

**RUP HORECACLUSTER EKSAARDSEDAM  
TE MOERBEKE**  
**Stedenbouwkundige voorschriften**

*voorontwerp*

oktober 2015



In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van dag maand jaar

De secretaris,

De voorzitter,

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van

dag maand jaar tot en met dag maand jaar

De secretaris,

De burgemeester,

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van dag maand jaar

De secretaris,

De voorzitter,

Voor Intergemeentelijk samenwerkingsverband Land van Waas (Interwaas)

Directeur/ Ruimtelijk planner,

Bart Casier

## COLOFON

### Project

---

RUP Horecacluster Eksaardsedam

### Opdrachtgever

---

Gemeente Moerbeke

Lindenplaats 7 - 9180 Moerbeke

Contactpersoon

Mathias Beeldens

### Opdrachtnemer

---

Interwaas

Contactpersonen

Bart Casier

Vera De Martelaere

Katrien Schelfhout

### Versie

---

09001-RUP-SV-4V-d3

Interwaas is het samenwerkingsverband voor streekontwikkeling van de Wase steden en gemeenten Beveren, Kruibeke, Lokeren, Moerbeke, Sint-Gillis-Waas, Sint-Niklaas, Stekene, Temse en Waasmunster.

---

Intergemeentelijk Samenwerkingsverband van het Land van Waas • Lamstraat 113 • 9100 Sint-Niklaas  
Tel. + 32 (0)3/780 52 00 • Fax. + 32 (0)3/780 52 09 • [info@interwaas.be](mailto:info@interwaas.be) • [www.interwaas.be](http://www.interwaas.be)  
BE 0206.460.639 • rekeningnummer 091-0007009-54 • IBAN BE42 09100070 0954 • BIC GKCCBEBB

<b>1. ALGEMENE BEPALINGEN.....</b>	<b>5</b>
1.1 VOORRANGSREGEL.....	5
1.2 WIJZE VAN METEN.....	5
1.3 GEHANTEERDE BEGRIPPEN.....	5
1.4 ALGEMENE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT HET BEBOUWDE GEGEVEN.....	8
1.5 INRICHTINGSPLAN.....	8
1.6 PARK- EN BOSBEHEERPLAN.....	9
<b>2. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....</b>	<b>9</b>
ART.1: KASTEELPARKGEBIED.....	10
1.1 BESTEMMING	10
1.2 INRICHTING EN BEHEER	10
1.3 (OVERDRUK) FEESTZAAL	14
1.4 (PARKEERZONE (OVERDRUK)	15
1.5 (VISTA (INDICATIEVE OVERDRUK)	17
1.6 (TOEGANG (OVERDRUK)	18
1.7 (TRACÉ VOOR ZACHTE WEGGEBRUIKERS EN ONDERHOUD (INDICATIEVE OVERDRUK)	19
ART.2: BOSGEBIED.....	20
2.1 BESTEMMING	20
2.2 INRICHTING EN BEHEER	20
ART.3: ZONE VOOR HORECA.....	21
3.1 BESTEMMING	21
3.2 INRICHTING EN BEHEER	21
ART.4: WEGINFRASTRUCTUUR.....	23
4.1 BESTEMMING	23
4.2 INRICHTING EN BEHEER	23
ART.5: GEBIED VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN EN OPENBAAR NUT.....	24
5.1 BESTEMMING	24
5.2 INRICHTING EN BEHEER	24
ART.6: TRACÉ VOOR WATERLOPEN (INDICATIEVE OVERDRUK).....	25
6.1 BESTEMMING	25
6.2 INRICHTING EN BEHEER	25
ART.7: CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL GEBOUW (OVERDRUK).....	26
7.1 BESTEMMING	26
7.2 INRICHTING EN BEHEER	26
<b>8. OVERZICHT VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE OPGEHEVEN WORDEN.....</b>	<b>28</b>

# 1. ALGEMENE BEPALINGEN

## 1.1 VOORRANGSREGEL

De bepalingen in de voorschriften vormen één geheel met de bepalingen in het verordenend grafisch plan.

Wanneer er interpretatieverschillen ontstaan, moeten de meest restrictieve bepalingen worden toegepast.

## 1.2 WIJZE VAN METEN

**BOUWDIEPTE:** de diepte van de gebouwen wordt gemeten van de voorbouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw, tenzij anders vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften. De afstand wordt loodrecht op de voorbouwlijn gemeten.

**BOUWHOOOGTE:** de hoogte wordt gemeten aan de buitenzijde van de gevelvlakken loodrecht van op het maaiveldniveau tot aan het hoogste punt van de kroonlijst.

