



---

**DEEL 1 : ALGEMEENHEDEN** **3**

---

ARTIKEL 1 : GRENS VAN HET BIJZONDER PLAN – HERZIENINGSPLAN EN UITBREIDING	3
ARTIKEL 2 : PUBLICITEIT	3
ARTIKEL 3 : NUTSVOORZIENINGEN	3
ARTIKEL 4 : ALGEMEEN ARCHITECTONISCH VOORKOMEN	3
FUNCTIONELE VERBETERING	3
ARTIKEL 5 : TERMINOLOGIE	3

**DEEL 2 : BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN** **6**

---

ARTIKEL 6 : ZONE VOOR WONEN (WO)	6
ARTIKEL 7 : ZONE VOOR KASTEEL EN TOEBEHOREN	6
ARTIKEL 8 : PROJECTGEBIED VOOR WONEN	7
ARTIKEL 9 : ZONE VOOR OPENBAAR NUT	7
ARTIKEL 10 : ZONE VOOR BEGRAAFPLAATS	8
ARTIKEL 11 : ZONE VOOR AANHORIGHEDEN	8
ARTIKEL 12 : ZONE VOOR TUINEN	8
ARTIKEL 13 : ZONE VOOR VOORTUINEN	8
ARTIKEL 14 : PRIVAAT PARK	8
ARTIKEL 15 : ZONE VOOR WEGEN	9
ARTIKEL 16 : VOETPAD	9

**DEEL 3 : BEBOUWINGS- EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN** **10**

---

ARTIKEL 17 : ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING	10
ARTIKEL 18 : ZONE VOOR HALF OPEN EN GESLOTEN BEBOUWING	12
ARTIKEL 19 : ZONE VOOR HALF-OPEN EN OPEN BEBOUWING	14
ARTIKEL 20 : ZONE VOOR OPEN BEBOUWING	16
ARTIKEL 21 : ZONE VOOR KASTEEL EN TOEBEHOREN	18
ARTIKEL 22 : PROJECTGEBIED VOOR WONEN	18
ARTIKEL 23 : ZONE VOOR OPENBAAR NUT	19
ARTIKEL 24 : ZONE VOOR BEGRAAFPLAATS	19
ARTIKEL 25 : ZONE VOOR AANHORIGHEDEN	20
ARTIKEL 26 : ZONE VOOR TUINEN	20
ARTIKEL 27 : ZONE VOOR PRIVAAT PARK	20

## **DEEL 1 : ALGEMEENHEDEN**

### Artikel 1 : Grens van het bijzonder plan – herzieningsplan en uitbreiding

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijbehorend plan.

### Artikel 2 : Publiciteit

De bestaande wetten en reglementen zijn van toepassing.

### Artikel 3 : Nutsvoorzieningen

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals electriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes is toegelaten in alle bestemmingszones

### Artikel 4 : Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig en eenvoudig zijn.

Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

Alle nieuwbouw en/of verbouwingen dienen te kaderen in een ontwikkeling gericht op het behoud en/of herstel - en het in evenwicht brengen van de karakteristieken van de historische kern van de stad.

### Functionele verbetering

Verbetering in functie van hedendaagse noden en behoeften: dit heeft betrekking op de circulatie, lift – trappenhuis, sanitair, veranda, wintertuin ... een aantal faciliteiten bij de hoofdbestemming.

### Artikel 5 : Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

1. **Achtergevelbouwlijn**  
Lijn waarop de achtergevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) effectief is opgericht of opgericht moet worden. Deze lijn valt niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grenzen voor hoofdgebouwen of aanhorigheden zoals op plan kunnen aangegeven zijn, maar wel met de op plan aangegeven verplichte bouwlijnen.
2. **Alleenstaand gebouw of bebouwing**  
Gebouw waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als mandelige muur is opgericht.
3. **Bijgebouw**  
Vrijstaand opgericht gebouw dat niet beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook, maar wel aan deze van de bestemmingszone waarin het is opgericht.
4. **Gevelhoogte**  
Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf de as van de voorliggende weg tot de bovenkant van de hoogste voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).
5. **Bouwlaag**  
Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld.  
- De 1° bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken.  
- De 2° bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1° verdieping, enz..
6. **Bouwlijn**  
Lijn waarop een gevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) is of moet worden opgericht. Deze lijn valt niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden die op het plan kunnen aangegeven zijn, wel met een op plan aangeduide verplichte bouwlijn.

