



RUP "Bellenhof"

Gemeente Brasschaat

Ontwerp RUP - Stedenbouwkundige voorschriften

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



Colofon

Opdracht

RUP "Bellenhof"
Stedenbouwkundige voorschriften

Opdrachtgever

Gemeente Brasschaat
Verhoevenlei 11,
2930 Brasschaat

Opdrachthouder

Antea Belgium nv
2600 Antwerpen
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

6411983077_RUP Bellenhof_SV_DV

Projectmedewerkers

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

Datum

Januari 2024

Auteur

PGO

Status/ revisie Vrijgave

SBV

EMU

Stedenbouwkundige voorschriften

RUP “Bellenhof”

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 de gemeenteraad in zitting van 26 februari 2024

De Algemeen Directeur,
Ward Schevernels

De Voorzitter,
Tom Versompel

Inhoudsopgave

		Blz
0	Algemene voorschriften	4
0.1	Voorschriften	4
0.2	Schaal en maatvoering	4
0.3	Bestaande gebouwen en constructies	4
0.4	Gebouwen en constructies voor openbaar nut	5
0.5	Principes van duurzaam (ver)bouwen	5
0.6	Verlichting	6
0.7	Begrippen	7
1	Artikel 1 - Kasteelpark	11
1.1	Bestemming	11
1.2	Inrichting	11
2	Artikel 2 – Kasteel (overdruk)	15
2.1	Bestemming	15
2.2	Inrichting	16
3	Artikel 3 – Historische bijgebouwen (overdruk)	19
3.1	Bestemming	19
3.2	Inrichting	19
4	Artikel 4 – Gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde	21
4.1	Bestemming	21
4.2	Inrichting	21
5	Artikel 5 - Tuinzone Eikendreef 68 (overdruk)	23

5.1	Bestemming	23	
5.2	Inrichting	23	
6	Artikel 6 – Natuurgebied	24	
6.1	Bestemming	24	
6.2	Inrichting	24	
7	Artikel 7 – Woongebied in het groen	25	
7.1	Bestemming	25	
7.2	Inrichting	25	
8	Artikel 8 – Parkgebied	27	
8.1	Bestemming	27	
8.2	Inrichting	27	
9	Artikel 9 – Woongebied	29	
9.1	Bestemming	29	
9.2	Inrichting	29	
10	Artikel 10 – Wonen in gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde	30	
10.1	Bestemming	30	
10.2	Inrichting	30	
11	Artikel 11 – Zone voor weginfrastructuur	35	
11.1	Bestemming	35	
11.2	Inrichting	35	
12	Artikel 12 – Erfgoedlandschap (overdruk)	36	
12.1	Bestemming	36	
12.2	Inrichting	36	

13	Artikel 13 – Gemeenteweg (indicatief)	37
13.1	Bestemming	37
13.2	Inrichting	37
14	Artikel 14 – NATO-leiding (indicatief) (overdruk)	38
14.1	Inrichting	38

0 Algemene voorschriften

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
0.1 Voorschriften	
<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>	
0.2 Schaal en maatvoering	
<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>	
0.3 Bestaande gebouwen en constructies	
<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>0.4 Gebouwen en constructies voor openbaar nut</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, 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>0.5 Principes van duurzaam (ver)bouwen</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"> • Het bouwen van nieuwe gebouwen op een compacte manier. • Het vermijden van onbenutte restruimten. <p><u>Waterhuishouding:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 wordt voor opvang en/of infiltratie van hemelwater worden duidelijk omschreven in de omgevingsvergunningaanvraag. 	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> • Aansluitingen op de riolering op de Bredabaan moeten met een terugslagklep beveiligd worden i.f.v. mogelijke terugslag vanuit riolering. <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"> • 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; • ze de eenheid en de eigenheid van het landschap niet verstoren; • technische installaties aansluiten bij de gebouwen, tenzij dit vanuit technisch-functioneel oogpunt onmogelijk is. • er geen schade wordt aangebracht aan de bijzondere esthetische en erfgoedwaarde van de gebouwen. 	
<p>0.6 Verlichting</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 en historische bijgebouwen. 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. Inzake de mogelijkheden voor verlichting wordt er een onderscheid gemaakt tussen de verlichtingsvormen (doel wat verlichting moet worden):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klemtoonverlichting van gebouwen met erfgoedwaarde; • Waar mogelijk wordt getracht om de verlichting van bovenuit te doen. Indien toch van onderuit wordt verlicht moet de hoofdlichtbundel een meter onder de dakgoot blijven; 	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> • Terreinverlichting: minimum 60% van het licht dat deze lampen uitzenden moet naar beneden zijn gericht; • De aard en het materiaalgebruik van de verlichtingsinfrastructuur moet inpasbaar zijn in de omgeving. 	
<h3>0.7 Begrippen</h3>	
<p>Ten behoeve van de leesbaarheid van de voorschriften is hierbij volgende verklarende begrippenlijst toegevoegd:</p> <p>Bebouwingspercentage of B/T - index : (terreinbezetting) de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het terrein of de kavel.</p> <p>Bestemming: 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>Bijgebouw: 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>Bouwhoogte: de totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok.</p> <p>Bouwlaag: 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>Bruto – bouwvolume: Het bruto-bouwvolume wordt berekend met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het gemiddelde maaiveld.</p> <p>Bruto – vloeroppervlakte: 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>Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.</p> <p>Gemeenschappelijk wonen: 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>Hoofdgebouw</p> <p>Hoofdzakelijk vergund: een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gebouwen en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien deze vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft; • overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien tenminste negentig procent van het bruto-bouwvolume 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. <p>Kavel: 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>Kleine landschapselementen: 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>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordend)
<p>Leefruimte: Een leefruimte wordt algemeen aanzien als de ruimte waar verschillende activiteiten kunnen samenkomen: een boek lezen, mensen ontvangen, TV kijken, eten,...</p> <p>Natuurtechnische milieubouw: 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, 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>Nettovloeroppervlakte: is de binnenmaats gemeten oppervlakte van de wooneenheid (exclusief buiten muren, gemene muren, kelders en zolders).</p> <p>Nevenbestemming: 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>Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.</p> <p>Openbaar nut: een functie die het algemeen nut dient.</p> <p>Rooilijn: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.</p> <p>Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor tenminste zestig procent behouden worden.</p> <p>Vergund gebouw / constructie: een gebouw / constructie waarvan de kenmerken en functies overeenstemmen met de omgevingsvergunning(en) en andere bouwvergunning(en) die ervoor zijn afgeleverd.</p> <p>Verhardingen: 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 gebonden materialen in verband gelegd met een open voeg. Een verharding kan zowel waterdoorlatend als niet-waterdoorlatend zijn .</p> <p>Verhardingspercentage: verhouding van alle verharde oppervlaktes samen ten aanzien van het terrein.</p>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Verkrot: 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>Woongegelegenheid: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.</p> <p>Zone: het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</p> <p>Zonegrens: grens tussen twee bestemmingszones</p>	