## 1.3 GEHANTEERDE BEGRIPPEN

**AFDAK:** dak tegen een muur of gebouw aangebracht boven een open ruimte, of vrijstaand dak op palen.

**BESTEMMING:** de bestemming duidt de functie aan die door het grafisch plan juridisch wordt vastgelegd.

**BESTAANDE BEBOUWING:** al de constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig op het terrein zoals grafisch weergegeven op het plan bestaande toestand.

**BIJGEBOUW:** een aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw ondergeschikt gebouw, dat los staat of fysisch één geheel vormt met het hoofdgebouw en niet bedoeld is om de functies zoals voorzien in de hoofdbestemming te herbergen, maar dienst kan doen als bergplaats, tuinhuis, ...

**BOS:** grondoppervlakten waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken, waartoe een eigen fauna en flora behoren en die één of meer functies vervullen. (bosdecreet: artikel 3, § 1)

**BOUWLAAG:** doorlopend geheel van een gebouw of constructie dat zich op eenzelfde niveau bevindt met een minimale vrije hoogte van 2 m.

**DETAILHANDEL:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen verkopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit met uitzondering van afhaalzaken.

**EDUCATIEVE FUNCTIE:** opleidingscentrum, seminarieruimte,...

**GEBOUW:** een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte, vast met de grond verbonden.

**GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL:** een onderneming met een netto-verkoopsoppervlakte groter dan 400 m<sup>2</sup> waarvoor een socio-economische vergunning moet worden bekomen.

**HOOFDGEBOUW:** gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

**HORECA:** bedrijfstak van hotels, cafés, restaurants e.d.

**INRICHTINGSELEMENT:** onderdelen, losstaand van een hoofdgebouw, door de mens gemaakt en die ten dienste staan van de toegankelijkheid en de belevingswaarde

**KLEINSCHALIG:** de maatvoering die de normaal geachte proportie niet overschrijdt.

**KROONLIJST:** Het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak. Vaak een geaccentueerd (dikwijls uitstulpend) deel van het gevelvlak dat het bovenste deel van de gevel aanduidt.

**KROONLIJSTHOOGTE:** de hoogte van een bouwwerk, die moet worden gemeten van het maaiveldniveau tot de bovenkant van de deksteen in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft.

**LAAGDYNAMISCH RECREATIEF GEBRUIK:** wandelen, verpozen, natuurbeleving,...

**MAAIVELDNIVEAU:** het gemiddelde peil van de omliggende omgeving van een gebouw.

**MEERGEZINSWONING:** appartement of gebouw met meer dan één wooneenheid boven of naast elkaar. (inclusief de bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen,...)

**NIET-HINDERLIJKE BEDRIJVGHEID:** bedrijf op kleine schaal waarvan het bestaan of de werking, uit oogpunt van rust en hygiëne, verenigbaar is met de eisen in een kasteelparkgebied.

**ONTBOSSING:** iedere handeling waardoor het bos geheel of gedeeltelijk verdwijnt en aan de grond een andere bestemming of gebruik wordt gegeven.

**PARKEERPLAATS:** een ruimte waar één autovoertuig kan worden geparkeerd, meer bepaald een staanplaats in open lucht speciaal daartoe aangelegd en uitgerust.

**PERCEELSGRENS:** kadastrale grens die de afbakening van het perceel aangeeft.

**RECREATIEVE FUNCTIE:** wellnesscentrum, schoonheidsinstituut, ...

**ROOILIJN:** deze lijn vormt de grens tussen een weg met openbaar karakter en de aanpalende eigendommen overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven, of bij gebrek aan een rooilijnplan, overeenkomstig de actuele eigendomstoestand.

**SEMI-OPENBAAR KARAKTER:** Deze ruimte/site is in principe openbaar toegankelijk en heeft een publieke sfeer. Er is echter wel sprake van particulier eigendom. Voor gebruikers geldt vaak een lidmaatschap of een bepaalde activiteit in deze ruimte als voorwaarde voor toegang tot de betreffende ruimte/site.

**SOCIO-CULTURELE VOORZIENING:** onder socio-culturele voorziening wordt verstaan: activiteiten uitgeoefend door lokale socio-culturele verenigingen, zoals het beoefenen van amateurkunsten, sociaal-cultureel vormings- en ontwikkelingswerk, gemeenschapsvormende en opbouwende initiatieven, culturele vrijetijdsbesteding, recreatieve en sportieve activiteiten los van de sportverenigingen, ...

