interpreteren we als vroeg landschappelijk of Engelse tuin.

Het beeld dat Philippe de Corswarem (1759-1839) van Henegouw tekende, stemt overeen met dit gegeven. Het kasteel is een classicistisch gebouw van elf traveeën met haaks een lagere vleugel en een aanleunend poortgebouw dat mede een achterliggend bebouwd erf afsluit. Een gemetselde boogbrug over de gracht leidt via een poort tussen pijlers met bolbekroning naar het poortgebouw. Het gebouwtje met aanleunend lager deel ligt op het kadasterplan net over de gracht (deel van perceel nr. 704). Naast het poortgebouw gaf een tweede poort tussen pijlers met bolbekroning toegang tot een ommurde tuin ten oosten van het kasteel. Er was een hoog loverprieel in de as van de huisdeur en een drie traveeën groot tuinpaviljoen met mansardedak. Dit werd eveneens kadastraal opgemeten; het kreeg wel geen nummer maar maakt deel uit van perceel nr. 70. Rechts van de toegang, parallel met de gracht en aansluitend op de tuin, lag een tweede omhaagde tuin toegankelijk via een poortje met hek. Achteraan tekende Corswarem hoge bomen.

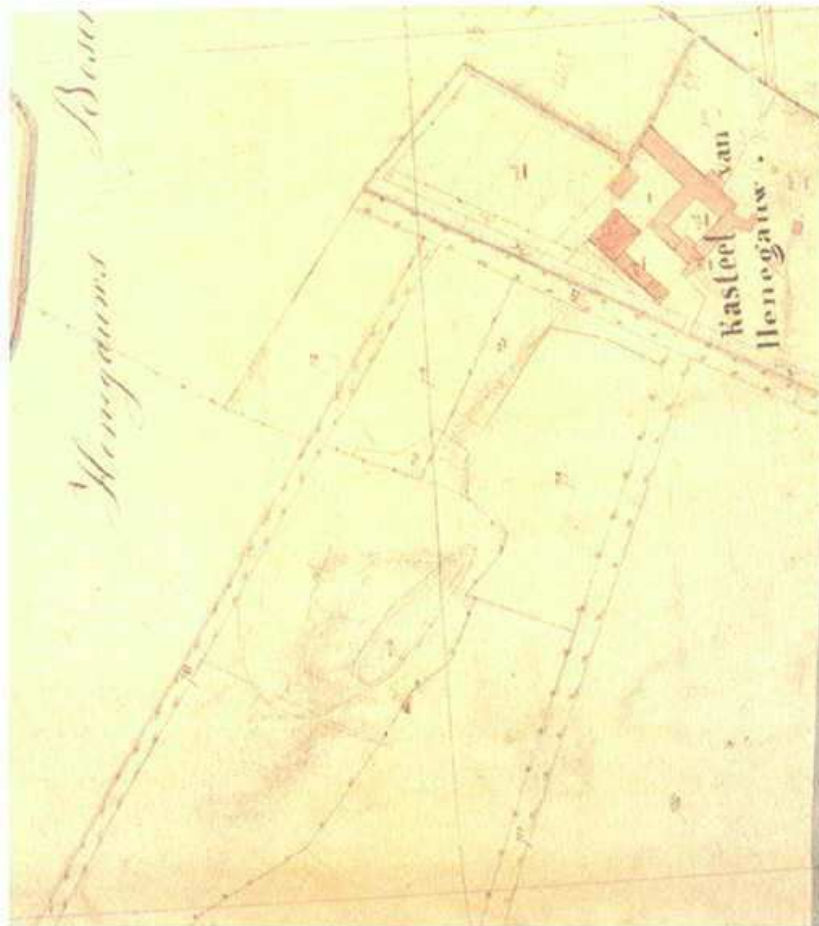
Op de Dépot-kaarten (opname 1871, uitgave 1878 onveranderd op de in 1882 gereviseerde kaart van 1897) liggen de gebouwen ten westen van de steenweg naar Tongeren. Ze zijn beschermd door een U-vormige gracht, waarvan de zuidelijke arm veel langer is en parallel loopt met de toegangsdreef.

Een inrijpoort, over de gracht geeft toegang tot het erf, met in het midden de gebouwen, ten oosten een lusttuin; ten noorden een omhaagd vierkant tuinperceel en ten westen een boomgaard tussen de grachten. Vanaf de toegangsdreef takken haaks twee parallelle wegen (de dreven perceel nr. 722 en 723 op het kadaster) af. De oostelijke is een dreef naar Wimmertingen (de huidige Herkerstraat), de westelijke loopt naar het als lustbos aangelegd 'Heerbosch'. Tussen beide wegen ligt een parkje met weiden omzoomd door beboomde stroken en twee langwerpige vijvers, waarvan de perceelsvormen min of meer overeenstemmen met die op Primitief kadasterplan. De wandelwegen sluiten aan op het padenpatroon van het Heerbos. Dat heeft centraal een rond 'cabinet de verdure' met centraal een constructie, allicht een (jacht ?) paviljoentje, waarop men dankzij het rechte verbindingspad zicht heeft vanaf de rondweg bij de vijver. Op de stafkaart, uitgave 1923, reiken de omliggende boomgaarden tot het park van het kasteel van Trekschuren.

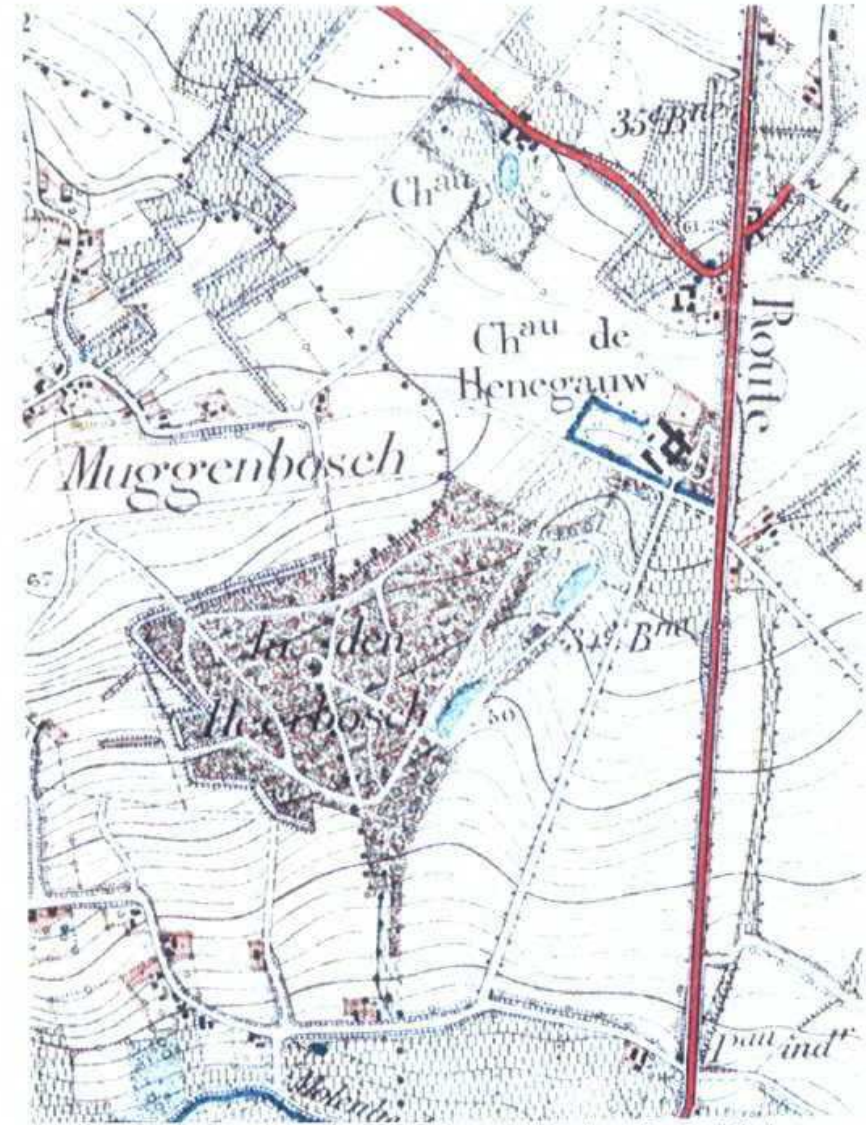
3.16.5 De site in de 20^{ste} eeuw

Gezien de historische context van de plek en uitgaande van de Dépot-kaart van 1897, kan gesteld worden dat het verval van het domein hoofdzakelijk heeft plaats gevonden in de loop van de 20^{ste} eeuw. Een groot deel van de gebouwen werd afgebroken in de periode tussen 1900 en 1950, met als laatste de brand van 1974, terwijl voor het kasteelpark vooral de periode vanaf 1960 nefast werd. Volgende kaarten geven de toestand van het domein weer achtereenvolgens voor de periode van 1878, 1957 en 1976.



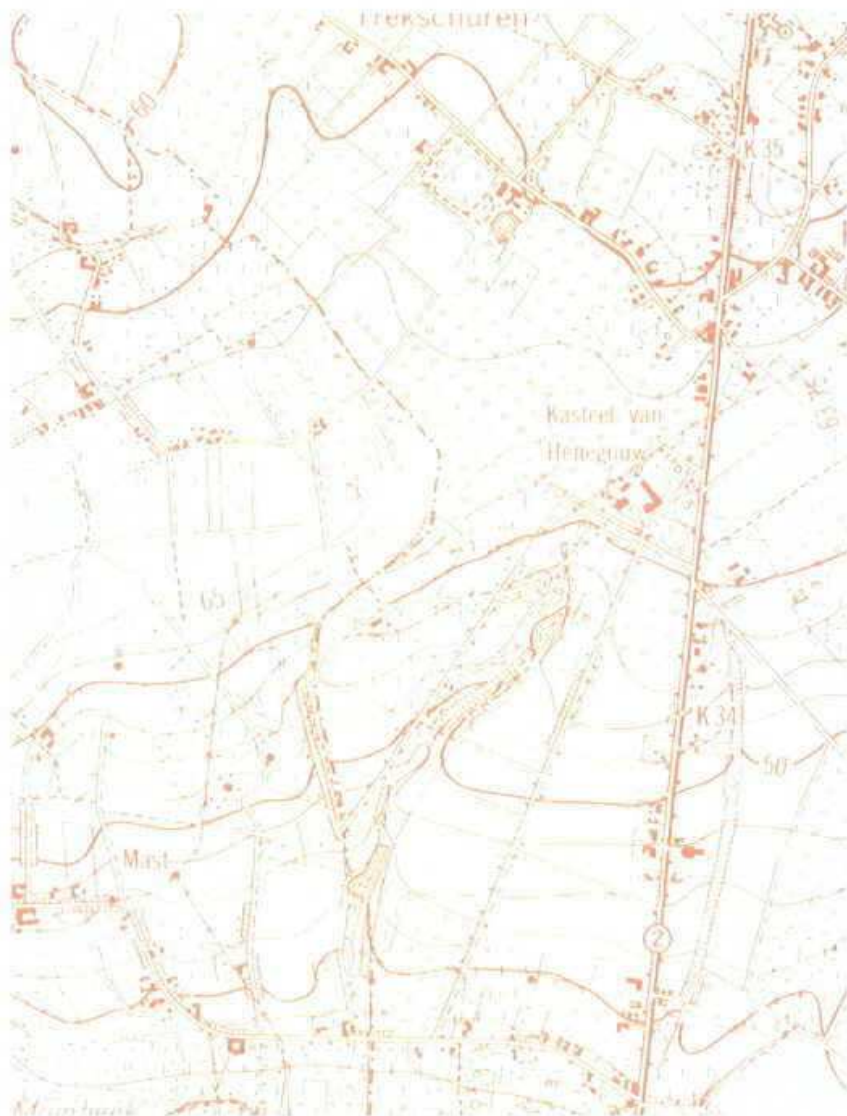


Uit M&L cahier 12 Historische tuinen en parken van Vlaanderen, Provincie Limburg
Het primitief kadasterplan van 1813, herzien in 1839