1 Artikel 1 - Kasteelpark

Gebiedscategorie: overig groen

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>1.1 Bestemming</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 Bellenhof.</p> <p>Volgende functies zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de landschap- en erfgoedwaarden; • Alle werken en handelingen in het kader van integraal waterbeheer; • Alle werken en handelingen in het kader natuurbehoud; • Landbouw. <p>Binnen de zones in overdruk zijn bijkomende functies toegelaten. Voor elke overdrukzone gelden zowel bijkomende bestemmingsvoorschriften als bijkomende inrichtingsvoorschriften.</p>	<p>De zone voor kasteelpark is in hoofdzaak een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle groene ruimte.</p>
<p>1.2 Inrichting</p> <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p> <p>Voor zover de ecologische en cultureel-landschappelijke draagkracht van het gebied bewaard blijft, zijn ook volgende handelingen toegelaten:</p>	<p>Horticulturele waarden = tuinarchitecturale waarden</p> <p>Onder werken en specifieke constructies i.f.v. het landschappelijke en horticulturele karakter van de zone wordt verstaan: vijver, moestuinen, prieel, historische serres of serres met verwijzing naar</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> • Specifieke constructies en ingrepen in functie van het landschappelijke en horticulturele karakter van de zone; • Het aanleggen van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. • Het aanbrengen van interne wegenis voor gemotoriseerd verkeer enkel en alleen in functie van de directe ontsluiting van de gebouwen in de overdrukzones vanaf de wegen rond het domein. Deze wegen hebben een breedte van maximum 5m die kan worden verhard in natuurlijke of cultuurhistorisch verantwoorde materialen die waterdoorlatend zijn. • Monoliete verhardingen zoals asfalt en beton zijn niet toegestaan. • Het aanleggen van een nieuwe natuurlijke zwemvijver met een maximale oppervlakte van 100m² en/of het gebruik van de bestaande vijverpartij als natuurlijke zwemvijver voor zover de landschapswaarden, ecologische waarden en erfgoedwaarden van het domein niet worden geschaad. <p>Het herstellen, heraanleggen of plaatsen van (ondergrondse) nutsleidingen is toegelaten.</p> <p style="text-align: center;">1.2.1 Bebouwing</p> <p>Binnen deze zone is de oprichting van gebouwen verboden, uitgezonderd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In de overdrukzones: • Bestaande vergunde of vergund geachte bijgebouwen kunnen behouden blijven en verbouwen binnen bestaand volume. Eventuele verbouwing moeten gebeuren door een geïntegreerde architectuur, waarbij de opbouw en de geleding van het volume t.o.v. het kasteel wordt gerespecteerd; • De oprichting van maximum één bijgebouw met een grondoppervlakte van maximum 80m², met een maximale hoogte van 3,5m, is toegelaten. Constructies dienen landschappelijk te worden geïntegreerd in hun omgeving. 	<p>historische situatie, paviljoen, slotgracht, historische (zwem)vijver bruggen, ornamenten, ...</p> <p>Er wordt gestreefd naar het publiek toegankelijk maken van (een gedeelte van) het kasteelpark en/of het natuurgebied. Er worden geen concrete aanduidingen gedaan op het grafisch plan ivf doorsteken van langzaam verkeer gezien hier verder onderzoek nodig is.</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p style="text-align: center;">1.2.2 Niet-bebouwde ruimte</p> <p>Verhardingen 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"> • In de overdrukzones; • Voor de aanleg van paden voor langzaam verkeer. Deze mogen in deze zone enkel worden aangelegd in waterdoorlatende materialen (uitgezonderd in de overdrukzone); • In functie van milieutechnische redenen en/of in kader van regels die worden opgelegd door andere sectorale regelgeving. <p>Afsluitingen Indien er een omheining geplaatst wordt, betreft dit een levende omheining in (één of meerdere) streekeigen soort(en), bv. taxus of een landschappelijke 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 of muurconstructies worden niet toegestaan.</p> <p>Kleine landschapselementen en bosfragmenten Het is niet toegelaten om kleine landschapselementen, bosfragmenten, monumentale bomen en dreven te verwijderen of ingrijpende wijzigingen aan te brengen aan deze, tenzij i.k.v. 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, uitzondering is mogelijk in kader van eventueel natuurbeheerplan. Indien door het uitbreiden of verbouwen van de bestaande gebouwen</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> <p>Bestaande kleine landschapselementen, bosfragmenten en monumentale bomen worden maximaal gevrijwaard en geïntegreerd binnen het parkachtig karakter van het domein.</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>waardevolle of beeldbepalende bomen dienen te worden gerooid, moet dit worden gemotiveerd en dienen deze te worden gecompenseerd.</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor een uitbreiding of herbouw of nieuwbouw van de bestaande bebouwing moet een via een geïntegreerde visie worden aangetoond hoe het beheer van het onbebouwd deel van het domein zal gebeuren met bijzondere aandacht voor de waardevolle bomen.</p> <p>Herstel historische gracht  Historische gracht (indicatief)</p> <p>Het betreft een indicatieve aanduiding van de historische afwateringen die hersteld kan worden. Het tracé kan t.o.v. de indicatieve aanduiding op het grafisch plan langs weerszijden verplaatst worden mits rekening gehouden wordt met de historische en landschappelijke waarden. Het oorspronkelijke patroon moet maximaal worden behouden indien deze hersteld wordt.</p> <p>Voor de inrichting van de waterloop worden principes van natuurtechnische milieubouw gehanteerd.</p> <p>De zone is bouwvrij met uitzondering van constructies en werken gericht op de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop.</p>	<p>Het aantonen van een geïntegreerde visie op beheer kan door middel van een beheersomvormingsplan. Inrichting en beheer zijn onlosmakend met elkaar verbonden.</p>


