



SMART & SUSTAINABLE INFRASTRUCTURE

## **GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN NR 205 'VAN HAVERMAET'**

Memorie van toelichting – Definitief Ontwerp 03/10/2013

Dossier voor definitieve vaststelling

**Opdrachtgever: Stad Hasselt**

Titel	RUP nr. 205 Van Havermaet - memorie van toelichting
Opdrachtgever	Stad Hasselt
Contactpersoon opdrachtgever	Ruth Byloos, Nancy Claessen
Indiener	TECHNUM (Tractebel Engineering n.v.) Ilgatlaan 23 - 3500 Hasselt T +32 11 28 86 00 – info@technum-tractebel.be
Contactpersoon indiener	Marthe Moris
Datum	03/10/2013
Versienummer	1
Projectnummer	P.002404

#### DOCUMENTGESCHIEDENIS

Versie	Datum	Opmerkingen
Schetsontwerp	01/10/12	vooroverleg
Voorontwerp	22/10/12	
Plenaire vergadering	19/12/2012	
Ontwerp	30/01/2013	Dossier voor voorlopige vaststelling
Openbaar onderzoek	29/04/2013 28/06/2013	
Definitief ontwerp	03/10/2013	Dossier voor definitieve vaststelling

**KWALITEIT**



## GEMEENTE

### GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN NR 205 (GEMRUP) 'VAN HAVERMAET'

Op basis van artikel 2.2.13 e.v. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

#### MEMORIE VAN TOELICHTING

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van  
26/03/2013



De Secretaris,

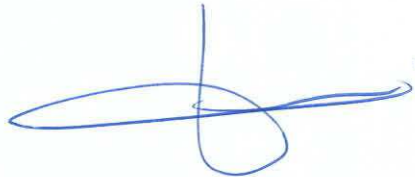


De Voorzitter van de gemeenteraad

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan  
ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van  
29/04/2013 tot 28/06/2013

Opgesteld door Technum – Spatial Planning & Design

Hasselt,



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



De Secretaris,



De Burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van  
26/11/2013



De Secretaris,



De Voorzitter van de gemeenteraad

## INHOUD

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>		
1.1 Doelstelling van het gemeentebestuur	3		
1.2 Aanleiding tot opmaak RUP	3		
1.3 Relatie met het ruimtelijk structuurplan Stad Hasselt	4		
1.4 Dossiersamenstelling	4		
1.5 Aanpassingen aan het dossier naar aanleiding van de adviesronde	4		
1.6 Aanpassingen aan het dossier naar aanleiding van de adviezen en bezwaarschriften ten gevolge van het openbaar onderzoek	5		
<b>2. Het plangebied in beeld</b>	<b>6</b>		
2.1 Situering in de regio	6		
2.2 Situering en bestaande toestand van het plangebied	6		
2.3 Fotoreportage	8		
<b>3. Randvoorwaarden uit planningscontext</b>	<b>11</b>		
3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	11		
3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	11		
3.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	12		
3.4 Mobiliteitstoets	13		
3.5 Veiligheidsrapportage	14		
3.6 Gewestplan	14		
3.7 BPA's en RUP's	15		
3.8 Verkavelingen	16		
3.9 Planologisch attest	16		
3.10 Vergunningen	16		
3.11 Verordeningen	17		
3.12 Watertoets	17		
3.13 Waterwingebieden en speciale beschermingszones	19		
3.14 HAG - gebieden	20		
3.15 Biologische waarderingskaart	20		
3.16 Habitatrichtlijn- en vogelrichtlijngebieden	21		
3.17 VEN – gebieden	21		
3.18 Boscompensatie	21		
3.19 Erfgoed	21		
3.20 Archeologische sites	22		
3.21 Historische tuinen en parken van Vlaanderen	22		
3.22 Landschapsatlas	22		
3.23 Atlas van de buurtwegen	22		
3.24 Waterlopen	22		
3.25 Hoogspanningsleidingen	22		
<b>4. Gewenste Ruimtelijke toestand</b>	<b>23</b>		
<b>5. Ruimtelijk UitvoeringsPlan</b>	<b>26</b>		
5.1 Grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften	26		
5.2 Conclusie watertoets	27		
5.3 Ruimtebalans	28		
5.4 Op te heffen bepalingen	28		
5.5 Register planbaten/planschade	28		

<b>6. Bijlagen</b>	<b>30</b>
Bijlage 1. Goedkeuringsbesluit planologisch attest _____	30
Bijlage 2. Ministerieel besluit tot verwerping van het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar	

inzake het positief planologisch attest afgeleverd aan het  
bedrijf Van Havermaet Groenweghe door de stad Hasselt \_\_ 30

## 1. INLEIDING

### 1.1 Doelstelling van het gemeentebestuur

Opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ingevolge het positief planologisch attest met voorwaarden, voor het bedrijf Van Havermaet Groenweghe.

### 1.2 Aanleiding tot opmaak RUP

Het college van Burgemeester en Schepenen leverde een positief planologisch attest (met enkele voorwaarden) af. Conform de vigerende wetgeving dient de stad na het afleveren van een planologisch attest een RUP op te maken dat voorziet in de uitbreidingsbehoeftes en de voorwaarden van dat attest. Voorliggend RUP wordt opgemaakt in uitvoering van het planologisch attest voor het bedrijf Van Havermaet Groenweghe, Diepenbekerweg 65 te 3500 Hasselt.

Bijgevolg wordt het BPA Ter Poorten (MB 07.04.1993) volledig opgeheven.

Op 22 april 2010 leverde het College van Burgemeester en Schepenen het planologisch attest 'Van Havermaet' af onder volgende voorwaarden:

1. De parkeervoorzieningen op de bedrijfssite moeten op een verantwoorde wijze geïntegreerd worden in het parklandschap. Daarom moet deze (groen)aanleg bij de stedenbouwkundige aanvraag op korte termijn gedetailleerd uitgewerkt worden in samenspraak met de stad Hasselt en het Agentschap voor Natuur en Bos. De parkeervoorzieningen dienen tevens met groenvoorzieningen gebufferd te worden ten aanzien van de aangrenzende woonkavels. Uitgangspunt hierbij vormt het behoud van alle waardevolle bomen op het terrein. Daartoe dient een gedetailleerde bomeninventaris opgemaakt te worden.
2. De buffer naar de Galgebeek moet een breedte hebben van minstens 25m en dient volledig bouwvrij te zijn. Dit houdt tevens in dat geen nieuwe terreinaanleg in deze zone mag voorzien worden. Deze 25m-zone mag uitsluitend een natuurfunctie hebben. Het aanleggen van een pad is niet toegelaten.
3. Het uitbreidingsvolume dient geconcipeerd zonder technische verdieping.
4. Bij de volgende bouwaanvraag moet advies ingewonnen worden bij de Vlaamse Milieumaatschappij, cfr. de aanbevelingen van de watertoets.
5. Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dient gerespecteerd.
6. De ontsluiting van de bedrijfssite moet volledig via de steenweg georganiseerd worden. Het bedrijf moet de nodige maatregelen nemen, opdat dit op een verkeersveilige manier kan gebeuren. Dit dient tijdig besproken te worden met de dienst Mobiliteit van de stad Hasselt.
7. De hoogtebeperkingen en veiligheidsafstanden zoals bepaald in het advies van Elia-noord dient gerespecteerd.
8. Voor de bestemmingswijziging van de woning aan de Pietelbeekstraat naar kantoorgebouw dient een regulariserende bouwaanvraag ingediend ingevolge de gemeentelijke verordening op bestemmingswijzigingen.

De punten 1, 2, 3, 5, 6 en 7 zijn relevant voor de opmaak van het RUP. De Vlaamse Milieumaatschappij (punt 4) zal verder ook advies geven op het RUP. Wat het laatste punt (8) betreft, hoeft dit perceel niet opgenomen te worden in het RUP, omdat de stedenbouwkundige vergunning voor de bestemmingswijziging werd afgeleverd, binnen de gewestplanbestemming (woongebied met landelijke karakter).

### 1.3 Relatie met het ruimtelijk structuurplan Stad Hasselt

Het RUP wordt opgemaakt naar aanleiding van het goedgekeurd planologisch attest "Van Havermaet". In bindende bepaling 23 RUP waardevolle gebouwen en panden (bakens) van het GRS Hasselt, engageert de stad zich om één of meerdere RUP's op te maken voor haar geselecteerd erfgoed.

