



RUP "Withof"

Gemeente Brasschaat

Ontwerp RUP - Stedenbouwkundige voorschriften

Antea Group

Understanding today.  
Improving tomorrow.



# Colofon

## Opdracht

RUP "Withof"  
Stedenbouwkundige voorschriften

## Opdrachtgever

Gemeente Brasschaat  
Verhoevenlei 11,  
2930 Brasschaat

## Opdrachthouder

Antea Belgium nv  
2600 Antwerpen  
[www.anteagroup.be](http://www.anteagroup.be)  
RPR Antwerpen 0414.321.939  
BIC: KREDBEBB  
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Roderveldlaan 1  
T: +32(0)3 221 55 00  
BTW: BE 414.321.939  
IBAN: BE81 4062 0904 6124

## Identificatienummer

461983069\_RUP Withof\_SV\_VV

## Projectmedewerkers

Pieter-Jan Gommé, Adviseur, Erkend ruimtelijk planner  
Eline Mulkens, Adviseur, Erkend ruimtelijk planner

## Datum

Juli 2023

## Auteur

PGO

## Status/ revisie Vrijgave

SBV

EMU

## Stedenbouwkundige voorschriften

### RUP "Withof"

#### Opdrachtgever: Gemeente Brasschaat

Ruimtelijk Planner, opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,

Pieter-Jan Gommé  
Ruimtelijk Planner

Eline Mulkens  
Ruimtelijk Planner

---

#### Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28.08.2023

De Algemeen Directeur,  
Ward Schevernels

De Voorzitter,  
Tom Versompel

---

#### Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van Brasschaat werd neergelegd van 12.09.2023 tot en met 10.11.2023

De Algemeen Directeur,  
Ward Schevernels

De Burgemeester,  
Philip Cools

---

#### Gezien en definitief vastgesteld door xxxxxxxxxxxx in zitting van

De Algemeen Directeur,  
Ward Schevernels

De Voorzitter,  
Tom Versompel

---

## Inhoudsopgave

	Blz	
<b>0</b>	<b>Algemene voorschriften</b>	<b>3</b>
0.1	Voorschriften	3
0.2	Schaal en maatvoering	3
0.3	Bestaande gebouwen en constructies	3
0.4	Gebouwen en constructies voor openbaar nut	4
0.5	Principes van duurzaam (ver)bouwen	4
0.6	Verlichting	5
0.7	Begrippen	6
<b>1</b>	<b>Artikel 1 – Kasteelpark</b>	<b>10</b>
1.1	Bestemming	10
1.2	Inrichting	11
1.3	Bestaande zonevreemde constructies	14
<b>2</b>	<b>Artikel 2 – Kasteel (overdruk)</b>	<b>15</b>
2.1	Bestemming	15
2.2	Inrichting	16
<b>3</b>	<b>Artikel 3 – Bijgebouwen (overdruk)</b>	<b>19</b>
Bestemming 19		
3.1	Inrichting	20
<b>4</b>	<b>Artikel 4 – Zone voor tuinen</b>	<b>22</b>
4.1	Bestemming	22
4.2	Inrichting	22

<b>5</b>	<b>Artikel 5 – Zone voor ecologische oeverinrichting</b>	<b>24</b>
5.1	Bestemming	24
5.2	Inrichting	24
<b>6</b>	<b>Artikel 6 – Waterloop</b>	<b>25</b>
6.1	Bestemming	25
6.2	Inrichting	25
<b>7</b>	<b>Artikel 7 – Zichtas</b>	<b>26</b>
7.1	Inrichting	26
<b>8</b>	<b>Artikel 8 – Zone voor bovengrondse parking (overdruk) (indicatief)</b>	<b>27</b>
8.1	Bestemming	27
8.2	Inrichting	27
<b>9</b>	<b>Artikel 9 – Zone voor weginfrastructuur</b>	<b>30</b>
9.1	Bestemming	30
9.2	Inrichting	30
<b>10</b>	<b>Artikel 10 – Woonpark</b>	<b>31</b>
10.1	Bestemming	31
10.2	Inrichting	32

## 0 Algemene voorschriften

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<b>0.1 Voorschriften</b>	
<p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>	
<b>0.2 Schaal en maatvoering</b>	
<p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het GRB. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. De op het plan expliciet weergegeven maten zijn evenwel bindend.</p>	
<b>0.3 Bestaande gebouwen en constructies</b>	
<p>Aan de bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die al of niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaande vergunde volume.</p> <p>Uitbreiding van het bestaande vergunde volume is toegelaten voor zover de nieuwe volumes beantwoorden aan de inrichtings- en beheersvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>Bij herbouw van het gebouw moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de inrichtingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>De bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte functies kunnen behouden blijven. Nieuwe functies moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>	
<p><b>0.4 Gebouwen en constructies voor openbaar nut</b></p>	
<p>Kleinschalige gebouwen en/of constructies dienstig voor openbaar nut, kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits de kleinschaligheid hiervan gewaarborgd is door het beperkte volume en, hun integratie in de omgeving verzekerd is en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan de voorschriften van het betrokken gebied.</p>	
<p><b>0.5 Principes van duurzaam (ver)bouwen</b></p>	
<p>Alle verbouwingen, nieuwe gebouwen, constructies en infrastructuur dienen op een duurzame wijze te worden opgericht. De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning of hieraan wordt voldaan. Bij de beoordeling hiervan worden daarbij minstens de volgende criteria afgewogen:</p> <p><u>Zuinig ruimtegebruik:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bouwen van nieuwe gebouwen op een compacte manier.</li> <li>• Het vermijden van onbenutte restruimten.</li> </ul> <p><u>Waterhuishouding:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het voldoen van de aanvraag tot omgevingsvergunning aan de vigerende decretale bepalingen met betrekking tot het integraal waterbeleid. De maatregelen, ruimte en locatie die voorzien</li> </ul>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>wordt voor opvang en/of infiltratie van hemelwater worden duidelijk omschreven in de omgevingsvergunningaanvraag.</p> <p><u>Energie aspecten:</u></p> <p>Installaties voor energievoorzieningen zoals (zonnepanelen, zonneboilers, warmtekrachtkoppeling, energiesystemen met warmte-koudeopslag en/of dubbele ventilatiestroom,...) dienen op een oordeelkundig gekozen plaats ingeplant worden op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ze niet hinderlijk zijn bij het uitoefenen van de activiteiten in het plan en voor zover ze niet in strijd zijn met andere regelgeving bv. VLAREM;</li> <li>• ze de eenheid en de eigenheid van het landschap niet verstoren;</li> <li>• technische installaties aansluiten bij de gebouwen, tenzij dit vanuit technisch-functioneel oogpunt onmogelijk is.</li> <li>• er geen schade wordt aangebracht aan de bijzondere esthetische en erfgoedwaarde van de gebouwen.</li> </ul>	<p>Er kan bijvoorbeeld onderzocht worden om zonnepanelen aan de achterzijde van het dak te plaatsen (het deel van het dak gericht naar het noorden). Op deze manier zijn de zonnepanelen uit het zicht vanuit de zichtas van het kasteelpark vooraan.</p>
<p><b>0.6 Verlichting</b></p>	
<p>De verlichting van de gebouwen en terreinen kan enkel gebeuren door een functionele verlichting in functie van veiligheid en toegankelijkheid en/of in functie van beperkte accentverlichting van het kasteel. Gebouwen zonder erfgoedwaarden kunnen geen klemtoonverlichting krijgen. Bij de plaatsing van de verlichting en de keuze van het type verlichting dient rekening gehouden te worden met het beperken van de lichthinder voor de omgeving. De verlichting wordt maximaal neerwaarts gericht, strooilicht moet worden vermeden.</p> <p>Dit kan door neerwaartse en lage verlichting te voorzien langsheen de toegangspaden. Inzake de mogelijkheden voor verlichting wordt er een onderscheid gemaakt tussen de verlichtingsvormen (doel wat verlichting moet worden):</p>	



Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• klemtoonverlichting van gebouwen met erfgoedwaarde: waar mogelijk word getracht om de verlichting van bovenuit te doen. Indien toch van onderuit wordt verlicht moet de hoofdlichtbundel een meter onder de dakgoot blijven.</li> <li>• terreinverlichting: minimum 60% van het licht dat deze lampen uitzenden moet naar beneden zijn gericht.</li> <li>• de aard en het materiaalgebruik van de verlichtingsinfrastructuur moet inpasbaar zijn in de omgeving.</li> </ul>	
<h3>0.7 Begrippen</h3>	
<p>Ten behoeve van de leesbaarheid van de voorschriften is hierbij volgende verklarende begrippenlijst toegevoegd:</p> <p><b>Bestemming:</b> een doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel (bv. gebouw), die met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.</p> <p><b>Bijgebouw:</b> het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, in gebruik voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan.</p> <p><b>Bouwhoogte:</b> de totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok.</p> <p><b>Bouwlaag:</b> een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar).</p> <p><b>Bruto – bouwvolume:</b> Het bruto-bouwvolume wordt berekend met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het gemiddelde maaiveld.</p> <p><b>Bruto – vloeroppervlakte:</b> De bruto vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto vloeroppervlakten van alle vloerniveau 's. De bruto-vloeroppervlakte van ieder vloerniveau volgt uit de</p>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>buitenomtrek van de aan het gebouw begrenzende bouwdelen op vloerhoogte. Hierbij zijn buitenvlakken van de begrenzingen bepalend.</p> <p><b>Gebouw:</b> elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.</p> <p><b>Gemeenschappelijk wonen:</b> De definitie wordt afgestemd op de definitie conform op dat moment geldende Vlaamse wetgeving: Onder een project van gemeenschappelijk wonen wordt verstaan: Een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en waarbij minimaal 2 huishoudens op vrijwillige basis minimaal 1 leefruimte delen en daarnaast over minimaal 1 eigen private leefruimte beschikken en de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer. Een tweegeneratie-woning of kangoeroewoning is een voorbeeld (bv. twee generaties uit zelfde familie die elk over aparte woonruimtes beschikken, maar beperkt enkele ruimtes delen). Een andere vorm van gemeenschappelijk wonen is samenhuizen: deze vorm wordt eerder gebruikt door starters. Deze vorm kenmerkt zich door een groter aandeel gedeelde ruimtes.</p> <p><b>Hoofdgebouw</b>          Hoofdzakelijk vergund: een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gebouwen en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien deze vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft;</li> <li>• overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien tenminste negentig procent van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft.</li> </ul> <p><b>Kavel:</b> een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars dat samen met de gebouwen een ononderbroken ruimtelijk geheel vormen.</p> <p><b>Kleine landschapselementen:</b> alle individuele biotische onderdelen met een beperkte oppervlakte of een klein volume, die het landschap mee opbouwen en er een inhoud en identiteit aan geven.</p> <p><b>Natuurtechnische milieubouw:</b> het geheel van ingrepen om natuur te realiseren en/of om negatieve effecten van infrastructuurwerken op de natuur te verminderen. Eerst wordt aan de hand van de bodem,</p>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>het reliëf en de waterhuishouding een gunstige uitgangssituatie gecreëerd voor de ontwikkeling van natuur (= milieubouw). Vervolgens laat men de natuur zich ontwikkelen, al dan niet met behulp van een bepaald beheer (= natuurtechniek).</p> <p><b>Netto vloeroppervlakte:</b> is de binnenmaats gemeten oppervlakte van de wooneenheid (exclusief buitenmuren, gemene muren, kelders en zolders).</p> <p><b>Nevenbestemming:</b> een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming en daardoor steeds minder dan de helft van de hoofdbestemming bedraagt.</p> <p><b>Nok:</b> het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.</p> <p><b>Openbaar nut:</b> een functie die het algemeen nut dient.</p> <p><b>Op dezelfde plaats:</b> de nieuwe woning moet opgericht worden op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen.</p> <p><b>Rooilijn:</b> de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.</p> <p><b>Verbouwen:</b> aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor tenminste zestig procent behouden worden.</p> <p><b>Vergund gebouw / constructie:</b> een gebouw / constructie waarvan de kenmerken en functies overeenstemmen met de omgevingsvergunning(en) en andere bouwvergunning(en) die ervoor zijn afgeleverd.</p> <p><b>Verhardingen:</b> een plaats waar iets verhard is, een verharding van het grondoppervlak door het gebruik van natuurstenen, betonstenen, klinkers, 'grasdallen' of andere vaste elementen en/of laag ongebonden materialen in verband gelegd met een open voeg. Een verharding kan zowel waterdoorlatend als niet-waterdoorlatend zijn.</p> <p><b>Verhardingspercentage:</b> verhouding van alle verharde oppervlaktes samen ten aanzien van het terrein.</p> <p><b>Verkrot:</b> woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.</p> <p><b>Woongelegenheden:</b> een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.</p>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><b>Zone:</b> het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</p> <p><b>Zonegrens:</b> grens tussen twee bestemmingszones</p>	