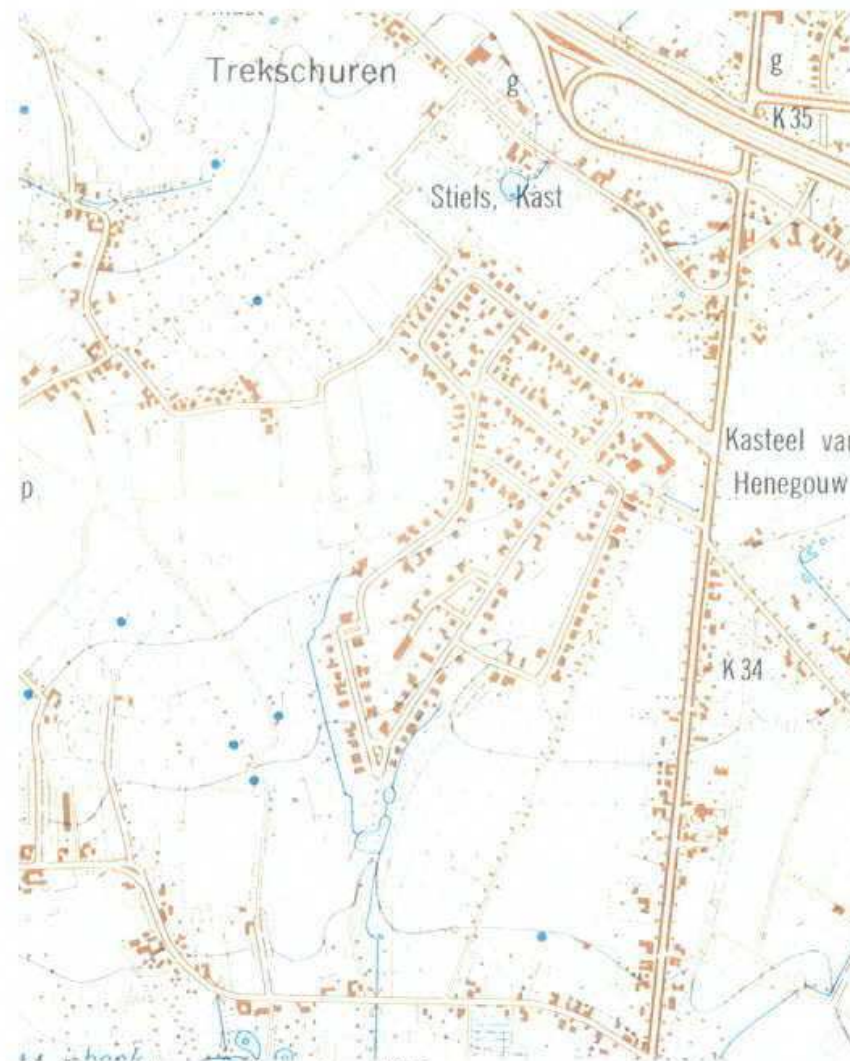


Uit M&L cahier 12 Historische tuinen en parken van Vlaanderen, Provincie Limburg





Snede uit de topografische kaart van 1957



Snede uit de topografische kaart van 1976



3.16.6 Huidige ruimtelijke toestand

De huidige terreintoestand draagt nog een aantal kenmerken van het landgoed in de periode rond de eeuwwisseling, 19^{de} en 20^{ste} eeuw. Het domein was toen op zijn hoogtepunt met de Engelse landschapstuin, de dreven, de kasteelhoeve en de aansluitende buitenruimte.

Op bijgevoegde afbeelding wordt aangegeven welke elementen van de oorspronkelijke structuur nog op het terrein aanwezig zijn. Hierbij is de afbakening van de site toestand eind 19^{de} eeuw in het **grijs** aangegeven.

1. de toegangsdreef: verbinding tussen de Luikersteenweg en de hoofdpoort, ook momenteel nog als hoofdtoegang van het domein in gebruik
2. de zuidelijke dreef: momenteel een dreef met een aardeweg die de grens vormt van de verkaveling Henegauwberg en evenwijdig loopt met de Luikersteenweg. De dreef is als element goed waarneembaar door de openheid van het voorliggende weidegebied, waar de vroegere boomgaard lag.
3. de tweede zuidelijke dreef: enkel nog herkenbaar in het tracé van de Kasteellaan. Momenteel ingericht als woonstraat, een onderdeel van de verkaveling Henegauwberg.
4. de waterpartijen: hiervan zijn de vijver en een gedeelte van de U-vormige gracht overgebleven. De vijver ligt midden in de verkaveling Henegauwberg en is opgenomen in het openbaar groen. De gracht loopt evenwijdig met de toegangsdreef. Aan de poort wordt ze doorsneden door een brug. Aan de oostzijde van de brug staat de gracht droog, aan de westzijde staat er nog water.
5. Kasteel: enkel nog een L-vormig volume. Hiervan is de noordelijke vleugel nog in goede staat, het westelijke gedeelte van deze vleugel is afgebroken zodat er een opening ontstaat tussen de westelijke grens en het bouwvolume. Van de oostelijke vleugel blijven enkel nog de gevels overeind. Ze dragen nog alle kenmerken van het oorspronkelijke gebouw



6. De vroegere kapel op de buitenhoek van het L-vormig hoofdvolume: enkel in waarneembaar in terrasuitbouw.
7. Bijgebouw – tiendschuur: van dit oorspronkelijk bouwvolume is enkel het noordelijke deel bewaard gebleven. Het vierkante grondvlak is aan de noordzijde ingesneden. Momenteel ingericht als woning, met ontvangstruimte en expositieruimte

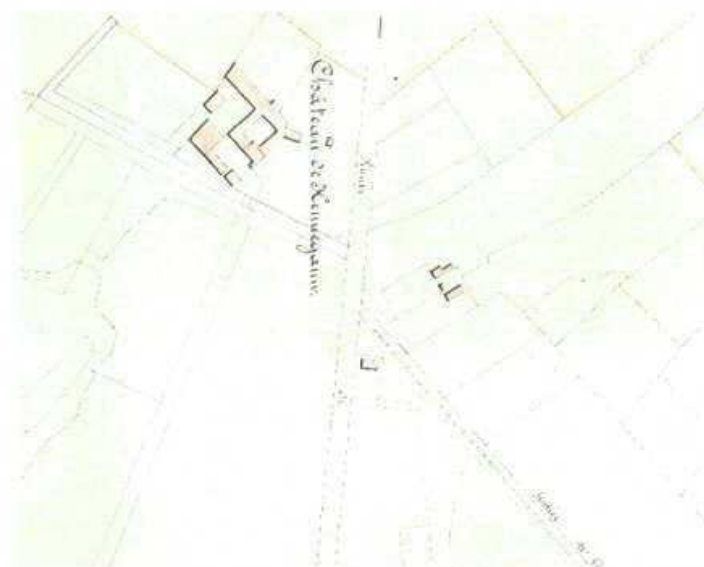


8. Muur als afscherming van de boomgaard: hiervan is het westelijke bewaard gebleven. Vormt momenteel de scheiding tussen de bouwkavels van de verkaveling Henegauwberg en het domein.
9. Engelse tuin: enkel het gedeelte aan de oostzijde van het kasteel. Er staan nog enkele majestueuze solitaires, verder bepalen de open graspartijen en de transparante boomgroepen het karakter. Door de inplanting van de bomen is het tracé van het vroegere pad nog waarneembaar.

3.17 Landschapsatlas

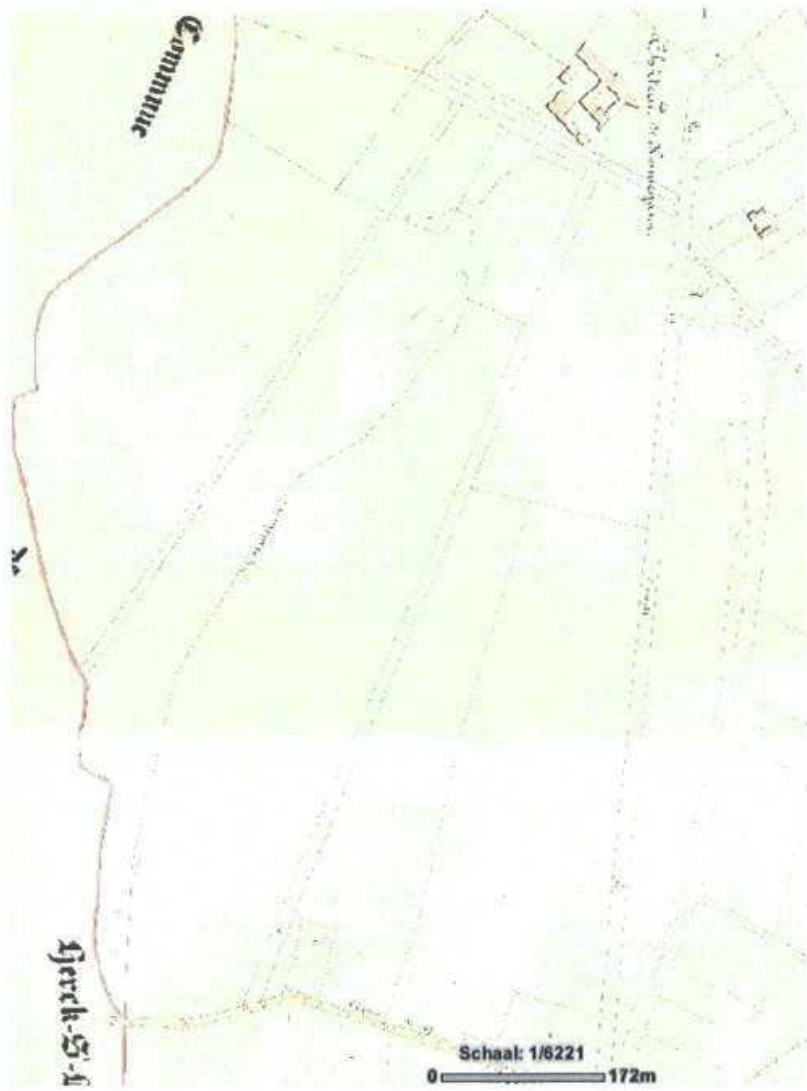
In de landschapsatlas wordt de N20 aangegeven als lijnrelict.

3.18 Atlas van de buurtwegen



In de atlas van de buurtwegen wordt de Luikersteenweg aangeduid als Route de Hasselt à Liège. In het studiegebied zijn geen buurt- of voetwegen aangeduid.





