

Gemeente Hove
Gemeentelijk RUP “Kasteeldomeinen”
Deel-RUP 5: Rodenburg
Stedenbouwkundige voorschriften
Dossier HOV106

Opdrachtgevend bestuur:
Gemeentebestuur van Hove

maart 2013



Provincie: Antwerpen

Gemeente Hove

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Hove
Geelhandlaan 1
2540 Hove
Tel. : 03/460.33.30

Ontwerper: IGEAN dienstverlening
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem
Tel: 03/350.08.11
Fax: 03/353.34.10
E-mail: ruimtelijkeordering@igean.be

Dossiergegevens: Projectnummer HOV106
Samengesteld volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
d.d. 27.03.2009

Opgemaakt: 02.11.2011 (1^e concept voorontwerp)

Aangepast:

- 01.12.2011 aan opmerkingen gemeente d.d. 03.11.2011 (2^{de} concept voorontwerp)
- 03.04.2012 aan opmerkingen gemeente (3^{de} concept voorontwerp)
- 26.09.2012 aan opmerkingen plenaire vergadering en adviesinstanties MER-screening (1^e ontwerp-RUP)
- 14.03.2013 aan opmerkingen gemeente d.d. 11.03.2013 (2^e ontwerp-RUP)

E. Symens
ruimtelijk planner

Inhoud

0. Algemene bepalingen.....	3
0.1. Terminologie	3
0.2. Wijze van meten.....	3
0.3. Algemeen geldende voorschriften	3
0.3.1. Bestaande vergunde gebouwen en functies	3
0.3.2. Erfscheidingen.....	3
0.3.3. Toegankelijkheid.....	4
0.3.4. Lichthinder	4
Artikel 1. Cultuurhistorisch en esthetisch waardevolle bebouwing	5
1.1. Bestemming	5
1.1.1. Kasteel (K op plan)	5
1.1.2. Hovenierswoning (H op plan)	5
1.2. Inrichting	5
1.2.1. Uitgangshouding.....	5
1.2.2. Toegelaten werken	6
Artikel 2. Park.....	7
2.1. Bestemming	7
2.2. Inrichting	7
2.2.1. Bebouwing.....	7
2.2.2. Aanleg	8
2.2.3. Beschermd dorpsgezicht.....	9
2.2.4. Cultuurhistorisch en esthetisch waardevolle bebouwing.....	9
2.2.5. Zone non aedificandi	9
Bijlage: Lijst van inheemse boom- en struiksoorten in Vlaanderen	10

0. Algemene bepalingen

0.1. Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

Constructie:

elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouwmateriaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is;

Gebouw:

een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte;

Hoofdbestemming:

bestemming van een gebouw voor meer dan 51% van het vloeroppervlak;

Kroonlijsthoogte:

de hoogte gemeten van het straatniveau (maaiveld) tot aan de bovenkant van de dakgoot;

Nevenbestemming:

bestemming van een gebouw voor maximaal 49% van het vloeroppervlak.

0.2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt als volgt gemeten:

Afstand tot de perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsgrens van het bouwperceel;

Afstand tot de zonegrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zonegrens zoals aangeduid op het plan;

Kroonlijsthoogte:

vanaf het straatniveau (maaiveld) tot aan de bovenkant van de dakgoot.

0.3. Algemeen geldende voorschriften

0.3.1. Bestaande vergunde gebouwen en functies

Bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen mogen in afwijking van de voorschriften van dit RUP verbouwd worden binnen het bestaand bouwvolume. Uitbreidingen zijn toegelaten binnen het voorgeschreven profiel.

In geval van herbouw dienen de voorschriften van het RUP toegepast te worden.

Bestaande functies kunnen behouden blijven, ook al wijken deze af van de voorschriften van het RUP.

0.3.2. Efscheidingen

Tenzij anders bepaald in de hiernavolgende voorschriften, mogen erfscheidingen slechts worden uitgevoerd als:

- a. een draadafsluiting met een maximumhoogte van 2 m, al dan niet gecombineerd met begroeiing;
- b. natuurlijke hagen met een maximumhoogte van 2 m in streekeigen haagplanten volgens de lijst in bijlage.

Het plaatsen van poorten op de grens met de rooilijn is toegelaten.

0.3.3. Toegankelijkheid

- a. De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.
- b. Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.
- c. Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructuren die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.
- d. Indien de gebouwen of delen van gebouwen waar personeel tewerk gesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo deze verplichting niet tevens bij wet of besluit voorgeschreven is.