2 Artikel 2 – Kasteel (overdruk)

Gebiedscategorie: niet van toepassing (overdruk)

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>2.1 Bestemming</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. Enkel volgende activiteiten worden aanvullend toegelaten binnen deze overdruk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen: <ul style="list-style-type: none"> ○ een project van gemeenschappelijk wonen en/of ○ het inrichten van individuele woongelegenheden, doch waarbij minstens 250m² wordt ingericht als gemeenschappelijk toegankelijke ruimte voor alle woongelegenheden. Deze oppervlakte geldt als een totale oppervlakte en kan opgesplitst worden over verschillende ruimtes. • Kamergebonden verblijfsrecreatie. • Kantoren, diensten en vrije beroepen. • Daghoreca verbonden aan andere functies en activiteiten aanwezig in het kasteel, met een maximale oppervlakte van 100m². De daghoreca mag geen op zich staande activiteit vormen. • Laag-dynamische socio-educatieve functies en socio-culturele functies. • Onderwijsinstellingen zijn niet toegelaten m.u.v. kunst- en muziekacademie. • Een verkoopfunctie is toegelaten als ondergeschikte functie enkel wanneer is voldaan aan alle onderstaande voorwaarden: 	<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>De woonfunctie wordt geïntegreerd in het kasteelpark voorzien. Er wordt gestreefd naar het voorzien van nieuwe woonvormen in plaats van een klassiek appartementsgebouw op te richten.</p> <p>Vormen van kamergebonden verblijfsrecreatie zijn: B&B, gastenkamers, hotel,...</p> <p>Daghoreca: horeca met openingstijden zoals die gelden voor detailhandel conform de wetgeving rond sluitingsuren detailhandel. Dit type horeca gaat eerder dicht dan 'reguliere horeca'. Deze horecavoorzieningen zijn gericht op verstrekken van (warme) dranken, eenvoudige maaltijden als broodjes, hapjes en snacks gedurende de dag tot uiterlijke ca. 20u. (bv. koffiezaak, lunchroom).</p> <p>Onder laag-dynamische socio-educatieve functies kan worden verstaan: kunst-atelier, opvangtehuis voor jongeren, multifunctionele ruimte voor verenigingen en organisaties, muziek en/of cultuuracademie, opvangtehuis voor jongeren, museum, ...</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> o deze verkoopfunctie is gerelateerd aan de één van de aanwezige activiteiten en staat niet op zich. Een verkoopfunctie zonder één van bovenstaande gerelateerde activiteiten is niet toegestaan. De verkoopfunctie heeft een maximale oppervlakte van 100m². 	
<p>2.2 Inrichting</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 aanwezige bebouwing (indien aanwezig); én dat de nieuwe functie de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt.</p> <p>2.2.1 Bebouwing en constructies</p> <p>Plaatsing van het gebouw</p> <p>Instandhoudings- en renovatiewerkzaamheden zijn toegestaan voor zover de erfgoedwaarde van het kasteel ongeschonden blijft of verhoogt.</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"> • De uitbreiding is beperkt tot een uitbreiding van maximum 100m² van het gelijkvloers; • De erfgoedwaarde van het kasteel wordt niet aangetast. <p>Aanvullend kunnen specifieke constructies worden toegelaten in functie van het garanderen van de toegankelijkheid en veiligheid van het kasteel. Elke vergunningsaanvraag voor uitbreiding moet de nood tot uitbreiding omstandig motiveren in de aanvraag.</p> <p>Herbouw van het historische gebouw is niet toegestaan, tenzij na een calamiteit buiten de wil van de eigenaar of beheerder om, die de quasi volledige vernietiging van het historisch gebouw tot gevolg had.</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> 

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Herbouw moet in dit geval geschieden op dezelfde plaats en dient te gebeuren met respect en in verhouding tot het oorspronkelijke historische gebouw.</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 style="text-align: center;">2.2.2 Niet-bebouwde ruimte</p> <p>Verhardingen</p> <ul style="list-style-type: none"> De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten tot de gebouwen, een inkomzone en een gelijkvloers terras in aansluiting met het kasteel. De oppervlakte van het gelijkvloers terras bedraagt maximaal 150m². Afwijkingen hiervan zijn mogelijk in functie van milieutechnische redenen en/of in kader van regels die worden opgelegd door andere sectorale regelgeving. <p style="text-align: center;">2.2.1 Parkeren</p> <p>Bij de aanvraag voor een nieuwe bijkomende functie of de wijziging van een bestaande functie moet worden aangetoond dat de nieuwe totale parkeerbehoefte inclusief de nieuwe functie kan opgevangen worden op eigen terrein. 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>Maximaal 5 autoparkeerplaatsen in functie van de parkeervraag van de functies in het kasteel kunnen bovengronds worden voorzien. De overige parkeerplaatsen moeten ondergronds worden voorzien, de ondergrondse parking kan binnen de contour van de overdruk voorzien worden, maar kan ook binnen Art. 1 voorzien worden, zolang dit niet onder bestaande hoogstambomen is. Het ontwerp en de locatie van de ondergrondse parking mag geen schade toebrengen aan het kasteel noch aan de waardevolle hoogstambomen die onderdeel vormen van het kasteelpark. Alvorens de werken aan te vangen wordt de situatie van het bomenbestand geïnventariseerd om te bepalen welke de waardevolle te vrijwaren bomen</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> <p>Bijvoorbeeld door toepassing brandveiligheidsnormen is het mogelijk dat een bijkomende toegangsweg moet worden aangelegd.</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>zijn. 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.</p> <p>De ondergrondse parking moet worden beveiligd tot op een overstromingspeil van minimaal 19,10m TAW.</p> <p>De stalling voor fietsen moet voorzien worden binnen een afstand van 20m van het kasteel en heeft een neutraal uitzicht dat past in zijn omgeving.</p>	 <p>De fietsenstalling heeft een neutraal en sober uitzicht.</p>