4 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUC- TUUR

4.1 Uitgangspunten

De huidige site heeft nog een aantal kenmerken die verwijzen naar het rijke verleden van dit landgoed.

Het *agraris* karakter, het *industrieel* gebruik en het *landgoed* *imago* zijn aspecten die, ook in het latere gebruik, kunnen gesymboliseerd worden, steeds in relatie met het *verleden*, met de *huidige* noden en met de *omgeving*.

Uitgangspunten hierbij zijn dat de historische restanten die momenteel nog aanwezig zijn, niet verder verdwijnen en dat in hun hedendaags gebruik de link met hun geschiedenis blijft bestaan. Er worden be-



stemmingen gezocht die zowel het karakter als het behoud voor de toekomst garanderen.

Gezien de negatieve evolutie van het domein van Kasteel Henegauw is het behoud van de huidige site een prioriteit. De kenmerken van de site in de periode op het eind van de 19^{de} eeuw worden als vertreksituatie genomen. Het domein was toen op

zijn hoogtepunt met de Engelse landschapstuin, de dreven, de kasteelhoeve, de aansluitende buitenruimte en het optimaal gebruik van het gebouwencomplex (jeneverstokerij, ...).

Het is de bedoeling om het behoud van alle herkenbare elementen naar de toekomst te garanderen, er wordt gestreefd naar het herstel binnen een hedendaagse context en er wordt onderzocht of uitbreiding mogelijk is binnen de historische contouren. Deze toetsing gebeurt zowel voor de gebouwen als voor de buitenruimte op het domein en aansluitend bij het domein.



4.2 Toetsingskader GRS

De site Kasteel Henegauw wordt binnen het GRS aangeduid als gemeentelijke baken. Voor dit puntvormig element geldt dat ze beeldbepalend is voor het Hasseltse landschap, het is een herkenningspunt aan de poort van Hasselt, dat onmiskenbaar verbonden is met de geschiedenis van de streek.

De toekomstige bestemmingen moeten het behoud van de gebouwen garanderen. Om het bestaande volume en de aard van de bouwgroep met aanpalende buitenruimte, kunnen er meer of minder mogelijkheden toegelaten bijvoorbeeld op het vlak van functiewijziging.

Aangaande architectuur, structuur en inrichting van de omgeving worden randvoorwaarden opgelegd worden, zodat de herkenbaarheid van het gebouw/ensemble niet geschonden wordt.

De site wordt volgens het GRS gesitueerd binnen het stedelijk landbouwgebied, aan de rand van de woonzone. Gezien deze ligging, aan de rand van beide gebieden, wordt de site binnen het afwegingskader van het GRS ook in het overgangsgebied van beide zones geplaatst.

Naar bestemmingen wordt in het afwegingskader van het GRS voor de huidige en vroegere activiteiten gesteld:

		De intrinsieke kwaliteit of kwetsbaarheid van het gebied		
		Hoog	Gemiddeld	Laag
Intensiteit van de functie	Hoog	Voorbeelden		
		Transportbedrijf		
		Horeca		+/-
	Gemiddeld	Kantoor	+/-	+
		Natuurcentrum	+	++
	Laag	Woning	++	+++

Stedelijk Landbouwgebied

Woongebied

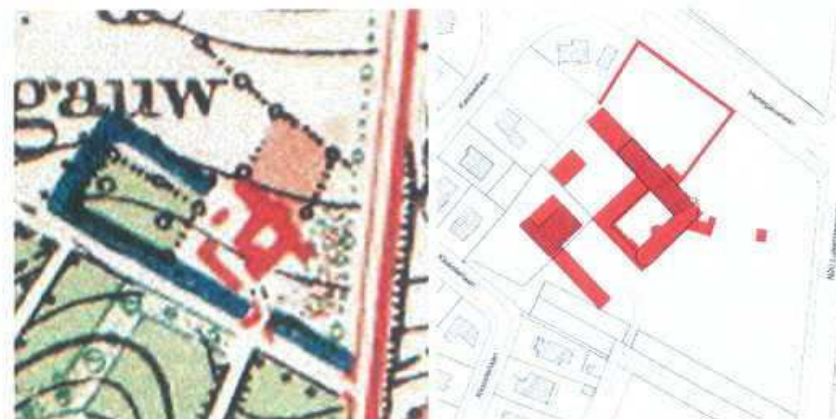
niet van toepassing

- Horeca: soms inpasbaar mits verantwoording van uit maatschappelijk nut tot soms inpasbaar onder strenge voorwaarden
- Kantoor: soms inpasbaar onder strenge voorwaarden tot inpasbaar mits algemene voorwaarden
- Wonen: meestal inpasbaar tenzij onder zeer uitzonderlijke omstandigheden tot altijd inpasbaar.

Als aanvulling hierop worden expositieruimtes, zoals het huidige gebruik, gerekend bij de bestemming kantoor en krijgt deze bestemming alzo dezelfde afweging.

4.3 Bebouwing

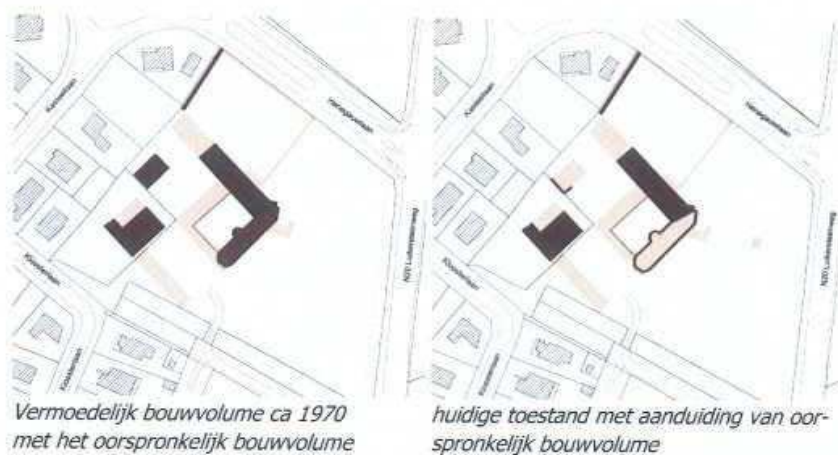
Het behoud van de gebouwen, historische bebouwing voor de toekomst garanderen.



Bouwvolume 1878

bouwvolume 1878 in huidige omgeving





De oorspronkelijke bebouwing (1878) bestond uit het kasteel met aansluitend de schuren die een binnenkoer insloten. De overige gebouwen stonden los van het hoofdgebouw waarbij een tweede ingesloten ruimte bestond aan de zuidwest zijde van het kasteel. Een losstaand schuurgebouw, aan de westzijde, geeft de grens aan van een derde niet zo sterk afgebakende ruimte. Tot slot is er de ingesloten boomgaard aan de noordzijde van het complex.

Op bijgevoegde schematische weergave wordt duidelijk hoe de bebouwing in de loop van de 20^{ste} eeuw wordt 'afgebouwd'. Hierin wordt ook duidelijk dat de huidige volumes een historische oorsprong hebben, zeker op vlak van inplanting. Het kasteel, gedeeltelijk verwoest door de brand van 1974, is in feite 'leeggebrand'. De hele binnenzijde, inclusief het dak, waarschijnlijk volledig opgebouwd uit hout, is weg, de buitenmuren staan nog overeind in hun oorspronkelijke opbouw met hun historische elementen. Om deze historische kenmerken naar de toekomst te vrijwaren is het noodzakelijk dat het kasteel zo snel mogelijk wordt 'her'opgebouwd. Er is voldoende beeldmateriaal voorhanden om deze opbouw uit te voeren met respect voor de erfgoedwaarde. Het historische volume is de leidraad bij de heropbouw van de oostelijke vleugel en bij eventuele uitbreidingen.



De Stad Hasselt heeft, in haar GRS, het standpunt ingenomen dat de geplande bestemming de ontwikkelingsmogelijkheden van de gemeentelijke bakens niet mag beperken. Om een gebouwencomplex als het kasteel Henegauw te behouden en te beheren moeten de nieuwe bestemmingen zo ingeschreven worden dat private partijen of overheidsinstanties, naast het behoud van het erfgoed, ook functies kunnen uitbaten aangepast aan de hedendaagse noden. Het rendabel zijn van dergelijke functies, met de in acht name van de draagkracht van het domein, bepalen de gekozen bestemmingen.

De bestemmingen van het gebouw moeten het behoud van de resterende volumes garanderen. Aanpassingen en uitbreidingen, die nodig zijn voor de leefbaarheid van de functie, gebeuren binnen de bestaande bebouwingscontouren of binnen de footprint van de oorspronkelijke bebouwing (1878). Activiteiten gerelateerd aan het histo-

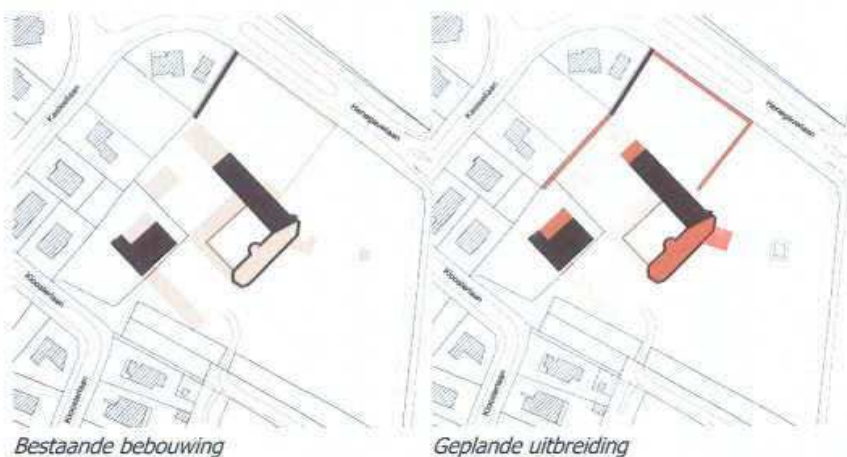


risch gebruik van de site krijgen de voorkeur omdat ze reeds hebben bewezen dat dit de draagkracht van de plek niet overschrijdt. De relatie met de draagkracht van de buitenruimte wordt gelijktijdig bekeken.

Volgende bestemmingen kunnen alleen of in combinatie voorkomen. Voorstel aard van de bestemmingen:

- Max. 3 woningen
- Kantoorfunctie, ontvangstruimte,
- Expositieruimte
- Artisanale bedrijvigheid
- Restaurant – hotel
- Culturele activiteiten

Voorstel bebouwing:



- Heropbouw van de ruïne van het kasteel binnen de huidige contouren, met het behoud van de gevelgeleding en de bouwhoogte.

- Opbouw van het volume van de vroegere kapel op een hedendaagse manier binnen de vroegere contouren,
- Bepaalde uitbreiding van de noordelijke vleugel in het verlengde van de achtergevel van het bijgebouw (tiendschuur). Deze uitbreiding gebeurt op een eigentijdse manier en streeft de beslotenheid van de buitenruimte na. De boomgaard wordt ingesloten en krijgt aansluiting bij de bebouwing, er mag geen privacy-hinder gecreëerd worden voor de aanpalende bouwpercelen. Bestemmingen voor deze uitbouw zijn steeds gerelateerd aan de hoofdfunctie van het bestaande volume. Hierbij wordt gedacht aan lichtinval voor de woonfunctie, een werkplaats bij de expositieruimte, een expositieruimte bij de woonfunctie, eetruimte bij horeca,
- Bepaalde uitbreiding van de tiendschuur: binnen de contour van het vroegere gebouw, het oorspronkelijke vierkant grondvlak, kan een hedendaagse constructie (in glas) worden aangebracht, ondersteunend aan de hoofdfunctie.