0.3.4. Lichthinder

Lichthinder dient zoveel mogelijk beperkt te worden door:

- verlichting tot een minimum te beperken;
- enkel het doelgebied aan te stralen en zo overbodige verlichting te vermijden;
- de tijdstippen van verlichting te beperken;
- opwaarts licht te vermijden;
- de hoeveelheid weerkaatst licht tot een minimum te beperken;
- rekening te houden met de best beschikbare technieken inzake verlichting.

Artikel 1. Cultuurhistorisch en esthetisch waardevolle bebouwing

(categorie van gebiedsaanduiding 9: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen)

1.1. Bestemming

1.1.1. Kasteel (K op plan)

Hoofdbestemming

Eengezinswoning en/of laagdynamische gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen.

Nevenbestemmingen

- Kantoren, ontvangstruimten en vergaderruimten in functie van de maatschappelijke zetel van een bedrijf en vrije beroepen, op voorwaarde dat de kantoorfunctie beperkt blijft tot 100 m²;
- Toeristische logies als het maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café

Deze functies blijven kleinschalig.

1.1.2. Hovenierswoning (H op plan)

Hoofdbestemming

Eengezinswoning en/of laagdynamische gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen.

Nevenbestemmingen

- Kantoren, ontvangstruimten en vergaderruimten in functie van de maatschappelijke zetel van een bedrijf en vrije beroepen, op voorwaarde dat de kantoorfunctie beperkt blijft tot 100 m²;
- Toeristische logies als het maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café

Deze functies blijven kleinschalig.

1.2. Inrichting

Het kasteel en de hovenierswoning worden beschouwd als gebouwen met cultuurhistorische en esthetische waarde.

1.2.1. Uitgangshouding

De cultuurhistorisch en esthetisch waardevolle elementen en constructies, die de erfgoedwaarde van het gebouw bepalen, dienen behouden te blijven.

Meer bepaald dienen de bestaande buitenvolumes, de bestaande architectuur aan de buitenzijde, de buitenmuren, de bedaking, de bestaande materialen aan de buitenzijde en waardevolle interieurkenmerken maximaal te worden bewaard of gerestaureerd naar het idee van de oorspronkelijke toestand.

Het is echter niet de bedoeling het gebouw in de bestaande toestand te bevriezen, maar eventuele aanpassingen, renovatie, restauratie en/of reconversie dienen te

gebeuren op een bedachtzame, zorgzame en verantwoorde manier. Als voorwaarde voor een verbouwing geldt dan eerst en vooral het respect voor de waardevolle elementen van het bestaande pand.

1.2.2. Toegelaten werken

- a. Werken noodzakelijk voor de instandhouding van het gebouw en/of om te voldoen aan hedendaagse eisen qua comfort, veiligheid en nieuwe functies zijn toegestaan op voorwaarde dat de oorspronkelijke archetypische vormelijke en/of ruimtelijke gevel- en dakelementen aan de buitenkant intact en zichtbaar blijven zodat de herkenning van de verschillende gevelelementen van het gebouw niet in het gedrang wordt gebracht.
- b. Uitbreiding van de bebouwde oppervlakte met maximaal 10% in de bestemmingszone van artikel 3 is toegelaten in functie van brandveiligheid, milieueisen en/of het verhogen van de toegankelijkheid voor minder mobiele, mits dit gebeurt in harmonie met het bestaande gebouw.
- c. Het heropbouwen in geval van beschadiging of als gevolg van een bouwfysisch slechte bestaande toestand kan worden toegestaan mits dit gebeurt:
 1. als restauratie van de oorspronkelijke architectuur;
 2. met behoud van de oorspronkelijke archetypische vormelijke en/of ruimtelijke gevel- en dakelementen aan de buitenkant;
 3. met ofwel dezelfde materialen als de oorspronkelijke, ofwel materialen die qua uitzicht en kleur sterk de oorspronkelijke benaderen en minstens even duurzaam zijn.

Artikel 2. Park

(categorie van gebiedsaanduiding 6: overig groen)

2.1. Bestemming

Park met maximaal behoud van hoogstammige begroeiing.

Voor de zonevreemde woningen aangeduid met nrs. 1 t.e.m. 4 op plan zijn naast de hoofdbestemming als eengezinswoning volgende nevenbestemmingen toegelaten:

- Kantoren en vrije beroepen, op voorwaarde dat de kantoorfunctie beperkt blijft tot 100 m²;
- Toeristische logies als het maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café

2.2. Inrichting

2.2.1. Bebouwing

Bijgebouwen (bergplaatsen, tuinhuisjes, stallingplaatsen) zijn toegelaten in functie van de bebouwing in artikel 1 en de zonevreemde woningen aangeduid met nrs. 1 t.e.m. 4 op het grafisch plan, het onderhoud van het domein (houtopslag, stallen van voertuigen,...) en in functie van de bestemming als park.