Het Kasteel Ter Poorten werd geselecteerd als baken. Hiervoor wordt een eigentijds beleid gevoerd in functie van het behoud – beheer en eigenheid van de markante elementen. Verder werden de diverse historisch gegroeide, verspreidliggende kantoorgebouwen (meestal gelegen langs de Singel - maar in dit geval niet) geselecteerd als te bestendigen (respectievelijk bindende bepaling 4 Selectie van elementen met een belangrijke erfgoedwaarde en bindende bepaling 9 selectie van zones voor kantoren).

### 1.4 Dossiersamenstelling

Het voorontwerp van het RUP omvat volgende documenten:

- Nota met stedenbouwkundige voorschriften
- Grafisch plan
- Toelichtingsnota (deze nota)
- Plannen bestaande toestand
- Nota MER-screening

### 1.5 Aanpassingen aan het dossier naar aanleiding van de adviesronde

Onroerend Erfgoed:

- Er is enige contradictie i.v.m. het hekwerk: In de toelichtingsnota wordt gesteld dat het hekwerk reeds afgebroken is; in de stedenbouwkundige voorschriften werd opgenomen dat het hekwerk behouden moet blijven. → *de reden hiervoor is dat het hekwerk tijdelijk werd weggenomen omwille van de werken. Het is wel degelijk de bedoeling om het opnieuw te plaatsen. Daarom is het ook zo opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.*
- Het Agentschap Onroerend Erfgoed wenst ook betrokken te worden indien blijkt dat bomen om welke reden dan ook gekapt moeten worden. → *dit werd in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen.*

- Om de eenheid in het park te kunnen garanderen zou het beter zijn slechts één bestemmingszone te hanteren in plaats van "zone voor park" en "zone voor natuurgebied". → *in werkelijkheid zullen deze twee bestemmingszones niet zichtbaar zijn. Concreet komt het erop neer dat in de zone voor natuurgebied geen verharding en geen exotische planten mogen voorzien worden. Voor het overige kan het park in totaliteit ingericht worden. De twee bestemmingzones blijven bijgevolg behouden.*

Wegen en verkeer Limburg wijst op het belang van de zichtbaarheid op het aankomend verkeer op de N2. De plaatsing van het hekwerk, de haag en eventueel uithangbord moeten hiermee rekening houden. → *dit wordt aangevuld in het toelichtend deel van de stedenbouwkundige voorschriften.*

#### Provincie Limburg:

- Het mobiliteitsluik kan iets verder uitgewerkt worden ifv de parkeerbehoefte → *dit werd aangevuld in de toelichtingsnota.*
- In de toelichtingsnota wordt op p4 de BB9 aangeduid als "selectie van zones voor parkeren" → *dit werd aangepast naar "zones voor kantoren".*
- Het plan bestaande toestand kan aangevuld worden op volgende punten: iets ruimer bebouwing aangeven, tegenoverliggende parking aanduiden, Galgenbeek aanduiden. → *het plan bestaande toestand werd verder aangevuld. In het kader daarvan werd de hoogspanningslijn aangegeven. Hiervoor werd een stedenbouwkundig voorschrift opgenomen in de algemene bepalingen. De hoogspanningslijn werd als een overdrukaanduiding op het grafisch plan opgenomen.*

De memorie van toelichting, de stedenbouwkundige voorschriften en de bijhorende plannen werden aangepast.

## **1.6 Aanpassingen aan het dossier naar aanleiding van de adviezen en bezwaarschriften ten gevolge van het openbaar onderzoek**

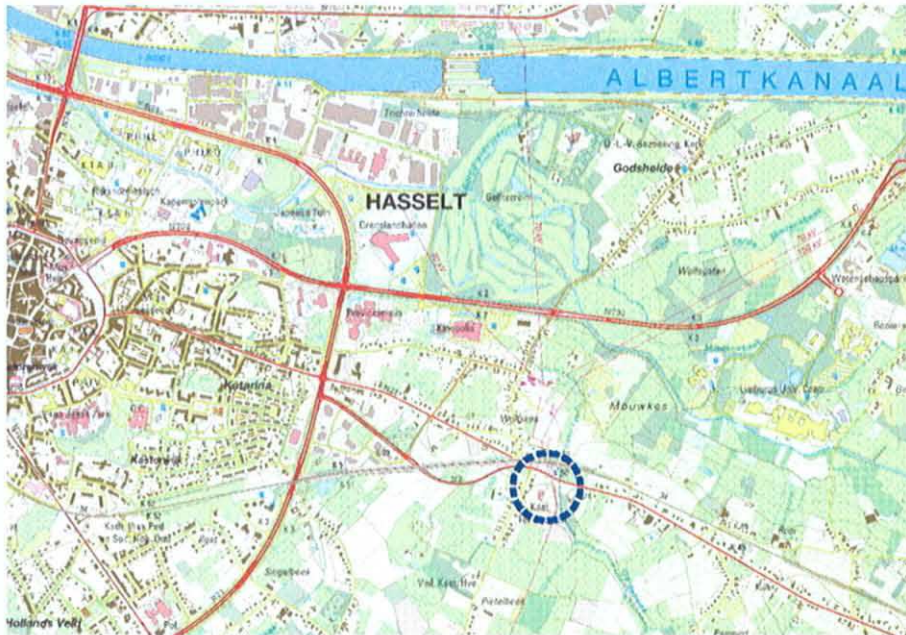
Er zijn geen aanpassingen noodzakelijk.



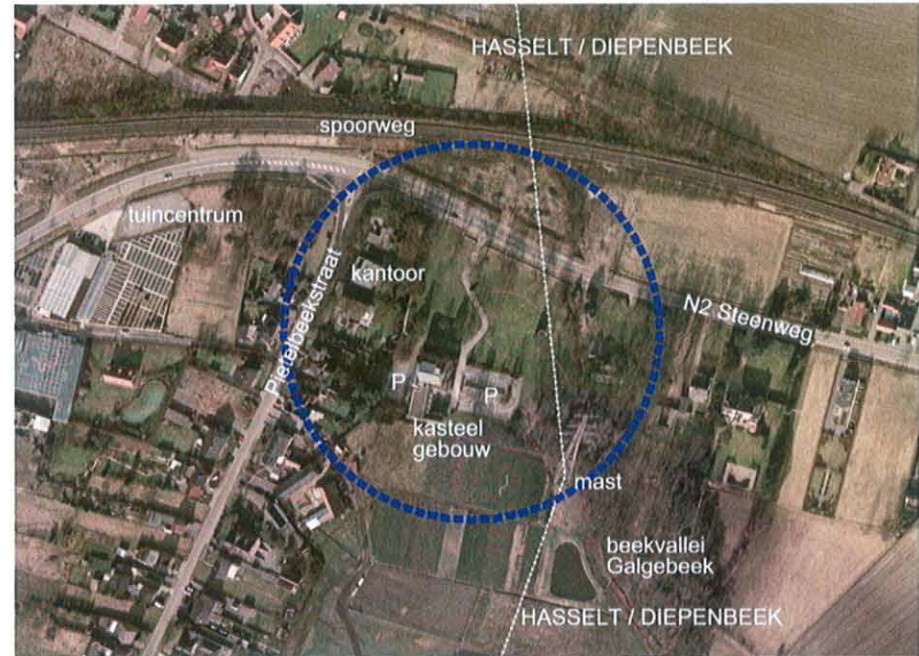
## 2. HET PLANGEBIED IN BEELD

### 2.1 Situering in de regio

Het plangebied is gelegen oostelijk van de stedelijke agglomeratie Hasselt, op de grens met Diepenbeek. Het bevindt zich langs de spoorlijn Hasselt – Luik en de N2, de steenweg tussen Hasselt en Bilzen. Het omvat het kasteelpark Ter Poorten.



### 2.2 Situering en bestaande toestand van het plangebied



De randen van het plangebied worden gevormd door opgaande groenstructuren. Oostelijk is dit de beekvallei van de Galgebeek, een zijbeek van de Demer, die tevens de gemeentegrens tussen Hasselt en Diepenbeek vormt. Parallel aan de beekvallei loopt een hoogspanningsleiding. Noordelijk grenst de infrastructuurbundel Hasselt-Bilzen (spoor en weg) aan het plangebied. Westelijk bevindt zich de Pietelbeekstraat waarlangs een woonlint gelegen is met open en halfopen bebouwing.

Het kasteelpark bevindt zich tussen deze ruimtelijk structurerende elementen en versterkt het groene karakter van de beekvallei.

Het studiegebied betreft het kasteelpark Ter poorten met het kasteelgebouw en aangrenzende woning in de Pietelbeekstraat.

Het kasteelgebouw bevindt zich aan de achterzijde van het park. Aangrenzend bevindt zich aan beide zijden een parking. Het kasteelpark bestaat uit open grasvelden met monumentale bomen in de randen aangevuld met heestermassieven en waardevolle loofbomen tussen coniferen. Aan de zijde van de Galgebeek bevindt zich waardevoller opgaand groen.