4.4 Buitenruimte

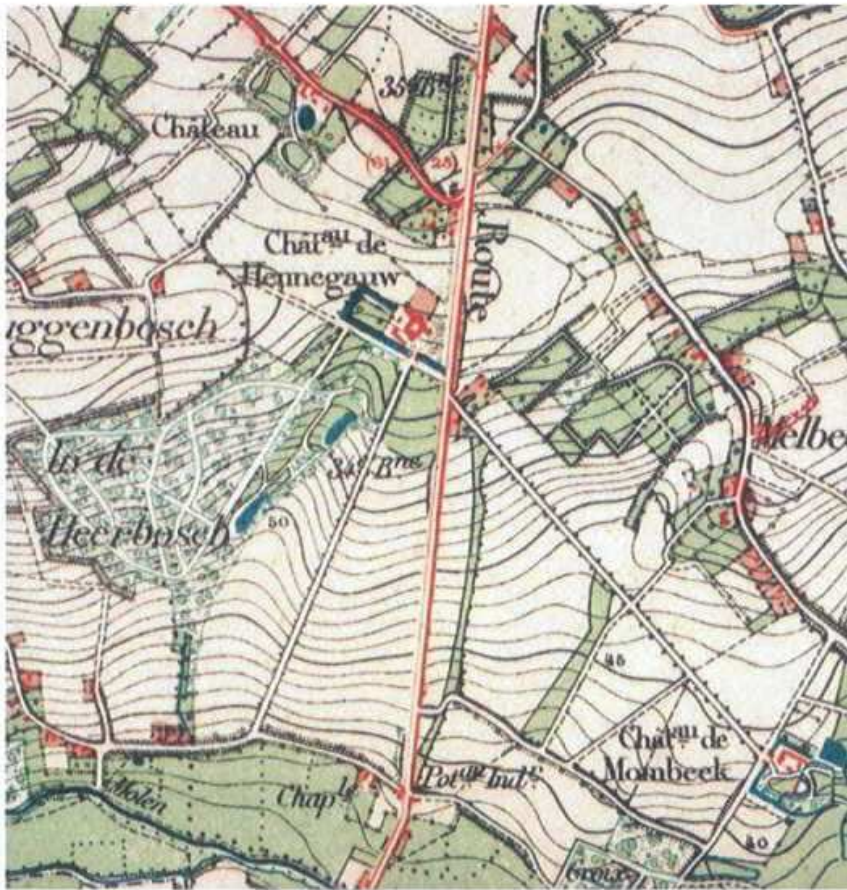
De buitenruimte van deze site is bepalend op twee niveaus. Ze heeft enerzijds een representatief karakter door de ligging aan één van de poorten van Hasselt. Anderzijds moet ze het historisch karakter van de plek ondersteunen. Dit gebeurt in een ruimer kader en op niveau van de site zelf.

Voor het ruimer kader wordt de site Kasteel Henegauw, ingeschakeld in een groen netwerk dat de sites: kasteel Trekschuren en kasteel van Mombeek, met elkaar verbindt (zie afbeelding). Hierin wordt ook de huidige recreatie zone, aan de noordzijde van de Henegauwlaan, als (woon)park ingeschakeld. De kenmerken van het vroegere landschapspark die momenteel nog af te lezen zijn in de dreven en vijvers worden in dit groennetwerk opgenomen als trage wegen. De voormalige boomgaard aan de zuidzijde van de site Henegauw wordt aangegeven als openruimte, als transparant gebied dat de link met het vroegere domein kan versterken. De zichtlocatie wordt door de transparantie van de boomgaard en het voorgebied aan het kasteel versterkt van op de Luikersteenweg.

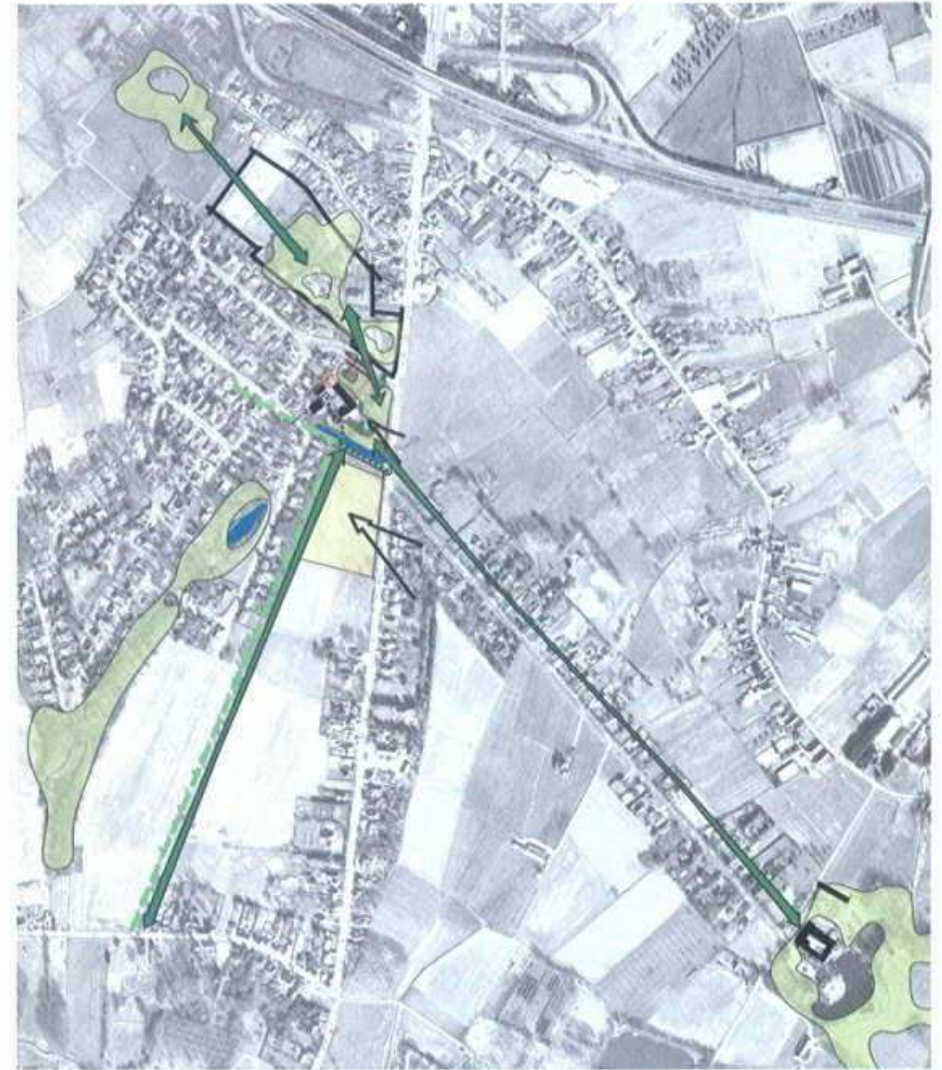
Voorstel ruimer kader:

- Behoud van de dreven: zowel de toegangsdreef als de zuidelijke dreef. Verharding beperken tot het hoogstnoodzakelijke.
- Om de zichtlocatie van op de Luikersteenweg te behouden wordt het voorliggend weiland bestendigd. Het aanplanten van een boomgaard wordt aangemoedigd als verankering van de historische site.





Snede uit Depotkaart van 1878 in relatie met het ruimer gewenst groennetwerk⁶



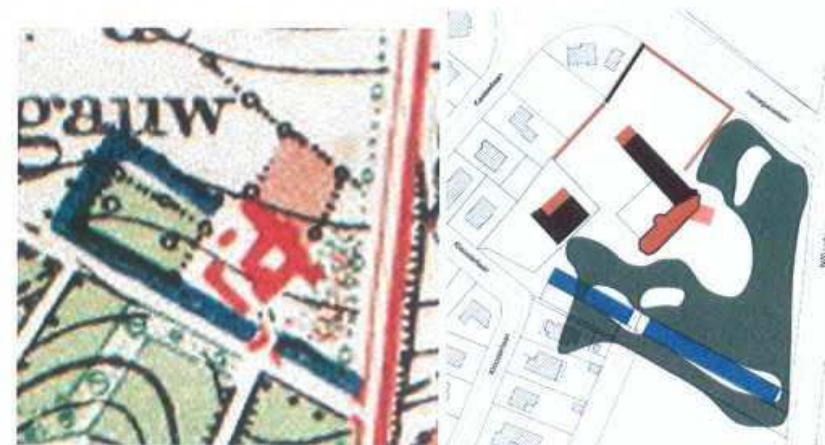
⁶ Kaart materiaal <http://patrimoine.met.wallonie.be>



Voor de site zelf zijn aspecten als het behoud van de kenmerken van de Engelse landschapstuin en het leesbaar maken van het boerenerf en de boomgaard bepalend voor de toekomstige inrichting. Bijkomend moet de buitenruimte de functies van het gebouw ondersteunen. De inrichting moet de werking van de toegelaten bestemmingen ondersteunen.

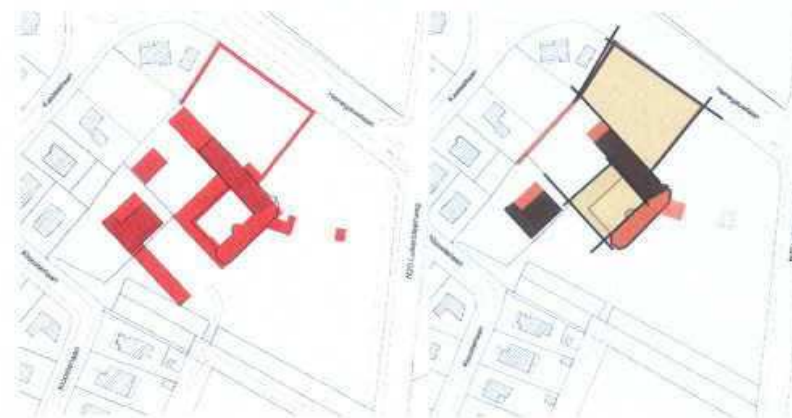
Voorstel behoud kenmerken landschapstuin

- Behoud en herwaardering van de gracht in relatie met de begeleidende dreef en als onderdeel van de parkzone. Dit houdt in dat er werken worden toegestaan om het 'natte karakter' van dit lijnvormig element te herwaarderen. Mogelijke werken: uitdiepen van de gracht, waterdicht maken van het profiel, ...
- Ruimtetwerking, behoud van openheid; grote graspartijen gevangen tussen transparante boomgroepen meestal met een onderbegroeiing van grassen. Sporadisch groepen heesters zoals oa Rhododendron. Een doorkijk vanaf de Luikersteenweg op het kasteel blijft behouden, transparante doorkijk op omsloten boomgaard.
- Behoud en aanplanten van solitair bomen, exoten, prieeltjes, trompe d'oeil, ... Het voormalig paviljoen visualiseren in de aanleg.