# 1 Artikel 1 – Kasteelpark

*Gebiedscategorie: overig groen*

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordend)
<p><b>1.1 Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het kasteelpark als groene ruimte inclusief de tuinarchitecturale, erfgoedwaarden en landschappelijke kwaliteiten. Het gebied moet zodanig worden ingericht dat het een natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische functie kan blijven vervullen in een wederzijdse relatie tot het kasteel Withof.</p> <p>Volgende functies zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de landschap- en erfgoedwaarden;</li> <li>• Alle werken en handelingen in het kader van integraal waterbeheer;</li> <li>• Alle werken en handelingen in het kader natuurbehoud;</li> </ul> <p>Binnen de zones in overdruk zijn bijkomende functies toegelaten. Voor elke overdrukzone gelden zowel bijkomende bestemmingsvoorschriften als bijkomende inrichtingsvoorschriften.</p> <p>Aan de bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die al of niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaande vergunde volume.</p> <p>De bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte functies kunnen behouden blijven. Nieuwe functies moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>	<p>De zone voor kasteelpark is in hoofdzaak een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle groene ruimte.</p> <p>Voor het perceel van Essensteenweg 13 blijft de regelgeving inzake zonzvremde constructies en functie van kracht.</p> <p>Binnen het kasteeldomein geldt dat herbouw en/of uitbreiding van de aanbouw uit de jaren 1960 niet is toegelaten. Nieuwbouw/uitbreiding is enkel toegelaten mits afbraak van deze aanbouw en mits deze wordt ingeplant binnen de overdrukzone Art.3.</p>



Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naast de overdrukzones is de oprichting van maximum één bijgebouw met een grondoppervlakte van maximum 50m<sup>2</sup>, met een maximale hoogte van 3m, toegelaten op voorwaarde dat de bestaande onvergunde bijgebouwen gesloopt worden. Constructies worden gerealiseerd in natuurlijke of natuurlijk ogende materialen en dienen landschappelijk te worden geïntegreerd in hun omgeving. Andere materialen worden enkel toegestaan indien gemotiveerd vanuit de cultuurhistorische identiteit van de plek.</li> </ul> <p>Het oprichten van overige nieuwe bijkomende gebouwen of constructies in deze zone is niet toegestaan.</p> <p><b>1.2.2 Onbebouwde zone</b></p> <p><b>Verhardingen</b> De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten tot de gebouwen. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de overdrukzones;</li> <li>• In functie van milieutechnische redenen en/of in kader van regels die worden opgelegd door andere sectorale regelgeving.</li> </ul> <p><b>Afsluitingen</b> Indien er een omheining geplaatst wordt, betreft dit een levende omheining in (één of meerdere) streekeigen soort(en), bv. taxus of een landschappelijk aangepaste afsluiting, bv. een houtkant, takkenwal... Indien er ook een hek of schutsel geplaatst wordt, moet dit landschappelijk verantwoord en geïntegreerd zijn en is dit in hoogte beperkt tot 2m.</p> <p>Onderaan het hek of schutsel moet er ofwel een opening van 20cm zijn (minstens elke 15m) ten opzichte van het maaiveld of de grootte van de mazen van het hek moeten op de onderste rijen minstens 15cm groot zijn. Tegen het hekwerk moet er een levende beplanting worden aangeplant om ecologische verbindingen te optimaliseren.</p> <p>Nieuwe betonnen afsluitingen muurconstructies worden niet toegestaan. Het aanbrengen van doeken op afsluitingen en poorten is niet toegelaten. Het aanbrengen van prikkeldraad is niet toegestaan.</p> <p><b>Kleine landschapselementen en bosfragmenten</b></p>	<p>Bijvoorbeeld door toepassing brandveiligheidsnormen is het mogelijk dat een bijkomende toegangsweg moet worden aangelegd.</p> <p>Onder een levende omheining wordt verstaan: houtkant, heggen, ... Voor heggen worden enkel inheemse heggen toegestaan.</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordend)
<p>Het is niet toegelaten om kleine landschapselementen, bosfragmenten, monumentale bomen te verwijderen of ingrijpende wijzigingen aan te brengen aan deze, tenzij in kader van veiligheid, tenzij bij ziekte (het geval van vegetatie) tenzij niet meer levensvatbaar (het geval van vegetatie).</p> <p>Waardevolle bomen dienen zoveel mogelijk bewaard te blijven. Indien door het uitbreiden of verbouwen van de bestaande gebouwen waardevolle of beeldbepalende bomen dienen te worden gerooid, moet dit worden gemotiveerd en dienen deze te worden gecompenseerd. Deze ingrepen zijn vergunningsplichtig.</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor een uitbreiding of herbouw of nieuwbouw van de bestaande bebouwing moet worden aangetoond hoe het beheer van het domein zal gebeuren met bijzondere aandacht voor de waardevolle bomen.</p> <p style="text-align: center;"><b>1.2.3 Parkeren en ontsluiting</b></p> <p>De zone voor bovengrondse parking (Art.9) kan ingericht worden voor het parkeren van voertuigen. Er wordt voorzien in een gepaste inkleding van de parking in het landschap met een minimale oppervlakte aan groen van 100m<sup>2</sup>.</p> <p>Aanvullend kunnen ook maximaal drie ruime parkeerplaatsen worden gerealiseerd direct naast het kasteel in functie van laden en lossen. Aanvullend kunnen ook parkeerplaatsen ondergronds worden gerealiseerd. Echter ondergronds parkeren is enkel toegelaten op volgende locaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onder de bovengrondse parking; Er dient rekening gehouden te worden met de technische vereisten om groen in te richten op de bovengrondse parking.</li> <li>• Onder de nieuwe volume(s);</li> <li>• Onder het gebied tussen de twee nieuwe volumes (cfr. de Franse tuin ten noorden van het kasteel).</li> </ul> <p>De fietsstalling moet dicht bij het kasteel geplaatst worden dan de autoparking, binnen een afstand van maximaal 20m binnen het kasteel. De stalling voor fietsen heeft een neutraal uitzicht dat past in zijn omgeving. De fietsstalling moet minimum voor de helft overdekt zijn. De fietsparkeerplaatsen moeten kwalitatief en voldoende gedimensioneerd zijn. Ze spelen in op een verscheidenheid aan fietsmodellen</p>	<p>Bestaande kleine landschapselementen, bosfragmenten en monumentale bomen worden maximaal gevrijwaard en geïntegreerd binnen het parkachtig karakter van het domein.</p> <p>De waardevolle bomen die gerooid moeten worden, worden vooraf beschreven door een boomdeskundige.</p> <p>Om tegemoet te komen aan de parkeerbehoefte bij piekmomenten (feesten) is het mogelijk om ondergrondse parkeergelegenheden te voorzien.</p> 



Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>zoals bijvoorbeeld bakfietsen, fiets met fietskar, ....; en voorzien in voldoende technisch ondersteunende aspecten zoals laadpunten, het veilig en vlot kunnen vastleggen.</p> <p>De uitrit van het domein wordt best voorzien via de Bredabaan. De inrit wordt best voorzien via de Essensteenweg. De ontsluitingen worden ingericht op verkeersveilige wijze.</p> <p><b>1.2.4 Historische poort (overdruk/indicatief)</b></p> <p>De historische poorten zijn verplicht te behouden als erfgoedobject. Het is niet mogelijk deze poorten te verwijderen of te verplaatsen.</p> <p><b>1.2.5 Te behouden vijverpartij (overdruk/indicatief)</b></p> <p>De vijverpartij zoals aangegeven op het grafisch plan zal behouden blijven. Door de historische waarde is het niet mogelijk de waterpartij in te krimpen.</p>	<p>De fietsenstalling heeft een neutraal en sober uitzicht.</p>
<p><b>1.3 Bestaande zonevreemde constructies</b></p> <p>Voor de bestaande zonevreemde en in hoofdzaak vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies en/of bedrijfsactiviteiten, worden de vigerende basisrechten voor zonevreemde bedrijven, zoals bepaald in de VCRO, gehanteerd.</p>	<p>Ter hoogte van Essensteenweg nr. 13 is een bestaand en vergund bedrijf (import/export van vlees) gelegen. Het behoud van dit bedrijf wordt geregeld via de basisrechten voor zonevreemde constructies. Er worden geen bijkomende stedenbouwkundige voorschriften opgelegd.</p> <p>Het is niet wenselijk deze zone om te zetten naar een geëigende bestemming omwille van het feit dat de juridische zekerheid wordt verkregen via de basisrechten voor zonevreemde constructies.</p>

