1. INHOUD

1. Inhoud 1
2. Aanleiding tot de opmaak het BPA 2
3. Procedureel Verloop 3
4. Planologische Context 4
4.1. Gewestplan 4
4.2. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan 4
4.3. GNOP 4
5. Ruimtelijke Context 5
5.1. Situering en bereikbaarheid 5
5.2. Positionering binnen de ruimtelijke structuur 5
5.3. Fysisch systeem 5
5.3.1. Reliëf 5
5.3.2. Bodem 5
5.3.3. Hydrologie 5
5.4. Bestaande Toestand 6
5.4.1. Historische ontwikkeling 6
5.4.2. Morfologie 7
5.4.3. Grondgebruik 7
5.4.4. Ontsluiting 8
5.4.5. Biologisch milieu 8
5.4.6. Beeldvorming 10
6. BPA de Mezen 11
6.1. Knelpunten, kwaliteiten, uitgangspunten en doelstellingen 11
6.2. Actuele noden in Lede 11
6.3. Doelstellingen 13
6.3.1. Doelstellingen m.b.t. bestaande gebouwen 13
6.3.2. Doelstellingen t.a.v. natuur en groen 13
6.3.3. Doelstellingen t.a.v. het openbaar domein 13
7. Voorstel Stedenbouwkundige Voorschriften 14

2. AANLEIDING TOT DE OPMAAK HET BPA

De voorliggende nota vormt een toelichting bij het ontwerp BPA Mesen (Lede). Het gebied dat onderwerp uitmaakt van het BPA is op het vigerende gewestplan ingekleurd als parkzone en woonzone, de omliggende zone bestaat uit woonzone, parkgebied en zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. De gemeente verwierf het domein Mesen op 6 oktober 1999, en op 20 april 2000 werd opdracht gegeven aan ontwerpbureau De Maeyer Rombaut een BPA op te stellen om deze bestemming te verfijnen en aan te passen aan de noden die zich heden ten dage in de gemeente stellen.

In eerste instantie dacht de gemeente aan het integreren van een project voor sociale huisvesting. Later werd deze zienswijze gewijzigd. Momenteel heeft men aan de hand van een studie, opgemaakt door schepen Dirk Rasschaert, die handelt over de huisvesting van de gemeentelijke diensten en dienstverlening, en waaruit blijkt dat de gemeente een dringende nood heeft aan mogelijke uitbreiding, de idee opgevat om Mesen een belangrijke functie toe te kennen in het kader van de huisvesting van gemeentelijke diensten en het OCMW.

Binnen het parkgebied bevinden zich een aantal historische gebouwen wiens bouwtechnische toestand echter van die aard is dat zij veeleer een probleem vormen dan bijdragen tot de waarde van het parkdomein. De stallen aan de orangerie en het Hollands paviljoen zijn in een dusdanige toestand, dat eventueel kan overwogen worden deze gebouwen te integreren in de latere ontwikkeling. Aandacht dient ook besteed te worden aan de glasramen van de Kapel.
Het gemeentebestuur is van oordeel dat aan deze kwesties een antwoord dient te worden gegeven.

Het parkdomein Mesen is een belangrijk groenelement binnen de gemeente met onder meer een belangrijke reigerkolonie. Verder zal worden geput uit de studie, opgesteld door Joost Van den Steen, gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, om het belang van het parkgebied te schetsen. De inrichtingsprincipes opgenomen in dezelfde studie zullen worden over genomen in de memorie van toelichting.

Bijkomende gegevens betreffende het park: oppervlakte ca. 7,8 ha; 1e afdeling, sectie F nrs. 723w en 724c; topografische kaart: kaartblad Lede 22/8 noord.

In de landschapsatlas opgemaakt door het Vlaams gewest wordt het domein aangeduid als puntrelict.

De ligging van de site (nabij het centrum), het historische belang van de parkzone en daaruit volgende het hedendaagse ruimtelijk belang als groenzone, maken van dit gebied een belangrijk onderdeel binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente Lede. Ruimtelijke ingrepen of bestemmingswijzigingen die betrekking hebben op deze locatie dienen bijgevolg weloverwogen en doordacht te geschieden. Vandaar dat ervoor werd gekozen om vanuit de huidige ruimtebehoefte het probleem aan te vatten. Uit diverse studies en onderzoeken bleek dat binnen de gemeente een wezenlijke vraag bestond naar ruimte voor verscheidene functies. Zo zag men de kans om met de opmaak van het BPA Kasteel van Mesen zowel een slepend probleem aan te pakken als tezelfdertijd een uitkomst te bieden voor een aantal actuele noden die zich stellen. De herbestemming van het parkgebied dient een antwoord te bieden op enkele concrete ruimtevragen die zich binnen de gemeente stellen.

In volgende paragrafen wordt bondig een beeld geschetst van het betrokken gebied. De site wordt gesitueerd binnen een ruimere context en aan de hand van een beperkte ruimtelijke analyse worden enkele kenmerkende aspecten toegelicht.

3. PROCEDUREEL VERLOOP

Op 8 juli 1999 wordt de principiële beslissing tot aankoop van het Domein ‘Mesen’ genomen.

De gemeente Lede verwerft het domein op 6 oktober 1999.

Op 18 maart 1999 neemt de gemeenteraad de principebeslissing tot het opmaken van een BPA.

Bij gemeenteraadsbeslissing van 20 april 2000 wordt ontwerpbureau De Maeyer Rombaut aangesteld als ontwerper.

Door ziekte en overlijden van de bevoegde schepen wordt het dossier een tijd bevroren.

Op 26 november 2002, 10 en 17 december 2002 hadden besprekingen van het voorontwerp plaats tussen ontwerper en college.

4. PLANOLOGISCHE CONTEXT

4.1. GEWESTPLAN

De gemeente Lede is terug te vinden op het gewestplan Aalst – Ninove – Geraardsbergen – Zottegem, KB 30 mei 1978. De onmiddellijke omgeving van het parkgebied is overwegend ingekleurd als woongebied. Naast het parkgebied van het Kasteel van Mesen kunnen nog een aantal kleinere parkgebieden en gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut in de nabijheid worden gesitueerd.

4.2. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan is momenteel in de fase 'opmaak startnota' Er worden in de voorliggende teksten nog geen specifieke stellingen ingenomen betreffende het domein.