**TERRAS:** geëffende, niet-overdekte, hoger dan de normale begane grond gelegen vlakke, aangelegd als wandel- of zitplaats, aansluitend bij een gebouw.

**UITBREIDEN VAN EEN GEBOUW:** het bestaand vergund volume van een gebouw vergroten; de uitbreiding vormt fysisch één geheel met het oorspronkelijk gebouw.

**VERBOUWEN VAN EEN GEBOUW:** het aanpassen van een gebouw met behoud van de dragende structuur.

**VERHARDINGEN:** alle bodembedekkingsmaterialen en behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Verhardingen kunnen gesloten, halfopen of open zijn. Gesloten verhardingen zijn asfalt of beton. Halfopen verhardingen zijn: betonplaten, klinkers, kasseien, steenslag, gebonden dolomiet, .... Open verhardingen zijn: ongebonden (grofkorrelig) materiaal, o.a. grind, ongebonden dolomiet, grastegels, ...

**VLOEROPPERVLAKTE:** is de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van het gebouw.

**WATERDOORLATENDE VERHARDING:** alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomietverharding, steenslagverharding, grastegels,...

**WOONEENHEID:** ruimte of geheel van aansluitende ruimten hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of van samenlevende personen, al dan niet in gezinsverband.

**ZORGWONEN:** een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden (volgens het VCRO art. 4.1.1, 18°):

- a) in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,
- b) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,
- c) de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
- d) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
  - 1) hetzij ten hoogste twee [personen van 65 jaar of ouder],
  - 2) hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,
- e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

## 1.4 ALGEMENE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT HET BEBOUWDE GEGEVEN

### *Bestaande vergunde gebouwen, constructies en verhardingen*

Bestaande vergunde gebouwen, constructies en verhardingen kunnen afwijken van de voorschriften en zoneringen in het RUP wat betreft bestemming, afmetingen, hoogtes, materialen, ... Deze gebouwen, constructies en verhardingen kunnen blijven bestaan, tenzij ze hinderlijk zijn. Er worden geen nieuwe stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd voor die delen die strijdig zijn met de voorschriften en de zoneringen in het RUP, voor die delen worden enkel instandhoudingswerken toegestaan.

## 1.5 INRICHTINGSPLAN

Een inrichtingsplan dient opgemaakt te worden bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, gelegen in kasteelparkgebied (art. 1). De aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning omvat de nodige elementen en motivaties om aan te tonen dat aan de eisen van de voorschriften voldaan wordt. Daarom moet bij elke vergunningsaanvraag een inrichtingsplan toegevoegd worden. Dit is een informatief document, dat een beschrijving en een motivatie omvat van de inrichting en de beheersmaatregelen voor het gebied, waarop de aanvraag betrekking heeft. De voorgestelde beheersmaatregelen zijn gebaseerd op de principes van harmonisch parkbeheer. Het inrichtingsplan van het terrein duidt de volgende gegevens aan en motiveert de ontwerpkeuzes in verband met:

- de toegangen naar de openbare weg
- de interne circulatie van eigen personeel en leveringen volgens de verschillende vervoersmodi
- de parkeerruimte en de behoefteberekening ervan
- de eventuele voetgangers- en fietsersverbindingen
- de plaatsing van de gebouwen en een omschrijving van de functies en activiteiten
- de lay-out van de gebouwen in relatie tot het functioneren van de site
- de cultuurhistorische kwaliteiten van het domein alsook de ecologische en landschappelijke kwaliteiten
- de capaciteit van de voorzieningen
- de voorzieningen voor brandbestrijding en aspecten van veiligheid voor de gebruiker
- de voorzieningen inzake infiltratie, buffering en vertraagde afvoer van hemelwater
- de verharde en niet-verharde ruimten
- een gedetailleerd beplantingsplan.

Indien bij een volgende vergunningsaanvraag wordt afgeweken van het eerste inrichtingsplan, dan dient een nieuw globaal inrichtingsplan te worden toegevoegd aan de betreffende vergunningsaanvraag.



## 1.6 PARK- EN BOSBEHEERPLAN

Er dient, gekoppeld aan de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning in kasteelparkgebied (art. 1), een park- en bosbeheerplan opgemaakt te worden voor het kasteelparkgebied. Doel is een beheer, herstel en opwaardering van het kasteelparkgebied uit te stippelen dat aan de principes van harmonisch park-, groen- en bosbeheer voldoet. Beide plannen kunnen apart van elkaar opgemaakt worden en dienen hierbij op elkaar afgestemd te worden. Ook de natura 2000<sup>1</sup> doelstellingen dienen hierbij meegenomen te worden.