7. Constructie  
Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.
8. Dakkapel  
Een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.
9. Dakterras  
In een hellend dak inspringend gedeelte dat is aangelegd als terras met verblijfsfunctie (cfr. terras).
10. Garage
  1. Bijgebouw of aanhorigheid die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.
  2. In een gebouw opgenomen ruimte die geschikt is voor het stallen van 1 of meerdere auto's met uitsluiting van enig bedrijf.
11. Aanhorigheid  
Deel van een gebouw, dat - aansluitend met het hoofdgebouw - er één geheel mee vormt, maar dat niet beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook van hoofdgebouwen, maar aan deze van de bouwstrook van aanhorigheden
12. Bouwstrook  
Strook begrensd door uiterste bouwlijnen, die, mits naleving van bepaalde bouwvoorschriften voor bouwwerken in aanmerking komt.
13. Gebouw  
Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.
14. Gesloten bebouwing  
Gebouw of reeks opeenvolgende gebouwen waarvan beide zijgevels op de perceelsgrenzen als mandelige muren zijn opgericht. De uiteinden van de reeks worden afgewerkt als kopgevels.
15. Half open bebouwing  
Bebouwingswijze met maximum 2 aaneengesloten gebouwen waarvan de vrijstaande zijgevels afgewerkt worden als kopgevels.
16. Hoofdgebouw  
Deel van een gebouw dat zich door zijn functie als dusdanig manifesteert ten opzichte van het openbaar domein en in een zone voor hoofdgebouwen gelegen is. Het hoofdgebouw beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook, maar niet aan deze van aanhorigheden.
17. Luifel  
Afdak aan een vrijstaande gevel van een gebouw.
18. Open bebouwing  
Bebouwingswijze waarbij enkel alleenstaande bebouwing kan voorkomen.
19. Plat dak  
Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10 %, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.
20. Rooilijn  
Grenslijn van het openbaar wegdomein.
21. Scheidingsmuur  
Zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.
22. Hellend dak  
Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die hoger is dan 10 %.
23. Straatbeeld  
Voorkomen van de bebouwde omgeving als begrenzing van het openbaar domein, zowel straat als plein. Zichten op aanpalende straten en pleinen behoren hier eveneens toe.
24. Terras  
Buitengedeelte van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbend tot een vertrek van het gebouw.
25. Uitbouw  
Aanbouw aan een gevel als voortzetting van een binnenruimte, met minstens de afmetingen van een gevelement (vb. balkon, erker, ...).

26. Uitsprong  
Aanbouw aan een gevel dat geen voortzetting is van een binnenruimte (luifel, kroonlijst, dorpel, enz.).
27. Venster in het dakvlak  
Venster gelegen in de helling zelf van een hellend dak.
28. Zadeldak  
Dak, gevormd door twee nagenoeg gelijkhellende dakvlakken met meer dan 10° helling.
29. Zijgevelbouwlijn  
Lijn waarop de zijgevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheden) effectief is opgericht of opgericht moet worden. Deze lijn valt voor kopgevels niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grens voor hoofdgebouwen of aanhorigheden die op plan kunnen aangegeven zijn, wel met de op plan aangeduide verplichte bouwlijnen.
30. Zijtuin  
Strook gelegen tussen de zijgevellijn en de laterale perceelsgrens.
31. Bebouwingsindex B/T: de bebouwingsindex is de verhouding van het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte (niet overdekte terrassen en verhardingen niet mee ingerekend) op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of desgevallend alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject.
32. Vloerindex V/T: is de verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of desgevallend alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject.
33. Bruto - vloeroppervlakte: omvattend de buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse verdiepingen die voor bewoning in aanmerking komen en zo uitgerust worden.



### *Het voormalige dienstgebouw*

Zone met als bestemming wonen. Er kan een uitbreiding van het pand gebeuren in functie van de verbetering van de leefbaarheid van het pand in de zone aangegeven op het bestemmingsplan. Deze ingreep moet verantwoord worden in functie van het optimaliseren van de interne organisatie, het bekomen van optimale lichtinval door middel van een veranda.

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 21.

### Artikel 8 : Projectgebied voor wonen

#### *De bestaande bedrijvigheid*

Dit is een zone waar de bestaande bedrijvigheid toegelaten is. De bestaande bedrijvigheid kan enkel in de huidige hoedanigheid voorkomen, er kan geen andere nieuwe bedrijvigheid ingeplant worden. De bestaande bedrijvigheid kan niet uitgebreid worden. Enkel onderhouds – en instandhoudingswerken en uitbreidingen om te voldoen aan de vigerende wetgeving zijn toegestaan.

Begroening op het terrein is verplicht inzake de afscherming van de bedrijvigheid naar het aangrenzende woongebied, overal waar de bestaande bebouwing niet tot op de buitenste perceelgrens reikt met uitsluiting van toegangen.