De lage muur met het open hekwerk aan de straatzijde (N) zorgt voor een maximale ervaring en zichtbaarheid vanaf de straat. Het hekwerk geeft het park ook een zekere monumentaliteit. De weg en de paden in het park zijn kronkelig. Niet alle parkpaden zijn goed onderhouden: aan de achterzijde is een pad niet langer toegankelijk.

De woning langs de Pietelbeekstraat, die eveneens als kantoor dienst doet, is met een smal pad verbonden naar het kasteel. De woning is ingepast in het straatbeeld: nl. als vrijstaande woning met groene voortuinstrook. Ondanks de parkeerplaatsen in de voortuinstrook heeft de kavel een groen karakter, hoofdzakelijk bepaald door de aanwezige hoogstamboom.

Begin 2012 is gestart met de werkzaamheden ter voorbereiding van de bouwwerken. De muur met het hekwerk, langs de Steenweg, is tijdelijk verwijderd om toegang te verschaffen voor werfverkeer. De coniferen en bomen, in het hart van het gebied zijn om dezelfde reden gerooid. Aan de zijkanten van het terrein is het hoogstammig groen bewaard gebleven. De paden en de oostelijke parking zijn opgebroken, er is een tijdelijke parking ingericht aan de westzijde van het park, aansluitend bij de tuinen aan de Pietelbeekstraat. De doorgang van het park naar het kantoorgedeelte aan de Pietelbeekstraat is ter hoogte van de parking verbreed.



*Bestaande toestand voor de start van de werken (bron planologisch attest)*

## 2.3 Fotoreportage

Mei 2011



Foto 1: Zicht vanaf de Steenweg N2 richting Hasselt



Foto 2-3 : Zicht op het kasteel Ter Poorten met park vanaf de Steenweg N2



Foto 3 Kasteelpark



Foto 4: Parking bezoekers (westzijde)



Foto 5: Parking personeel (oostzijde)



Foto 6: Bosje zuidzijde kasteelpark



Foto 7: Doorgang Kasteelpark kantoor Pietelbeekstraat



Foto 8: Pietelbeekstraat in de richting van de Steenweg N2



Foto 9: Galgebeek ter hoogte van Steenweg N2



Foto 10: Galgebeek langs kasteelpark



Foto 12: Bouwwerf juli 2012

Bouwwerf oktober 2012



### 3. RANDVOORWAARDEN UIT PLANNINGSCONTEXT

#### 3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)<sup>1</sup>

Het plangebied ligt ten oosten van Hasselt, op de grens met Diepenbeek.

Hasselt maakt deel uit van het geselecteerde regionaal stedelijk gebied Hasselt - Genk. Het afbakeningsproces is nog niet afgerond.

#### 3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Regionaalstedelijk gebied Hasselt – Genk als centrum'.

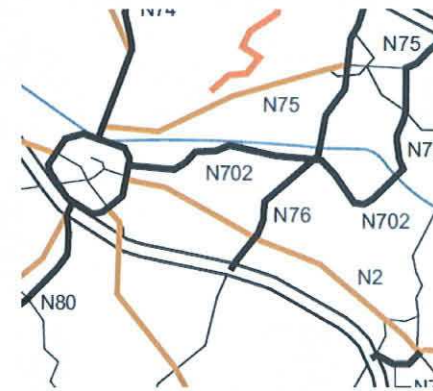
Volgende structurerende elementen in de omgeving van het plangebied werden geselecteerd:

- De N2 (Diepenbekerweg) als secundaire weg type III;
- De Galgebeek als onderdeel van de natuurlijke verbinding tussen Misenbergbeek en Demervallei;
- De spoorlijn Antwerpen – Lier – Hasselt – Montzen als onderdeel van het hoofdspoorwegennet voor het goederenvervoer.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg werd goedgekeurd bij Ministerieel Besluit op 12 februari 2003. De herziening van het PRSL werd bij Ministerieel Besluit goedgekeurd op 23 juli 2012 en is van kracht sinds 20 september 2012.

<sup>1</sup> Het RSV werd definitief vastgesteld door het BVR 23/9/1997. Op 12/12/2003 en 17/12/2011 werden herzieningen definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. Deze werden bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij de decreten van resp. 17/12/1997, 19/03/2004 en 25/02/2011

De actualisatie vraagt bijkomende randvoorwaarden voor N2 als secundaire weg type III in de aanleg van de Spartacus lijn 1 als volwaardig alternatief voor de regionaal verbindende relatie tussen Hasselt - Genk en Maastricht.



Verder wordt gesteld dat 'naast de gewone bedrijventerreinen ook zones worden geselecteerd die in aanmerking komen als dienstenzones. Potentiële dienstenzones zijn aan te duiden binnen het afbakeningsproces van het regionaalstedelijk gebied. Een dienstenzone kan verscheidene vormen aannemen. Het kan gaan om een afgebakende zone, **enkel bestemd voor de vestiging van kantoorgebouwen in een parkachtig kader**, om een gebouwencomplex in de centra dat dienstenbedrijven herbergt of om een gebouw of zone die complementaire dienstenactiviteiten verenigt met het oog op een sterkere synergie.'

Vermits de site Ter Poorten een kantoorgebouw herbergt binnen een parkomgeving past deze bestemming volledig binnen de bovengestelde visie.

### 3.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan<sup>2</sup>

Ontwikkelingsperspectieven in het projectgebied worden bepaald door volgende elementen:

- Het kasteel (en bijbehorend park) met een duidelijke erfgoedwaarde
- De kantoorfunctie die reeds aanwezig is
- De vallei van de Galgebeek met belangrijke natuurwaarden

In het GRS Hasselt wordt volgende toekomstvisie omschreven:

**Het kasteel Ter Poorten en omgeving is geselecteerd als baken** omwille van de hoge erfgoedwaarde. De stad wil de toekomst van haar erfgoed vrijwaren. Dit kan door er andere dan de oorspronkelijke functie (nl. wonen) toe te laten. Afhankelijk van de ligging van een bepaalde baken, zijn er meer of minder mogelijkheden.

*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 functies dan (zonevreemd) wonen toe te laten. Zo kunnen bakens beheerd worden door private partijen of overheidspartijen als woning, bedrijf, kantoor of culturele instelling. Indien nodig en afhankelijk van het voorkomen en de aard van het gebouw of ensemble, kunnen er meer of minder mogelijkheden toegelaten 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.*

---

<sup>2</sup> Goedgekeurd door de deputatie van de provincie Limburg op 29/10/2009

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

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

**Kantoren** worden als onderdeel van een globale stedelijke ontwikkeling beschouwd. De stad wil het kantoorgebouwen zodanig ontwikkelen dat kantoorgebouwen geclusterd zitten in een ruimtelijk ensemble dat ook op andere tijdstippen dan kantooruren gebruikt kan worden of ten minste doorweven wordt met andere functies. Uit te bouwen kantoorlocaties zijn best goed bereikbaar met openbaar vervoer. Er worden twee sporen gevolgd: bestaande kantorenconcentraties kunnen versterkt worden; nieuwe kantorenlocaties worden bij voorkeur op openbaar vervoersvriendelijke plaatsen ontwikkeld.

**Verspreid gelegen kantoorlocaties** worden bestendigd. De kantoorlocatie Van Havermaet-Groenweghe is niet geselecteerd als zone voor kantoren met ontwikkelingsmogelijkheden.

Hoewel de site Ter Poorten binnen het GRS niet is geselecteerd als 'kantoren met ontwikkelingsmogelijkheden', betreft het een bestaande kantoorlocatie waarbij door het zone – eigen maken van de kantoren binnen het BPA Ter Poorten reeds eerder de afweging werd gemaakt dat een kantoorfunctie op deze locatie mogelijk is.

Wat het aspect autogerichtheid betreft, wordt ook in het RSV, gestreefd naar bundeling van kantoorlocaties in de nabijheid van openbaar vervoerknooppunten/multimodale knooppunten. Dit betekent echter niet dat er geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn voor bestaande kantoren.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Zie MB tot verwerping van het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar inzake positief planologisch attest, afgeleverd aan het bedrijf Van Havermaet Groenweghe door de stad Hasselt, dd.26 juli 2010, in bijlage.

De **vallei van de Galgebeek** werd geselecteerd als natuurstapsteen als onderdeel van een natuurlijk netwerk. De open ruimte rond de Galgebeek, gelegen ten oosten van de Pietelbeekstraat wordt beschouwd als een samenhangende open ruimte, die een overwegend agrarisch gebruik kent en zich verderzet op het grondgebied van de gemeente Diepenbeek.