Het park- en bosbeheerplan omvat 3 delen m.n.:

- studie en inventarisatie: alvorens beslissingen te nemen is een grondige studie noodzakelijk van het plangebied. Deze studie situeert zich op het vlak van cultuurhistoriek, biotiek, abiotiek, het milieu en de ruimere omgeving
- beheervisie en –doelstellingen: vanuit de gegevens van de studiefase wordt een beheervisie opgemaakt met daaraan gekoppelde beheerdoelstellingen
- beheermaatregelen: de beheerdoelstellingen worden vertaald in beheermaatregelen met een planning op lange termijn (20 jaar).

## 2. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

---

Er is geen vogelrichtlijngebied van het Natura 2000 netwerk aanwezig in het plangebied. Wel is er een habitatrictlijngebied aanwezig (zie kaart 6). Het gaat om de SBZ (speciale beschermingszone) 'Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: Oostelijk deel', deelgebied Vallei van de Moervaart/Zuidlede (BE2300005-8). Om 'een gunstige staat van instandhouding' te bekomen zijn doelen op Vlaams niveau en per SBZ bepaald en vastgelegd in aanwijzingsbesluiten. De realisatie van deze taakstelling wordt op niveau van de SBZ's opgevolgd en gestuurd via een Managementsplan Natura 2000. Dit Managementsplan, met name de taakstelling vormt het kader voor de afweging van projecten en plannen en voor het opleggen van bepaalde maatregelen. Volgens dit plan betreft het voor dit plangebied habitattypen 91E0. Dit zijn bossen op alluviale grond met *Alnus glutinosa* en *Fraxinus excelsior*. Hierbij zijn ook kwantiteits- (+353ha) en kwaliteitsdoelen beschreven. Ook wordt er melding gemaakt van de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in deze zone. De bunkers op het domein 't Meersdael komen hiervoor in aanmerking. Met de aanwezigheid van de waterpartijen en het bosgebied vormt dit een goede habitat voor vleermuizen.



## ART.1: KASTEELPARKGEBIED

Categorie van gebiedsaanduiding volgens art. 2.2.3. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:  
overig groen: parkgebied

### 1.1 BESTEMMING

Het kasteelparkgebied kan, mits een goede ruimtelijke afweging gebruikt worden voor horecagelegenheden. Het kan ook verschillende nevenfuncties vervullen: een socio-culturele, educatieve, recreatieve, landschappelijke, cultuurhistorische, evenals een ecologische functie. De toegestane functies mogen in geen geval de draagkracht van het domein en de omgeving overschrijden of de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen. Tevens is een semi-openbaar karakter van het kasteelpark gewenst.

Volgende functies worden expliciet verboden:

- Hinderlijke bedrijvigheid zoals grootschalige productiebedrijven, grootschalige detailhandel, groothandel, handel in en reparatie van auto's en transportbedrijven.
- Autonome woonfuncties zoals studio's en (meergezins)woningen
- Discotheken en dancings

Het kasteelgebouw aangeduid op het grafisch plan wordt opgenomen binnen artikel 12, de bestaande feestzaal binnen artikel 6. Deze vormen de belangrijkste gebouwen in het kasteelpark en zijn de dragers van de functies in dit gebied. Waar in deze zone op het grafisch plan in overdruk parkeerzone is aangeduid, moet respectievelijk worden voldaan aan de stedenbouwkundige voorschriften onder artikel 7, voor de overdruk toegang is dit artikel 9. Voor de indicatieve overdrukken is een vista aangeduid met voorschriften onder artikel 8, voor de indicatieve ontsluiting is dit artikel 10. Op het grafisch plan is ook de waterloop aangeduid als een indicatieve overdruk met artikel 11.

### 1.2 INRICHTING EN BEHEER

De zone voor kasteelpark dient visueel aan te sluiten bij zone voor bosgebied. Zachte, natuurlijke overgangen tussen beide dienen voorzien te worden.

#### 1.2.1. Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn toegelaten mits onderstaande voorwaarden en kunnen de functie hebben ter ondersteuning van de functionaliteit van het gebied (bergplaats, dierenhok, bijgebouw in functie van het onderhoud van het park- en bosbeheer ).

Volgende elementen bevinden zich in het kasteelpark:

- Kasteelgebouw (ernaast een garage)
- Feestzaal bestaande uit vaste gebouwen en tent
- Bijgebouw: bunker ten westen met tuinberging
- Bijgebouw: bunker ten oosten met tuinberging en pergola
- Bijgebouw: schapenstal
- Bijgebouw: schuilhok
- Bijgebouw: portierlokaal

Onder bijgebouwen worden alle gebouwen verstaan die aanwezig zijn in deze zone, met uitzondering van het kasteel en de feestzaal. Hiervoor moeten de desbetreffende voorschriften geraadpleegd worden.