4.3. GNOP

Het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan maakt geen gewag van het plangebied.

5. RUIMTELIJKE CONTEXT

5.1. SITUERING EN BEREIKBAARHEID

Het gebied situeert zich in het centrum van de gemeente Lede. Het domein wordt begrensd door de Stationstraat (200 m, noord), station en Markizaatstraat (320 m, oost), Kasteeldreef (220 m, zuid) en Kasteelstraat (330 m, west). Langsheen de Stationstraat (200 m) en op de hoek van de Kasteeldreef (70 m) en Kasteelstraat bevinden zich woningen, die niet bij het domein behoren. De ruime omgeving is grotendeels bebouwd. Naast de verschillende scholen bevinden zich ook het O.C.M.W.-rustoord en de O.C.M.W.-administratie in de onmiddellijke buurt.

De gemeente Lede is gesitueerd in Oost-Vlaanderen, op ± 20 km van Gent, ± 40 km van Antwerpen en ± 30 km van Brussel. De meest nabij gelegen steden zijn Aalst, op ± 5 km ten zuidoosten van de gemeente en Dendermonde ten noordoosten, ± 10 km verwijderd van de gemeentelijke kern.

5.2. POSITIONERING BINNEN DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het parkdomein vormt een belangrijk element in de ruimtelijke structuur van de gemeente. Aangezien het een historisch gegeven is, heeft het een structurerende rol gespeeld in de ontwikkelingen vanaf de 13e eeuw, de huidige structuur dateert vanuit de 18° eeuw (zie ook Historische Ontwikkeling). Vandaag vormt het een opmerkelijke element binnen de stedenbouwkundige lay-out.

Het parkdomein heeft een oppervlakte van 7,8 hectare. Een aanzienlijk deel hiervan wordt ingenomen door relatief aaneengesloten groen. Het geheel kan bijgevolg worden beschouwd als een ‘groene long’ die via de Kasteeldreef rechtstreeks is aangesloten op de kern.

Omwille van het feit dat het domein nagenoeg volledig is ommuurd is de beleving van het groen enigszins beperkt. Ten aanzien van de omliggende bebouwing kan het park niet echt worden gelezen als een ‘open ruimte’. De op het terrein aanwezige natuur- en groenelementen kunnen slechts partieel vanuit de omgeving worden ervaren. Eens binnen de muren, kan men de ruimte omwille van de omvang van het park weer wel als ‘open’ en ‘groen’ gewaarworden. Deze configuratie is kenmerkend voor het domein van Mesen en contrasteert met de ruimtelijke opbouw van het gebied waarbinnen het is gelegen. De eigenlijke kern met het kerkplein lijkt geënt op de noordzuid verbindingsweg die de gemeente doorkruist. De talrijke woonlinten die eruit vertrekken, verlenen het gehele patroon een eerder divergerend karakter. Door zijn heldere omlijning is het parkgebied een markante entiteit binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

5.3. FYSISCH SYSTEEM

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt gesteld dat het fysisch systeem aan de basis ligt van de ruimtelijke structuur van de open ruimte. Het wordt gedefinieerd als een geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, geologie, reliëf, bodem, oppervlakte en grondwater en lucht. De elementen die van belang zijn voor de ruimtelijke opbouw van het plangebied worden nader toegelicht.

5.3.1. Reliëf

Het domein bevindt zich op de noordgrens van de oostelijke heuvelrug van de gemeente. De hoogte op het domein neemt geleidelijk toe van 16 m in het noordelijk deel tot 25 m in het zuidelijk deel. Het oorspronkelijke reliëf is door de aanleg van de vijver licht gewijzigd.

5.3.2. Bodem

De ganse gemeente bevindt zich in de zandleemstreek.

5.3.3. Hydrologie

Het oppervlaktewater wordt verzameld in de vijver. De overloop van de vijver is aangesloten op de riolering. De diepte van de vijver varieert tussen de 1.2 m en 1.5 m; de sliblaag tussen de 0.3 en 0.6 m (plaatselijk, oever). De ondergrond bestaat uit een kleilaag.

De vijver vormt een onderdeel van een complex van verscheidene grotere vijvers ten noordoosten van de kern.

VOORONTWERP 11-12-2002

5.4. BESTAANDE TOESTAND

5.4.1. Historische ontwikkeling

Het domein behoorde oorspronkelijk (minstens sinds 1230) tot de heren van Lede. De familie Bette (eigenaars van 1556 tot 1792) slaagden erin de heerlijkheid te laten verheffen tot baronie (1607) en later tot markizaat (1633). Het domein werd in de 19e eeuw o.a. gebruikt als jeneverstokerij, suikerfabriek en potasfabriek. In de periode 1905-1970 wordt het complex gebruikt als onderwijsinstelling (Kanunnikessen en Institution Royale de Messines vanaf 1919), met uitzondering van de periode van de beide oorlogen (gebruik als lazaret en kazerne). Vanaf 1999 is het domein eigendom van de gemeente Lede.

Verschillende historische kaarten zoals kaart 1695 (onbekende herkomst), Kabinetskaart der Oostenrijkse Nederlanden (Ferraris) 1775, Atlas der buurtwegen 1844, Vander Maelen 1854, MCI (1848, 1869, 1893, 1930, 1968) en NGI (1982, 1990) geven een beeld van de historische evolutie van de gebouwen en de parkstructuur.

De Kabinetskaart der Oostenrijkse Nederlanden (1771-1778) toont reeds de aanwezigheid van het park Mesen onder de naam Chaz de Lede. Het nagenoeg rechthoekige domein is rechtstreeks verbonden met de dorpskern door middel van een boomrijke laan. Langs de oostelijke en westelijke zijde wordt het park geflankeerd door groene lanen. Op het domein bevindt zich één bouwwerk van een relatief omvangrijke grootteorde ten opzichte van de bebouwing in de omgeving.

Op de Vander Maelenkaart (1854) wordt duidelijk dat naast een lichtelijk verhoogde concentratie van bebouwing in de kern, nieuwe bebouwing zich voornamelijk langsheen de toegangswegen tot de gemeente ontwikkelt. Ook langsheen de verbindingsweg van het 'Groot Kasteel' met de dorpskern bereidt de bebouwing zich uit. De site draagt nu meerdere bouwwerken. Het tracé van de spoorweg dat reeds wordt aangegeven snijdt in het noordoosten een driehoek van het oorspronkelijke terrein, met als gevolg dat dit de vorm krijgt van een langgerekte vijfhoek.