De bestaande zonevreemde woningen (aangeduid met nrs. 1 t.e.m. 4 op het grafisch plan) krijgen de basisrechten voor zonevreemde woningen volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Plaatsing van de gebouwen

- a. Nieuwe gebouwen: op minimum 1 m van de zonegrenzen en buiten de boomprojecties van het aanwezige bomenbestand.
- b. De gebouwen dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden, d.w.z.: ze worden gegroepeerd en tegen elkaar aan gebouwd.
- c. De inplanting van de gebouwen dient zodanig te gebeuren dat de landschappelijke waarde van het domein niet negatief beïnvloed wordt.

Afmetingen van de gebouwen

- a. De gezamenlijke oppervlakte van de toegelaten bebouwing bedraagt maximaal 150 m² bij de zonevreemde woningen en maximaal 150 m² per gebouw in artikel 1.
- b. Kroonlijsthoogte: maximum 3,5 m.

Welstand van de gebouwen

- a. Alle materialen moeten uit esthetisch oogpunt verantwoord, van duurzame aard en qua voorkomen in harmonie zijn met de bebouwing in artikel 1 en met de cultuurhistorische en landschappelijk waardevolle omgevingselementen.
- b. De dakvorm is vrij op voorwaarde dat de dakhelling niet meer dan 45° bedraagt.

2.2.2. Aanleg

Verhardingen

- a. De aanleg van verhardingen is toegelaten voor opritten, toegangen, terrassen, wandelpaden en wegenis voor onderhoud. Terrassen worden aangelegd aansluitend bij de bebouwing in artikel 1 en bij de bestaande zonevreemde woningen aangeduid op het grafisch plan.
- b. De aanleg van één tennisveld en één zwembad bij de woningen, aangeduid met nrs. 1 t.e.m. 4 op het grafisch plan, is toegelaten. Zwembaden hebben een maximale oppervlakte van 150 m².
- c. De aanleg van een beperkt aantal parkeerplaatsen in functie van bewoners, bezoekers en personeel is eveneens toegelaten. Parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de onmiddellijke omgeving van de bebouwing in artikel 1.
- d. Maximaal 10% van de oppervlakte van de zone mag verhard worden. Grootschalige verhardingen worden beperkt tot maximaal 500 m² per gebouw.
- c. Verhardingen zijn uit te voeren in:
 1. ofwel waterdoorlatende materialen;
 2. ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt in een wadi of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken.

Behoud en renovatie van historische tuinelementen

- a. Landschapsbepalende elementen, zoals bomen, hagen, houtwallen e.d. zijn te behouden en te versterken.
- b. De historische elementen van het park, zoals typische indeling d.m.v. paden, trappen, hagen, grachten e.d.m. worden bewaard en desgevallend gerenoveerd.

Parkaanleg

- a. Het niet-bebouwde en niet-verharde gedeelte van de zone dient te worden aangelegd en gehandhaafd als park bij het kasteel, met maximaal behoud van het aanwezige bomenbestand.
- b. Het plaatsen van tuinornamenten zoals verlichting, standbeelden, prieeltjes, banken... is toegelaten voor zover de landschappelijke en historische waarde van het park niet negatief beïnvloed wordt.
- c. Bijkomende tuinaanleg en de bovenvermelde constructies dienen in harmonie te zijn met de historische elementen, d.w.z.: de toegepaste tuinarchitectuur respecteert en accentueert de historische gebouwen en de historische restanten van het kasteelpark.
- d. De oppervlakte die niet voor wandelpaden en gebouwen wordt ingenomen wordt ingericht als siertuin met gazons, laag- en hoogstammig groen en desgevallend siervijvers en grachten.
- e. Het plaatsen van perceelsafsluitingen is mogelijk volgens het algemeen geldend voorschrift onder punt 0.3.2.
- f. Nieuwe aanplantingen moeten geschieden in overeenstemming met de bestaande begroeiing en met soorten volgens de lijst van streekeigen bomen en heesters (in bijlage). De aanplant van niet-inheemse bomen en struiken is eveneens toegelaten, voor zover dit past binnen de parkaanleg.

2.2.3. Beschermd dorpsgezicht

Voor de gronden die deel uitmaken van het beschermd dorpsgezicht 'kasteel Rodenburg, het zogenaamde Borgland en hun omgeving' (KB 20.01.1981) is de wet-, decreet- en regelgeving betreffende monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen van toepassing, alsook het betreffende beschermingsbesluit.