#### *De nabestemming projectgebied voor wonen: zone 1 en zone 2*

Als de bestaande activiteit wordt stopgezet dan wordt de bestemming: projectgebied voor wonen van kracht.

Het gebied wordt gevat in een projectzone voor wonen, zodat een éénvormig totaalproject mogelijk wordt. Er is binnen deze zone fasering mogelijk. Elke fase moet kaderen binnen de totaalopzet van het project.

De invulling kan uit een divers woningaanbod bestaan, o.a. in de vorm van rijwoningen, half-open bebouwing, patiowoningen op de perceelsgrens, appartementen... . Er is enkel een woonfunctie toegestaan.

De zone moet aan eigen parkeerbehoeften voldoen en het parkeren kan al dan niet ondergronds gebeuren, liefst in de kelderverdieping voor appartementen.

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 22.

### TITEL 2.2 : ZONES VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

#### Artikel 9 : Zone voor openbaar nut

In deze zone zijn enkel gebouwen en gebouwencomplexen voor openbare nuts - en gemeenschapsvoorzieningen toegelaten. Zijn toegelaten: bejaardencentrum, met bijhorende installaties en nutsvoorzieningen, dagcentrum voor medische verzorging en andere medische voorzieningen.

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 23.

#### Artikel 10 : Zone voor begraafplaats

Alleen de aanleg met de nodige groenaanleg en gebouwen in functie van het kerkhof zijn toegelaten. Rondom de zone zal, indien haalbaar, een groene bufferzone aangelegd worden.

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 24.

### TITEL 2.3 : ZONES VOOR BIJGEBOUWEN EN AANHORIGHEDEN

#### Artikel 11 : Zone voor aanhorigheden

Voor deze zone gelden dezelfde bestemmingsvoorschriften als voor de aansluitende hoofdbouwstrook. Autobergplaatsen en andere bergingen inbegrepen.

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 25.

### TITEL 2.4 : ZONES VOOR OPEN RUIMTEN

#### Artikel 12 : Zone voor tuinen

- Deze zone is uitsluitend bestemd voor privaat tuinen.
- Het oprichten van bijgebouwen, aanvullend op de hoofdbestemming van het hoofdgebouw (bergplaatsen en stallingen), is toegelaten, voor zover zij de bestemming van de zone en het openbaar domein niet schaden.
- De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 26.

#### Artikel 13 : Zone voor voortuinen

- In deze zone is het oprichten van gebouwen niet toegelaten. Een beplanting is verplicht en de verharding bedraagt max. 35% van de oppervlakte.
- Inritten.  
Inritten naar eventuele garages onder het peil van de weg mogen een helling van 4 % voor de eerste 5.00 m vanaf de rooilijn niet overschrijden.
- Uitgravingen en aanvullingen.  
Trappen, terrasjes en aanvullingen van meer dan 0.45 m hoogte zijn verboden in de bouwvrije strook ten opzichte van de weg en de zijdelingse perceelsgrenzen. Uitgravingen in de zijdelingse bouwvrije strook ten behoeve van garageafritten naar garages in het achtergevelgebied, moeten minimum 1.00 m van de perceelsgrens verwijderd blijven.

#### Artikel 14 : Privaat park

Bij alle verrichtingen in het parkgebied is het advies van Afdeling Bos en Groen aangewezen.

Er dient een beheersplan voor deze zone opgesteld te worden.

Dit is een zone die voorbehouden is voor de inrichting van een kasteeltuin.

In deze tuin worden drie delen vastgesteld:

##### *De ommuurde tuin*

Dit is de tuin die volledig ommuurd is en waarin de moestuin en de serres zijn gelegen. Alle functies die verbonden zijn aan tuinactiviteit zijn binnen deze muren toegelaten. Een zwembad is binnen deze muren toegelaten.

##### *De Engelse landschapstuin*

Het park heeft de kenmerken van engelse landschapstuin: de ouderdom van de bomen, de boomsoorten, de opgehouden graspartijen, het kasteel en het zicht op het nog intacte achterliggende landschap geven deze tuin zijn waarde en moeten daarom behouden blijven.

Het allergrootste belang zal besteed worden aan het bestaande bomenbestand, dat oordeelkundig zal onderhouden en aangevuld worden.

Bij nieuwe aanplantingen moet de keuze van de soort passen in het parkachtig kader. Het huidig bomenbestand is rijk gevarieerd: rode beuk, eik, gegriffelde esdoorn, linde, treurbeuk, iep, plataan, magnolia, catalpa, hulst ... . Uit dit plantenassortiment moet gekozen bij nieuwe aanplantingen.