Voorstel buitenruimtes bij bebouwing

Oorspronkelijk was de kasteelhoeve opgebouwd als een vierkantshoeve met een binnenplein, met een verlengde noordelijke vleugel, en hieraan een evenwijdig dienstgebouw (tiendschuur en paardenstallen). Daar een gedeelte van de gebouwen afgebroken is, is de beslotenheid van het gebied gedeeltelijk verdwenen. Twee gebieden kunnen door de aanleg van de buitenruimte dit karakter terug ondersteunen nl. de binnenkoer en de boomgaard.



- Binnenkoer: het gesloten karakter accentueren door een sterk afgeboord boerenerf.
- Boomgaard: het besloten karakter wordt verkregen door het inbrengen van lijnvormige elementen als muren of hagen. De muren geven de aanzet naar het versteend karakter van de verkeveling Henegauwberg.
- Deze indeling maakt het mogelijk om privé buitenruimtes te creëren bij de aanpalende functie in de bebouwingszone.

4.5 Ontsluiting

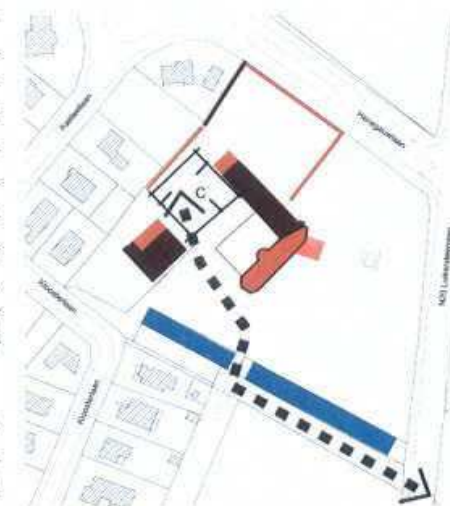


De bestaande toegangsreef was reeds leesbaar op de Ferrariskaart (1774-1775) en was ook op de kaart van 1878 als hoofdtoegang naar het landgoed in gebruik. Deze bestemming heeft hij ook vandaag nog.

Er zijn momenteel nog 3 bijkomende ontsluitingen op het terrein aanwezig: een volwaardige toegang en een kleine diensttoegang aan de Henegauwlaan en de ontsluiting van de woning (voormalige tiendschuur/portierswoning) aan de Kloosterlaan.

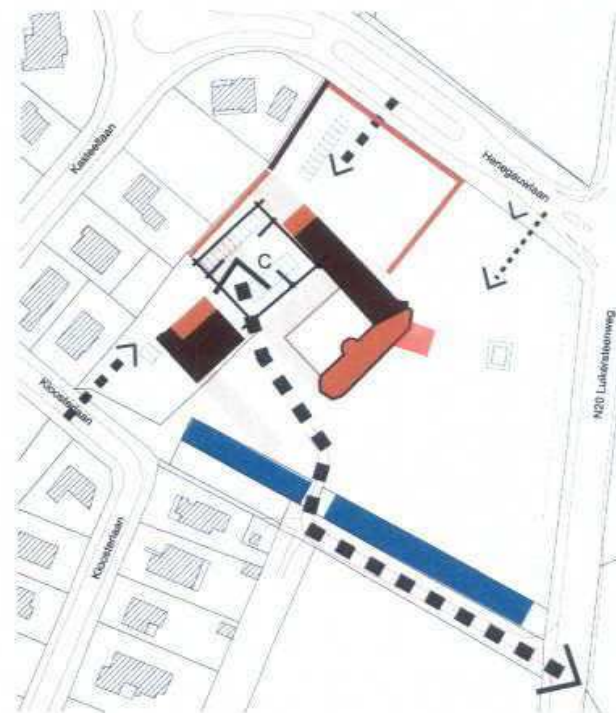
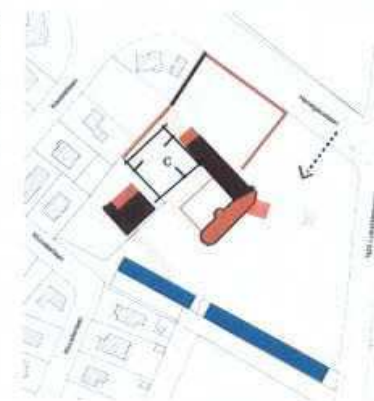
Voorstel ontsluiting - circulatiegebied

- Behoud van de toegangsreef als hoofdtoegang van het domein: de dreef behoort niet tot de eigendommen van het kasteeldomein. Er is geen erfdiensbaarheid in de aankoopactie vermeld, de dreef wordt echter wel al langer dan 30 jaar als toegang gebruikt
- Circulatiegebied (C): deze zone is het eindpunt voor gemotoriseerd verkeer en verdeelpunt naar de aanpalend bestemmingen. Parkeren, in functie van bestemmingen anders dan de woonfunctie, wordt hoofdzakelijk in deze zone ingericht. De max. capaciteit bedraagt 18 standplaatsen. De ligging, centraal tussen de bebouwing, geeft op korte loopafstand aansluiting naar alle aanpalende bestemmingen. De inkleding van de ruimte moet aansluiten bij het karakter van de aanpalende zones, visuele relaties worden gevrijwaard zodat deze centrale ruimte een schakelpunt vormt in het domein. In deze zone kunnen ook constructies, zoals



berging, carports, ... aangebracht worden die alle aanpalende zones ondersteunen.

- Ontsluiting van de voormalige tiendschuur via de Kloosterlaan, enkel voor de woonfunctie van het gebouw. Gekoppeld aan deze toegang kan een parking van max. 2 standplaatsen ingericht worden in de zone aansluitend bij het gebouw en enkel gekoppeld aan de woonfunctie.
- Ontsluiting via de Henegauwlaan, ter hoogte van de boomgaard. Deze ontsluiting fungeert als bijkomende ontsluiting voor het hoofdgebouw. Indien in het hoofdgebouw een bestemming wordt ingericht die de parkeercapaciteit van het circulatiegebied overstijgt wordt hier een overflow van maximum 10 plaatsen voorzien.
- Ontsluiting via de Henegauwlaan, ter hoogte van het park: enkel voor privégebruik – en onderhoudsvoertuigen. In deze zone worden geen parkeervoorzieningen toegelaten.



In het totaal zijn er voor de site max. 30 parkeereenheden toegestaan. De schaal en de aard van de functies mogen deze draagkracht niet overschrijden.

Tussen de dreef en de Henegauwlaan zou een voetgangersverbinding kunnen worden gerealiseerd. Deze verbinding zou occasioneel voor publiek kunnen worden opgesteld, om privacy- en veiligheidsredenen is een permanente openstelling voor het publiek niet haalbaar. Verder is het gebied kleinschalig, het omliggende weefsel voldoende fijnmazig, de aanleg van een fietspad langs de Luikersteenweg geeft een veilige doorstroming, de verbinding van de steenweg met de Kloosterlaan voorziet in een veilige doorsteek, zodat het wandelpad doorheen de site niet essentieel is in het kader van het langzaamverkeersnetwerk.





Ontwerp RUP 'Kasteel Henegauwberg'

4.6 Besluit

Samenvattend kan gesteld worden dat de site is gelegen op een locatie die mee het imago van de stad Hasselt bepaalt; als historische site aan de poort van Hasselt gesteld in het GRS, als historische site op het knooppunt van het fietsroutenetwerk in relatie met de sites kasteel Trekschuren en kasteel van Mombeek. Dit imago wordt niet alleen bepaald door de site zelf, maar ook door de aanpalende dreven en boomgaard. In het GRS wordt het landbouwgebied tussen Henegauwberg en de N2 als open ruimte ingeschreven. Het vastleggen van permanent grasland met begroeiing als hoogstamboomgaard gekaderd binnen een dreefstructuur versterkt dit uitgangspunt en de visuele beleving van de kasteelsite zelf.

Het behoud van het waardevol verleden van de site moet leesbaar blijven zowel voor de buitenruimtes als voor de bebouwing.

Concreet betekend dit voor het parkgedeelte dat het niet verder bebouwd kan worden; het gedeelte van het domein aan de oost en zuidzijde van het kasteel wordt als één geheel bekeken; opdeling in kavels is niet mogelijk. De opmaak van een beheersplan bepaalt de verhouding aan open graspartijen en begroeide zones, het gebruik van de boomsoorten, de waterstand van de grachten, De buitenruimte aan de noordoostzijde van het kasteel krijgt een eigen imago, in relatie met het vroegere boerenerf, maar maakt onlos makend deel uit van het parkgebied. De bestaande waardevolle groenelementen worden als te behouden ingeschreven voor heel de zone die als buitenruimte wordt aangegeven.

Als laatste wordt het behoud van de historische bebouwing nagestreefd, dit is een belangrijk uitgangspunt in het verdere planverloop. Er moet een juridisch kader gecreëerd worden dat alle ingrepen mogelijk maakt nodig voor de instandhouding en het behoud van de twee bouwvolumes; het L-vormig kasteel en de voormalige portierswoning. Uitbreiding kan enkel aansluitend bij deze twee volumes en enkel binnen de contouren van de authentieke footprint.

Voorstel

Juridisch verankeren van:

- her – opbouw van de door brand verwoeste kasteelvleugel
- bestemmingen vastleggen voor de gebouwen
- maximale bebouwing vastleggen
- randvoorwaarden voor de buitenruimtes
- vastleggen van centraal circulatiegebied
- verankeren van kasteelsite met aanpalende boomgaard en dreven
- vastleggen van ontsluitingsstructuur
- vastlegging van zichtas in relatie met poort van Hasselt



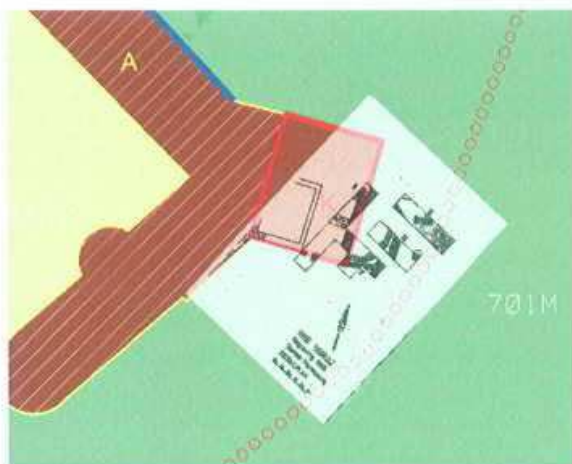
5 RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

5.1 Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

In het grafisch plan worden de stedenbouwkundige uitgangspunten die cruciaal zijn om de ruimtelijke kwaliteiten te versterken en de historische context te vrijwaren, juridisch verankerd. Het park blijft binnen de categorie Overig Groen behouden. De bebouwing wordt binnen de categorie Wonen opgenomen zodat ook in de toekomst duidelijkheid blijft bestaan betreffende de mogelijkheden van de historische gebouwen.

Eerste doelstelling van het plan blijft, de mogelijkheid creëren om het kasteel terug her op te bouwen. De bestaande bebouwing wordt bestendig en een beperkte uitbreiding wordt toegelaten op basis van de historische bebouwing. De uitbreidingen worden toegelaten:

- in de overdruk 'zoekzone kapel'. Ter hoogte van deze zoekzone is een uitbreiding toegelaten binnen de contouren van de historische bebouwing. De uiterste grens valt samen met de fundering van het meest recente (verdwenen) uitbouw, afgestemd op de vondsten uit het sleuvenonderzoek.