## 2 Artikel 2 – Kasteel (overdruk)

*Gebiedscategorie: niet van toepassing (overdruk)*

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><b>2.1 Bestemming</b></p> <p>Het kasteel wordt omwille van zijn belangrijke cultuurhistorische waarde in stand gehouden. Dit betekent dat enkel werken en handelingen zijn toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van de gebouwen. Volgende activiteiten zijn aanvullend toegelaten in deze overdrukzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kamergebonden verblijfsrecreatie.</li> <li>• Kantoren, diensten en vrije beroepen.</li> <li>• Eet- en/of drankgelegenheid: De totale maximaal toegelaten brutovloeroppervlakte (inclusief keuken, opslagruimte, productie, personeels- en opslagruimte) ingenomen door permanente eet- en drankgelegenheden binnen de overdrukzones Art.2 en Art. 3 samen, bedraagt maximaal 400m<sup>2</sup>. Er is een maximum van twee eet- en/of drinkgelegenheden.</li> <li>• Feestzaal. De functie feestzaal is zowel toegelaten binnen overdrukzone Art.2 als binnen Art. 3, waarbij de totale capaciteit voor beide zones samen maximaal 300 mensen mag bedragen. Er kan maximaal één feestzaal worden ingericht binnen de contour van art. 1.</li> <li>• Laag-dynamische socio-educatieve en socio-culturele functies. Onderwijsinstellingen zijn niet toegelaten m.u.v. kunst- en muziekacademie.</li> <li>• Wonen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ een project van gemeenschappelijk wonen en/of</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Deze bestemming, betreft een bestemming in overdruk bovenop Art. 1 'Kasteelpark'. Deze overdruk wijzigt geen bestemming, maar legt extra mogelijke functies en inrichtingsvoorschriften op binnen de onderliggende bestemmingszone. De gebiedscategorieën van de grondbestemmingen blijven ongewijzigd.</i></p> <p>In functie van het behoud van dit waardevol gebouw, worden de mogelijke invullingen verbreed.</p> <p>Vormen van kamergebonden verblijfsrecreatie zijn: B&amp;B, gastenkamers, hotel,...</p> <p>Mogelijke vormen van eet- en/of drankgelegenheid zijn: koffiebar, restaurant,....</p> <p>Onder laag-dynamische socio-educatieve functies kan worden verstaan: kunst-atelier, muziek en/of cultuuracademie, opvangtehuis voor jongeren, museum, multifunctionele ruimte voor verenigingen en organisaties, ...</p> <p>Laag-dynamisch = de activiteiten moeten fungeren op het niveau van het kasteelpark: dit wordt afgetoetst d.m.v.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geluidsimpact: geen sterk geluidsproducerende activiteiten zoals een paintball, enz.</li> <li>• verkeersimpact: parkeervraag inpasbaar op terrein;</li> <li>• schaalniveau: zie maximale oppervlaktes die in voorschriften wordt bv. voor de eetgelegenheid</li> </ul>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ het inrichten van individuele woongelegenheden, doch waarbij minstens 250m<sup>2</sup> wordt ingericht als gemeenschappelijk toegankelijke ruimte voor alle woongelegenheden. Daarbij geldt een maximum van 10 woongelegenheden binnen de overdrukzones Art.2 en Art.3 samen.</li> </ul> <p>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Handel is toegelaten als ondergeschikte functie enkel wanneer is voldaan aan alle onderstaande voorwaarden:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Deze verkoopfunctie is gerelateerd aan een andere functie binnen de bebouwing;</li> <li>○ De verkoopfunctie heeft een maximale brutovloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup> (totaal binnen Art.2 en Art.3).</li> </ul> </li> </ul> <p>Bij de aanvraag voor een nieuwe bijkomende functie of de wijziging van een bestaande functie binnen deze zone dient te worden aangetoond dat de nieuwe totale parkeerbehoefte van alle ontwikkelingen binnen Art.2 en Art.3 inclusief de nieuwe functie, kan opgevangen worden op eigen terrein, anders kan geen vergunning voor een functiewijziging worden goedgekeurd. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen zijn de parkeernormen uit de laatst goedgekeurde parkeerverordening of de laatst goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die parkeernormen en hoeveelheid fietsparkeerplaatsen bepaalt, van toepassing. Eventuele gemotiveerde afwijkingen van de verordening moeten in het kader van de omgevingsvergunning bekomen worden.</p> <p>Bij de aanvraag voor een nieuwe bijkomende functie of de wijziging van een bestaande functie binnen deze zone dient de concrete verkeersgeneratie door de nieuwe functies en hun omvang, in beeld te worden gebracht.</p>	<p>De verkoopsoppervlakte wordt beperkt tot 100m<sup>2</sup> aangezien het niet de bedoeling is een afzonderlijke handelszaak toe te laten. De verkoopfunctie zal steeds ondergeschikt zijn binnen een ruimer concept. Als voorbeeld wordt een toonzaal aangehaald voor de verkoop van bruidskledij of andere trouwgerelateerde diensten.</p> <p>Het omstandig duiden van de parkeerbehoefte kan door middel van een vervoersplan, mobiliteitstudie, MOBER en/ of parkeerstudie. Deze studie wordt voor het indienen van de vergunningsaanvraag, waar ze als informatief document integraal deel van uitmaakt, in vooroverleg aan de gemeentelijk diensten voorgelegd en zo nodig op advies van de gemeentelijke diensten bijgestuurd.</p>
<p><b>2.2 Inrichting</b></p> <p>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor de inrichting van een nieuwe functie in het kasteel, moet aantonen dat het voorwerp van de aanvraag een coherent totaalproject nastreeft dat bovendien ook volledig integreerbaar is met de rest van het kasteel(park) en met de andere aanwezige functies en andere</p>	<p>Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning moet de vergunningverlenende instantie over voldoende gegevens kunnen beschikken om de aanvraag inhoudelijk en ten gronde te kunnen beoordelen in het kader van de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Om een beoordeling te kunnen maken, moet een</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordend)
<p>aanwezige bebouwing (indien aanwezig); én dat de nieuwe functie de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt( geen significante effecten inzake milieu).</p> <p><b>2.2.1 Bebouwing en constructies</b></p> <p><b>Plaatsing van het gebouw</b></p> <p>Instandhoudings- en renovatiewerkzaamheden zijn toegestaan voor zover de erfgoedwaarde van het kasteel ongeschonden blijft of verhoogt.</p> <p>Herbouwen is enkel toegestaan wanneer een calamiteit buiten de wil van de eigenaar of beheerder quasi volledige vernietiging van het historisch gebouw tot gevolg had, de duurzame leefbaarheid van het kasteel niet meer kan worden gegarandeerd en op voorwaarde dat alle historische en architecturale aspecten worden gerespecteerd die aanwezig waren voor de calamiteit. Hierbij wordt de inplantingsplaats van het gebouw volledig gerespecteerd, waarbij de voor-, zij- en achtergevelbouwlijn samenvallen met de huidige gevellijnen.</p> <p>Een beperkte uitbreiding van het kasteel of het oprichten van nieuwe constructies in aansluiting ermee is toegelaten mits voldaan aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De uitbreiding is beperkt tot een uitbreiding van maximum 100m<sup>2</sup> van het gelijkvloers;</li> <li>• De erfgoedwaarde van het kasteel niet wordt aangetast.</li> </ul> <p>Aanvullend is een beperkte uitbreiding van het kasteel in functie van veiligheid en toegankelijkheid met max 50m<sup>3</sup> toegelaten. Elke vergunningsaanvraag voor uitbreiding moet de nood tot uitbreiding omstandig motiveren in de aanvraag en tevens de integratie met de erfgoedwaarden aantonen.</p> <p>De historische en karakteristieke kenmerken die de gebouwen erfgoedwaarde geven, mogen niet aangetast worden. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige gevels.</p> <p><b>2.2.2 Niet – bebouwde ruimte</b></p> <p><b>Verhardingen</b></p>	<p>gedetailleerde inrichtingsstudie inclusief groenaanleg met beplantingsplan en hemelwaterplan bij de omgevingsvergunning toegevoegd worden.</p> <p>Voor de inpassing van enkele functies in het kasteel conform de hedendaagse eisen is het vereist een beperkte uitbouw van de gelijkvloerse verdieping te voorzien bv. inkomzone, veranda, orangerie, ... Deze nood naar een beperkte uitbreiding van het gelijkvloers i.f.v. horeca zien we ook terug in andere kasteelsites:</p>  <p>Een voorbeeld van een specifieke constructie in functie van het garanderen van de toegankelijkheid en veiligheid van het kasteel is een brandtrap of helling voor rolstoelgebruikers.</p>

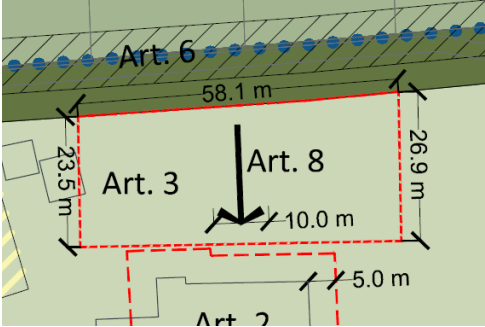
Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten tot de gebouwen. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• In functie van milieutechnische redenen en/of in kader van regels die worden opgelegd door andere sectorale regelgeving.</li><li>• In functie van terras, waarbij oppervlakte verharding maximaal 200m<sup>2</sup> bedraagt.</li></ul>	<p>Bijvoorbeeld door toepassing brandveiligheidsnormen is het mogelijk dat een bijkomende toegangsweg moet worden aangelegd.</p>