Binnen het plangebied kunnen de bestaande bijgebouwen in stand worden gehouden. Volgende handelingen zijn toegelaten:

- stabiliteitswerken
- verbouwen binnen het bestaande volume
- herbouwen op dezelfde plaats indien niet opgenomen in inventaris bouwkundig erfgoed

Het uitbreiden van bijgebouwen is toegestaan tot een maximum van 180m<sup>2</sup> ( incl. een eventuele verbinding tussen het kasteelgebouw en de garage). Het uitbreiden van een gebouw door middel van een permanent geplaatste tent is niet toegestaan. Tenten zijn enkel toegelaten als tijdelijke constructie (feest, evenement,...).

Het herbouwen op dezelfde plaats is toegelaten mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- de totale vloeroppervlakte van alle bijgebouwen (alle gebouwen excl. kasteel) samen mag maximaal 1430m<sup>2</sup> bedragen
- de maximale kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 m
- de bijgebouwen hebben een plat of een hellend dak met een maximale helling van 35°.
- er dient een eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan. Het kleurgebruik van buitenmuren, buitenramen en –deuren is esthetisch verantwoord en in harmonie met elkaar rekening houdend met de eigenheid en de identiteit van het kasteelparkgebied.

### 1.2.2. Toegang

De toegang tot het parkgebied gebeurt zoals aangegeven op plan en art. 9. Er zijn fiets- en wandeltoegangen toegelaten langs de zijde van de oude spoorwegel, op de plaats van de oude poorttoegangen.

### 1.2.3. Verhardingen

Verhardingen zijn toegestaan voor de aanleg van wegenis ter ontsluiting van de gebouwen, terrassen en tuinpaden. Het gebruik van gesloten verhardingen zoals KWS- en betonverhardingen is tevens niet toegestaan. Alle verhardingen met uitzondering van terrassen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen. Het gebruik van puin is niet toegestaan. Hiervan kan echter afgeweken worden mits omstandige motivatie en omwille van milieutechnische redenen.

### 1.2.4. Reliëfwijzigingen

Wijzigingen van het bodemreliëf zijn slechts toegelaten voor zover:

- het maaiveld over een strook met een breedte van minimaal 3 m langsheen de perceelsgrenzen aansluit op het niveau van het aanpalend eigendom of het aanpalend openbaar domein
- de gezonde waterhuishouding van het gebied niet wordt geschaad.

### 1.2.5. Park- en tuinaanleg

De inrichting van het park moet rekening houden met de aanwezige ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Waardevolle of potentieel waardevolle elementen worden opgenomen als onlosmakelijke, volwaardige onderdelen van het park. Het gaat onder meer over zichtassen, waardevolle bomen en andere waardevolle beplanting. Beplantingen dienen in stand gehouden te worden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechtelijke bepalingen terzake.

De park- en tuinaanleg dient te kaderen in het op te maken park- en bosbeheerplan. De plantensoorten zijn hoofdzakelijk streekeigen en inheems. Een enkele uitheemse soort als monumentaal parkelement is toegelaten. Cultuurgewassen zoals hoogstamfruitbomen en heggen zijn toegelaten om het natuurlijke karakter van de site bevorderen (aanbrengen landschaps-element). Aandacht voor inzake de plantenkeuze voor habitats van bepaalde fauna en flora (instandhouding). Enkel wat strikt nodig is bemesten en ook pesticiden vermijden bij het beheer van het park. Hierbij de afstanden en hoeveelheden respecteren volgens het parkbeheerplan.

Ontbossing is enkel mogelijk in functie van:

- herstel van historische parkstructuren
- vervangen zieke en dode bomen
- veiligheidsredenen

### 1.2.6. Waterhuishouding

In functie van een duurzaam en integraal waterbeheer wordt het hemelwater zoveel mogelijk opgevangen en hergebruikt (voor spoelwater sanitair, wasmachine, buitenkraantje,...). Het resterend deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van hemelwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te infiltreren.

Minimaal 15% van de totale oppervlakte van het kasteelpark dient ingenomen te worden door wateroppervlakte.

Werken, handelingen en voorzieningen die nodig zijn voor het behoud, de bescherming, het herstel, het beheer van de vijvers, poelen en grachten zijn toegelaten volgens de principes van natuurtechnische milieubouw en dienen te kaderen in het op te maken park- en bosbeheerplan.