- in het verlengde van de stallen met voldoende afstand tot de tuinen aan de Kasteellaan. Deze uitbreiding ligt in het verlengde van de noordwestelijke gevel van het bijgebouw.
- aan de noordwest zijde van het bijgebouw, conform de vroegere footprint.

Uit elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zal moeten blijken dat de voorgestelde ingrepen:

- de historische context niet schaden;
- de landschappelijke waarde van het park niet negatief beïnvloed wordt;
- voldoen aan, zowel de 'harde' als de 'zachte' randvoorwaarden van het RUP;
- de relatie met de omliggende bestemmingszones niet in het gedrang brengen.

De bestemming van park wordt bevestigd. De randvoorwaarden voor de inrichting worden behandeld in de stedenbouwkundige voorschriften. De bestaande boomgaard wordt eveneens bestendig. De afbakening verdient bijzondere aandacht en wordt omwille hiervan door middel van een overdruk 'muur in metselwerk' op het grafisch plan aangeduid. De voorschriften laten echter wel de keuze tussen een muur of een haag, aangezien het beoogde doel op beide manieren kan bereikt worden.

Als overdruk worden een aantal aspecten toegevoegd aan het park.

Overdruk **toegangsreef**: de bestaande dreef vormt de hoofdontsluiting van de site en wordt als overdruk op het grafisch plan aangeduid.

Alle mogelijke ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer worden in overdruk **ontsluiting** op het grafisch plan aangegeven. Er worden geen nieuwe toegangen gecreëerd. De 3 bestaande worden bevestigd:










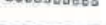

- vanaf de dreef.



- vanaf de Kloosterlaan (ook adres van voormalige tiendschuur / portierswoning),
- Vanaf de Henegauwlaan (ter hoogte van de boomgaard).

Overdruk **wandelpad**: in het park kunnen wandelpaden aangelegd worden, doch één verbinding dwars door het park wordt als mogelijke verbinding ingeschreven in het RUP.

Ook de bestaande gracht wordt verankerd in het RUP door middel van een indicatieve overdruk. Door de aanduiding '**herwaardering watergracht**' wordt de garantie geboden dat het waterelement behouden blijft naar de toekomst toe. Deze gracht heeft historisch een betekenis en wordt tevens ingeschakeld in de oppervlaktewaterbeheersing.

WONEN	
	zone voor kasteel met bijgebouw _____ 1
OVERIG GROEN	
	zone voor parkgebied _____ 2
	zone voor binnengebied met circulatie _____ 3
LIJNINFRASTRUCTUUR	
	zone voor voetpad _____ 4
OVERIGE AANDUIDINGEN	
	zoekzone kapel _____ 1
	gesloten gevelwand _____ 1
	herwaardering watergracht _____ 2
	overdruk toegangsdreef _____ 2
	wandelpad _____ 2
	ontsluiting _____ 2
	muur in metselwerk _____ 2,3



5.2 Ruimtebalans

Het grootste gedeelte van het gebied blijft functioneren onder Categorie 6: Overig groen en bestaat een oppervlakte van ca 1Ha92 a. Deze zone wordt verder gedifferentieerd in 20 a circulatiegebied en 1Ha 72 a parkgebied.

Ongeveer 15 a wordt onder categorie 1: Wonen als bebouwingszone ingekleurd. Een klein gedeelte, ongeveer 89a wordt als lijninfrastructuur vastgelegd onder de vorm van voetpad.

5.3 Op te heffen bepalingen

De voorschriften van het **gewestplan** vervallen binnen het plangebied voor volgende bestemmingen:

- Parkgebied

5.4 Conclusie watertoets

De uitvoering van het RUP zou effect kunnen hebben op **gewijzigde infiltratie** van het hemelwater, **kwaliteitsverlies van het grondwater** en **wijzigingen in de grondwaterstroming**. Het plangebied bevindt zich binnen de beschermingszone II van de drinkwaterwinning Trekschuren.

De bebouwingsoppervlakte blijft nagenoeg gelijk en wordt in het RUP vastgelegd in duidelijk afgebakende zones. De oppervlakte aan verharding blijft beperkt tot de aanleg van paden en terrassen en gebeurt in waterdoorlatende materialen. Bijkomend blijft een ruime oppervlakte aan parkgebied behouden zodat voldoende ruimte aanwezig is om bovengrondse waterbuffering te voorzien en het water ter plaatse te laten infiltreren. Er worden bijgevolg geen significant negatieve effecten verwacht op het infiltratieregime.

In het kader van grondwaterstromingen geeft de uitvoering van het RUP geen significante effecten vermits er slechts beperkte bijkomende ondergrondse constructies worden toegestaan.

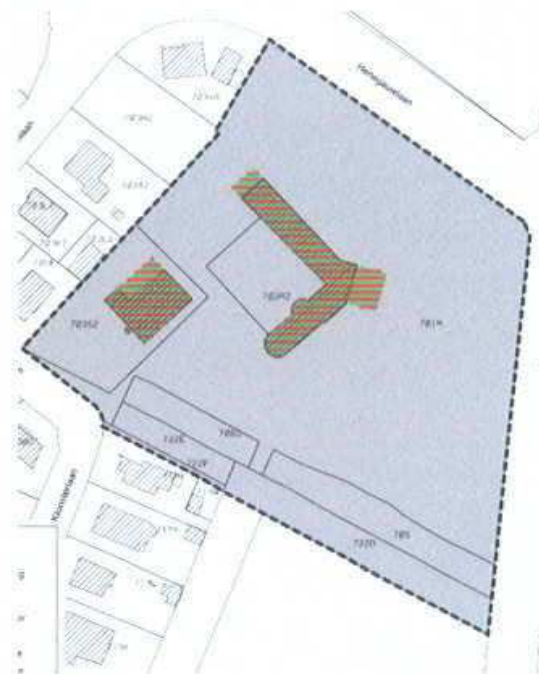
In het kader van de beschermingszones voor het drinkwater worden er geen infiltratievoorzieningen, buiten het infiltreren van hemelwater, toegestaan. Het parkeren is beperkt in aantal en in frequentie zodat ook hier geen effecten verwacht worden.

5.5 Register planbaten/planschade

Het pakgebied wordt hoofdzakelijk bestemd onder de categorie Overig groen en geeft dus geen aanleiding tot mogelijke planbaten/planschade:

Verder brengt het geplande RUP een beperkte omzetting van de gebiedscategorieën Overig groen naar Wonen, voor de zones van de historische bebouwing, wat mogelijke planbaten tot gevolg kan hebben. Hierbij dient vermeld te worden dat deze bebouwingsoppervlaktes hun oorsprong hebben in een ver verleden en dat de ingeschreven bestemmingen door de eeuwen heen op deze site werden aangetroffen.

Het voetpad gaat van de categorie Overig groen naar de categorie lijninfrastructuur, dit geeft geen aanleiding tot mogelijke planbaten of planschade.



5.6 Milieutoets

5.6.1 Algemeen

De noodzaak tot het opstellen van een MER werd nagegaan op basis van het optreden van "aanzienlijke effecten", zoals dit blijkt uit de aard van het plan en de ligging van het plangebied.

Op basis van een toetsing van de plan-MER-plicht overeenkomstig artikel 4.2.6 §1, 5° van het D.A.B.M. kan geoordeeld worden dat het plan niet van rechtswege plan-MER-plichtig is aangezien het GemRUP het gebruik regelt van een klein gebied van lokaal belang en een kleine wijziging inhoudt.

Om deze reden werd een screening uitgevoerd om te oordelen of het plan aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

5.6.2 Screening Plan-MER-plicht: onderzoek aanzienlijke effecten

De geplande bestemmingswijzigingen hebben betrekking op de bestemming van het huidige gebruik.

- Het plan gaat niet gepaard met een significante, bijkomende verharding in het plangebied. De huidige gracht wordt gehewaardeerd. Er worden bijgevolg geen belangrijke fysische veranderingen en abiotische verstoringen van het bodem- en watersysteem verwacht.
- Gezien de beperkte schaal van de nieuwe ontwikkelingen wordt geen significante impact op de verkeersontsluiting verwacht.
- Rekening houdend met de beperkte uitbreiding van de activiteiten binnen het plangebied zal de lucht- en geluidskwaliteit ten gevolge van emissies van het verkeer niet significant wijzigen.
- Het plan voorziet in het herstel van het kasteel van Henegauw. Er treden geen verstoringen op van beschermde of waardevolle landschappelijke of cultuurhistorische elementen.
- Er treden geen significante verstoringen op van beschermde ecologische elementen.

Globaal kan geoordeeld worden dat het plan niet resulteert in aanzienlijke milieueffecten en bijgevolg niet plan-MER-plichtig is.



TOELICHTINGSNOTA

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



Ontwerp RUP 'Kasteel Henegauwberg'

1 ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 Grens van het Ruimtelijk uitvoeringsplan

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.

1.2 Verordenende kracht

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit GemRUP.

1.3 Geldigheid van de algemene bepalingen

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone.

1.4 Bestaande toestand

De 'bestaande toestand' is de toestand – activiteiten in een gegeven vorm en omvang – bij het opstellen van het RUP.

1.5 Publiciteit

De bestaande wetten en reglementen zijn hier van toepassing.

1.6 Nutsvoorzieningen

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes, publieke infopanelen mogen in alle bestemmingszones. Deze nutsvoorzieningen moeten zoveel mogelijk landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden, zodat ze niet als storende objecten worden

waargenomen.

1.7 Algemeen architectonisch voorkomen

Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in **duurzame materialen** die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord en in harmonie met de omgeving te zijn. Het plaatsen van zonneboilers en/of fotovoltaïsche zonnepanelen op het dak is enkel toegelaten aan de zijde van de zone voor binnengebied met circulatie.

Afwijkingen en wijzigingen worden in principe niet toegestaan. Ze kunnen enkel volgens de geldende wettelijke bepalingen worden aangevraagd om de architecturale en de ruimtelijke inpassing van een project op een verantwoorde wijze mogelijk te maken of te verbeteren.

Ruimtelijk voorkomen. Het hele plangebied, met uitzondering van het voetpad, wordt als één geheel beschouwd. De eenheid in aanleg, beheer en onderhoud staat voorop. Opsplitsing door middel van omheiningen wordt niet toegestaan tenzij anders aangegeven in de bestemmingsvoorschriften (aanduiding 'muur in metselwerk').

1.8 Duurzaamheid

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig kunnen zijn voor de realisatie van een toegelaten bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;



- de bestaande of gewenste dichtheid;
- de inpassing in de omgeving.

Elke aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavig gemeentelijk RUP, zal naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening⁷, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- respect voor de historische context;
- zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik;
- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik

1.9 Archeologie

De vigerende wetgeving is van toepassing.

Voorafgaand aan ontwikkelingen (bouwwerkzaamheden, infrastructuurwerken, ... werken waarbij de ondergrond wordt beroerd) binnen de afbakening van het RUP wordt, met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd aan de hand van proefsleuven en boringen.

1.10 Beschermingszones drinkwaterwinning

De Vlarembepalingen ter bescherming van de waterkwaliteit en de sanering van het afvalwater worden strikt gerespecteerd. Het Besluit van De Vlaamse Executieve d.d. 27 maart 1985, houdende reglementering van de handelingen binnen de waterwingebieden en de beschermingszones en de bepalingen van Vlaremvon 1 juni 1995 is van kracht. Ongeacht welke ingrepen al dan niet toegelaten worden in het RUP, dient het finale project wel nog steeds de verbodsbepalingen te respecteren die binnen deze zones van kracht zijn.