### 3 Artikel 3 – Bijgebouwen (overdruk)

*Gebiedscategorie: niet van toepassing (overdruk)*

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Volgende activiteiten worden toegelaten binnen deze overdruk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kamergebonden verblijfsrecreatie.</li> <li>• Kantoren, diensten en vrije beroepen.</li> <li>• Eet- en/of drankgelegenheid: De totale maximaal toegelaten brutovloeroppervlakte (inclusief keuken, opslagruimte, productie, personeels- en opslagruimte) ingenomen door permanente eet- en drankgelegenheden binnen de overdrukzones Art.2 en Art. 3 samen, bedraagt maximaal 400m<sup>2</sup>. Er is een maximum van twee eet- en/of drinkgelegenheden.</li> <li>• Feestzaal: De functie feestzaal is zowel toegelaten binnen Art.2 als binnen Art. 3, er mag echter maximaal één feestzaal worden ingericht binnen de contour van Art.1, waarbij de totale capaciteit voor beide zones samen maximaal 300 mensen mag bedragen.</li> <li>• Laag-dynamische socio-educatieve en socio-culturele functies: Onderwijsinstellingen zijn daarbij niet toegelaten uitgezonderd kunst- en muziekacademie.</li> <li>• Wonen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ een project van gemeenschappelijk wonen en/of</li> <li>○ het inrichten van individuele woongelegenheden, doch waarbij minstens 250m<sup>2</sup> wordt ingericht als gemeenschappelijk toegankelijke ruimte voor alle woongelegenheden.</li> </ul> <p>Het aantal woongelegenheden binnen de overdrukzones Art.2 en Art.3 samen.</p> </li> </ul>	<p>Vormen van kamergebonden verblijfsrecreatie zijn: B&amp;B, gastenkamers, hotel,...</p> <p>Mogelijke vormen van eet- en/of drankgelegenheid zijn: koffiebar, restaurant,....</p> <p>Onder laag-dynamische socio-educatieve functies kan worden verstaan: kunst-atelier, muziek en/of cultuuracademie, opvangtehuis voor jongeren, museum, ruimte voor verenigingen, ...</p> <p>Laag-dynamisch = de activiteiten moeten fungeren op het niveau van het kasteelpark: dit wordt afgetoetst d.m.v.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geluidsimpact: geen sterk geluidsproducerende activiteiten zoals een paintball, enz.</li> <li>• verkeersimpact: parkeervraag inpasbaar op terrein;</li> <li>• schaalniveau: zie maximale oppervlaktes die in voorschriften wordt bv. voor de eetgelegenheden</li> </ul> <p>De woonfunctie wordt geïntegreerd in het kasteel voorzien. Er wordt gestreefd naar het voorzien van nieuwe woonvormen in plaats van een klassiek appartementsgebouw op te richten.</p> <p>De verkoopsoppervlakte wordt beperkt tot 100m<sup>2</sup> aangezien het niet de bedoeling is een afzonderlijke handelszaak toe te laten. De verkoopfunctie zal steeds ondergeschikt zijn binnen een ruimer</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Handel: enkel toegelaten als ondergeschikte functie en wanneer is voldaan aan alle onderstaande voorwaarden:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Deze verkoopfunctie is gerelateerd aan een andere functie binnen de bebouwing;</li> <li>○ De verkoopfunctie heeft een maximale brutovloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup> (totaal binnen Art.2 en Art.3).</li> </ul> </li> </ul> <p>Bij de aanvraag voor een nieuwe bijkomende functie of de wijziging van een bestaande functie binnen deze zone dient te worden aangetoond dat de nieuwe totale parkeerbehoefte van alle ontwikkelingen binnen Art.2 en Art.3 inclusief de nieuwe functie, kan opgevangen worden op eigen terrein, anders kan geen vergunning voor een functiewijziging worden goedgekeurd. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen zijn de parkeernormen uit de laatst goedgekeurde parkeerverordening of de laatst goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die parkeernormen en hoeveelheid fietsparkeerplaatsen bepaalt, van toepassing. Eventuele gemotiveerde afwijkingen van de verordening moeten in het kader van de omgevingsvergunning bekomen worden.</p> <p>Bij de aanvraag voor een nieuwe bijkomende functie of de wijziging van een bestaande functie binnen deze zone dient de concrete verkeersgeneratie door de nieuwe functies en hun omvang, in beeld te worden gebracht.</p>	<p>concept. Als voorbeeld wordt een toonzaal aangehaald voor de verkoop van bruidskledij of andere trouwgerelateerde diensten.</p> <p>Het omstandig duiden van de parkeerbehoefte kan door middel van een vervoersplan, mobiliteitstudie, MOBBER en/ of parkeerstudie. Deze studie wordt voor het indienen van de vergunningsaanvraag, waar ze als informatief document integraal deel van uitmaakt, in vooroverleg aan de gemeentelijk diensten voorgelegd en zo nodig op advies van de gemeentelijke diensten bijgestuurd.</p>
<p><b>3.1 Inrichting</b></p> <p>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor de inrichting van een nieuwe functie, of de aanvraag tot nieuwbouw of verbouwing binnen deze overdrukzone, moet aantonen dat het voorwerp van de aanvraag een coherent totaalproject nastreeft dat bovendien ook volledig integreerbaar is met de rest van het kasteel(park) en met de andere aanwezige functies op het kasteeldomein.</p> <p>Verder moet de omgevingsvergunning minstens het volgende aantonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het waarborgen van een kwalitatieve inpassing in de omgeving</li> <li>• Het garanderen van een architecturaal kwalitatieve uitwerking van het project.</li> </ul>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Een omgevingsvergunning voor de bouw van nieuwe bijgebouwen kan pas verleend worden wanneer de aanbouw van de jar'n '60 (zie omschrijving van deze constructie in de toelichtingsnota) reeds werd gesloopt.</p> <p><b>3.1.1 Bebouwing en constructies</b></p> <p>Binnen deze zone kunnen nieuwe gebouwen opgericht worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De plaatsing van de/het nieuwe gebouw(en) zal gebeuren binnen de afgebakende ruimte hiervoor voorzien op het grafisch plan onder Art. 3.</li> <li>• Er mag maximaal worden voorzien in twee afzonderlijke bouwvolumes waarbij de totale grondoppervlakte maximum 400m<sup>2</sup> bedraagt.</li> <li>• De maximale bouwhoogte bedraagt 12m. Er zijn maximum 3 bouwlagen toegelaten.</li> <li>• Het ontwerp staat in relatie tot en getuigt van respect tot het oorspronkelijk gebouw.</li> <li>• Alle technische ruimten en -installaties, evacuatieruimten worden verwerkt binnen het voorgeschreven bouwvolume. Technische installaties die door hun aard en werking niet geïntegreerd kunnen worden binnen het voorgeschreven bouwvolume (bv. zonnepanelen, liftuitbouwen, schouwen), kunnen op het dak voorzien worden.</li> <li>• Alle daken moeten verplicht ingericht worden in functie van extensieve of intensieve groendaken, terrassen en/of in functie van plaatsen van zonnepanelen en/of technische constructies. Zonnepanelen mogen niet zichtbaar zijn vanaf het maaiveld.</li> <li>• De 45°-regel is van toepassing ten opzichte van de noordelijk gelegen private percelen. Dit wil zeggen dat de afstand van de bebouwing ten aanzien van de noordelijke perceelsgrens, minimaal gelijk is aan de bouwhoogte.</li> </ul> <p><b>3.1.1 Niet – bebouwde ruimte</b></p> <p>De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten.</p>	<p>Er wordt een zone afgebakend waarbinnen nieuwe volumes opgericht kunnen worden. Het is mogelijk één of maximaal twee volumes te voorzien binnen deze overdrukzone, zolang de zichtas van 10m breed (uitgelijnd op het midden van het kasteel) gevrijwaard wordt om het zicht op het kasteel te behouden.</p>  <p>Met andere woorden bij een bouwhoogte van 12m moet een afstand van 12m gehanteerd worden ten aanzien van de grens met de particuliere eigenaars, dit komt neer op een afstand van 2m ten opzichte van Art.5 zone voor ecologische groenbuffer (die een breedte heeft van 10m ten opzichte van de perceelsgrens).</p>