3 Artikel 3 – Historische bijgebouwen (overdruk)

Gebiedscategorie: niet van toepassing (overdruk)

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>3.1 Bestemming</p> <p>3.1.1 Toegelaten activiteiten</p> <p>Enkel volgende activiteiten worden toegelaten binnen deze overdruk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kamergebonden verblijfsrecreatie enkel wanneer is voldaan aan onderstaande voorwaarde: deze verblijfsfunctie vormt een onderdeel van een verblijfsfunctie in het kasteel (bv. hotel in het kasteel met aparte kamers of ruimtes in deze bijgebouwen); • Wonen; • Diensten en vrije beroepen. 	<p><i>Op het kasteeldomein Bellenhof bevinden zich nog enkele historische bijgebouwen (bv. Hovenierswoning, chauffeurswoning,...). Deze dateren van de opbouw van het oorspronkelijke kasteel (18^e eeuw). Een functie van de gebouwen is ondergeschikt aan de functie in het kasteel.</i></p> <p>Gezien de beperktere oppervlakte van deze bijgebouwen, is het aantal woongelegenheden en/of personen dat een woonfunctie kan vinden in deze gebouwen, beperkter.</p>
<p>3.2 Inrichting</p> <p>3.2.1 Plaatsing van de gebouwen en gabariet/uitbreiding-verbouwingsmogelijkheden</p> <p>De bestaande, vergunde en vergund geachte gebouwen kunnen niet uitbreiden.</p> <p>Herbouw op een gewijzigde locatie en nieuwbouw is niet toegestaan. Herbouw op dezelfde locatie is enkel toegestaan na een calamiteit buiten de wil van de eigenaar of beheerder om, die de quasi volledige vernietiging van het historisch gebouw tot gevolg had. Bij al deze ingrepen komen immers de eenheid, waarden en zichten van het waardevol landschappelijk geheel in het gedrang.</p>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Het oprichten van nieuwe bijkomende gebouwen of constructies in deze zone is niet toegestaan. Aanvullend kunnen specifieke constructies worden toegelaten in functie van het garanderen van de toegankelijkheid en veiligheid van het kasteel.</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>3.2.2 Parkeren</p> <p>De parkeervragen voor deze historische bijgebouwen kan opgevangen worden door het voorzien van maximaal twee parkeerplaatsen aan het gebouw zelf of bundelen van de parkeerplaatsen met de parkeerplaatsen voorzien aan het kasteel.</p>	

4 Artikel 4 – Gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde

Gebiedscategorie: overig groen

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>4.1 Bestemming</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, waterbeheer nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p>	
<p>4.2 Inrichting</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schuilplaatsen voor dieren en/of stallen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m², een maximale hoogte van 3m en op min. 30m van de bestaande woningen. • Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande nutsleidingen. • Het aanleggen van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. • Het inrichten van kleinschalige speelzones en/of constructies in het kader van verhogen van belevingswaarde domein, voor zover deze beperkt zijn in oppervlakte en geen gesloten constructies betreffen en de ruimtelijk-ecologische draagkracht niet overschrijden (bv. speelbos, petanqueterrein, ...). <p>4.2.1 Bestaande constructies</p>	<p>De mestopslag vindt plaats conform de op dat moment geldende regelgeving.</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>De niet-historische constructies (paardenstallen, opslagplaatsen, tennispaviljoen) (zonder overdruk) kunnen afgebroken worden omwille van het ontbreken van enige erfgoedwaarde en het huidige verval ervan.</p> <p style="text-align: center;">4.2.2 Toegang gemotoriseerd verkeer</p> <p>De indicatieve aanduiding op het grafisch plan geeft de plaats aan in de onderliggende zone voor het voorzien van een toegang tot het kasteelpark voor gemotoriseerd verkeer.</p> <p>De toegang van de ontsluiting van het kasteelpark wordt indicatief weergegeven op het plan.</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 toegelaten.</p> <p>De inrichting en het materiaalgebruik dient afgestemd te worden op de omgeving. Een dichte verharding is hier toegestaan.</p> <p>De aanduiding is indicatief in de zin dat de locatie kan opschuiven ten opzichte van de aanduiding op het grafisch plan over een afstand van 10m, indien dit ruimtelijk verantwoord is.</p>	

5 Artikel 5 - Tuinzone Eikendreef 68 (overdruk)

Gebiedscategorie: niet van toepassing (overdruk)

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>5.1 Bestemming</p> <p>Binnen deze overdrukzone kan de bestaande tuinzone behouden blijven in aansluiting bij de privéwoning gelegen binnen de naastliggende overdrukzone Art.7 'Eikendreef'.</p>	<p><i>Deze bestemming, betreft een bestemming in overdruk bovenop Art. 4 'Gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde'. Deze overdruk wijzigt geen bestemming, maar legt extra mogelijke functies en inrichtingsvoorschriften op binnen de onderliggende bestemmingszone.</i></p>
<p>5.2 Inrichting</p> <p>De tuinzone moet maximaal landschappelijk geïntegreerd worden in het omgevende landschap door maximaal gebruik te maken van vegetatiesoorten die verenigbaar zijn met de omgeving. Het betreft hier een parkkarakter. De overige niet-bebouwde oppervlakte van de huiskavel moet landschappelijk worden ingericht in aansluiting met het omliggende karakter van het landschap.</p> <p>Constructies als onderdeel van het vrijstellingenbesluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waar geen omgevingsvergunning voor nodig is, moeten worden opgericht binnen de 30meterzone rondom de woning.</p>	