### 1.2.7. Afsluitingen

Erfscheidingen en andere afsluitingen dienen uitgevoerd te worden als streekeigen haag eventueel gecombineerd met palen met hoogte van maximum 2 m met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting, ofwel in hout, ofwel in smeedijzer, ofwel als baksteenmetselwerk mits kan aangetoond worden dat hierdoor de landschappelijke waarde van het kasteelpark niet negatief beïnvloed wordt.

Beboste parkgedeeltes vallen onder de toepassing van het Bosdecreet. Artikel 3, §3 sluit beboste parkgedeelten niet uit van de toepassing van het Bosdecreet.

Een stedenbouwkundige vergunning voor ontbossing kan worden toegestaan volgens artikel 90 bis §3 van het Bosdecreet. Voor andere ontbossingen zoals vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften dient de Vlaamse Regering de ontheffing van het verbod tot het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing toe te staan.

Gezien de bodemkundige eigenschappen en het reliëf ter plaatse is het nodig voldoende capaciteit voor het water te voorzien.

### 1.2.8. Constructies

Volgende constructies of kleinschalige infrastructuur zijn toegelaten, mits de landschappelijke en historische waarde van het kasteelpark niet negatief wordt beïnvloed en kadert in de tuin- en parkaanleg van het kasteeldomein:

- het plaatsen van zitbanken, tuinornamenten zoals verlichting, standbeelden, prieeltjes, banken en bebording
- het plaatselijk overwelfen van grachten en vijvers door bruggen en soortgelijke constructies

### 1.2.9. Reclame

Onder publiciteit verstaan we de openlucht en visuele reclame of publiciteitsmiddelen onder vorm van panelen of spandoeken vast aan een gebouw, een constructie of de grond.

Alle visuele reclames en publiciteitsmaatregelen dienen zich te beperken tot de bekendmaking van de aanwezige activiteiten

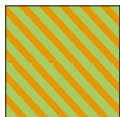
Publiciteit wordt toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- Wordt gepubliceerd op een afzonderlijk paneel. Voor de oprichting ervan dient aan volgende voorwaarden te worden voldaan
  - De totale oppervlakte bedraagt maximaal 5m<sup>2</sup>
  - De hoogte is beperkt tot 4m
  - Het afzonderlijk paneel wordt opgetrokken op maximaal 15 m van de toegang en op minimum 1,00 m van de perceelsgrenzen
  - De borden worden zo ingeplant dat ze geen visuele hinder veroorzaken naar het open gebied toe.
- Publiciteit onder de vorm van lichtreclames is altijd verboden. Indien deze verlicht worden dient ervoor gezorgd te worden dit geen hinder veroorzaakt voor aanpalende bebouwing (bv. bij neonverlichting).
- Het aanbrengen van publiciteits- en uithangborden boven op daken van de gebouwen is verboden

### 1.2.10. Verlichting

Het plaatsen van kleinschalige verlichting is overal in de zone toegelaten in functie van de veiligheid en gebruik van de zone.

Enkel voor de parkeerzone zijn lage lichtmasten toegelaten. Deze dienen zo te worden gekozen en gepositioneerd dat de kans op lichtvervuiling klein is, alsook het verstoren van de fauna en flora in het park.

**1.3****(OVERDRUK) FEESTZAAL****1.3.1. Bestemming**

De indicatieve overdruk 'feestzaal' is voorzien voor het behouden en herbouwen van een feestzaal in het kasteelpark.

**1.3.2. INRICHTING EN BEHEER**

Volgende handelingen zijn toegelaten:

- stabiliteitswerken
- verbouwen binnen het bestaande volume
- herbouwen binnen contour grafisch plan

Het herbouwen is toegelaten mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- de totale vloeroppervlakte van alle gebouwen samen mag maximaal 560m<sup>2</sup> bedragen
- de maximale kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 m
- een plat of een hellend dak met een maximale helling van 35°.
- er dient een eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan. Het kleurgebruik van buitenmuren, buitenramen en –deuren is esthetisch verantwoord en in harmonie met elkaar rekening houdend met de eigenheid en de identiteit van het kasteelparkgebied.

Het uitbreiden van een gebouw door middel van een permanent geplaatste tent is niet toegestaan. Tenten zijn enkel toegelaten als tijdelijke constructie (feest, evenement,..).