2.2.4. Cultuurhistorisch en esthetisch waardevolle bebouwing

De woning Lintsesteenweg 761 wordt beschouwd als cultuurhistorisch en esthetisch waardevolle bebouwing. Voor deze woning gelden de bepaling onder 1.2.1 en 1.2.2.

2.2.5. Zone non aedificandi

Langs de Luitersheideloop wordt een strook van 5 m, gemeten vanaf de kruin van de waterloop, aangeduid op plan als bouwvrije strook.

Er worden geen gebouwen en constructies toegelaten in deze zone, met uitzondering van constructies in functie van het onderhoud van en de toegang tot de waterloop.

Afsluitingen zijn toegestaan onder volgende voorwaarden:

- Afsluitingen en hagen langs de waterloop moeten op een afstand van 0,75 m tot 1,00 m vanaf de kruin van de waterloop geplaatst worden. Ze mogen niet hoger zijn dan 1,50 m boven de begane grond. Afsluitingen hoger dan 1,50 m moeten op minstens 5 m van de kruin van de waterloop geplaatst worden.
- Afsluitingen haaks op de waterloop moeten binnen de 5 m-zone eenvoudig verwijderbaar zijn en terug plaatsbaar zijn.
- Struikgewas dient tot op een hoogte van maximaal 1,5 m te worden teruggesnoeid.

Het is niet de bedoeling om bestaande bossen te kappen in deze zone, maar waar de 5 m-zone nog open is, dient deze gevrijwaard te blijven.

Bijlage: Lijst van inheemse boom- en struiksoorten in Vlaanderen

Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam
Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn*
Fagus sylvatica	Beuk
Fraxinus excelsior	Gewone es
Prunus avium	Zoete kers
Quercus robur	Zomereik
Alnus glutinosa	Zwarte els
Betula pendula	Ruwe berk
Betula pubescens	Zachte berk
Carpinus betulus	Haagbeuk
Cornus sanguinea	Rode kornoelje
Corylus avellana	Hazelaar
Crataegus monogyna	Eénstijlige meidoorn
Populus canescens	Grauwe abeel
Populus tremula	Ratelpopulier
Prunus spinosa	Sleedoorn
Quercus petraea	Wintereik
Rhamnus frangula	Sporkehout
Sambucus nigra	Gewone vlier*
Sorbus aucuparia	Wilde lijsterbes
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Zomerlinde
Viburnum opulus	Gelderse roos
	* soort wordt beter niet aangeplant (snelle spontane vestiging)

Inheemse boom- en struiksoorten met beperkt verspreidingsgebied in Vlaanderen.
Aanplanting slechts aan te raden na advies van afdeling Bos & Groen.

Acer campestre	Spaanse aak
Berberis vulgaris	Zuurbes
Cornus mas	Gele kornoelje
Crataegus sp., behalve monogyna	Meidoorn
Euonymus europaeus	Wilde kardinaalsmuts
Hippophae rhamnoides	Duindoorn
Ilex aquifolium	Hulst
Juniperus communis	Jeneverbes
Ligustrum vulgare	Wilde liguster

Malus sylvestris spp. Sylvestris	Wilde appel
Mespilus germanica	Mispel
Myrica gale	Wilde gagel
Prunus padus	Vogelkers
Populus nigra	Zwarte populier
Rhamnus cathartica	Wegedoorn
Ribes sp	
Rosa sp	
Salix sp	Wilgen
Sambucus racemosa	Trosvlier
Sarothamnus scoparius	Brem
Taxus baccata	Taxus
Ulex europaeus	Gaspeldoorn
Ulmus glabra	Ruwe iep
Ulmus laevis	Steeliep
Ulmus minor	Gladde iep

Voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van

Bij bevel
De Secretaris,

De voorzitter van de
gemeenteraad

Luc Vanrusselt

Guido Sel

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ten gemeentehuize werd neergelegd ter inzage van het publiek tijdens het openbaar onderzoek van tot

Bij bevel
De Secretaris,

De Burgemeester

Luc Vanrusselt

Koen Volckaerts

Definitief goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van

Bij bevel
De Secretaris,

De voorzitter van de
gemeenteraad

Luc Vanrusselt

Guido Sel

Gezien en goedgekeurd door de deputatie in zitting van

In opdracht

De provinciegriffier
Danny Toelen

De gouverneur
Cathy Berx

Bijlage aan het besluit van de deputatie van de provincieraad van

In opdracht

De provinciegriffier
Danny Toelen

De gouverneur-voorzitter
Cathy Berx

Voor eensluidende kopie;
Voor de provinciegriffier,
Het Departementshoofd,

Wim Lux