⁷ In de vigerende wetgeving wordt het begrip 'goede ruimtelijke ordening' gedefinieerd.

1.11 Terminologie

Bestaande bebouwing: Al de constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig op het terrein zoals grafisch weergegeven op het plan bestaande toestand.

B/T - Bebouwingscoëfficiënt: De bebouwingscoëfficiënt is de verhouding van het geheel van de bebouwde terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone.

Bouwhoogte: Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de bovenkant voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).

Constructie: Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.

Gebouw: Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

Inrichtingsstudie: De inrichtingsstudie wordt voor de totale site opgesteld. Het 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 voor het totale gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het **voorgenomen project** zich verhoudt tot alles wat in het gebied **gerealiseerd is** en tot **latere mogelijke ontwikkelingen** van de rest 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 zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Parkeren: De volledige parkeerbehoefte van de gekozen bestemming wordt binnen de door het RUP afgebakende zone voorzien. Binnen de specifieke bestemmingszones wordt de maximum capaciteit aangeven.

Streekeigen beplanting: Voor deze site worden volgende plantensoorten als streekeigen standplaats gebonden soorten opgesomd; zwarte els, moseik, scherpe hulst, paardenkastanje, beuk, es, esdoorn, haagbeuk, tamme kastanje, zomereik, taxus, e.a.

T = Terreinoppervlakte: totale oppervlakte van de zone waarop de betreffende voorschriften van toepassing zijn.

Vloeroppervlakte: De buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw.

Verharding: Verharding kan gesloten verharding, halfopen – of open - verharding zijn. Gesloten verhardingen zijn asphalt of beton. Halfopen - verhardingen zijn: klinkers, kasseien, steenslag, gebonden dolomiet. Zij zijn waterdoorlatend. Puin is niet toegelaten. Open - verhardingen bestaan uit ongebonden (grofkorrelig) materiaal, oa grind, ongebonden dolomiet. Dit is waterdoorlatend.



2 BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE

2.1 WONEN

Art. 1. Zone voor kasteel en bijgebouw

TOELICHTEND

Toelichting

Om een gebouwencomplex als het kasteel Henegauw te behouden en te beheren worden nieuwe bestemmingen ingeschreven zodat private partijen of overheidsinstanties, naast het behoud van het erfgoed, ook functies kunnen uitbaten aangepast aan de hedendaagse noden. Het rendabel zijn van dergelijke functies, met de in acht name van de draagkracht van het domein, bepalen de gekozen bestemmingen.

De bestemmingen van het gebouw moeten het behoud van de resterende volumes garanderen. Aanpassingen en uitbreidingen, die nodig zijn voor de leefbaarheid van de functie, gebeuren binnen de bestaande bebouwingscontouren of binnen de footprint van de oorspronkelijke bebouwing (1878). Activiteiten gerelateerd aan het historisch gebruik van de site krijgen de voorkeur omdat ze reeds hebben bewezen dat dit de draagkracht van de plek niet overschrijft. De relatie met de draagkracht van de buitenruimte wordt gelijktijdig bekeken.

Bestemmingen van de uit te breiden bebouwingszones zijn steeds gerelateerd aan de hoofdfunctie van het bestaande volume. Hierbij wordt gedacht aan inrichtingen zoals een overdekt zwembad bij de woonfunctie, een werkplaats bij de expositieruimte, een expositieruimte bij de woonfunctie, eetruimte bij horeca, ...

VERORDENEND

Stedenbouwkundig voorschrift

Gebiedscategorie

Wonen cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.

Bestemming

Volgende bestemmingen voor de bebouwing zijn toegelaten:

- Wonen: maximum 3 woonegelegenheden
- Kantoorfunctie, ontvangstruimte, expositieruimte
- Erfgoed logies
- Artisanale bedrijvigheid
- Restaurant/hotel
- Culturele activiteiten

Bestemmingen van de uit te breiden bebouwingszones zijn steeds gerelateerd aan de hoofdfunctie van het bestaande volume.

Heropbouw en herbestemming van het kasteel gebeurt binnen de bestaande of historisch traceerbare volumes. De heropbouw en herbestemming gebeurt zonder afbreuk te doen aan de functionele basisindeling en structuur van de bebouwing. Uitbreiding van de huidige bebouwde oppervlakte is toegelaten binnen de op het grafisch plan aangeduide zone.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en hierbij een ruimtelijke eenheid vormen.

Voor alle werken en handelingen wordt vooraf advies gevraagd bij Onroerend



De bestemmingszone mag voor 100% bebouwd worden.

Zone A omvat het oorspronkelijke kasteel met aansluitende vleugel. Voor deze bouwzone wordt gestreefd naar:

- Heropbouw van de ruïne van het kasteel binnen de huidige contouren, met het behoud van de gevelgeleding en de bouwhoogte.
- Behoud van de noordelijke vleugel met optimaal behoud van de bestaande gevelopeningen
- Uitbreiding van de noordelijke vleugel binnen de historische footprint tot in het verlengde van de achtergevel van de tiendschuur. De uitbreiding gebeurt op een eigentijdse manier. De beslotenheid van de buitenruimte wordt geaccentueerd, de boomgaard wordt ingesloten en krijgt terug aansluiting bij de bebouwing.

De vroegere kapel op de buitenhoek van het L-vormig hoofdvolume is momenteel enkel nog zichtbaar in de terrasuitbouw. Voor de toekomst zou deze annex terug vorm kunnen krijgen. De bouwvorm wordt afgestemd op het vroegere volume dat in hoogte aansloot bij het kasteelgebouw.

Onder de bestaande bouwvolumes zijn momenteel reeds kelders aanwezig, zij het niet overal, de vrije hoogte van deze kelders is eerder beperkt. Deze ondergrondse constructies blijven behouden, beperkte bijkomende uitgraving worden enkel toegestaan binnen de contour van de noordelijke kasteelvleugel in functie van de aanleg

erfgoed. (Algemene bepalingen; 1.9 is van toepassing).

Bij een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op de bouw, heropbouw, verbouwing, herinrichting of herbestemming van een (deel van een) gebouw of constructie wordt steeds een inrichtingsstudie gevoegd.

De inrichtingsstudie besteedt in bijzonder aandacht aan:

- De historische context: architecturaal en bouwhistorisch onderzoek
- De relatie met de aangrenzende bestemmingszones
- De bezettingspercentages en de verantwoording in de ruimere context

Bebouwingspercentage, inplanting en voorkomen van de gebouwen

De inplanting van de gebouwen gebeurt binnen de grenzen van de bestemmingszone zoals aangegeven op het grafisch plan.

B/T bedraagt max. 1 voor zowel **zone A als B**.

Het bestaande waardevolle volume moet volledig bewaard blijven. De oorspronkelijke en authentieke dakvorm blijft dan ook behouden en wordt verder gezet in de uit te breiden volumes.

De oorspronkelijke materialen moeten zoveel als haalbaar gehanteerd worden bij restauratie. Het gebruik van hedendaagse sobere materialen is toegestaan indien ze geen afbreuk doen aan de historiciteit van het pand. Historisch onderzoek zal mede het aangewezen materiaalgebruik bepalen.

Uitbreiding aan de bestaande volumes mag niet op een historiserende of nabootsende manier gebeuren. Er wordt geopteerd voor een hedendaagse interpretatie van het historisch gegeven. Dit wordt ook gevisualiseerd d.m.v. het materiaalgebruik: namelijk hedendaagse, sobere materialen.

Het kasteel (zone A) en het bijgebouw (zone B) worden als één geheel behandeld.

Zone A: De bestaande gevelopeningen in de gevelwand blijven optimaal behouden. Gevelopeningen, toegangen, uitbreidingen en andere ingrepen moeten gebeuren met respect voor het bestaande en de historische context.

Op de plaats met de overdruk "**gesloten gevelwand**" wordt het gesloten karakter behouden. Bijkomende gevelopeningen worden niet toegestaan met uitzondering van de oorspronkelijke openingen.

Ondergrondse constructies worden toegestaan binnen de omtrek van de bestemmingszone enkel voor:

- de bestaande kelders
- een bijkomend beperkte oppervlakte in de noordelijke vleugel



van bijv. een zwembad.

Zone B omvat de vroegere tiendschuur. Uitbreiding kan binnen de contour van het vroegere gebouw. Binnen het oorspronkelijke vierkant grondvlak, kan een hedendaagse constructie (in glas) worden aangebracht. De openingen in de gevel van het bestaand volume, waarbij deze uitbreiding aansluit, zijn historisch niet traceerbaar. Om de link te maken tussen het bestaande volume en de uitbreiding kunnen de bestaande openingen verdwijnen en plaats maken voor eigentijds uitgevoerde openingen, afgestemd op het gebruik van de ruimtes.

De overdruk **kapel**: Binnen deze afbakening kan een volume heropgebouwd worden. Dit gebeurt op een hedendaagse manier. De hoogte mag de hoogte van het kasteel niet overstemmen.

Zone B: De bestaande gevelopeningen in de gevelwand blijven optimaal behouden. Gevelopeningen, toegangen, uitbreidingen en andere ingrepen moeten gebeuren met respect voor het bestaande en met respect voor de historische context. Bij uitbreiding van de noordwestelijke gerichte gevel mag deze bestaande gevel voor maximum 1/3 doorbroken worden. Deze doorbrekingen gebeuren op een eigentijdse manier, historiserende of nabootsende materialen worden niet toegestaan.



2.2 OVERIG GROEN

Art. 2. Zone voor parkgebied

TOELICHTEND

Toelichting

Het domein draagt nog steeds kenmerken van het vroegere landschapspark. Deze zijn af te lezen in de aanwezigheid van dreven, langwerpige vijvers, de open grasvelden omsloten door boomgroepen en gemarkeerd door solitair bomen. Anderzijds wordt de relatie met de vroegere kloosterhoeve aangegeven door restanten van muren in metselwerk en de omslotenheid van het binnenhof.

In het kader van het historisch verleden zijn aspecten als het behoud van de kenmerken van de Engelse landschapstuin en het leesbaar maken van het boerenerf en de boomgaard uitgangspunten voor de toekomstige inrichting. Bijkomend moet de buitenruimte de functies van het gebouw ondersteunen, de inrichting moet de werking van de toegelaten bestemmingen ondersteunen.

Alle handelingen en werken dienen gekaderd te worden in de historische context van de site.

Het gedeelte van het domein aan de noord-, de oost- en zuidzijde van het kasteel wordt als één geheel bekeken; opdeling in kavels is niet mogelijk. De opmaak van een beheersplan bepaalt de verhouding aan open graspartijen en begroeide zones, het gebruik van de boomsoorten, de waterstand van de grachten, ...

VERORDENEND

Stedenbouwkundig voorschrift

Gebiedscategorie

Overig groen cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.