#### *Het jong beukenbos*

Het betreft een beukenaanplant, zuidoostelijk gelegen. Deze zone kan aan het park gelinkt worden door het doortrekken van de padenstructuur. Ook kan het bos gedund worden, zodat de bomen kunnen uitgroeien. Er kunnen open ruimtes gecreëerd worden voor de aanleg van grasvelden (= gazons).

De bebouwing dient te beantwoorden aan de eisen gesteld in art. 27.

### TITEL 2.5 : ZONES VOOR VERKEERSDOELEINDEN

#### Artikel 15 : Zone voor wegen

Deze wegen dienen om het doorgaand verkeer op te vangen. De normale wegcode is hier van toepassing. De overgangen naar andere soorten wegen moeten duidelijk gemerkt worden. Langs deze weg kunnen groenbeplanting en hoogstammige bomen voorzien worden.

Het openbaar domein in de inbreiding moet opgevat worden als een woonerf. Deze wegen dienen om het plaatselijk verkeer op te vangen. Het gemotoriseerd verkeer mag de kwetsbare verkeersdeelnemers structureel niet verdringen.

Er moet voldoende groen aangeplant worden in de vorm van hoogstambomen geschikt voor openbaar domein. Het toelichtingsplan bij het dossier is voor de inrichting richtinggevend.

#### Artikel 16 : Voetpad

Deze stroken worden voorbehouden voor fietsers en voetgangers. Ander verkeer is enkel in uitzonderlijke omstandigheden toegelaten, voor onderhoud, weg van en naar het veld, en naar belendende panden. Ook zijn hier mogelijke uitritten (éénrichtingsverkeer) van het binnengelegen woongebied mogelijk. Het toelichtingsplan is richtinggevend bij de invulling van de zone.

## **DEEL 3 : BEBOUWINGS- EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN**

### Artikel 17 : Zone voor gesloten bebouwing

#### a. Inplanting

- De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zones op het plan. De niet bebouwde gedeelten van deze zones (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zones (o.a. die van de zone voor voortuinen aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen aan de achtergevelzijde).
- De afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel moet ten minste 3.00 m bedragen.
- Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0.40 m hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt, t.o.v. het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.
- Trappen, terrasjes en aanvullingen van meer dan 0.45 m hoogte zijn verboden in de bouwvrije strook t.o.v. de weg en de zijdelingse perceelsgrenzen. Uitgravingen in de zijdelingse bouwvrije strook ten behoeve van garageafritten naar garages in het achtergevelgebied, moeten minimum 1.00 m van de perceelsgrens verwijderd blijven.

#### b. Verkaveling

In deze zone zijn enkel gebouwen in gesloten orde toegelaten.

De perceelsbreedte :

- voor percelen in de rij : minimum 6.00 m
- voor hoekpercelen : minimum 6.00 m

Van deze maatvoering kan afgeweken worden in geval van bestaande percelen indien geen herverkaveling mogelijk is.

#### c. Bouwhoogte

Zone 2Z : twee volwaardige bouwlagen verplicht ten opzichte van het maaiveld.

- De hoogte van één bouwlaag bedraagt 3.00 m. De maximum hoogte bedraagt 6.00 m met een marge van 1.00 m in meer of min.
- Twee aaneensluitende dakrandhoogten zijn ofwel gelijk, ofwel verschillen zij maximum 0.60 m.

#### d. Diepte

- De maximum diepte der gebouwen is aangegeven op het plan en in alle gevallen beperkt tot 18.00 m ongeacht de eventueel op plan aangegeven grotere bouwdiepte (zone voor aanhorigheden mee ingerekend).
- De maximum diepte van de hoofdgebouwen op de verdieping bedraagt 12.00 m.
- Voor bestaande gebouwen, die het maximum volume overschrijden, zijn slechts instandhoudingswerken toegelaten.

Bij afbraak en wederopbouw moet de nieuwbouw beantwoorden aan de bijbehorende voorschriften van het B.P.A.

#### e. Daken

- In de zones gemerkt Z zijn hellende daken verplicht, in hoofdzaak zijn zadeldaken gewenst met de nok evenwijdig aan de weg. Andere hellende dakvormen of combinaties van verschillende dakvormen zijn toegelaten voor zover ze niet uitzonderlijk worden voor de omgeving. De helling kan variëren tussen min. 30° en max. 45° met een nokhoogte van max. 7.00 m boven de dakrand.