6 Artikel 6 – Natuurgebied

Gebiedscategorie: reservaat en natuur

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>6.1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.</p>	
<p>6.2 Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Specifieke constructies en ingrepen i.f.v. het landschappelijke en horticulturele karakter van de zone; • Het aanleggen van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. • het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. <p>Bestaande constructies kunnen behouden blijven, maar als ze afgebroken worden moet worden voldaan aan de voorschriften van deze bestemmingszone en meer specifiek moet het gebied worden ingericht met een mix van hoogstam- en laagstam en lage vegetatie.</p> <p>De toegang van de (gemotoriseerde) ontsluiting van het kasteelpark wordt behouden.</p>	

7 Artikel 7 – Woongebied in het groen

Gebiedscategorie: Wonen

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>7.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor eengezinswoningen met parkachtige tuinen, die een geheel vormen met het aangrenzende kasteelpark.</p> <p>Thuiskantoor is toegestaan als nevenbestemming tot maximaal 100 m², deze kan niet zonder de aanwezigheid van een woonfunctie in het pand bestaan. Zorgwonen is toegestaan.</p>	
<p>7.2 Inrichting</p> <p>7.2.1 Plaatsing van de gebouwen</p> <p>Er moet gebruik gemaakt worden van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in harmonie met de bestaande gevels en de omgeving.</p> <p>Het verbouwen of uitbreiden van de bestaande woningen langs de Eikendreef kan tot maximum 20% van het bestaande vergunde volume.</p> <p>Deelzone A</p> <p>De B/T-index voor de woonpercelen binnen deelzone A mag nooit meer dan 0,15 bedragen. Het verbouwen of uitbreiden van de bestaande woningen kan tot maximum 10% van de bestaande vergunde oppervlakte.</p> <p>Deelzone B</p>	<p>Woning nr. 716:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perceelsoppervlakte van 643m² - Woonopp van 134m² (=21% B/T) - Maximale uitbreiding tot 147,4m² (=23% B/T) <p>Woning nr. 718 :</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>De B/T-index voor de woonpercelen binnen deelzone B mag nooit meer dan 0,25 bedragen. Het verbouwen of uitbreiden van de bestaande woningen kan tot maximum 10% van de bestaande vergunde oppervlakte.</p> <p>7.2.2 Verhardingen</p> <p>De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen en opritten tot het hoofdgebouw en de bijgebouwen, waarbij de aanleg van een inkomzone en terras in aansluiting met de woningen is toegelaten.</p> <p>7.2.3 Bijgebouwen</p> <p>Aan de bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte bijgebouwen kunnen onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaande vergunde volume. De bijgebouwen kunnen echter niet uitbreiden.</p> <p>7.2.4 Afsluitingen</p> <p>Indien er een omheining geplaatst wordt, betreft dit een levende omheining in (één of meerdere) streekeigen soort(en), bv. taxus of een landschappelijke 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 of muurconstructies worden niet toegestaan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Perceelsoppervlakte van 814m² - Woonopp van 124m² (=15,5% B/T) - Maximale uitbreiding tot 136,4m² (=17% B/T) <p>Onder een levende omheining wordt verstaan: houtkant, heggen, ... Voor heggen worden enkel inheemse heggen toegestaan.</p>

8 Artikel 8 – Parkgebied

Gebiedscategorie: overig groen

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordend)
<p>8.1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park. Tevens is ook landschapszorg (de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de landschapswaarden); natuurontwikkeling (de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu) en werken en handelingen in het kader van integraal waterbeheer; toegestaan als nevenschikte functies.</p>	
<p>8.2 Inrichting</p> <p>De inrichting van de zone is gericht op het behoud en de aanleg van groen met een parkachtig karakter, het behoud van de erfgoedwaarden en het behoud en de ontwikkeling van een open ruimte waarin zowel open groene ruimten als natuur- en landschapsbeheer en juist de wisselwerking tussen beiden, het gebied tot een waardevol geheel maken.</p> <p>Bestaande kleine landschapselementen, bosfragmenten en monumentale bomen worden maximaal gevrijwaard en geïntegreerd binnen het parkachtig karakter van het domein. Bestaande kleine landschapselementen, in het bijzonder bestaande hoogstambomen en bestaande inheemse beplanting, dienen te worden behouden. Het is niet toegelaten om kleine landschapselementen, bosfragmenten, monumentale bomen en dreven te verwijderen of ingrijpende wijzigingen aan te brengen aan deze, tenzij i.k.v. veiligheid, tenzij bij ziekte (het geval van vegetatie) tenzij niet meer levensvatbaar (het geval van vegetatie).</p> <p>Het herstellen, heraanleggen of plaatsen van nutsleidingen is toegelaten.</p> <p>In het gebied kunnen werken toegelaten worden die noodzakelijk zijn voor het behoud en de uitbouw van het parkgebied als groene ruimte, die gericht zijn op het beheer van natuur en landschap, werken en</p>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>handelingen in het kader van integraal waterbeleid als voor het inrichten van de parkzone met bijzondere horticulturele waarden (serres, boomgaard, moestuinen,...) als voor het al dan niet gedeeltelijk openstellen van de parkzone en de inrichting van kleinschalige publieke openlucht recreatiezones op lokaal niveau (speelzones, petanqueterrein, hondenweide, fit-o-meter ...) als het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.</p> <p>Binnen de zone kunnen constructies en gebouwen worden opgericht in overeenstemming met het landschappelijke of horticulturele karakter van de zone (o.a. schuur, prieel, paviljoen) met een gezamenlijke vloeroppervlakte van max. 150m² en een maximale bouwhoogte van 5,00m. Constructies worden gerealiseerd in natuurlijke of natuurlijk ogende materialen en dienen landschappelijk te worden geïntegreerd in hun omgeving.</p> <p>8.2.1 Verhardingen</p> <p>Het aanleggen van verhardingen is onder meer toegestaan voor de aanleg van zithoeken, voetwegen, toegangswegen, interne wegenis en fietspaden. Verhardingen worden enkel uitgevoerd in waterdoorlatende materialen en hebben een maximale breedte van 2.50m, behoudens voor zithoeken die ruimer kunnen zijn, namelijk deze kunnen een maximale oppervlakte hebben van 10m².</p> <p>8.2.2 Afsluitingen</p> <p>Eventuele afsluitingen moeten de openheid binnen het kasteelpark maximaal waarborgen. Erf- of perceelsafsluitingen zijn enkel toegelaten in de vorm van paal en draad of natuurlijke materialen met een maximale hoogte van 2,00m.</p> <p>Nieuwe betonnen afsluitingen en muurconstructies worden niet toegestaan.</p> <p>Bestaande 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.</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>	