Andere, voor dit projectgebied, relevante aspecten uit het GRS Hasselt:

- Het kasteel Ter Poorten bevindt zich op de grens van twee deelruimten, nl. het **Nieuw stedelijk** verwevingsgebied aan de zuidoostelijke zijde van de Singel, rond de Singelbeek- en de Pietelbeekstraat en **de Zuidelijke landbouwkamers**, die aansluiten op het landbouwgebied van Diepenbeek, Kortessem en Wellen. De grens ligt +/- op de Pietelbeekstraat, Rapertingenstraat waardoor de vallei van de Galgebeek kan gevrijwaard blijven van stedelijke ontwikkeling. Aandachtspunt bij de stedelijke ontwikkeling zijn de creatie van kwaliteitsvolle randen of overgangen naar o.m. de Galgebeek);
- Tussen de spoorweg – Diepenbekerweg – Singelbeekstraat en Pietelbeekstraat wordt een mogelijke uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein Dorlick gepland.
- De stad doet aan de hogere overheid de suggestie om de Diepenbekerweg in de toekomst niet als secundaire weg II te selecteren maar om deze te down graden naar lokale weg type I.

### 3.4 Mobiliteitstoets

Het advies van de dienst mobiliteit van de stad Hasselt voor de bouwaanvraag 2011, luidde:

Overwegende dat het advies van de dienst mobiliteit werd ingewonnen;

Dat deze dienst op 29 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies verleende;

- Het aantal parkeerplaatsen lijkt voldoende te zijn.
- Kan er onderzocht worden of deze parkeerplaatsen ondergronds kunnen gerealiseerd worden gezien het landschappelijke karakter van de omgeving van het kasteeltje?
- Zoals op het plan voorzien, geen in- en uitrit van de parking via de Pietelbeekstraat omwille van het eventuele sluisverkeer.

Het zou goed zijn moest de poort 's morgens opengezet worden zodat men niet op de steenweg moet aanschuiven om binnen te rijden. Gezien de nabijheid van de bocht en de uitrit van de Pietelbeekstraat zou dat eventuele kop-staart aanrijdingen minder mogelijk maken.

Vandaag telt de site Ter Poorten 71 parkeerplaatsen. Hiervan dienen zowel werknemers als klanten gebruik te maken. Doorgaans blijven er een 10-tal parkeerplaatsen ongebruikt. In de 'aanvraag voor het planologisch attest' is voor de huidige verkeersbewegingen uitgegaan van 85 ingaande auto's tijdens het spitsuur. Dit betekent dus dat niet alle ingaande auto's ook daadwerkelijk parkeren op de site Ter Poorten, maar na het afzetten/ophalen weer uitrijden, of, kort na aankomst terug wegrijden omdat werknemers op klantenbezoek gaan. Omgerekend komt dit neer op 0,62 benodigde parkeerplaatsen per werknemer. In de toekomst zal het werknemersaantal oplopen tot ca. 162 personen. Na extrapolatie betekent dit dat er nood is aan 100 parkeerplaatsen. Deze plaatsen dienen binnen het park te worden voorzien.

### Categorisering van wegen

Grenzend aan het plangebied zijn volgende wegenselecties gelegen:

- De Diepenbekerweg (Steenweg N2) als secundaire weg type III. De stad Hasselt doet in het GRS de suggestie aan de provincie om deze weg te downgraden naar een lokale weg type I.



- De Pietelbeekstraat als lokale verblijfsstraat

De hoofdfunctie van een **lokale weg type I** is verbinden op interlokaal en lokaal niveau. Lokale wegen verbinden kernen onderling en verzorgen de verbinding met de kernen van de omliggende gemeenten. Ontsluiten en toegang geven zijn aanvullende functies. De kwaliteit van doorstroming moet in evenwicht zijn met de verkeersleefbaarheid. Toegang geven moet niet worden afgebouwd. De verbindingsweg heeft tevens een belangrijke functie als openbaar vervoeras. Op de verbindingsweg primeert de doorstroming van regionaal verbindende openbaar vervoerlijnen met hoge frequentie.

De **lokale verblijfstraten** zijn de wegen met de laagste categorisering.

### 3.5 Veiligheidsrapportage

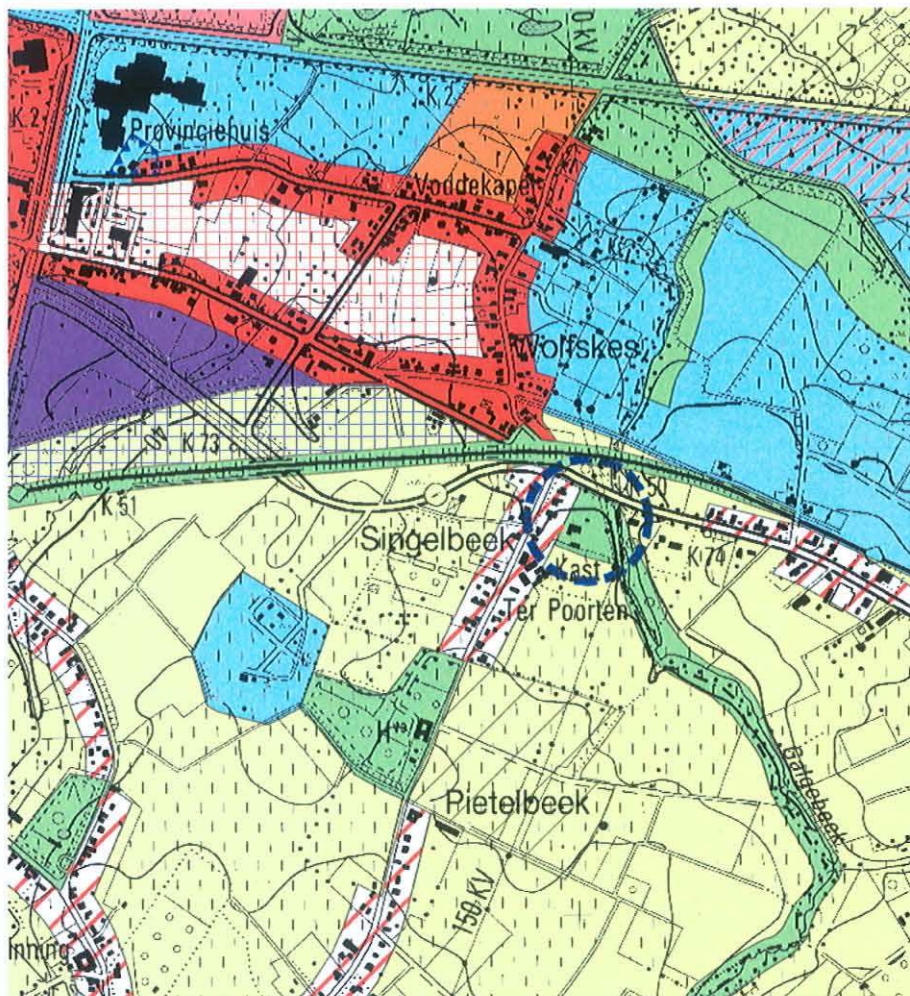


Het plangebied ligt niet binnen de 2 km invloedssfeer van SEVESO-bedrijven. De dichtstbijzijnde SEVESO-bedrijven bevinden zich in het noorden aan weerszijden van het Albertkanaal.

### 3.6 Gewestplan

Het plangebied is gelegen in het gewestplan nr. 19, Hasselt-Genk, KB 03/04/1979 en latere wijzigingen. In het plangebied zijn volgende gewestplanzones van toepassing:

- Woongebied met landelijk karakter
- Natuurgebied
- Overdruk hoogspanningsleiding

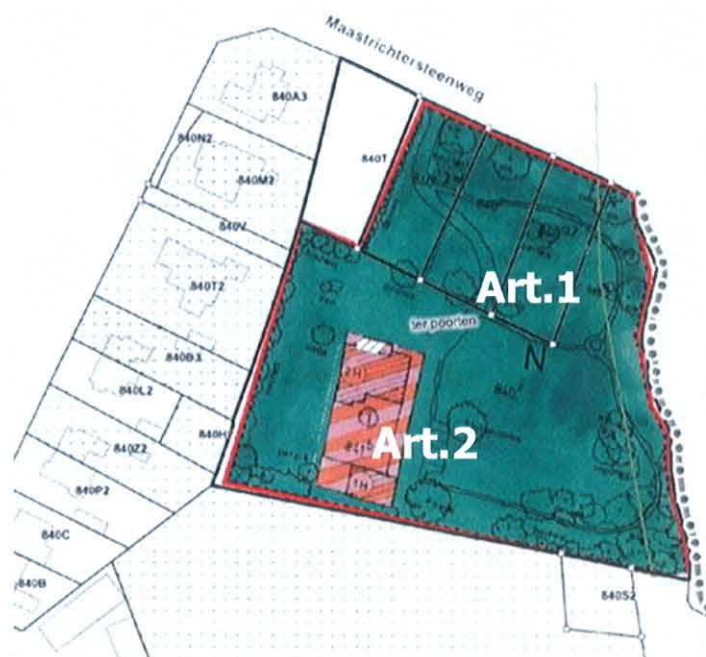


Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de bestemming agrarisch gebied.