De topografische kaarten van België van 1869 en 1893 tonen aan dat deze trend zich verder zet. De oorspronkelijke lanen rondom het domein vormen de basis voor het tracé van nieuwe infrastructurele verbindingen. Op het domein bevinden zich meerdere bouwwerken en de oorspronkelijke lay-out van de tuin is nagenoeg integraal gewijzigd.

De meer recentere topografische kaarten (1966 en 1982) tonen een verdere verdichting van de bebouwing in het centrum en de uitbreiding van het stedelijk weefsel langsheen de verschillende invalswegen. De infrastructuren die het parkgebied omgorden zijn eveneens dragers waarop nieuwe bebouwing wordt geënt. De onmiddellijke omgeving van het park blijft nagenoeg ongewijzigd. De uitbreiding situeert zich voornamelijk langs de overzijde van de spoorweg onder de vorm van een verkaveling en nabij de kern.

Historisch overzicht van de betreffende gebouwen

Het oude kasteel van de familie Bette werd in 1581 vernield door de Geuzen. De huidige gebouwen dateren uit de periode 1749 tot 1922:

	Gebouw	Opgericht	m²	m³	Varia
1	Markizaat	1749	420	6.200	Ontwerp G.N. Servandoni
2	Schoolvleugel 1	1905	620	10.000	
3	Schoolvleugel 2	1905	640	11.900	
4	Kapel	1905	750	11.900	
5	Hollands paviljoen	1922	580	5.300	
6	Orangerie	ca. 1800	500	3.800	

In 1775 bestond het gebouwencomplex uit het markizaat en twee bijgebouwen haaks op het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw (met twee zijbeuken) was omringd door een gracht. De vorm van het markizaat wijkt beduidend af van deze voorgesteld op de Atlas der Buurtwegen (1844) en op de kaart van Vander Maelen (1854).

De bebouwing werd uitgebreid met de orangerie (voor 1844) en andere gebouwen ter hoogte van Hoeksken (tussen 1854 en 1870). Deze structuur bleef bestaan tot ca. 1905 (oprichting schoolgebouwen).

Sinds 1973 zijn geen onderhouds- of herstellingswerkzaamheden uitgevoerd. De gebouwen zijn op deze korte periode zéér snel vervallen. Het klasseringsbesluit K.B. van 25 maart 1975, werd vernietigd door de Raad van State. Een nieuw procedure wordt door de bevoegde minister stopgezet op 19 november 1982. De restauratie van de bestaande gebouwen is financieel onmogelijk. Enkel gedeelten van de bijgebouwen Hollands paviljoen en de stallen aan de orangerie bevinden zich nog in aanvaardbare staat. Onderzocht dient te worden of mits kleine herstellingswerken de gebouwen niet kunnen gevrijwaard blijven van verder verval in afwachting van latere herbestemmingen.

Voor de kapel is gelet op de waardevolle glasramen verder onderzoek nodig of dit gebouw niet (ten dele) kan bewaard blijven.

Het ganse domein is ommuurd. Sommige delen zijn dringend aan herstellingswerken toe.

De vorm van het park is sinds 1695 nauwelijks gewijzigd; enkel in het noorden werd het domein verkleind (in het midden van de 19e eeuw door de aanleg van de spoorweg en rond 1900 door de oprichting van de woningen langsheen de Stationstraat).

Het park bestond in 1695 uit een bebost gedeelte tussen het markizaat en de Kasteeldreef. Ten noorden van het markizaat werd het domein in drie verdeeld door twee dreven parallel aan de Markizaatstraat. De omliggende straten en de Olmendreef bestonden uit dreven.

De rondgang dateert van voor 1775, maar was meer ellipsvormig.

Een vijver onmiddellijk ten noorden van het markizaat gesitueerd, is terug te vinden op de kaarten van 1844 en 1848. In 1893 was deze vijver reeds gedempt; een nieuwe vijver bestond uit de zone tussen de huidige beukendreef en de reigerkolonie en het zuidelijk deel van de huidige vijver. Twee kleinere cirkelvormige rondgangen resp. ten westen en ten oosten van het markizaat sloten aan op de grote rondgang (ellipsvormig). De huidige parkaanleg met de vijver dateert uit het begin van de 20e eeuw.
Het beheer van het park werd in 1973 stopgezet. Rond 1995 werden meerdere hoogstammige bomen gerooid.

5.4.2. Morfologie

Binnen de grens van het bijzonder plan van aanleg bevindt zich niet uitsluitend het parkdomein. Ook een deel van de historisch gegroeide bebouwing langsheen de oorspronkelijke boomlanen die het domein omgordden, dient tezamen met het eigenlijke parkgebied te worden gelezen. Het betreft voornamelijk bebouwing met 2 bouwlagen behorende tot de typologie van de rijwoning. Deze bebouwing situeert zich ten zuidwesten op de hoek van de Kasteeldreef met de Kasteelstraat.

In het resterende park bevinden zich meerdere bouwwerken, daterend uit verschillende periodes uit de evolutie van het domein. Hoewel hun architecturale kwaliteiten en hun historische betekenis in de context van het park niet kunnen worden genegeerd, wordt hun huidige en potentiële waarde voornamelijk ondermijnd door hun huidige staat van bevinding. Bouwtechnisch gezien verkeert een groot deel van de bouwsels in een lamentabele toestand. De schade varieert van gebroken glasramen tot vervaarlijk labiele constructieonderdelen die dienen te worden ondersteunt om niet te bezwijken onder hun eigen gewicht. Een volledige renovatie of restauratie van de bouwwerken lijkt dan ook onrealistisch. Hun aanwezigheid draagt evenwel bij tot de identiteit van de plek. Vandaar dat bij een herbestemming en/of een eventuele herinrichting van de site moet worden getracht één of meerdere historische fragmenten te integreren binnen een nieuw geheel.

5.4.3. Grondgebruik

In de onmiddellijke omgeving van het parkdomein bevinden zich overwegend woningen. Gezien de ligging nabij het station zijn er eveneens een aantal handels- en horecazaken en openbare diensten gesitueerd. In de Kasteelstraat is een rusthuis gelegen ten westen van het parkdomein.