- Dakvlakvensters en dakkapellen zijn toegelaten, maar zij moeten kleinschalig uitgevoerd worden en ondergeschikt zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.
- Dakterrassen zijn slechts toegelaten op minimum 1.00 m afstand van het midden van de scheidingsmuur of buitengevels en indien deze geïntegreerd zijn in de dakvorm. Borstweringen en andere uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde gave dakvlak aangebracht te worden.

f. Materialen

- Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften :
- de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk dienen wat voorkomen en kleur betreft esthetisch en constructief verantwoord te zijn,
- de aard, de toepassing en kleur van de gebruikte materialen mogen geen afbreuk doen aan de bestaande waardevolle elementen die in de omgeving voorkomen,
- het gebruik van nabootsende en camouflerende materialen is niet toegelaten,
- de hellende daken zullen worden afgedekt met gebakken pannen, natuurleien, zink, koper of andere esthetisch verantwoorde materialen,
- de keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.  
In geval van een tweewoonst is éénzelfde dakbedekking verplicht.
- De kopgevel van een gebouwenreeks moet met dezelfde zorg en materialen als de voorgevel worden afgewerkt.

g. Overgangsbebouwing

Algemeen zal voor de gebouwen die de overgang vormen tussen 2 verschillende bouwhoogten of dakvormen volgend principe worden toegepast, in afwijking van de voorziene voorschriften : vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt materiaal afgewerkt worden.

## Artikel 18 : Zone voor half open en gesloten bebouwing

### a. Inplanting

- De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zones op het plan. De niet bebouwde gedeelten van deze zones (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zones (o.a. die van de zone voor voortuinen aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen aan de achtergevelzijde).
- De afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel moet ten minste 3.00 m bedragen.
- Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0.40 m hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt, t.o.v. het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.
- Trappen, terrasjes en aanvullingen van meer dan 0.45 m hoogte zijn verboden in de bouwvrije strook t.o.v. de weg en de zijdelingse perceelsgrenzen. Uitgravingen in de zijdelingse bouwvrije strook ten behoeve van garageafritten naar garages in het achtergevelgebied, moeten minimum 1.00 m van de perceelsgrens verwijderd blijven.

### b. Verkaveling

Deze zone is bestemd voor de oprichting van alleenstaande groepen van 2 tot 6 woningen.

De perceelsbreedte :

- voor gesloten bebouwing : minimum 6.00 m
- voor half open bebouwing : minimum 9.00 m

Van deze maatvoering kan afgeweken worden in geval van bestaande percelen met kleinere perceelsbreedte en indien geen herverkaveling mogelijk is.

### c. Bouwhoogte

Zone 2Z : twee volwaardige bouwlagen verplicht ten opzichte van het maaiveld.

- De hoogte van één bouwlaag bedraagt 3.00 m. De hoogte bedraagt maximum 6.00 m met een marge van 1.00 m in meer of min.
- Twee aaneensluitende dakrandhoogten zijn ofwel gelijk, ofwel verschillen zij maximum 0.60 m.

### d. Diepte

- De maximum diepte der gebouwen is aangegeven op het plan.

Bij afbraak en wederopbouw moet de nieuwbouw beantwoorden aan de bijbehorende voorschriften van het B.P.A.

### e. Daken

- In de zones gemerkt Z zijn hellendedaken verplicht, in hoofdzaak zijn zadeldaken gewenst met de nok evenwijdig aan de weg. Andere hellende dakvormen of combinaties van verschillende dakvormen zijn toegelaten voor zover ze niet uitzonderlijk worden voor de omgeving. De helling kan variëren tussen min. 30° en max. 45° met een nokhoogte van max. 7.00 m boven de dakrand.

### f. Materialen

- Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften :
- de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk dienen wat voorkomen en kleur betreft esthetisch en constructief verantwoord te zijn,

- de aard, de toepassing en kleur van de gebruikte materialen mogen geen afbreuk doen aan de bestaande waardevolle elementen die in de omgeving voorkomen,
- het gebruik van nabootsende en camouflerende materialen is niet toegelaten,
- de hellende daken zullen worden afgedekt met gebakken pannen, natuurleien, zink, koper of andere esthetisch verantwoorde materialen,
- de keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.  
In geval van een tweewoonst is éénzelfde dakbedekking verplicht.

g. Overgangsbebouwing

Algemeen zal voor de gebouwen die de overgang vormen tussen 2 verschillende bouwhoogten of dakvormen volgend principe worden toegepast, in afwijking van de voorziene voorschriften : vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt materiaal afgewerkt worden.

## Artikel 19 : Zone voor half-open en open bebouwing

### a. Inplanting

- De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zones op het plan. De niet bebouwde gedeelten van deze zones (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zones (o.a. die van de zone voor voortuinen aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen aan de achtergevelzijde).
- De afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel moet ten minste 3.00 m bedragen.
- Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0.40 m hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt, t.o.v. het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.
- Trappen, terrasjes en aanvullingen van meer dan 0.45 m hoogte zijn verboden in de bouwvrije strook t.o.v. de weg en de zijdelingse perceelsgrenzen. Uitgravingen in de zijdelingse bouwvrije strook ten behoeve van garageafritten naar garages in het achtergevelgebied, moeten minimum 1.00 m van de perceelsgrens verwijderd blijven.