### 3.7 BPA's en RUP's

Het BPA Ter Poorten, goedgekeurd bij MB op 7 april 1993, ligt volledig binnen de contouren van het plangebied en heft de gewestplan bestemming op.

Het BPA voorziet in een zone voor diensten en wonen voor het kasteel en bijgebouwen, en natuurgebied. Daarbij zijn volgende voorschriften van toepassing:



**art. 1 Natuurgebied:** In dit gebied mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

### **art. 2 Diensten & wonen:**

- Bestemming: Deze zone is voorbehouden voor dienstverlening, bureel- en administratiegebouwen. Minimaal één volwaardige woning zal voorzien blijven.
- Bouwhoogte en dakvorm en architectuur: Eén harmonisch geheel met de bestaande toestand
- Bouwdiepte, breedte en inplanting: gelimiteerd zoals aangeduid op het bestemmingsplan
- Parking: In de onmiddellijke omgeving van het gebouw mogen er parkeerplaatsen ingericht worden tot op een afstand van max. 20m van het gebouw met een materiaalkeuze geïntegreerd in het natuurgebied.

### **3.8 Verkavelingen**

Binnen het plangebied zijn geen verkavelingen aangegeven.

### **3.9 Planologisch attest**

Op 22 april 2010 leverde het College van Burgemeester en Schepenen het planologisch attest 'Van Havermaet' af onder voorwaarden (zie 1.2 Aanleiding tot opmaak RUP);

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar stelde op 9/6/2010 beroep in bij de Vlaamse Regering tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Hasselt van 22 april 2010 (ontvangen op 12 mei 2010) houdende afgifte van een positief planologisch attest met voorwaarden aan het bedrijf Van Havermaet-Groenweghe.

Bij Ministerieel Besluit van 23/07/2010 werd beslist om het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar te verwerpen. In bijlage werd een kopie van dit MB bijgevoegd.

### **3.10 Vergunningen**

Volgende vergunningen zijn gekend voor de **bedrijfssite** Van Havermaet Groenweghe:

KASTEEL – Diepenbekerweg 65:

- dossier 1976/00323: Vergunning dd. 28/10/1976 voor het bijbouwen van een terras met openlucht zwembad.
- dossier 1989/00475: Weigering dd. 20/07/1989 voor het uitbreiden van burelen. Beroep Bestendige Deputatie 05/04/1990 weigering.
- dossier 1990/00651: Vergunning dd. 06/08/1991 Beroep Bestendige Deputatie voor het uitbreiden en renoveren van kantoren.
- dossier 2007/00981/IS: Voorwaardelijke vergunning dd. 31/01/2008 voor het herinrichten van de zolderverdieping tot kantoren.
- dossier 2010/01000/IS/SS: Weigering dd. 31/03/2011: uitbreiden van kantoren en bestemmingswijzigingen van studentenhuisvesting naar kantoren
- dossier 201100457/IS/CD: Weigering dd. 13/10/2011: uitbreiden van kantoren en bestemmingswijzigingen van studentenhuisvesting naar kantoren
- dossier 2011/00457/IS/CD: voorwaardelijke vergunning vergund na beroep Bestendige deputatie dd. 02/02/2012, uitbreiding kantoren + regularisatie van bestemmingswijziging van studentenhuis naar kantoren.

WONING – Pietelbeekstraat 4:

- dossier 1971/00274: Vergunning dd. 24/12/1971 voor het bouwen van een woning
- dossier 1980/00412: Vergunning dd. 06/11/1980 voor het verbouwen en bouwen van een voorportaal
- dossier 1999/00444: Vergunning dd. 24/06/1999 voor het bouwen van een berging en fietsenstalling
- dossier 2010/01000/IS: Weigering dd. 31/03/2011: uitbreiden van kantoren en bestemmingswijzigingen van studentenhuisvesting naar kantoren

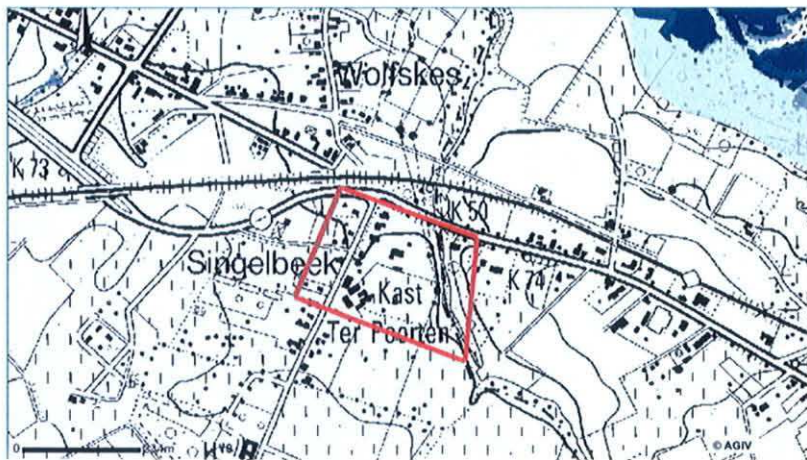
- dossier 2011/00457/IS/CD: voorwaardelijke vergunning, vergund na beroep Bestendige deputatie dd. 02/02/2012, uitbreiding kantoren + regularisatie van bestemmingswijziging van studentenhuus naar kantoren.

### 3.11 Verordeningen

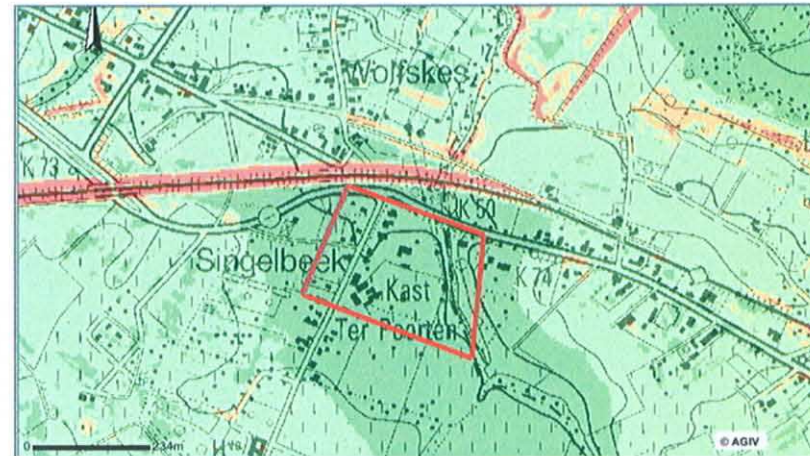
- Gemeentelijke verordening "gezinswoningen", goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 12 juli 2007.
- Gemeentelijke verordening "woonkwaliteit", goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 11 augustus 2011.

### 3.12 Watertoets

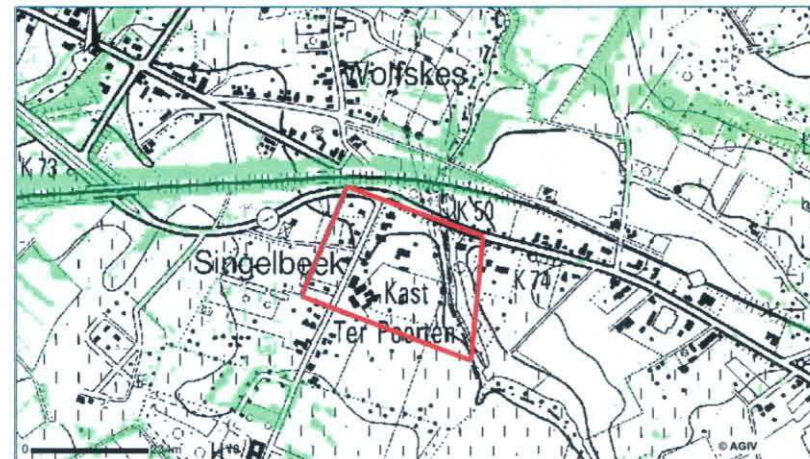
Gelegen in niet overstromingsgevoelig gebied



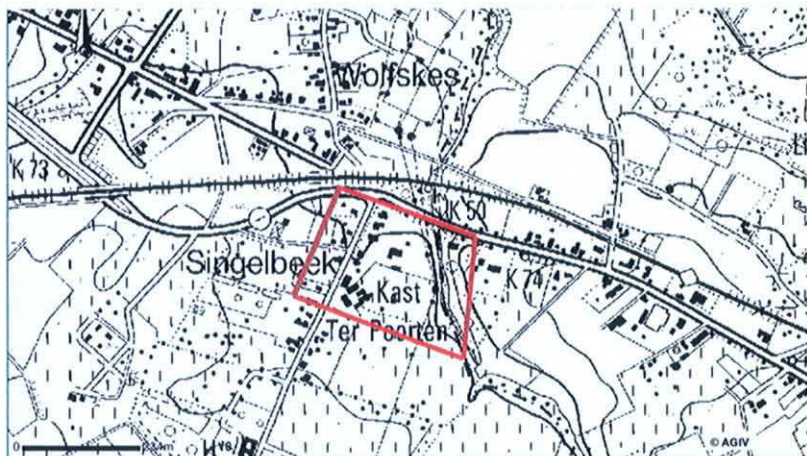
Hellingen binnen het gebied zijn kleiner dan 0,5%. Het gebied stroomt af naar de Galgebeek, een geklasseerde waterloop van tweede categorie.