## 1.4 (PARKEERZONE (OVERDRUK))

### 1.4.1. Bestemming

Deze in overdruk weergegeven parkeerzone is, ongeacht de zonering, tevens bestemd voor desgevallend:

- parkeerplaatsen;
- fietsenstalplaatsen.

De parkeerzone bestaat uit twee delen. Het hoof gedeelte, nabij de toegang is voor normaal dagelijks gebruik. Een andere gedeelte fungeert als overloop, bij een grotere parkeervraag (bv. een feest). Bij functiewijziging van de gebouwen naar andere functies dient de parkeerbehoefte aangetoond te worden in een inrichtingsplan.

### 1.4.2. Inrichting en beheer

#### INRICHTING

Maximaal 30% van de oppervlakte in overdruk mag worden aangelegd voor het hoof gedeelte van de parking. Het overige gedeelte van de zone aangeduid op het grafisch plan kan dienst doen als overloop van de eigenlijke parking.

De aanleg van parkeerplaatsen is toegelaten mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- De parkeerbehoefte van het gebied Kasteelpark wordt uitsluitend opgevangen binnen deze overdrukzone.
- De benodigde parkeerplaatsen worden aangelegd volgens het principe van gemeenschappelijk parkeren waarbij rekening wordt gehouden met een zo efficiënt mogelijke inrichting van de parkeerplaatsen.
- De parking moet ingericht worden als een groene parking. Per 5 parkeerplaatsen moet een hoogstamboom voorkomen. De bomen kunnen gegroepeerd geplant worden. Parkeerplaatsen bij herinrichting en uitbreiding optimaal inrichten om de parkeerdruk te verminderen.
- De niet-verharde delen van de zone worden aangelegd als groene ruimte.
- De inrichting van deze zone dient maximaal rekening te houden met bestaande natuurlijke en historisch waardevolle elementen zoals de waardevolle parkbomen, kwalitatieve parkranden,.....

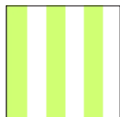
De parkeerzone bestaat uit twee delen. Het hoof gedeelte, nabij de toegang is voor normaal gebruik. Een ander gedeelte is een overloop voor het hoof gedeelte, wanneer er een grotere parkeervraag is ( bv. bij een feest). Dit gedeelte moet worden verhard in grashoudend materiaal om het parkkarakter te behouden indien deze niet in gebruik is

**MATERIAALGEBRUIK**

- Parkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende verhardingen.
- De verharding dient steeds in harmonie te zijn met de omgeving.
- De overloopzone wordt aangelegd als grasplein of in waterdoorlatend, grashoudende verhardingsmaterialen (bv. grastegels)
- De opvang van hemelwater van verhardingen gebeurt op eigen terrein.



1.5

**(VISTA (INDICATIEVE OVERDRUK))****1.5.1. Bestemming**

De indicatieve overdruk 'vista' is voorzien voor het behoud van de zichtrelatie met het kasteel.

**1.5.2. Inrichting en beheer**

In de vista is het oprichten van nieuwe constructies en het aanplanten van groenmassieven die het zicht belemmeren of schaden verboden.

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn verboden:

- het aanplanten van dichte hoogopgaande groenmassieven
- de aanleg van parkeerplaatsen
- het stapelen van om het even welke producten of materialen
- het oprichten van gesloten afsluitingen, al dan niet op perceelsgrenzen.

**1.6**  **(TOEGANG (OVERDRUK))****1.6.1. Bestemming**

De overdruk 'toegang' is voorzien voor de ontsluiting van het kasteelpark met de openbare weg.

**1.6.2. Inrichting en beheer**

Deze overdruk voorziet een ontsluiting voor zowel het niet-gemotoriseerd als het gemotoriseerd verkeer, in het bijzonder voor het langzaam en plaatselijk verkeer (voetgangers en fietsers) en voor het gemotoriseerd verkeer van aangelanden.

De aanleg van de ontsluitingen moeten qua profiel en materialen in overleg gebeuren met de stedelijke diensten mobiliteit en brandweer.

Nieuw te realiseren ontsluitingen (poorten) moeten minimum 4m breed zijn.

Er dient een eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan. Het kleurgebruik is esthetisch verantwoord en in harmonie met elkaar rekening houdend met de eigenheid en de identiteit van het kasteelparkgebied. Tenzij dit vanuit milieuhygiënisch of bouwtechnisch standpunt niet verantwoord is, worden nieuwe verhardingen aangelegd of bestaande verhardingen bij heraanleg vervangen door waterdoorlatende bestratingsmaterialen.