Op het terrein komen enkele waardevolle boom- en struiksoorten voor. Bijgevoegd beeldmateriaal toont o.a. de zeer waardevolle rode beuken aan de ingangspoort, de zeer waardevolle Taxus baccata ‘fastigiata aurea’ en één van de meer voorkomende waardevolle buxushagen. Ook de boomgroep rondom de vijver kan als waardevol worden beschouwd. Het parkdomein wordt op de biologische waarderingskaart van België vrijwel integraal als Biologisch Waardevol

beschouwd. Toch maakt het gebied geen deel uit het Vlaams Ecologische Netwerk of de Groene Hoofdstructuur.

5.4.4. Ontsluiting

Een bondig onderzoek van de historische evolutie toonde reeds aan dat het domein vrijwel volledig is omgeven door infrastructuren wiens tracé vrijwel alleen is gebaseerd op de oorspronkelijke laanbeplanting rondom het kasteel. Uitzondering hierop vormt de spoorweg, die de oorspronkelijke vorm van het park relatief ingrijpend wijzigde. Vandaag grenzen het spoor en het station onmiddellijk aan het domein.

Naast de spoorweginfrastructuur is de noordzuid geöriënteerde verbindingsweg N442 tussen Lokeren en Aalst de voornaamste infrastructuur in de nabije omgeving van het kasteel. Deze verbindingsweg doorkruist de kern van de gemeente. Twee oost-west gerichte locale verbindingswegen, die erop zijn geënt, zijn belangrijke dragers van lintbebouwing binnen de morfologische opbouw van de gemeente. De meest noordelijke van hen (Kasteeldreef) volgt het tracé van de verbindingsweg die het oorspronkelijke parkdomein Chaz de Lede verbond met de dorpskern (Kabinetskaart der Oostenrijkse Nederlanden).

Het domein is momenteel slechts beperkt toegankelijk voor het publiek o.a. om veiligheidsredenen gelet op de vervallen staat van de bestaande gebouwen op het domein. Het gemeentebestuur stelde het domein vanaf de zomer 2002 open voor het grote publiek; in eerste fase tijdens beperkte periodes en onder de vorm van begeleide wandelingen.

5.4.5. Biologisch milieu

5.4.5.1. Algemeen

Het domein vormt samen met enkele aansluitende en kleinere privé-parken groene eilanden binnen een bebouwde omgeving. Voor het gebied is enkel een inventaris beschikbaar opgemaakt door Natuurpunt in de periode 2000-2002.

De plantengroei wordt voornamelijk gekenmerkt door inheemse soorten. Het aantal exoten, dikwijls eigen aan parken, is beperkt. De meest opvallende diersoort is de blauwe reiger die hier broedt.

5.4.5.2. Biologische Waarderingskaart

Quasi het ganse gebied werd aangeduid als ecologisch waardevol. De biologische waarderingskaart wordt momenteel herzien.

5.4.5.3. Fauna

- Avifauna

Door Natuurpunt werden in de periode 2000-2002 volgende soorten aangetroffen: blauwe reiger, buizerd, ekster, gierzwaluw, groene specht, groenling, grote bonte specht, houtduif, huismus, kauw, koolmees, kraai, merel, pimpelmees, roodborst, spreeuw, sprinkhaanzanger, tjiftjaf, vink, waterhoen, wilde eend, winterkoning, witte kwikstaart, zanglijster, zilvermeeuw en zwartkop.

De meest opvallende soort is de blauwe reiger, waarvan meer dan 20 nesten aangetroffen worden in de bomen rond de vijver.

De koolmesen en winterkoningen huizen vermoedelijk in de ruïnes, vnl. het markizaat.

- Zoogdieren

De aanwezige soorten werden niet geïnventariseerd. Opvallend is wel het volledig ontbreken van konijnen.

- Overige

Door Natuurpunt werden in de periode 2000-2002 volgende vlinders aangetroffen: atalanta, bont zandoogje, dagpauwoog, klein koolwitje, kleine vos en koevinkje. Naast de vlinders werden nogal wat libellen waargenomen rond de vijver.

5.4.5.4. Flora

Het park is verwilderd door het gebrek aan onderhoud. Naast een vijventwintigtal overwegend inheemse boomsoorten wordt een relatief rijke flora aangetroffen. Een afwisseling van dikwijls monumentale bomengroepen, graslanden al dan niet met opslag en de vijver biedt een gevarieerd plantenaanbod. Op het domein kunnen verschillende deelgebieden, elk met hun eigen plantengroei, onderscheiden worden. De meest waardevolle stukken bevinden zich in het noorden van het domein.

5.4.5.5. Beschrijving per deelgebied

- *Grasvelden*

Vijf grasvelden (ev. met opslag) kunnen onderscheiden worden:

- grasveld tussen Kasteelstraat en beukendreef;
- grasland met opslag tussen vijver en beukendreef;
- grasland tussen vijver en markizaat;
- grasland met opslag tussen vijver en dreef, ten zuiden van brug;
- grasland tussen vijver en dreef, ten noorden van brug;

<u>Grasveld tussen Kasteelstraat en beukendreef;</u>

Tussen het markizaat en de Kasteelstraat bevond zich een hoogstamboomgaard. Enkele restanten ervan zijn nog aanwezig onder de vorm van oude, dode fruitbomen. Voor het overige wordt het gebied gedomineerd door grasland (ecologisch minst waardevol).

De bepleisterde muur langsheen de Kasteelstraat wordt plaatselijk onderbroken door een afsluiting in betonplaten.

<u>Grasland met opslag tussen vijver en beukendreef</u>

In deze zone werd in maart 2002 de opslag verwijderd. De evolutie van de flora dient afgewacht te worden.

<u>Grasland tussen vijver en markizaat</u>

Het grasperk is samen met dit van zone 1 het minst ecologisch waardevol.

<u>Grasland met opslag tussen vijver en dreef, ten zuiden van brug</u>

In deze zone bevindt zich een waardevolle groep beuken, omringd door opslag van vnl. vlier. Sinds 2001 bevinden zich hier drie reigernesten in de bomengroep.

<u>Grasland tussen vijver en dreef, ten noorden van brug</u>

Dit grasland is o.a. door de begrazing van de aanwezige ganzen het meest waardevolle grasland van het domein. Naast zeggen worden hier o.a. volgende plantensoorten aangetroffen pinksterbloem, duizendguldenkruid, hondsdraf en verschillende vormen hertshooi.