Het plangebied is gelegen binnen niet erosiegevoelig gebied.



Het plangebied behoort niet tot het winterbed van de grote rivieren.



Het plangebied is hoofdzakelijk aangegeven als infiltratiegevoelig.



Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).



#### Conclusie<sup>4</sup>

Gezien de oppervlaktes aan bebouwing en in mindere mate aan verharding, gezien de aanwezigheid van infiltratiegevoelige bodems, moet voldoende ruimte gecreëerd worden voor waterbuffering met infiltratie en eventueel met vertraagde afvoer, zodat de effecten op de omgeving bij hevige buien gereduceerd wordt. In eerste instantie wordt hergebruik van oppervlaktewater verplicht.

Voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is.

<sup>4</sup> Uit behandeling beroep van de Deputatie van de Provincie Limburg 124.03.20/S201 1N1 13394

Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwater put, overeenkomstig de normen in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Richtlijn gewijzigde afstrominghoeveelheid:

Voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk, indien tenminste voldaan is aan de provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en verharde oppervlakten (voor projecten in Vlaams-Brabant) of de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (voor projecten in de andere Vlaamse provincies). Richtlijn gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Vraag naar advies bij de Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer - Hoofdbestuur met betrekking tot het begroten van de verminderde infiltratie en met betrekking tot de kwaliteit van het infiltrerende hemelwater:

In het kader van de stedenbouwkundige aanvraag ter uitvoering van het planologisch attest werd gesteld:

Er is voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater putten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De controlerende architect dient er evenwel zorg voor te dragen dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk beperkt wordt. Hiertoe dienen alle technische en noodzakelijke maatregelen getroffen te worden, zoals bvb. groendaken, waterdoorlatende verhardingen, hemelwaterputten, bufferbekkens, pompgemalen, indijkingen, enz. ... In de gevallen van

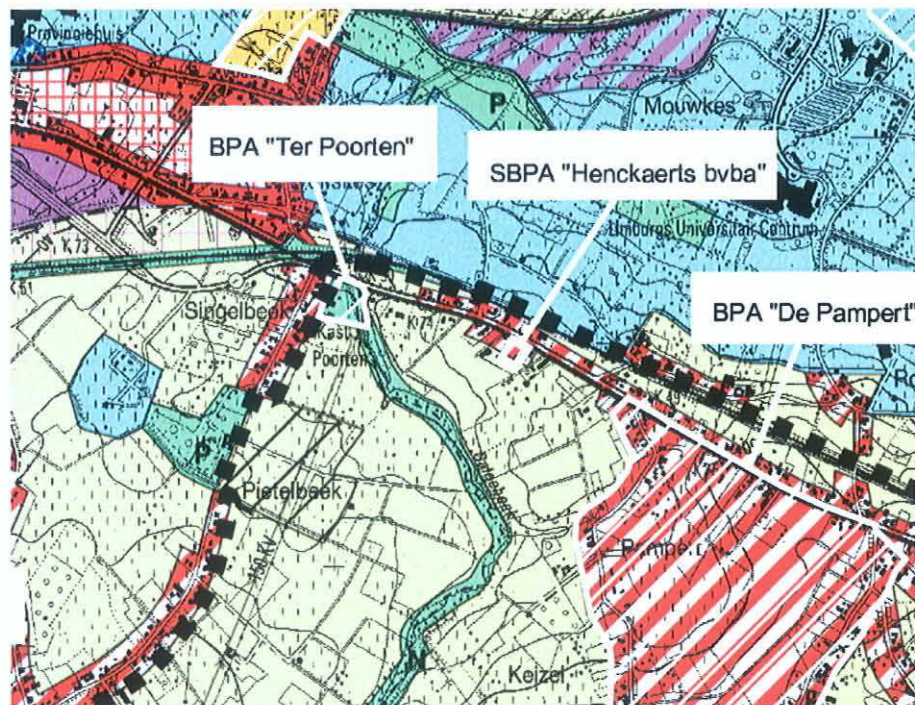
vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem dient het schadelijk effect hersteld te worden of gecompenseerd.

Bij de stedenbouwkundige aanvraag werd de aanleg van een groendak op de uitbreiding van het kantoorgebouw vergund, evenals de inplanting van een wadi in de zone onmiddellijk aansluitend bij de beek. Na hergebruik van hemelwater wordt het resterende oppervlaktewater in deze wadi opgevangen, waar het verder kan infiltreren.

### 3.13 Waterwingebieden en speciale beschermingszones

Er zijn geen waterwingebieden of speciale beschermingszones voor waterwingebieden gelegen in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

### 3.14 HAG - gebieden



Het plangebied ligt binnen de afbakening van het HAG (*zwarte bloklijn*)-Deelruimte Vochtig Haspengouw, Landbouwgebieden tussen Herk, Mombeek en Gete.

Het agrarisch gebied onmiddellijk grenzend aan het plangebied werd bijgevolg beleidsmatig herbevestigd op 5 december 2005, als uitvoeringsactie voor de gewenste ruimtelijke structuur van de afbakening van natuur en agrarische gebieden van de regio Haspengouw –Voeren.

### 3.15 Biologische waarderingskaart

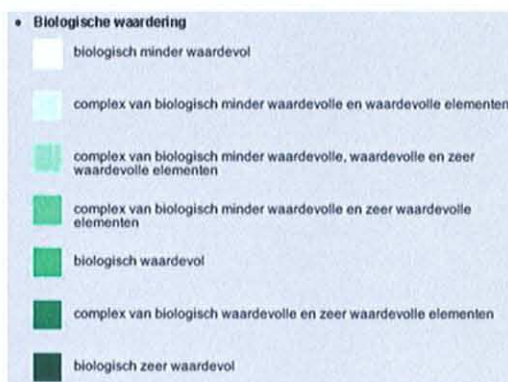
De biologische waarderingskaart voor het plangebied werd aangepast in 2005.

Een gedeelte van het kasteelpark, het niet bebouwde gedeelte aan de straatzijde, is opgenomen als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen, met name als park.

Een gedeelte van de beekvallei, aan de oost zijde van het parkperceel is aangeduid als biologisch zeer waardevol. Het betreft een eiken-haagbeukenbos met jonge boomlaag en/of vegetatiekundig zwak ontwikkeld.



Figuur: biologische waarderingskaart (bron: AGIV)



Er is recent (juli 2012) een opname van het bomenbestand gebeurd. De soorten zijn aangegeven op het plan bestaande toestand.

### 3.16 Habitatrichtlijn- en vogelrichtlijngebieden

Er zijn geen habitat- of vogelrichtlijngebieden gelegen in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

Het plangebied is gelegen op een afstand van +/- 3km van de Speciale Beschermingszone 'Habitatrichtlijngebied BE2200028 De Maten' en 'Vogelrichtlijngebied BE2200626 De Maten'. Op +/- 4 km in oostelijke richting bevindt zich het SBZ 'Habitatrichtlijngebied BE2200041 De Jeker'. Eveneens op +/- 4 km, maar dan zuidelijk van het plangebied, bevindt zich het SBZ 'Habitatrichtlijngebied BE2200038 Bossen en kalkgraslanden van Haspengouw'.

### 3.17 VEN – gebieden

Er zijn geen VEN- gebieden gelegen in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Op +/- 3 km in noordelijke richting bevindt zich het GEN 433, 'Het Vijvergebied Midden-Limburg'. Op een iets grotere afstand, +/- 4 km in oostelijke richting, ligt het GEN 431, 'De Pomperik – Dorpsbeemden'.