9 Artikel 9 – Woongebied

Gebiedscategorie: wonen

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>9.1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p>	
<p>9.2 Inrichting</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.</p> <p>Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • de relatie met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen; • de bestaande of gewenste woondichtheid; • de inpassing in de omgeving. <p>Om het groen karakter van deze percelen in aansluiting met het historische kasteeldomein te behouden mag de bebouwingsindex maximaal met 5% verhogen.</p>	

10 Artikel 10 – Wonen in gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde

Gebiedscategorie: wonen

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>10.1 Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor wonen in het groen én is tevens bestemd voor natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en waterbeheer nevensgeschikte functies.</p> <p>Het aantal woongelegenheden dat in deze zone mag opgericht worden bedraagt maximaal 60. Diensten en vrije beroepen zijn als ondergeschikte nevenfunctie aan het wonen toegelaten, mits voldaan aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Enkel toegelaten op het gelijkvloers. • De totale oppervlakte aan nevenfuncties in de woongebouwen is beperkt tot 100m². 	<p>De bestemmingszone krijgt een gebiedscategorie van wonen omdat de inplanting van bijkomende woningen wordt voorzien in deze zone. Echter het aandeel wonen t.a.v. de totale oppervlakte van deze bestemmingszone is echter zeer beperkt. De bedoeling is het cultuurhistorisch landschap te laten primeren op de woonfunctie en slechts in beperkte mate bebouwing toe te laten.</p>
<p>10.2 Inrichting</p> <p>Alle werken in het kader van de functies natuurbehoud, bosbouw, bouwvrije landbouw, landschapszorg en waterbeheer zijn toegelaten, voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p> <p>10.2.1 Bebouwing en constructies</p> <p>Vergunningsaanvraag</p> <p>Een vergunning voor bebouwing in deze zone dient steeds gelijktijdig te worden ingediend met een vergunning voor de renovatie en de herinrichting van het kasteel. Er dient een gefaseerde uitvoering van de werken aangegeven te worden waarbij de werken aan het kasteel als eerste zullen plaatsvinden. De hierop volgende fase kan pas aangevat worden nadat het kasteel winddicht is.</p>	<p>De mestopslag (bv. van paarden) vindt plaats conform de op dat moment geldende regelgeving.</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor nieuwbouw in deze zone moet aantonen dat het voorwerp van de aanvraag een coherent totaalproject nastreeft dat bovendien ook volledig integreerbaar is met de rest van het kasteeldomein en met de andere aanwezige functies. Verder moet de omgevingsvergunning minstens het volgende aantonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het waarborgen van een kwalitatieve inpassing in de omgeving. • Het garanderen van een architecturaal kwalitatieve uitwerking van het project. • Het waarborgen dat het voorwerp van de aanvraag een harmonieus geheel vormt met speciale aandacht voor de architecturale samenhang, de samenhang van de groene en onbebouwde ruimte, zichtlijnen en paden. • Het bouwvolume en/of de bouwvolumes mag/mogen niet parallel met de Bredabaan georiënteerd worden. Dit wil zeggen dat de breedste zijde van de bouwvolume(s) niet georiënteerd mag worden parallel met de Bredabaan. Er moet een zichtas parallel met de westelijke grens van deze zone gevrijwaard blijven van minimum 35m breed. <p>De realisatie van de landschappelijke integratie en maatregelen met betrekking ontsluiting, parkeren en waterbeheersing worden als dusdanig samen met de aanvraag voor vergunningsplichtige werken samengebracht in één dossier en aldus ontworpen als één coherent geheel.</p> <p>De bebouwing binnen onderhavige zone dient op zich een harmonieus geheel te vormen met aandacht voor differentiatie qua typologie en voorkomen, met dien verstande dat een gefaseerde uitvoering mogelijk is.</p> <p>Alle technische ruimten en -installaties, evacuatie ruimten worden verwerkt binnen de bouwvolume(s). 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. Zonnepanelen mogen niet zichtbaar zijn vanaf het maaiveld.</p> <p>Aansluitingen op de riolering op de Bredabaan moeten met een terugslagklep beveiligd worden i.f.v. mogelijke terugslag vanuit riolering.</p>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Gabariet en bouwvolume</p> <ul style="list-style-type: none"> • De maximale grondoppervlakte van (de som van) alle bebouwing bedraagt 2.800m². Ook bestaande (al dan niet vergunde) bijgebouwen binnen deze bestemmingszone of die gelegen zijn binnen Art.6 Natuurgebied, vallen binnen deze maximale oppervlakte, als deze behouden blijven. Als de bestaande gebouwen binnen Art. 6 en Art.10 volledig worden afgebroken kan de nieuwbouw een grondoppervlakte van 2.800m² omvatten. • Er zijn maximaal twee bouwlagen plus een terugspringend dakvolume (setback) toegelaten. De setback kan voor maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de onderliggende bouwlaag bebouwd worden. • De maximale bouwhoogte bedraagt 12m, waarbij maximaal 8m voor de eerste twee bouwlagen. • De dakvorm is plat. • 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. <p>Aantal, inrichting en type wooneenheden</p> <ul style="list-style-type: none"> • De wooneenheden hebben elk een minimale oppervlakte van 80m². • Binnen deze zone zijn enkel meergezinswoningen of een project van gemeenschappelijk wonen toegelaten. • Er moet een mix in omvang en inrichting in de meergezinswoningen aanwezig