- *Dreven*

Twee gedeelten:

- oostelijk en noordelijk deel: linde, eik, abeel en kastanje – deels verwijderd, vooral noordelijk deel;
- westelijk deel: quasi intacte beukendreef

- *Bomengroepen*

Meerdere bomengroepen kunnen onderscheiden worden:

- bomengroep met reigernesten;
- bomengroep langsheen bebouwing Stationstraat;
- bomengroep tussen dreef en Markizaatstraat;
- bomengroep tussen markizaat en kapel;

<u>Bomengroep met reigernesten</u>

Deze zone is verwilderd, bevat meerdere boomsoorten vnl. beuk en een rijke voorjaarsflora van o.a. bosanemoon, dotterbloem en gevlekte aronskelk.

VOORONTWERP 11-12-2002

Bomengroep langsheen bebouwing Stationstraat

De aanwezige bomen vnl. es werden recent gerooid. Es, linde en vnl. vlier schieten opnieuw uit als hakhoutbestand. Hierdoor vermindert de visuele hinder van de scheidingsmuur met de woningen langsheen de Stationstraat. De ondergroei omvat o.a. bosanemoon, look zonder look, sleutelbloem, speenkruid en brandnetel.

Bomengroep tussen dreef en Markizaatstraat

Begin 90 werden meerdere bomen langsheen de Stationsstraat en Markizaatstraat om veiligheidsredenen gerooid. De ontstane opslag omvat vnl. vlier, maar ook es en esdoorn. Verscheidene grasveldjes situeren zich binnen deze zone. Brandnetels en bramen komen frequent voor. Een verhard speelterrein is overgroeid door bomen.

Bomengroep tussen markizaat en kapel

Tussen beide gebouwen bevindt zich een monumentale bomengroep bestaande uit beuk en plataan.

- *Overige beplanting*

Strook tussen bebouwing en Kasteeldreef

Tussen de bebouwing bevinden zich nog waardevolle groenelementen:
- twee monumentale beuken aan de ingang;
- twee taxussen in het verlengde ervan;
- oude buxushagen;
- drie schijnhulsten tussen orangerie en Hollands paviljoen;
- notelaars tussen orangerie en Hollands paviljoen.

De oude groentetuin is geëvolueerd naar hooiland met beperkte opslag.

Op de hoek van de Markizaatstraat en de Kasteeldreef wordt een waardevolle muurvegetatie (o.a. muurleeuwenbek, muurvaren) aangetroffen.

- *Vijver*

Centraal in het park bevindt zich de vijver, vermoedelijk daterend uit ca. 1900. De oppervlakte bedraagt ca. 0.32 ha en omvat ca. 365 m oever. De diepte van de vijver varieert tussen de 1.2 m en 1.5 m; de sliblaag tussen de 0.3 en 0.6 m (plaatselijk, oever). De ondergrond bestaat uit een kleilaag.
Het visbestand bestaat in hoofdzaak uit karperachtigen.

5.4.6. Beeldvorming

Aan de hand van volgend fotografisch beeldmateriaal wordt getracht een beeld te schetsen van de locale ruimtelijke context op de site.

6. BPA MESEN

6.1. KNELPUNTEN, KWALITEITEN, UITGANGSPUNTEN EN DOELSTELLINGEN

Bij de opmaak van het BPA kasteel van Mesen werd ervan uitgegaan dat het domein een prominente rol zou blijven spelen als park in de gemeente. Als toetskader om mogelijke nieuwe functies of nevenfuncties af te wegen, werden de ruimtelijke knelpunten en kwaliteiten van de site t.o.v. de onmiddellijke omgeving nagegaan.

Kwaliteiten van de site:

- Situering nabij het centrum: de site is via de Kasteeldreef nauw verbonden met de kern;
- Ligging nabij het station: de bereikbaarheid met het openbaar vervoer (trein) is optimaal;
- Historische betekenis: de site is vrijwel integraal ingeweven in het morfologisch patroon van de gemeente als een omkaderde groenentiteit;
- Grote oppervlakte aaneengesloten groen: stepping stone in ecologisch netwerk.

Knelpunten

- De vervallen toestand van de historische bebouwing op het terrein vraagt om een oplossing. De rendabiliteit en de haalbaarheid van een restauratie van deze omvang zijn niet mogelijk binnen de werkingsmiddelen van een gemeente van deze grootte-orde.

Door zijn ligging kan het parkdomein Kasteel van Mesen als een uitgelezen locatie worden beschouwd om publieke functies te situeren. De centrumligging en de nabijheid van het station maken het gebied voor een groot aantal mensen makkelijk bereikbaar.

Een gedeeltelijke herbestemming mag echter niet ten koste gaan van de aanwezige waardevolle groen- en natuurelementen. De landschappelijke en ecologische waarde van het geheel dient zoveel mogelijk te worden behouden. De site moet als 'groene long' voor de hele gemeente kunnen blijven functioneren en als stepping stone bijdragen tot het ecologische netwerk binnen de regio.

Bij de opmaak van het BPA dienen volgende uitgangspunten in rekening te worden gebracht:

- De nieuwe bestemming van het domein dient de gemeente en de inwoners van de gemeente ten goede te komen;
- Dit impliceert dat de bestemming dient te beantwoorden aan de plaatselijke noden en moet inspelen op locale eigenheden en randvoorwaarden (de kostprijs= haalbaar voor gemeente);
- Het domein is momenteel ingekleurd als parkzone. Het is aangewezen dat eventuele wijzigingen alleen gebeuren in de zone tussen het bebouwde gedeelte en de Kasteeldreef. In elk geval dient het gedeelte van het domein tussen de bestaande gebouwen, de Stationstaat en de Stationsweg integraal als parkzone worden behouden. Waar wijzigingen worden overwogen is het aan te bevelen zoveel mogelijk te kiezen voor zachte functies;
- Het gemeentebestuur kiest niet voor verkavelen en wil het oprichten van bijkomende volumes tot een minimum beperken. Er dient zoveel mogelijk te worden gestreefd naar vervangende bebouwing ter compensatie van de te slopen volumes;
- De herinnering aan het verleden moet zichtbaar aanwezig blijven en geconcretiseerd worden in het behoud of de wederopbouw van één of meerdere belangrijke en betekenisvolle gevels, delen van gevels of (delen van) gebouwen. Daarbij moet evenwel worden uitgegaan van de bestaande bouwvolumes;
- Tot slot afspraken op kabinet van minister 10 februari 1998. Hierbij dient echter opgemerkt dat de visie van het bestuur betreffende de invulling met sociale huisvesting werd herzien. Verduidelijking volgt verder in de tekst (6.2).