### b. Verkaveling

In deze zone mogen enkel vrijstaande woningen worden opgericht.

De perceelsbreedte :

- minimum 16.00 m bij open bebouwing en minimum 9.00 m bij half – open bebouwing

Afwijkingen van deze maatvoering kunnen enkel toegestaan worden op voorwaarde dat herverkaveling niet mogelijk is.

### c. Bouwhoogte

Zone Z : maximum twee volwaardige bouwlagen toegestaan ten opzichte van het maaiveld.

- De hoogte van één bouwlaag bedraagt 3.00 m. De hoogte van de gebouwen zal afhankelijk van het aantal bouwlagen 3.00 m of 6.00 m bedragen met een marge van 1.00 m in meer of min.

### d. Diepte

- De maximum diepte der gebouwen is aangegeven op het plan en in alle gevallen beperkt tot 15.00 m ongeacht de eventueel op plan aangegeven grotere bouwdiepte.
- De maximum diepte van de hoofdgebouwen op de verdieping bedraagt 12.00 m.
- Voor bestaande gebouwen, die het maximum volume overschrijden, zijn slechts instandhoudingswerken toegelaten.

Bij afbraak en wederopbouw moet de nieuwbouw beantwoorden aan de bijbehorende voorschriften van het B.P.A.

### e. Daken

- In de zones gemerkt Z zijn hellende daken verplicht, in hoofdzaak zijn zadeldaken gewenst. Andere hellende dakvormen of combinaties van verschillende dakvormen zijn toegelaten voor zover ze niet uitzonderlijk worden voor de omgeving. De helling kan variëren tussen min. 30° en max. 45°, met een nokhoogte van max. 7.00 m boven de dakrand.

f. Materialen

- Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften :
- de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk dienen wat voorkomen en kleur betreft esthetisch en constructief verantwoord te zijn,
- de aard, de toepassing en kleur van de gebruikte materialen mogen geen afbreuk doen aan de bestaande waardevolle elementen die in de omgeving voorkomen,
- het gebruik van nabootsende en camouflerende materialen is niet toegelaten,
- de hellende daken zullen worden afgedekt met gebakken pannen, natuurleien, zink, koper of andere esthetisch verantwoorde materialen,

## Artikel 20 : Zone voor open bebouwing

### a. Inplanting

- De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zones op het plan. De niet bebouwde gedeelten van deze zones (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zones (o.a. die van de zone voor voortuinen aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen aan de achtergevelzijde).
- De afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel moet ten minste 3.00 m bedragen.
- Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0.40 m hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt, t.o.v. het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.
- Trappen, terrasjes en aanvullingen van meer dan 0.45 m hoogte zijn verboden in de bouwvrije strook t.o.v. de weg en de zijdelingse perceelsgrenzen. Uitgravingen in de zijdelingse bouwvrije strook ten behoeve van garageafritten naar garages in het achtergevelgebied, moeten minimum 1.00 m van de perceelsgrens verwijderd blijven.

### b. Verkaveling

In deze zone mogen enkel vrijstaande woningen worden opgericht.

De perceelsbreedte :

- minimum 16.00 m

Afwijkingen van deze maatvoering kunnen enkel toegestaan worden op voorwaarde dat herverkaveling niet mogelijk is.

### c. Bouwhoogte

Zone Z : maximum twee volwaardige bouwlagen toegestaan ten opzichte van het maaiveld.

- De hoogte van één bouwlaag bedraagt 3.00 m. De hoogte van de gebouwen zal afhankelijk van het aantal bouwlagen 3.00 m of 6.00 m bedragen met een marge van 1.00 m in meer of min.

### d. Diepte

- De maximum diepte der gebouwen is aangegeven op het plan en in alle gevallen beperkt tot 18.00 m ongeacht de eventueel op plan aangegeven grotere bouwdiepte.
- De maximum diepte van de hoofdgebouwen op de verdieping bedraagt 12.00 m.
- Voor bestaande gebouwen, die het maximum volume overschrijden, zijn slechts instandhoudingswerken toegelaten.

Bij afbraak en wederopbouw moet de nieuwbouw beantwoorden aan de bijbehorende voorschriften van het B.P.A.