### 3.18 Boscompensatie

Niet van toepassing.

### 3.19 Erfgoed

#### 3.19.1 Beschermingsbesluiten: monumenten en dorpsgezichten, landschappen

Er zijn geen beschermingsbesluiten in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.



### 3.19.2 Inventaris bouwkundig erfgoed

Er zijn geen elementen in of in de onmiddellijke omgeving opgenomen in de databank van het onroerend erfgoed beheerd door het Vlaams Instituut voor Onroerend Erfgoed (VIOE).

### 3.20 Archeologische sites

In de Centraal Archeologische inventaris zijn geen elementen opgenomen in of in de omgeving van het plangebied.

### 3.21 Historische tuinen en parken van Vlaanderen <sup>5</sup>

Het park is als Ter Poorten opgenomen in de Inventaris Limburg. Hierin wordt het beschreven als een kasteeltje in de stadsrand, typisch voor het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw.

Het wit geschilderde straathek van smeedijzer op een vernieuwde bakstenen plint met betonnen dekstenen, van wel 23 traveeën en een poorttravee, wordt als markante element aangegeven. Bepalend zijn hierbij het siermotief, dubbele onder- en bovenregels, ronde in drietand uitlopende spijlen, ranke volutes en terugspringende poort.

De kenmerken van de landschapstijl met open grasveld, solitaire bomen en bomenrand zijn vandaag nog steeds herkenbaar.

### 3.22 Landschapsatlas

Het gebied is niet gelegen in een ankerplaats of relictzone.

<sup>5</sup> Historische tuinen en parken van Vlaanderen, Provincie Limburg, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap – Afdeling Monumenten en Landschappen.

In de landschapsatlas is het Kasteel Ter Poorten opgenomen als een puntrelict P70349.

### 3.23 Atlas van de buurtwegen

De buurtwegen zijn aangegeven op het plan **bestaande toestand**. De Pietelbeekstraat wordt aangeduid als buurtweg nr. 7.

### 3.24 Waterlopen

Grenzend aan het plangebied loopt de Galgebeek. Deze beek met VHAG code 7421 is een waterloop van tweede categorie. Deze waterlopen worden beheerd door de provinciale instanties.

### 3.25 Hoogspanningsleidingen

Het plangebied wordt doorsneden door een bovengrondse hoogspanningsleiding van 150 KV. Onmiddellijk grenzend aan het plangebied bevindt zich een pyloon. Er moeten veiligheidsvoorschriften gerespecteerd worden met betrekking tot deze installatie.

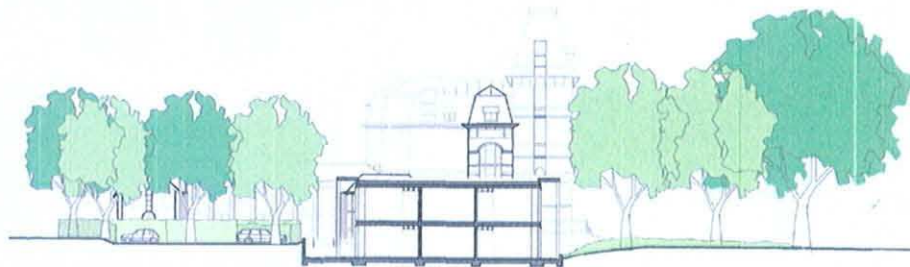
Voor vaste constructies en het uitvoeren van (bouw)werken op de bovenvermelde percelen dient men rekening te houden met de onderstaande hoogtebeperkingen:

<i>HS-lijn overspanning</i>	<i>Maximum veilige werkhoogte</i>	<i>Uitzwaai</i>
<i>150.207-208 span 23-3</i>	<i>14,80 meter t.o.v. het niveau van de bovenkant vd betonvoet van mast 3</i>	<i>18,50 meter</i>
<i>150.259-70.743 span 2A-3</i>	<i>16,50 meter t.o.v. het niveau van de bovenkant vd betonvoet</i>	<i>16,80 meter</i>
	<i>van mast 3</i>	

#### 4. GEWENSTE RUIMTELIJKE TOESTAND

Het bedrijf heeft enkel een bijkomende behoefte op korte termijn. Er is dan ook geen onderscheid tussen de gewenste ruimtelijke toestand op korte en lange termijn. Voor de realisatie van deze gewenste toestand is reeds een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd. Na deze uitbreiding heeft het terrein zijn maximale capaciteit bereikt.

Het bedrijf wenst op de locatie Kasteel Ter Poorten uit te breiden, zodat de vestiging aan de Gouverneur Roppesingel naar hier kan worden overgebracht. Dit houdt in dat de gebouwen en parking worden uitgebreid. De uitbreidingen vinden plaats aansluitend bij en rond het Kasteel Ter Poorten.

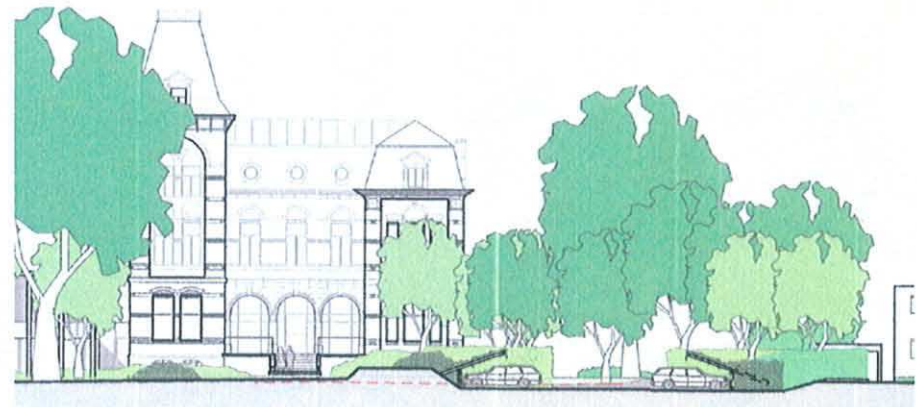


De uitbreiding behelst ondermeer een nieuw bouwvolume oostelijk van het kasteel, op een gedeelte van de huidige parking. Het nieuwe uitbreidingsvolume bestaat uit twee bouwlagen met een plat (groen)dak. Eén bouwlaag bevindt zich half ondergronds. Door een verlaging van het maaiveld net naast het volume, ontstaat er voldoende lichtinval. Deze nieuwe uitbreiding wordt met het kasteel verbonden via een glazen verbindingvolume. Het kasteel blijft als hoofdgebouw functioneren. Door de lagere inplanting van het nieuwe gebouw is er maar anderhalf niveau zichtbaar vanuit het park.

Het kasteel zelf wordt uitgebreid met een polyvalente zaal op de huidige binnenkoer. Deze is eveneens half verdiept gelegen, maar heeft een hogere bouwlaaghoogte. Het dak is net als bij het nieuw bouwvolume een plat groendak. De maximale bouwhoogte (dakrand) voor de uitbreidingen, bedraagt ongeveer 6m, gemeten vanaf de dorpel van de achterbouw.

Om het groene karakter van het park te vrijwaren worden de parkeerzones duidelijk vastgelegd. Uitgangspunt bij de aanleg van de parking is de integratie ervan in het park. Ze wordt met groenvoorzieningen gebufferd ten opzichte van de aangrenzende woonkavels. De waardevolle bomen blijven optimaal behouden. Er wordt overleg gepleegd met het Agentschap Natuur en Bos met betrekking tot de groenaanleg

Achter het nieuwe bouwvolume wordt een gedeelte van de parking heraangelegd. Ook deze zone wordt iets verdiept (+/- -0,60m) aangelegd. Op deze manier zijn de wagens minder prominent aanwezig in de groene omgeving. De parking aan de westzijde van het kasteel wordt uitgebreid in de richting van de straatkant. Langs deze parkinguitbreiding wordt een zachte helling aangelegd, die verlengd wordt met begroende luifels. Deze ingrepen zorgen voor een visuele integratie, zodat de parking niet zichtbaar is in het park. Er worden in totaal 100 parkeerplaatsen voorzien in het park.