## 4 Artikel 4 – Zone voor tuinen

*Gebiedscategorie: wonen*

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><b>4.1 Bestemming</b></p> <p>Dit gebied is bestemd als zone voor tuinen bij de reeds bestaande woningen.</p> <p>Bestaande vergunde gebouwen, functies en constructies kunnen bebouden blijven.</p>	<p><i>De bestemming is gericht op het behoud van tuinen bij woningen. Dit gebied wordt in navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11.04.2008 gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen.'</i></p>
<p><b>4.2 Inrichting</b></p> <p>Bergplaatsen en tuinhuisjes kunnen opgericht worden, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen per perceel en per woongebouw nooit meer kan bedragen dan 30m<sup>2</sup>. De max. bouwhoogte van bijgebouwen en constructies is 3,5 m.</p> <p>Minstens 75% van de zone voor tuinen per woonperceel heeft een groen karakter en wordt gekenmerkt door beplanting, begroeiing of gazon en is vrij van verharding en bebouwing. De nieuw aangeplante vegetatiesoorten mogen niet voorkomen op de geldende Europese lijst van Invasieve uitheemse plantensoorten.</p>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>De afstand tussen bijgebouw en de perceelsgrens bedraagt minimum 3 m, tenzij de bijgebouwen gekoppeld kunnen worden aan een bijgebouw op het naastgelegen perceel.</p> <p>Het aanbrengen van verhardingen is toegestaan op voorwaarde dat minimum 75% van de tuin als onverharde ruimte gevrijwaard wordt.</p> <p>Hoogstambomen -waarvan het vellen vergunningsplichtig is- in de tuinzone die een stamotrek bezitten van 50cm of meer gemeten op 1,00m boven het maaiveld mogen niet geveld of gerooid worden tenzij omwille van landschappelijke, cultuurhistorische redenen, ziekten, plagen of veiligheidsredenen.</p> <p>Bij werkzaamheden in de nabijheid van bomen zullen maatregelen genomen worden teneinde de bestaande bomen en hun wortelstructuur voldoende te beschermen.</p> <p><b>Afsluitingen</b></p> <p>Indien er een omheining geplaatst wordt, betreft dit een levende omheining in (één of meerdere) streekeigen soort(en), bv. taxus of een landschappelijk aangepaste afsluiting, bv. een houtkant, takkenwal... Indien er ook een hek of schutsel geplaatst wordt, moet dit landschappelijk verantwoord en geïntegreerd zijn en is dit in hoogte beperkt tot 2m.</p> <p>Onderaan het hek of schutsel moet er ofwel een opening van 20cm zijn (minstens elke 15m) ten opzichte van het maaiveld of de grootte van de mazen van het hek moeten op de onderste rijen minstens 15cm groot zijn. Tegen het hekwerk moet er een levende beplanting worden aangeplant om ecologische verbindingen te optimaliseren.</p> <p>Nieuwe betonnen afsluitingen muurconstructies worden niet toegestaan. Het aanbrengen van doeken op afsluitingen en poorten is niet toegelaten. Het aanbrengen van prikkeldraad is niet toegestaan.</p>	<p>De waardevolle bomen die gerooid moeten worden, worden vooraf beschreven door een boomdeskundige.</p> <p>Onder een levende omheining wordt verstaan: houtkant, heggen, ... Voor heggen worden enkel inheemse heggen toegestaan.</p>

## 5 Artikel 5 – Zone voor ecologische oeverinrichting

*Gebiedscategorie: natuur*

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><b>5.1 Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het natuurlijk milieu.</p>	
<p><b>5.2 Inrichting</b></p> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten.</p> <p>De zone is bouwvrij met uitzondering van constructies en werken gericht op de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop. De oeverzones worden zoveel als mogelijk ingericht en beheerd op een ecologische verantwoorde wijze.</p>	

## 6 Artikel 6 – Waterloop

*Gebiedscategorie: niet van toepassing*

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><b>6.1 Bestemming</b></p> <p>De waterloop is bestemd voor waterberging en afvoer van het oppervlaktewater. De aanduiding is bestemd voor een waterloop en haar oevers gelegen in open bedding en geflankeerd door de nodige oeverstroken. De waterloop dient optimaal te worden behouden voor waterberging en afvoer van het oppervlakte water.</p>	
<p><b>6.2 Inrichting</b></p> <p>Voor de inrichting van de waterloop worden principes van natuurtechnische milieubouw gehanteerd. In deze zone zijn enkel constructies en werken toegelaten voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop.</p> <p>Het open karakter van de beek wordt maximaal gerespecteerd. De oeverzones worden ingericht en beheerd op een ecologische verantwoorde wijze.</p> <p>Aan weerszijden van de waterloop dient een zone van 5,00m vrij worden gehouden van constructies om onderhoudswerken toe te laten.</p>	