### e. Daken

- In de zones gemerkt Z zijn hellende daken verplicht, in hoofdzaak zijn zadeldaken gewenst. Andere hellende dakvormen of combinaties van verschillende dakvormen zijn toegelaten voor zover ze niet uitzonderlijk worden voor de omgeving. De helling kan variëren tussen min. 30° en max. 45°, met een nokhoogte van max. 7.00 m boven de dakrand.

f. Materialen

- Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften :
- de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk dienen wat voorkomen en kleur betreft esthetisch en constructief verantwoord te zijn,
- de aard, de toepassing en kleur van de gebruikte materialen mogen geen afbreuk doen aan de bestaande waardevolle elementen die in de omgeving voorkomen,
- het gebruik van nabootsende en camouflerende materialen is niet toegelaten,
- de hellende daken zullen worden afgedekt met gebakken pannen, natuurleien, zink, koper of andere esthetisch verantwoorde materialen,

## Artikel 21 : Zone voor kasteel en toebehoren

### *Het kasteel (hoofdgebouw)*

De plaats van de uitbreiding is aan de noordzijde en/of de oostzijde gesitueerd in de zone op het bestemmingsplan aangegeven. De oppervlakte van de uitbreiding heeft een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en de uitbreiding heeft een maximum hoogte van één bouwlaag die in hoogte overeenstemt met de bestaande bouwhoogte van de gelijkvloerse bouwlaag.

### *Het voormalige dienstgebouw*

De plaats van de uitbreiding is weergegeven op het bestemmingsplan. De maximum uitbreiding is gelijk aan de zone op het plan aangegeven. Deze heeft een hoogte van één bouwlaag die in hoogte overeenstemt met de bestaande bouwhoogte van de gelijkvloerse bouwlaag.

## Artikel 22 : Projectgebied voor wonen

### *De bestaande bestemming: bedrijvigheid*

De bestaande terreintoestand: inplanting van gebouwen en toebehoren, de hoogte van de gebouwen, de terreinverharding zijn toegestaan zoals ze nu voorkomen. De bestaande bedrijvigheid kan niet uitgebreid worden. Enkel onderhouds – en instandhoudingswerken en uitbreidingen om te voldoen aan de vigerende wetgeving zijn toegestaan.

Begroening: de bestaande bedrijvigheid moet, waar de bestaande bebouwing niet tot op de buitenste perceelsgrenzen reikt, afgeschermd worden van de aangrenzende woonzone. Dit kan door middel van een groen scherm opgebouwd uit een draad met dichte klimopbegroeiing. Deze moet minimum 2.00 hoog zijn.

### *De nabestemming: projectgebied voor wonen*

Het toelichtingsplan bij het dossier gevoegd is richtinggevend voor de inrichting van de zone.

### Projectzone 1

De bebouwingsindex B/T bedraagt maximum	0,25
De vloerindex V/T bedraagt maximum	0,50
Aantal bouwlagen bedraagt maximum	2

### Projectzone 2

De bebouwingsindex B/T bedraagt maximum	0,25
De vloerindex V/T bedraagt maximum	0,50
Het aantal bouwlagen bedraagt maximum	2

De dakvorm is vrij.

Er zijn maximum twee bouwlagen toegestaan. Eén bouwlaag bedraagt 3.00 m. De hoogte bedraagt maximum 6.00 m te meten van het niveau van het bestaande maaiveld tot aan de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand. Aan het niveau van het bestaande maaiveld mag niets veranderd worden.

In de dakverdieping mag geen apart appartement of studio ingericht worden, de leefvertrekken in het dak moeten steeds in relatie staan met verdieping 1.

### Artikel 23 : Zone voor openbaar nut

#### a. Inplanting en volume

Alvorens om het even welk bouwwerk op te richten, zal voorafgaandelijk een gedetailleerde inplantings- en volumestudie ter goedkeuring worden voorgelegd aan de betrokken Hogere Overheid.

De uitbreiding van de bebouwing dient te harmoniëren met bestaande bebouwing en met de omgeving. Bij uitbreidings- en verbouwingwerken zullen de bestaande gabarieten en materialen als uitgangspunt gebruikt worden.

De bestaande nokhoogte mag niet overschreden worden. Voor specifieke maar beperkte accommodaties kan om technische redenen een uitzondering worden gemaakt.

De afstand van de zijgevels tot de laterale grens van de kavel zal in principe gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw en bedraagt minimaal 5.00 m.

#### b. Beplanting

De vrije ruimten dienen met een beplanting te worden ingekaderd. Bij de aanleg zal gebruik gemaakt worden van overwegend inheemse soorten van hoogstammen met een onderbeplanting.

### Artikel 24 : Zone voor begraafplaats

De groene bufferzone moet, indien haalbaar, aangelegd worden en dit om een inkleding in het open landbouwlandschap te verwezenlijken.