6.2. ACTUELE NODEN IN LEDE

Uit recent onderzoek naar aanleiding van de opmaak van het gemeentelijk jeugdwerkbeleidsplan blijkt dat er nood is aan bijkomende ruimte voor actieve en passieve recreatie. Concreet kan dit zich onder meer vertalen in ruimtes waar jongeren creatief kunnen bezig zijn.

Citaat 1:
“De vraag naar een domein of terreinen voor actieve recreatie is bijzonder groot. Daarbij wordt gedacht aan speelbossen, verkeersvrije straten, ruimte om te spelen tijdens vakanties, parken, rolschaats-, skateboard- en fietsparcours, speeltuinen en recreatiedomeinen. Het is duidelijk dat de gemeente op dat vlak bijkomende initiatieven zal moeten ontwikkelen. Daarbij moet vooral aandacht uitgaan naar de pilootgemeente Lede.”

En

Citaat 2:
“De combinatie: recreatie-natuur is ‘in’. Zij beantwoordt overigens aan een noodzaak. Bij de opmaak van het BPA Mesen dient hiermee rekening gehouden en kunnen een aantal aspecten van deze vorm van recreatie in het BPA worden verwerkt.

Tot slot blijkt er een bijzonder grote nood aan een vorm van ‘speeltuin’. Niet alleen de jongeren zelf vragen ernaar, doch ook bij jonge gezinnen is de vraag levendig. Het gemeentelijk speelplein van Wanzele beantwoordt niet aan deze behoefte. Er dient dringend werk gemaakt van de aanleg van een terrein, bij voorkeur in het centrum van Lede, dat aan deze nood tegemoet komt.

b. Het O.C.M.W.-rustoord: het gemeentelijk O.C.M.W rustoord wordt slechts door de Kasteelstraat van het domein gescheiden. De infrastructuur van dit bestaande rustoord is niet meer aangepast aan de huidige noden en normen. Het bestuur opteerde voor een vervangbouw van het bestaande rustoord. Door het realiseren en afwerken van een nieuwbouw kan het bestaande rustoord in werking blijven, tot op het moment van de verhuis. Het bestaande rustoord kan worden verbouwd in het kader van andere functies.

c. De administratieve diensten van het O.C.M.W en van de gemeente: de administratieve diensten van het O.C.M.W. zijn gevestigd in een verbouwde woning in de Kasteeldreef, grenzend aan het domein. Gezien het toenemend aanbod van diensten voldoet dit gebouw amper aan de eisen die men aan een hedendaags administratiegebouw van een O.C.M.W. mag stellen. Het is aangewezen nu reeds uit te kijken naar uitbreidingsmogelijkheden in de onmiddellijke omgeving.

Een eventuele herschikking van de politiediensten zal de inname van de huidige academie voor muziek en woord als gevolg hebben. De academie zal dan ook een andere huisvesting moeten vinden.

d. Huurwoningen; Toen de beslissing werd genomen tot opmaak van het BPA was het bestaande aanbod aan sociale huurwoningen in Lede ontoereikend. In eerste instantie werd dan ook de mogelijkheid overwogen om tot oprichting van sociale woningen over te gaan. In die zin werd met de sociale bouwmaatschappij Veilig Wonen uit Aalst gesproken in verband met het oprichten van sociale woningen op het domein ‘Mesen’.
Ondertussen werd een inhaalbeweging uitgevoerd in verband met de sociale huisvestingsmogelijkheden.
Recente projecten zijn:

Veilig wonen: Oordegemkouter-Klinkaard: 17 appartementen - in uitvoering;
Veilig Wonen: Zwaluwstraat: 12 appartementen - in uitvoering;
OCMW: Katstraat: 16 appartementen – uitgevoerd;
ILVA: Hazel (verkaveling 1998): 32 percelen, grotendeels bebouwd;
Ilva: Stokveld (verkaveling 1995): 28 percelen, grotendeels bebouwd;

Gezien deze inhaalbeweging en de nood aan ruimte voor gemeentelijke diensten werd de piste ‘sociale huisvesting’ verlaten.

e. Het behoud van een groene long in het hart van de gemeente.
Het moge duidelijk wezen dat een vrij groot aantal van bovenstaande behoeften en noden via dit BPA kunnen worden opgevangen. Daarbij kan o.a. gedacht worden aan:

- dagrecreatie: met uitsluiting van verblijfsaccommodatie;
- gemeenschapsvoorzieningen : eventuele bestemmingen kunnen zijn: rustoord, administratiegebouw O.C.M.W. en gemeente, academie voor muziek en woord e.a.;
- park en groen.

6.3. DOELSTELLINGEN

6.3.1. Doelstellingen m.b.t. bestaande gebouwen

Het is duidelijk dat de bouwfysische toestand van de gebouwen zeer slecht is. Het kan niet de bedoeling zijn dat de realisatie van nieuwe projecten financieel ondraagbaar wordt door het opleggen van verplichtingen in het kader van het restaureren van de bestaande gebouwen. Eveneens dient een goed bestuur rekening te houden met de onderhoudskost van de al dan niet gerestaureerde gebouwen.
Anderzijds kan het integreren van (delen van) gebouwen in een nieuw project aanleiding geven tot het verkrijgen van een meerwaarde.
Het is dan ook de bedoeling van het bestuur om het bewaren en integreren van bestaande gebouwen mogelijk te maken.
Echter wordt geopteerd om enkel een representatief deel van de kapel verplicht te vrijwaren, op dusdanige wijze dat de hierin aanwezige glasramen in hun herkenbare context worden bewaard voor latere generaties.
Aan de restanten wordt in dat geval een landschappelijke, culturele waarde gegeven. De maximale invulling van de functies binnen deze restanten moet gevrijwaard worden.
Het volume van de bestaande gebouwen kunnen een aangrijpingspunt vormen tot het bepalen van het maximale bouwvolume van de nieuw op te richten gebouwen.
De bestaande bebouwing vertegenwoordigt een volume van 49.100 m³. Teneinde de draagkracht van het terrein niet te overschrijden wordt geopteerd om de nieuw op te richten volumes te beperken tot max. 80% van het bestaande volume.