Bestemming

Deze zone wordt bestemd als park. Volgende functies zijn toegestaan:

- Privaat of publiek toegankelijk park
- Buitenruimte bij de woonfunctie
- Boomgaard al dan niet gekoppeld aan een overflow parking en enkel binnen de overdruk zone muur in metselwerk
- Activiteiten gekoppeld aan de herbestemming van het kasteel
- Occasionele evenementen
- Open lucht expositie
- Ontsluiting zoals aangegeven op het grafisch plan

De zone wordt als één geheel ingericht, het karakter van de landschapstuin primeert. Inrichting van verschillende deelgebieden is mogelijk zonder het geheel aan te tasten. Het park en zijn omgeving moet kaderen in de historische context.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de het park zijn toegelaten.

Voor alle werken en handelingen wordt vooraf advies gevraagd bij Onroerend erfgoed. (Algemene bepalingen; 1.9 is van toepassing).

Inrichting van de zone

Aanplanting van de zone is verplicht. Deze begroening gebeurt hoofdzakelijk met graspartijen en hoogstambomen. Beperkt kunnen ook heestermassieven worden voorzien. Fruitbomen kunnen enkel in de zone afgebakend door **muur in metselwerk**.



TOELICHTEND

Toelichting

Binnen het geheel krijgt de buitenruimte aan de noordoostzijde van het kasteel een eigen imago, in relatie met het vroegere boerenerf, maar maakt onlos makend deel uit van het parkgebied. De zone kan ingericht worden als boomgaard. Het besloten karakter wordt verkregen door het inbrengen van lijnvormige elementen als muren die in voorkomen aansluiten bij de bestaande bebouwing. Intern kan ook gewerkt worden met hagen.

Voorstel behoud kenmerken landschapspark

- Behoud en herwaardering van de gracht in relatie met de begeleidende dreef en als onderdeel van de parkzone. Dit houdt in dat er werken worden toegestaan om het 'natte karakter' van dit lijnvormig element te herwaarderen.
- Ruimtetewerking, behoud van openheid: grote graspartijen gevangen tussen transparante boomgroepen meestal met een onderbegroeiing van grassen. Sporadische groepen heesters zoals o.a. Rhododendron worden toegestaan. Een doorkijk vanaf de Luikersteenweg op het kasteel blijft behouden.
- Behoud en aanplanten van solitair bomen, exoten, prieeltjes, trompe d'oeil, ...



Behoud en herwaardering van de gracht in relatie met de begeleidende dreef en als onderdeel van de parkzone.

De bestaande toegangsdreef was reeds leesbaar op de Ferrariskaart (1774-1775) en was ook op de kaart van 1878 als hoofdtoegang naar het landgoed in gebruik. Deze bestemming heeft hij ook vandaag nog en wordt als dusdanig bestendigd.

VERORDENEND

Stedenbouwkundig voorschrift

De zone wordt zo ingericht dat de inplanting van hoogstammig groen en heesters de openheid rond het gebouw bewaart, zodat zichtassen op de voorgevel van het kasteel behouden blijven. Compartimentering van de ruimte door middel van hagen en muren is niet toegestaan met uitzondering van de noord oostelijke zone (op het grafisch plan afgebakend door **muur in metselwerk**).

De beplanting is hoofdzakelijk streekeigen en standplaats gebonden. De aanplant van merkwaardige niet streekeigen bomen wordt toegestaan voor de solitair bomen. De bestaande waardevolle groenelementen worden optimaal bewaard.

De aanplant van een boomgaard is enkel toegestaan aan de noordzijde van de kasteelvleugel (zone A). Ze wordt op het grafisch plan afgebakend door de overdruk **muur in metselwerk**. Zowel de aanplanting van hoogstambomen als van laagstambomen is binnen deze zone toegestaan.

De inplanting van kunstwerken kan zonder het karakter van het gebied te schaden.

De aanleg van verharding kan in functie van ontsluiting en wandelpaden (aangegeven in overdruk). De aanleg van terrassen is toegestaan in de zone onmiddellijk aansluitend bij de bouwvolumes,

- tegen de zuidoostelijke gevel van de zuidelijke kasteelvleugel
- tegen de noordoostelijke gevel van de noordelijke kasteelvleugel, binnen de afbakening van de overdruk muur in metselwerk
- tegen de zuidoostelijke gevel van de schuur (zone B)

Overdruk herwaardering watergracht: bestendigt en herwaardeert het voormalige grachtensysteem. Alle werken nodig voor het in stand houden van deze waterpartij worden toegestaan.

Overdruk toegangsdreef: Deze zone omvat de toegangsweg naar het domein, ze is toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. De weg wordt uitgevoerd in waterdoorlatende verharding. De begeleiding van een bomenrij in een grazige berm aan weerskanten van de weg is verplicht. De bestaande bomen worden optimaal behouden. Bij afsterven of wanneer ze wegens onvoorziene omstandigheden verwij-



TOELICHTEND

Toelichting

Het besloten karakter van de eventuele boomgaard wordt verkregen door het inbrengen van lijnvormige elementen als muren of hagen. Ze sluiten aan bij de bestaande muren op de grens van het plangebied en bij de waardevolle bouwvolumes.

Deze indeling maakt het mogelijk om privé buitenruimtes te creëren bij de aanpalende functie in de bebouwingszone.

De voetgangersverbinding tussen de dreef en de Henegauwlaan wordt als een mogelijke verbinding aangegeven. Het is niet de bedoeling om een permanente doorgang voor publiek te voorzien. In het kader van de privacy van de woonfunctie of in het kader van veiligheid wordt het domein enkel voor publiek opengesteld op afgesproken tijdstippen zoals bijvoorbeeld open monumenten dag.

Het domein wordt ontsloten via maximaal 3 bestaande toegangen:

- De huidige ontsluiting van de site via de dreef wordt bestendigd, ze verbindt de dreef met de circulatieruimte. De dreef sluit aan op de Luikersteenweg.
- Aan de noordzijde wordt de tweede ontsluiting bestendigd, de bestaande toegang sluit aan op de Henegauwlaan. Eventuele parkeervoorzieningen sluiten onmiddellijk aan bij deze ontsluitingsweg.
- De toegang vanuit de **Kloosterlaan** wordt eveneens bestendigd als toegang tot de zone B.

VERORDENEND

Stedenbouwkundig voorschrift

derd dienen te worden; worden ze vervangen door bomen van dezelfde soort.

Overdruk muur in metselwerk deze overdruk geeft aan waar lijnvormige elementen in metselwerk worden toegestaan. De materialen sluiten aan bij het hoofdvolume. Het gebruik van hagen in plaats van een gemetselde muur wordt eveneens toegestaan. Ze geven de mogelijke afbakening weer van een boomgaard. In deze omsloten zone kan een overflow parking worden ingericht. Deze gebeurt in versterkte grasmatten of kiezel, bijkomende verharding is niet toegestaan. De maximum capaciteit bedraagt 10 standplaatsen.

De hoogte van de afsluiting is maximum de bestaande hoogte van de muur opgericht op de grens met het perceel 709v8.

Overdruk wandelpaden Deze verbindingen zijn enkel bedoeld voor fietsers en voetgangers. Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten. De ligging is indicatief aangeduid en de exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de zone. De minimale beloopbare breedte van de paden bedraagt 1,50m. De materiaalkeuze is vrij. De gebruikte materialen zullen maximaal waterdoorlatend zijn.

Overdruk ontsluiting Deze aanduiding geeft de te realiseren ontsluitingen weer. De aanduiding is indicatief en de exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de betreffende zone. Deze ontsluitingen zijn zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor voetgangers en fietsers. De maximale breedte bedraagt 2.5m. De materiaalkeuze is vrij. De gebruikte materialen zullen maximaal waterdoorlatend zijn. Onmiddellijk aansluitend bij deze ontsluiting kunnen

- maximum 2 autostandplaatsen voorzien worden aan de Kloosterlaan
- maximum 10 autostandplaatsen aan de Henegauwlaan (zie overflowparking)



Art. 3 Zone voor binnengebied met circulatie**TOELICHTEND***Toelichting*

Oorspronkelijk was de kasteelhoeve opgebouwd als een vierkants-hoeve met een binnenplein, met een verlengde noordelijke vleugel, en hieraan een evenwijdig dienstgebouw (tiendschuur en paardenstallen). Daar een gedeelte van de gebouwen afgebroken is, is de beslotenheid van het gebied gedeeltelijk verdwenen. Twee gebieden kunnen door de aanleg van de buitenruimte dit karakter terug ondersteunen nl. de binnenkoer en de boomgaard.

Het is de bedoeling om het gesloten karakter van de binnenkoer terug te accentueren door een sterk afgeboord boerenerf. Omdat juist deze ruimte zo omsloten is, wordt de stalling van voertuigen in deze zone gecentraliseerd.

Deze zone is het eindpunt voor gemotoriseerd verkeer en verdeelpunt naar de aanpalend bestemmingen. Parkeren, in functie van bestemmingen anders dan de woonfunctie, wordt hoofdzakelijk in deze zone ingericht. De ligging, centraal tussen de bebouwing, geeft op korte loopafstand aansluiting naar alle aanpalende bestemmingen. De inkleding van de ruimte moet aansluiten bij het karakter van de aanpalende zones, visuele relaties worden gevrijwaard zodat deze centrale ruimte een schakelpunt vormt in het domein.

VERORDENEND*Stedenbouwkundig voorschrift***Gebiedscategorie**

Overig groen cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.

Bestemming

Deze zone wordt ingericht als binnengebied. De inrichting gebeurt in functie van de bestemming van de aanpalende bebouwing. Toegelaten bestemmingen zijn:

- Buitenruimte in functie van de woonfunctie
- Buitenruimte in functie van de horecazaak
- Parkeergebied ondersteunend aan de bestemmingen van de aanpalende bebouwing, de maximale capaciteit bedraagt 18 standplaatsen
- Expositieruimte

Voor alle werken en handelingen wordt vooraf advies gevraagd bij Onroerend erfgoed. (Algemene bepalingen; 1.9 is van toepassing).

De inrichting van de zone

De zone mag maximum voor 60% verhard worden in waterdoorlatende materialen. Gebruik van grootschalige materialen is niet toegestaan.

Compartimentering van de zone kan doormiddel van overkijkbare hagen en boomenrijen. De visuele relatie met de omliggende bestemmingszones wordt gega-randeerd.

Bebouwing wordt enkel toegestaan als open constructies, maximum één volume met een maximum van 40m². Dit volume wordt ingeplant aan de rand van de zone en belemmert de circulatie van het gebied niet.

Overdruk muur in metselwerk deze overdruk geeft aan waar lijnvormige elementen in metselwerk worden toegestaan. De materialen sluiten aan bij het hoofdvolume. De hoogte is maximum de bestaande hoogte. Ze geven de mogelijke afbakening weer van het binnengebied.



2.3 LIJNINFRASTRUCTUUR

Art. 4. Zone voor voetpad

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p>	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p>
<p>Deze zone is enkel bestemd om een verbinding te maken tussen de dreef en de Kasteellaan. Dit pad bestendigt de bestaande doorsteek en verhoogt de fijnmazigheid van het gebied. Ze zorgt voor de verbinding van de wijk met het landelijke padenweefsel.</p>	<p>Gebiedscategorie</p> <p>Lijninfrastructuur cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p> <p>Bestemming en inrichting</p> <p>Dit is een zone bestemd voor de inrichting van een pad voor voetgangers en fietsers. Gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan.</p> <p>De paden voor niet-gemotoriseerd verkeer worden bij voorkeur uitgevoerd in waterdoorlatende, kleinschalige materialen.</p>