De bufferzone heeft een esthetische en afscherpende functie. Om deze afscherpende functie te kunnen vervullen bestaat de buffer uit beplanting die een dichte structuur heeft en opgebouwd is uit een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen. De hoogte van de buffer bedraagt minimum 2.00 m en moet uit minimum 30 % hoogstambomen bestaan.

Ongeacht de breedte is geen doorbreking van de bufferzone toegelaten.

De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten. Alle bebouwing, reclame of stapelen van materialen erin is verboden.

De bebouwing op de begraafplaats dient zich te beperken tot een ceremoniegebouw en een technisch gebouw voor het stallen van onderhoudsmateriaal.

De hoogte van de bebouwing beperkt zich tot 3.00 m te meten van het niveau van het bestaande maaiveld tot bovenkant van de kroonlijst of de dakrand.

Artikel 25 : Zone voor aanhorigheden

a. Hoogte

Gelijk aan de gelijkvloerse bouwlaag, maar alleszins beperkt tot 3.50 m

b. Uitsprong

Enkel de dakrand mag maximaal 0.30 m uit het gevelvlak springen.

c. Materialen

Dezelfde als voor het hoofdgebouw.

d. Daken

Deze mogen plat afgedekt worden maar moeten een harmonisch geheel vormen met de hoofdbouw.

Artikel 26 : Zone voor tuinen

a. Inplanting

Gebouwen mogen nergens op minder dan 6.00 m achter de achtergevellijn van de hoofdgebouwen worden opgericht, tenzij de perceelsdiepte dit niet toelaat. De afstand tot de laterale perceelsgrens moet ten minste 2.00 m bedragen ofwel worden ze gekoppeld aan een bestaande blinde gevel.

b. Volume

De globale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot 10 % van de perceelsoppervlakte met een maximum van 50 m<sup>2</sup> indien de perceelsoppervlakte dit toelaat.

Maximum hoogte 3.00 m te meten van het niveau van het bestaande maaiveld tot aan de bovenkant van de dakrand. De dakvorm is vrij. In geval van gekoppelde bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden.

c. Materialen

Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw (de hoofdgebouwen in geval van koppeling).

Tuinhuisjes en duiventillen mogen ook opgericht worden, maximum oppervlakte 10 m<sup>2</sup>, en met dien verstande dat esthetisch verantwoorde materialen, en bij voorkeur hout, worden aangewend.

Artikel 27 : Zone voor privaat park

Bij elke verrichting in dit park is advies van Afdeling Bos en Groen aangewezen. Er dient een beheersplan voor de zone opgesteld te worden.

*De ommuurde tuin*

Dit is de tuin die volledig ommuurd is en waarin de moestuin en de serres zijn gelegen. Alle functies die verbonden zijn aan de tuinactiviteit zijn binnen deze muren toegelaten. Een zwembad is binnen deze muren ook toegestaan. De bebouwing heeft een oppervlakte van 160 m<sup>2</sup>, de serres moeten in de huidige vorm behouden blijven. Ook de tuinmuur dient behouden te blijven.

*De Engelse landschapstuin*

In dit deel van het park is bestaande bebouwing ingeplant met een oppervlakte van respectievelijk 100 m<sup>2</sup> en 12 m<sup>2</sup> (zie toelichtingsschets kasteelpark). Aansluitend aan de bestaande bebouwing gelegen aan de tuinmuur is uitbreiding toegestaan dit voor de stalling van grasmachines, onderhoudsmateriaal voor het park en auto's. De uitbreiding mag 50 % van dit gebouw bedragen en moet er direct bij aansluiten tegen het deel van de tuinmuur dat nog niet bebouwd is en in het verlengde van de serres.

De dakvorm is vrij. De hoogte te meten van het niveau van het bestaande maaiveld tot de bovenkant van de dakrand bedraagt maximum 3.00 m.

---

In deze zone zijn een tennisveld en een beperkte speeltuin toegelaten op de plaats zoals aangegeven op de toelichtingsschets kasteelpark.

*Het jong beukenbos*

Het betreft een beukenaanplant, zuidoostelijk gelegen. Deze zone kan aan het park gelinkt worden door het doortrekken van de padenstructuur. Ook kan het bos gedund worden, zodat de bomen kunnen uitgroeien. Er kunnen open ruimtes gecreëerd worden voor de aanleg van grasvelden (= gazons). In deze zone is geen bebouwing toegestaan.

Dit alles gebeurt om aansluiting te zoeken met het park en gebeurt conform de typologie van de engelse landschapstuin. Een dichte randbeplanting is verplicht. Het toelichtingsplan is richtinggevend bij de inrichting van de zone.