6.3.2. Doelstellingen t.a.v. natuur en groen

De waardevolle en vrij volledige restanten van de kasteeltuin geven de mogelijkheid om het herstel van deze tuin binnen een historisch kader mogelijk te maken. Onvolledige dreven, bomenrijen en aanplantingen kunnen worden hersteld.
De heraanleg zal echter rekening moeten houden met de potenties op het vlak van natuurwaarde van het gebied.
Binnen het historisch kader dient rekening gehouden met een maximale ontwikkeling van fauna en flora.
Bij de inrichting van waterpartijen dient wel rekening gehouden met de veiligheid van passanten. Er zal onder meer dienen gewerkt met zachte vijverhellingen. Hier gaan veiligheid en natuurontwikkeling hand in hand, deze zachte hellingen hebben immers een gunstig effect op de ontwikkeling van fauna en flora.

6.3.3. Doelstellingen t.a.v. het openbaar domein

Het realiseren van een aantal openbare functies binnen het historische kader van het domein, geeft aanleiding tot een maximale betreding van het domein.
Hoewel delen met minder draagkracht dienen te worden beschermd tegen overdreven betreding, kan worden gewerkt naar een maximale openstelling van het domein.
Dit gebruik garandeert eveneens een maximale sociale controle van het gebied.
Bestaande afsluitingen moeten kunnen worden gecombineerd met nieuwe teneinde afsluitbaarheid met inkijk te verzoenen. Eveneens moeten de mogelijkheden open blijven om circulatie voor zwakke weggebruikers, binnen het gebied, mogelijk te maken.

7. VOORSTEL STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

A. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

1 Tenzij in de voorschriften anders vermeld, kunnen in elke zone reliëfwijzigingen worden toegelaten, met een maximum van plus of min 1 m t.o.v. van het bestaande maaiveld. De omgevingshoogte dient evenwel steeds over een lengte van 2 m vanaf de perceelsgrenzen te worden behouden.

2 Alle verhardingen die omwille van de brandveiligheid door de brandweer noodzakelijk worden geacht, kunnen steeds worden toegelaten.

3 In alle zones kan toelating worden verleend voor het oprichten van keermuren en constructies voor het opvangen van niveauverschillen op het terrein.

B. VOORSCHRIFTEN VOOR BOUWZONES

I Zone voor geschakelde woningen

I.1 Deze zone is bestemd voor geschakelde woningen. Indien verzoenbaar met de woonfunctie, kunnen ook handel en diensten worden toegelaten.

I.2 In deze zone dienen alle zichtbaar blijvende gevelvlakken (o.m. de hoger dan de buren doorschietende gevelvlakken) van de bouwwerken op een volwaardige manier architectonisch te worden afgewerkt, wat betreft gebruikte materialen en gevelcompositie. De aansluiting tussen gebouwen die onderwerp uitmaken van verschillende bouwaanvragen, dient harmonisch te gebeuren.

I.3 Bestaande vergunde gebouwen mogen worden verbouwd binnen het bestaande gabarit.

I.4 Op het gelijkvloers geldt een bouwdiepte van 25 m. Gebouwdelen die verder achteruit springen dan de verdiepingen zullen worden afgewerkt met een plat dak, en hebben een maximale hoogte van 3,5 m.

I.5 Voor nieuwbouw en uitbreidingswerken gelden volgende maximumafmetingen (cfr. de gemeentelijke bouwverordening):

- Kroonlijsthoogte maximum 9 m;
- Bouwdiepte op de verdieping maximum 13 m;
- De dakhelling bedraagt maximaal 45°. Er mag slechts een bewoonbaar niveau onder gemaakt worden. De nokhoogte mag niet meer dan 5,50 m. uitsteken boven de kroonlijst.

Dakuitbouwen zijn toegelaten:

- Met een hoogte van maximum 2,50 m, gemeten vanaf de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot;
- De totale breedte van de uitbouwen mag per gevel niet meer bedragen dan 1/3 van de gevelbreedte.

Van voorgaande regels kan worden afgeweken:

- Bij aanbouw aan een bestaand gebouw met grotere afmetingen dan hogergenoemde, doch uitsluitend ter afwerking van bestaande aanbouwgevels.
- Voor werken van algemeen belang, bedoeld in artikel 127 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

I.6 De bouwlijn wordt verplicht op de rooilijn voorzien met uitzondering van de begin- en eindwoning die hiervan gedeeltelijk mogen afwijken.

II ZONE VOOR BIJGEBOUWEN

II.1 Deze zone is bestemd om te worden ingericht als strook voor bijgebouwen met uitsluiting van (delen van) woongelegenheden.

II.2 In deze zone kunnen bijgebouwen worden opgericht. De maximale kroonlijsthoogte van de gebouwen bedraagt 3 m. De gebouwen mogen op de

perceelsgrenzen worden opgericht, maar de afwatering dient op het eigen perceel te gebeuren

II.3 De bestaande tuinmuren dienen in ieder geval te worden bewaard, op de bestaande hoogte. Bij noodzakelijke herstelling zal een gelijkaardige steen als bij de bestaande tuinmuren worden gebruikt.

II.4 De bestaande constructies die afwijken van hogergenoemde normen, mogen worden behouden. Enkel instandhoudingswerken zijn toegelaten.

III Zone voor openbaar nut

III.1 Deze zone is bestemd voor alle functies die verband houden met de functie openbaar nut o.m. kantoorruimte voor gemeente, openbare diensten of OCMW, academie voor muziek en woord, rusthuis en dergelijke, eveneens voor openbare groene ruimte, openbare speel- of sportpleinen,…

III.2 Deze zone kan voor maximaal 50% worden bebouwd.