zijn. Minimaal 1/3 van de meergezinswoningen moet een ander aantal slaapkamers omvatten dan de rest van de meergezinswoningen. De gemiddelde oppervlakte van minimaal 1/3 van de meergezinswoningen is 25m² groter dan het gemiddelde van de overige meergezinswoningen. <p>10.2.1 Niet-bebouwde ruimte</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p>	<p>De maximaal toegelaten oppervlakte bedraagt 2.800m² en is dus veel kleiner dan de aanduiding van de zone op het grafisch plan. Deze aanduiding geeft enkel de uiterste grenzen aan. Het inrichtingsplan moet een optimale landschappelijke inpassing aantonen. Door de geringe inname in oppervlakte van deelzone B is de mogelijkheid om 2,5 bouwlagen te bouwen hier wel aan de orde. Op deze manier kan er zorgvuldiger omgesprongen worden met de open ruimte en wordt een eenhedendaagse woningtypologie mogelijk. De totale oppervlakte van Art.10 bedraagt ongeveer 23.121m², een bebouwde oppervlakte van 2.800m² neemt dus ongeveer 12% in van de totale oppervlakte van de deelzone waarbij er voldoende open ruimte kan gevrijwaard worden. Bovendien bedraagt het woongebied (dat momenteel ontwikkelbaar is volgens het gewestplan) dat naar zachte functies zoals parkgebied en openruimtegebied wordt omgezet, ongeveer 73.000m². Er wordt dus door het verplaatsen van deze ontwikkeling naar de zuidwestelijke zijde van het kasteel een aanzienlijk gedeelte gevrijwaard van bebouwing waarbij er toch enige flexibiliteit en ontwikkelingskansen geboden dient te worden.</p> <p>De maximale grondoppervlakte van (de som van) alle bebouwing bedraagt 2.800m². Als de bijgebouwen niet volledig worden afgebroken moet deze oppervlakte afgetrokken worden van 2.800m² om de oppervlakte te bekomen die nog mag worden gerealiseerd naast deze oude bijgebouwen.</p> <p>Project van gemeenschappelijk wonen: 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. Zie ook begrippenlijst.</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none">Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande nutsleidingen.Het aanleggen van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. <p>De aanleg van verhardingen wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen, opritten en de aanleg van gelijkvloerse terrassen.</p> <p>Afsluitingen</p> <p>Indien er een omheining geplaatst wordt, betreft dit een levende omheining in (één of meerdere) streekeigen soort(en), bv. taxus of een landschappelijke 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 of muurconstructies worden niet toegestaan.</p> <p>Terrassen</p> <p>Bij het verharderen van terreinen voor terrasaanleg wordt het gebruik van waterdoorlatende materialen voorop gesteld. Verharding in functie van terrasaanleg wordt tot een minimum beperkt. De totale oppervlakte verharding (buiten de bebouwde oppervlakte) binnen deze bestemmingszone bedraagt maximaal 200m².</p> <p>10.2.2 Parkeren en mobiliteit</p> <p>Bij elke aanvraag moet worden aangetoond dat de nieuwe totale parkeerbehoefte van alle ontwikkelingen binnen deze zone inclusief de nieuwe functie kan opgevangen worden op eigen terrein. 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>De niet-historische constructies (paardenstallen, opslagplaatsen, tennispaviljoen) kunnen afgebroken worden omwille van het ontbreken van enige erfgoedwaarde en het huidige verval ervan.</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</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 5 bovengrondse autoparkeerplaatsen in functie van bezoekers of laden en lossen van de functies in de nieuwbouw kunnen bovengronds worden voorzien. De overige parkeerplaatsen moeten ondergronds worden voorzien. • De ondergrondse parking mag enkel ter hoogte van voorliggende bestemmingszone voorzien worden, waarbij bijkomende randvoorwaarde geldt: het ontwerp en de locatie van de ondergrondse parking mag geen schade toebrengen aan waardevolle hoogstambomen. Alvorens de werken aan te vangen wordt de situatie van het bomenbestand geïnventariseerd om te bepalen welke de waardevolle te vrijwaren bomen zijn. 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. • De toegang(en) naar de ondergrondse garage mag maximaal op een afstand van 100m van de rooilijn van de Bredabaan voorzien worden. • De bovengrondse parkeerpockets mogen niet voorzien worden op een afstand van meer dan 80m van de rooilijn met de Bredabaan. • De fietsenstallingen voor bewoners moeten inpandig/overdekt en afsluitbaar zijn. De inplanting ervan dient zodanig te gebeuren dat ze vlot bereikbaar zijn zowel vanaf het openbaar domein als vanuit het woongebouw. Zowel de locatie als uitwerking ervan dient immers uit te nodigen tot intensief gebruik. • Fietsenstallingen voor bezoekers mogen voorzien worden in openlucht. De inplanting ervan dient zodanig te gebeuren dat ze goed zichtbaar zijn, op korte afstand van toegangen tot gebouwen en bij voorkeur in directe relatie staan tot de trage verbindingen doorheen het plangebied. • De fietsparkeerplaatsen moeten kwalitatief en voldoende gedimensioneerd zijn. Ze spelen in op een verscheidenheid aan fietsmodellen zoals bijvoorbeeld bakfietsen, fiets met fietskar,; en voorzien in voldoende technisch ondersteunende aspecten zoals laadpunten, het veilig en vlot kunnen vastleggen. <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>oplaadpunten voor elektrische voertuigen op parkeerterreinen van gebouwen.</p> <p>In de landbouwkamer ten westen van het kasteel (die overlapt met voorliggende bestemmingszone) bevinden zich enkele ruimere aaneengesloten zones zonder hoogstambomen. De parking kan hieronder en/of bv. onder de nieuwbouw gerealiseerd worden.</p>