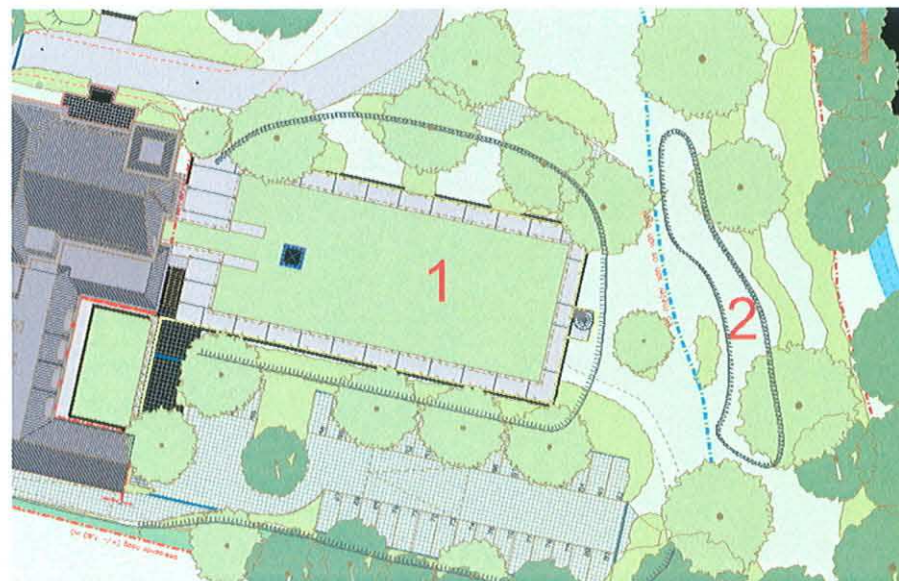


### *Principe integratie parking (snede bouwaanvraag)*

De ontsluiting van het gebied verloopt, na overleg met de stad Hasselt en de Administratie Wegen en Verkeer, via de N2. Om de zichtbaarheid op het doorstromend verkeer te verhogen wordt de locatie van de vroegere ingang verplaatst in de richting van de beek. Het lage muurtje met transparant hekwerk blijft behouden. Door het hekwerk wordt het zicht op het aankomend verkeer niet belemmerd. Parkeren tussen het hekwerk en de rijweg wordt niet toegestaan. De toegangspoort wordt via een trechter iets verder parkinwaarts geplaatst, zodat er een vrije opstelruimte van ongeveer 8m ontslaat.

Bij de inrichting van het park wordt uitgegaan van het behoud van de kenmerken van de landschapstijl, met een afwisseling van solitaire hoogstambomen, boomgroepen, open graspartijen en dichte struikmassieven. De aanwezige waardevolle hoogstambomen blijven optimaal bewaard, er zullen in het kader van behoud van het bomenbestand ook nieuwe bomen aangeplant worden. De inplanting gebeurt zo dat het zicht op het kasteel open gehouden wordt. Vanuit historisch opzicht wordt ervoor gepleit om het hekwerk als traditioneel parkelement te behouden, indien nodig met een gewijzigde inplanting. Eventueel ontbrekende delen kunnen worden gecompenseerd door de zone ter hoogte van de beek te vrijwaren.

De beekvallei van de Galgebeek krijgt ruimte zodat de natte natuurverbinding kan gerealiseerd worden. Ze wordt gevrijwaard door een strook van 25m langs de beek bouwvrij te houden. Binnen deze zone worden geen verhardingen toegestaan, de bestaande paden worden verwijderd. Niveauwijzigingen gebeuren enkel in functie van waterhuishouding. Het hemelwater, afkomstig van de bebouwde zone zal in eerste instantie hergebruikt worden. Het overtollige water wordt via het groendak (1) gefilterd opgevangen en afgeleid naar een infiltratiebekken (2) dat wordt aangelegd als wadi. Het betreft een verdiepte glooiing die onderdeel uitmaakt van de beekbegeleidende zone en al dan niet beplant kan zijn.



Het traject van de Galgebeek werd bestendigd in het RSPL als een natte natuurverbinding. De sterk meanderende loop van de Galgebeek en de beekbegeleidende houtkant moet volledig behouden blijven en gevrijwaard worden van oprukkende bebouwing en andere verhardingen zodat de corridorfunctie niet aangetast wordt. De beekbegeleidende oeverstrook (houtkant, ruigten) moet minimaal 25 meter breed zijn om de migratie van watergebonden fauna langs de oever niet te hypothekeren en de natuurverbindingstussfunctie tussen de Demer- en de Mombeekvallei te verzekeren. De biologisch waardevolle zone blijft op die manier gevrijwaard en kan zich also verder ontwikkelen en maakt als dichte randbeplanting integraal deel uit van de parkaanleg.

Rondom de hoogspanningsleidingen en -pylonen zijn er hoogtebeperkingen en veiligheidsafstanden die gerespecteerd moeten worden. Gezien er onder de leidingen geen bebouwing voorzien wordt, zal dit voor de inrichting van het plangebied geen gevolgen hebben.



Gewenste ruimtelijke toestand (bron: plannen bouwvergunning)

## 5. RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

### 5.1 Grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften



Categorie WONEN: Art 1 Zone voor kasteel

Het kasteel werd gebouwd in 1905 en bestond oorspronkelijk uit een hoofdgebouw en bijhorende paardenstallen. In 1989 is het kasteel volledig uitgebrand. Het is nadien hersteld met behoud en respect van de buitencontouren en de gevels. Om ook voor de toekomst het behoud van dit grootschalig beeldbepalend gebouw te garanderen, worden een aantal functies ingeschreven, naast de bestaande kantoorfunctie worden daarom ook meergezinswoningen en hotelfunctie toegestaan.

Interne opdeling is mogelijk; aan de buitenzijde moet het kasteel met uitbreiding echter als één geheel overkomen. Om die reden wordt slechts één centrale inkom voorzien. Dit heeft het voordeel dat ook de buitenruimte slechts één duidelijke inkomzone vereist, zodat de resterende gronden als groen park ingericht kunnen worden.

Categorie OVERIG GROEN: Art 2 Zone voor parkgebied

Het park is opgebouwd uit dichte randstructuren met daartussen open grasvlaktes die het zicht op de bebouwing vrijlaten. De inplanting van verspreid staande, solitaire bomen, houdt deze zichten open of transparant en kleedt de bouwwerken in in hun groene omgeving.

De dichte structuren zijn opgebouwd uit streekeigen standplaats gebonden soorten, die aan de oostzijde van het park naadloos overgaan in de beekbegeleidende beplanting van het natuurgebied.

Door hun inplanting in open grasvelden en door hun relatie met waardevolle bouwwerken, krijgen solitaire bomen in het park een visuele waarde. Hun soorten zijn dikwijls zo gekozen dat ze op vlak van groeivorm, herfstkleuren, opvallende stamtextuur, e.d., een meerwaarde geven aan hun omgeving.

Omdat hun kasteel-eigenaars dikwijls de wereld afreisden en zaden meebrachten, werd in historische parken meermaals geëxperimenteerd met merkwaardige bomen van over heel de wereld. Dit verklaart de aanwezigheid van het aantal enorme exoten in onze parken.

Voor deze site wordt deze link met de kenmerken van de Engelse landschapstijl toegestaan. Dit wil zeggen dat in de zone onmiddellijk aansluitend bij de bebouwing, naast inlandse bomen ook exoten kunnen worden toegestaan.

Categorie RESERVAAT EN NATUUR: Art 3 Zone voor natuurgebied

Dit gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuurwaarden van het valleigebied van de Galgebeek.

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

## 5.2 Conclusie watertoets<sup>6</sup>

Het plangebied is volgens de watertoetskaarten grotendeels infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming. Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de toekomstige afwatering van het kantoorgebouw voldoet aan de voorwaarden van de GSV. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. De aanleg van groendaken kadert binnen deze visie.

De nieuwe parkings zullen aangelegd worden met waterdoorlatende verharding. De aanleg van de parking zal dan ook geen significante schadelijke effecten veroorzaken op het infiltratieregime.

---

<sup>6</sup> Advies Vlaamse Milieu maatschappij op planologisch attest 04/03/2010

Voor het aspect grondwaterstroming kunnen we stellen dat de aanleg van de kelderverdieping eventueel een bronbemaling met zich kan meebrengen, gezien de vochtige tot natte zandleembodem in de omgeving. Indien men van plan is te bemalen moet minstens een melding volgens Vlarem (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan echter vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag.

Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem 11). Met betrekking tot de lozing van het bemalingwater verwijzen wij eveneens naar Vlarem 11 art. 6.2.2.1.2 § 5 namelijk dat niet-verontreinigd bemalingswater bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht wordt. Wanneer het in de bodem brengen redelijkerwijze niet mogelijk is, moet dit niet-verontreinigd bemalingswater geloosd worden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Het lozen in de openbare riolering is slechts toegestaan wanneer het conform de beste beschikbare technieken niet mogelijk is zich op een andere manier van dit water te ontdoen.

Voor het aspect grondwaterkwaliteit worden geen significant schadelijke effecten verwacht.