Het maximale gemeenschappelijke volume van de bebouwing bedraagt 40.000 m³. De bestaande gebouwen mogen worden geïntegreerd in de op te richten gebouwen. Bestaande gebouwen mogen worden hersteld en verbouwd binnen het bestaande volume, ook indien de inplanting en hoogte afwijken van de in volgende paragrafen vermelde voorschriften.
Indien delen van de gebouwen bewaard blijven, of ingericht worden, op dusdanige wijze, dat zij enkel een landschappelijke, cultuurhistorische of culturele functie vervullen en zij dus geen diensten kunnen huisvesten (culturele manifestaties worden niet onder de noemer diensten gerekend), worden zij niet in rekening gebracht bij de bepaling van de maximum te bebouwen oppervlakte en eveneens niet bij de bepaling van het maximale volume.

III.3 De gebouwen mogen worden opgericht op de rooilijn. Indien zij niet op de rooilijn worden opgericht, zal een bouwvrije ruimte worden gerespecteerd van ten minste 10 m tussen de rooilijn en de gebouwen.

III.4 Ten opzichte van de aansluitende zones, andere dan wegenis, en de zone voor wegenis met waardevolle laanbeplanting, zal steeds een bouwvrije zone worden gevrijwaard, gelijk aan de kroonlijsthoogte van het gebouw, met een minimum van 5 m.

III.5 De hoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 16 m, met dien verstande dat vanaf een hoogte van 12 m, gemeten ten opzichte van het aansluitende maaiveld, de volumes maximaal zullen verlopen volgens de 45° regel. Dit wil zeggen dat volumes hoger dan 12 m evenveel dienen achteruit te springen ten opzichte van de gevels, als hun meerhoogte bedraagt.

III.6 De dakvorm is vrij.

III.7 De gebouwen worden aan alle zijden afgewerkt met volwaardige materialen.

III.8 De niet bebouwde oppervlakten worden ingericht als park.

III.9 Langs de Markizaatstraat en de Kasteelstraat mag telkens één bijkomende toegang worden voorzien, met een maximale breedte van 6 m. Deze maximale breedte mag binnen de 20 m, aansluitend op de openbare wegenis worden verbreed tot maximaal 10 m, dit om een veilige verkeersafwikkeling mogelijk te maken. De as van deze toegang wordt steeds op minstens 50 m van de hoek met de Kasteeldreef ingeplant.

III.10 In deze zone mag steeds wegenis worden aangelegd voor gemotoriseerd verkeer, om de verschillende gebouwen toegankelijk te maken, of de verbinding met het park te verzekeren. Deze wegenis zal worden aangelegd in kleinschalig materiaal. De oppervlakte van de wegenis voor gemotoriseerd verkeer (parkings inbegrepen) bedraagt nooit meer dan 10% van de oppervlakte van de zone.
Wegenis voor voetgangers en fietsers kan steeds worden aangelegd met vrij te kiezen aansluiting op de bestaande wegen rondom het park.

C. VOORSCHRIFTEN VOOR BOUWVRIJE ZONES

IV Zone voor openbare wegenis

IV.1 Deze zone is bestemd voor de aanleg van wegenis en alle bijhorende voorzieningen.

IV.2 Alle reliëfwijzigingen die noodzakelijk zijn om een vlotte en veilige verkeersafwikkeling te garanderen, zijn toegelaten.

IV.3 In deze zone kan toelating worden verleend voor het oprichten van kleine constructies ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, zoals bushokjes, postbussen, telefooncellen, elektriciteitscabines, straatmeubilair en dergelijke.

IV.4 In deze zone kunnen parkeerplaatsen worden aangelegd.

V Zone voor wegenis met waardevolle laanbeplanting



V.1 Deze zone is bestemd als herstel van de aanzet van de historische toegangslaan tot het domein. In deze zone worden alle waardevolle beplantingen bewaard (beuken, taxussen, buxusrijen,…). De onvolkomenheden in de rijen worden hersteld, teneinde de toegangsdreef te herstellen. De verhardingen zullen maximaal 50% van de zone innemen, en worden uitgevoerd in kleinschalig materiaal. De aanleg van de parkeergelegenheden mag geen afbreuk doen aan het karakter van de toegangsdreef. Het niet verharde deel van de zone wordt ingericht als parkzone.

VI Bufferzone

VI.1 Deze zone is bestemd om te worden ingericht als buffer.

VI.2 In deze zone zijn geen constructies (incl. verhardingen) toegelaten. Een groenscherm bestaande uit streekeigen groen is vereist.

VII Zone voor beschermd groen en park



VII.1 Deze zone is bestemd als park. Het park kan de functies ecologie, recreatie, verbinding en educatie huisvesten. Alle werken noodzakelijk om deze functies mogelijk te maken zijn toegelaten.

VII.2 Bestaande gebouwen mogen worden bewaard in hun huidige staat**.** Er mogen geen bijkomende gebouwen worden gerealiseerd in het park, met uitzondering van beperkte gebouwen dienstig als schuilhok voor dieren. Deze bijkomende gebouwen hebben een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40 m², worden opgetrokken in hout of steen en hebben een maximale hoogte van 2,30 m. De individuele oppervlakte van deze gebouwen wordt beperkt tot 20 m².

VII.3 De bestaande muur mag worden bewaard en hersteld. Doorbrekingen van deze muur, teneinde voet- en fietspaden aan te leggen, gerelateerd met de openbare wegenis, zijn steeds toegelaten.

VII.4 Het is steeds toegelaten het park afsluitbaar te maken ten opzichte van de aansluitende zones. Waar er geen bestaande afsluiting bestaat zal worden gebruik gemaakt van een metalen spijlenhekwerk, of een fijnmazige draad, die echter zal worden ingegroend.

VII.5 Aanplantingen zullen gebeuren met inheemse soorten.

VII.6 Vervangen van oude bomen zal gefaseerd verlopen ten einde ingrijpende vegetatiewijzigingen te vermijden.

VII.7 Graslanden, bomengroepen en dreven worden bewaard en hersteld. Gedeeltelijke heraanleg van de grasvelden kan enkel worden toegestaan in de grasvelden met de minste ecologische waarde, nl. zone 1 en 2 (zie 5.4.5.5).

VII.8 De vijver wordt in zijn huidige vorm bewaard. De bestaande brug en het bestaande monument mogen worden hersteld. Werken noodzakelijk om de vijverranden veiliger en meer ecologisch verantwoord af te werken zijn steeds toegelaten.

VII.9 De bestaande rondgang mag worden verhard met water doorlatend materiaal. De totale verhardingsoppervlakte in deze zone mag niet groter zijn dan 5% van de totale parkoppervlakte.