11 Artikel 11 – Zone voor weginfrastructuur

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>11.1 Bestemming</p> <p>Deze gronden zijn bestemd voor gemeentewegen met de daarbij horende infrastructuur (bv. zitbank, verlichting, borduur....). Deze zone is enkel toegankelijk voor langzaam verkeer. Gemotoriseerd verkeer is uitgesloten op deze wegverbinding, met uitzondering van plaatselijk verkeer in functie van de ontsluiting en toegang tot de aangelanden en percelen langsheen de betreffende wegenis.</p>	
<p>11.2 Inrichting</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>	

12 Artikel 12 – Erfgoedlandschap (overdruk)

Gebiedscategorie: Niet van toepassing (overdruk)

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>12.1 Bestemming</p> <p>Het gebied is een erfgoedlandschap in de zin van het Onroerend Erfgoeddecreet.</p>	<p>De afbakening van een erfgoedlandschap wordt geregeld in het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (citeeropschrift: "het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014")</p>
<p>12.2 Inrichting</p> <p>De werken, handelingen en wijzigingen zoals bepaald in de voorschriften van de onderliggende bestemmingen en overdrukken zijn toegelaten voor zover ze de waarden of de typische landschapkenmerken van het erfgoedlandschap niet in het gedrang brengen.</p> <p>Binnen het als erfgoedlandschap aangeduide gebied moet het specifieke karakter van het landschap behouden worden. Dit betekent concreet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het behoud en het versteken van het kenmerkende landschapspark te midden van bos • het behoud, de versterking en het beheer van de aanwezige kleine landschapselementen; • het behoud en het beheer van het archeologische erfgoed. <p>Ingrepen die wijzigingen aan deze typische landschapkenmerken veroorzaken, zijn slechts toelaatbaar indien uitdrukkelijk gemotiveerd wordt waarom de wijziging te verantwoorden is binnen de globale context van het erfgoedlandschap of indien de wijziging noodzakelijk is voor de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid of wezenlijke gunstige effecten voor het milieu heeft.</p>	<p>Erfgoedlandschappen zijn gebieden die worden afgebakend in een ruimtelijk uitvoeringsplan of RUP op basis van een vastgestelde inventaris. Voorliggend erfgoedlandschap wordt aangeduid op basis van het vastgestelde landschapsrelict "Militair erfgoed op de overgang van Scheldepolders naar Kempen". De waarden van dit landschapsrelict zijn opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed.</p> <p>Het Onroerenderfgoeddecreet verbreedt de definitie van een erfgoedlandschap. Het gaat altijd om een groter ruimtelijk geheel van erfgoedelementen en -waarden. Erfgoedlandschappen worden door een gemeente, provincie of het Vlaams Gewest afgebakend in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) op basis van een vastgestelde inventaris of een onroerenderfgoedrichtplan. Daarbij worden de maatregelen voor het behoud van de erfgoedwaarden en -kenmerken ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften.</p>

13 Artikel 13 – Gemeenteweg (indicatief)

Gebiedscategorie: Niet van toepassing

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>13.1 Bestemming</p> <p>Deze gronden zijn bestemd voor gemeentewegen voor langzaam verkeer met de daarbij horende infrastructuur (bv. zitbank, verlichting, borduur....). De gronden is enkel bestemd voor langzaam verkeer met uitzondering van gemotoriseerd verkeer voor de woonpercelen gelegen langs de Eikendreef.</p>	
<p>13.2 Inrichting</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de weginfrastructuur zijn toegelaten. Doch de wegenis mag niet worden verhard, halfverharding is wel toegelaten.</p> <p>De overgangen naar andere soorten wegenis moeten duidelijk gemerkt worden. Langs deze weg kunnen groenbeplanting en hoogstammige bomen voorzien worden.</p>	

14 Artikel 14 – NATO-leiding (indicatief) (overdruk)

Gebiedscategorie: Niet van toepassing

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>14.1 Inrichting</p> <p>Ter hoogte van de aanduiding op het plan is een NATO-leiding gelegen. De exacte ligging mag gezien de regelgeving betreffende dergelijk type leidingen niet opgenomen worden op de grafische plannen van een RUP. De exacte ligging kan dan ook beperkt (tot 15m) afwijken van de lijnaanduiding op het grafisch plan.</p> <p>Bij alle werken en handelingen in deze omgeving dient steeds het advies van de bevoegde instanties ingewonnen te worden. De voorschriften van de bevoegde diensten dienen dan ook gevolgd te worden. De juiste ligging van de leiding moet ter plaatse bepaald worden, de aanduiding op plan is slechts indicatief.</p> <p>De eigenaar van de leiding of zijn gemandateerd afgevaardigde zal voorafgaand aan elke ingreep in de omgeving van de pijpleiding, de precieze ligging ervan bepalen. De initiatiefnemer (bouwheer) is ertoe gehouden deze positiebepaling aan te vragen.</p> <p>In een zone van 2,00m aan beide zijden van de leiding (4,00m in totaal) mag geen enkel bouwwerk, grondwerk, boring of elk ander werk dat de ondergrond beroert of belast uitgevoerd worden. Infrastructuren die onder of over de pijpleiding heen lopen worden aangelegd volgens de voorwaarden die door de eigenaar van de leiding worden opgelegd. Het gangbare voorschriftenkader wordt gehanteerd.</p>	

© Antea Group 2024

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.