## 7 Artikel 7 – Zichtas

*Gebiedscategorie: niet van toepassing*

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><b>7.1 Inrichting</b></p> <p>Deze aanduidingen op het grafisch plan geven aan waar zichtrelaties moeten bewaard blijven.</p> <p>Langsheen het tracé van de zichtas zijn geen constructies toegelaten. Voor het overige zijn alle handelingen, werken en wijzigingen toegelaten conform de voorschriften van artikel 1 zolang de zichtas niet onderbroken wordt.</p> <p>Groenaanplantingen die een hoogte overschrijden van 2m zijn niet toegelaten.</p>	<p>De historische zichtas vanuit het zuiden in de richting van het kasteel wordt gevrijwaard van constructies alsook de nieuwe aanplant van (hoogstam)bomen en overige hoge beplanting zoals struwelen en heesters die het zicht op het kasteel zouden kunnen ontnemen. Enkel laagblijvende beplanting is hier mogelijk.</p>

## 8 Artikel 8 – Zone voor bovengrondse parking (overdruk) (indicatief)

*Gebiedscategorie: niet van toepassing*

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><b>8.1 Bestemming</b></p> <p>In deze zone kan voorzien worden in een bovengrondse parking.</p>	
<p><b>8.2 Inrichting</b></p> <p>De aanleg van de bovengrondse parking dient landschappelijk te worden ingepast. De parking wordt gefaseerd aangelegd en gedimensioneerd op basis van de parkeerbehoefte. Er kunnen maximaal 40 parkeerplaatsen voorzien worden waarbij volgende inrichtingsvoorschriften gelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De parkeerplaatsen moeten worden aangelegd in open lucht;</li> <li>• De parkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen;</li> <li>• Verhardingen zijn enkel toegelaten voor de interne wegenis en de noodzakelijke toegangen. De individuele parkeerplaatsen mogen enkel in onverhard of in halfverharding worden aangelegd;</li> <li>• Het geheel dient landschappelijk te worden ingepast door een doordachte inrichting en materiaal gebruik, met een overwegend groen karakter.</li> <li>• Minimaal per 10 parkeerplaatsen moet een ruimte van 12,5m<sup>2</sup> worden ingevuld met een groenaanleg inclusief hoogstamboom.</li> <li>• Bijzondere aandacht moet gaan naar de noodzaak van het verstevigen van de bodem om eventuele verzakkingen te vermijden.</li> </ul>	<p>Voorbeelden van halfverharding voor de aanleg van de parkeerplaatsen grindgazon, grasdallen, enz. Waar mogelijk worden ze onverhard aangelegd.</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rondom de parking moet een groenbuffer van minimum 3m breed worden voorzien om de overgang te voorzien naar de omliggende zones. Deze groenbuffer wordt binnen de overdrukzone voorzien.</li> </ul> <p>Indien bomen of struiken gekapt of gerooid worden, dient dat te gebeuren tussen 30 juli en 1 maart, buiten het vogelbroedseizoen.</p> <p>Alvorens de werken aan te vangen wordt de situatie van het bomenbestand geïnventariseerd. Deze inventaris zal de basis vormen om bij het beëindigen van de werken, de schade die (on)rechtstreeks aan de bomen werd toegebracht, te bepalen. Tijdens de werken wordt er regelmatig op toegezien dat de bomen niet worden beschadigd, in het bijzonder naar verdichting betreffende het wortelgestel.</p> <p>Een vergunning voor de aanleg van de bovengrondse parking moet aantonen dat de onvergunde parkeerplaatsen rondom het kasteel zijn verwijderd.</p>	<p>De waardevolle bomen die gerooid moeten worden, worden vooraf beschreven door een boomdeskundige.</p> <p>Voor het aantal laadpalen dat moet worden voorzien wordt verwezen naar de desbetreffende Vlaamse Regelgeving hieromtrent. Sinds 11 maart 2021 gelden nieuwe verplichtingen voor de installatie van oplaadpunten voor elektrische voertuigen op parkeerterreinen van gebouwen.</p>

**Gebiedscategorie: niet van toepassing**

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)



## 9 Artikel 9 – Zone voor weginfrastructuur

*Gebiedscategorie: lijninfrastructuur*

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><b>9.1 Bestemming</b></p> <p>Deze gronden zijn bestemd voor wegen met verkeers- of verblijfsfunctie en de daarbij horende ruimtes, eventueel plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, voet- en fietspaden, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen.</p>	
<p><b>9.2 Inrichting</b></p> <p>Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de weginfrastructuur zijn toegelaten. Naast de aanleg van deze weginfrastructuur zijn ook nutsvoorzieningen en maatregelen met betrekking tot de ruimtelijke inpassing toegelaten.</p>	

## 10 Artikel 10 – Woonpark

*Gebiedscategorie: woongebied*

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><b>10.1 Bestemming</b></p> <p>De woonparkgebieden zijn woongebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.</p> <p>De gronden zijn bestemd voor het oprichten van vrijstaande eengezinswoningen in een groenomgeving.</p> <p>Vrije beroepen zijn als ondergeschikte functie toegelaten wanneer voldaan is aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is een volwaardige woongelegenheid in het gebouw voorzien.</li> <li>• De ondergeschikte functie kan enkel voorzien worden in het hoofdgebouw.</li> <li>• De ondergeschikte functie beslaat niet meer dan 1/3 van de brutovloeroppervlakte van het gebouw.</li> <li>• De ondergeschikte functies (en/of de uitbating ervan) mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonbestemming in de omgeving in het gedrang brengen of hinder veroorzaken voor de omgeving.</li> <li>• De ondergeschikte functie dient een laagdynamisch karakter te hebben. Met laagdynamisch karakter wordt bedoeld een functie die omwille van zijn aard weinig verkeer genereert en dit zowel in frequentie als in hoeveelheid.</li> <li>• Zijn absoluut verboden: detailhandel, supermarkten, horeca, bedrijfsactiviteiten gericht op productie en stapelen van goederen, op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen.</li> </ul>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><b>10.2 Inrichting</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voor zover is voldaan aan onderstaande inrichtingsvoorschriften.</p> <p>Het bouwvolume kan maximaal met 20% uitbreiden. De grondoppervlakte van het hoofdgebouw mag niet uitbreiden.</p> <p>De afstand tot de bestemmingszonegrens moet minimum 5m bedragen.</p>	

© Antea Group 2023

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.