**1.7**  **(TRACÉ VOOR ZACHTE WEGGEBRUIKERS EN ONDERHOUD (INDICATIEVE OVERDRUK))****1.7.1. Bestemming**

Deze indicatieve overdruk is voorzien voor de ontsluiting van het kasteelpark voor fietsers en voetgangers, voor het onderhoud van het domein en eventueel prioritaire voertuigen en brandweer.

**1.7.2. Inrichting en beheer**

Deze verbinding voor traag verkeer is minimum 1,5m breed. Indien prioritaire voertuigen en brandweer deze verbinding noodzakelijk achten moet er een minimum breedte van 4m te realiseren zijn.

Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur (zie voorschriften art. 1.2.10), wegwijzers en installaties behorend bij de onder- en bovengrondse nutsleidingen.

Er dient een eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan. Het kleurgebruik is esthetisch verantwoord en in harmonie met elkaar rekening houdend met de eigenheid en de identiteit van het kasteelparkgebied. Tenzij dit vanuit milieuhygiënisch of bouwtechnisch standpunt niet verantwoord is, worden nieuwe verhardingen aangelegd of bestaande verhardingen bij heraanleg vervangen door waterdoorlatende bestratingsmaterialen.

(

**ART.2: BOSGEBIED**

Categorie van gebiedsaanduiding volgens art. 2.2.3. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:  
bos

**2.1 BESTEMMING**

Dit gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos, het natuurlijke milieu en van landschapswaarden. Het gebied heeft de hoofdfunctie bos. Alle werken, handelingen en inrichtingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het bos, het natuurlijke milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten.

Als nevenfunctie kan deze zone gebruikt worden voor laagdynamisch recreatief gebruik. Deze zone kan zodanig worden ingericht dat het zijn sociale rol kan vervullen met oog op het behoud, de ontwikkeling en het herstel van het bos, het natuurlijke milieu en van de landschapswaarden.

Het is uitdrukkelijk verboden in deze zone gebouwen en vaste constructies op te richten, met uitzondering van nutsvoorzieningen.

Er is tevens een indicatieve overdruk 'tracé voor zachte weggebruikers en onderhoud' (artikel 10) aangeduid binnen dit gebied.

**2.2 INRICHTING EN BEHEER**

Het huidige bodemgebruik is bepalend voor de inrichting en beheer van de zone voor bosgebied. Binnen de zone dient het bestaande bomenbestand gevrijwaard te worden en waar nodig geacht uitgebreid.

De aanleg en onderhoud dient te kaderen in het op te maken park- en bosbeheerplan. De heester- en boomsoorten in de beboste oppervlakten zijn hoofdzakelijk streekeigen en inheems. Ontbossing is enkel toegelaten in functie van de uitvoering van het bosbeheersplan.

Behalve de tracés voor zachte weggebruikers en onderhoud zijn ook andere voetwegen al dan niet in combinatie met onderhoudswegen in de zone voor bosgebied toegelaten. Dit gebeurt in functie van laagdynamisch recreatief gebruik (wandelen, verpozen,...) door de bezoekers of in functie van onderhoud van het gebied. Voor alle paden mogen enkel natuurlijke, zachte waterdoorlaatbare verhardingsmaterialen worden aangewend. Deze materialen moeten landschappelijk geïntegreerd zijn in het domein.

Het bosgebied moet toegankelijk zijn om een educatieve en recreatieve rol te kunnen vervullen. Deze recreatieve functie en eventuele verharding mag echter het natuurlijke milieu en de landschappelijke waarde van het bos niet verstoren.

Onder natuurlijke, zachte en waterdoorlaatbare verhardingsmaterialen wordt verstaan: gras, schors en houtsnippers.

(



### ART.3: ZONE VOOR HORECA

Categorie van gebiedsaanduiding volgens art. 2.2.3. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:  
wonen

#### 3.1 BESTEMMING

De zone is bestemd voor horeca, met uitsluiting van discotheken / dancings. Verder zijn complementaire activiteiten, eigen aan de horeca toegestaan. Bij stopzetting van de horeca-activiteit is de nabestemming van de bebouwing steeds een woonfunctie.

Er is maximaal 1 bedrijfswoning/ toezichtswoning en 1 ondergeschikte zorgwoning per horecazaak toegestaan. Zij moet in rechtstreeks relatie staan met de uitbating van de horecazaak. Het is toegestaan de woning op een perceel apart van de horecazaak op te richten. Meergezinswoningen zijn niet toegestaan.

#### 3.2 INRICHTING EN BEHEER

Behoudens de bestaande toestand moeten alle uitbreidingen, verbouwingen en herbouw voldoen aan volgende voorschriften.

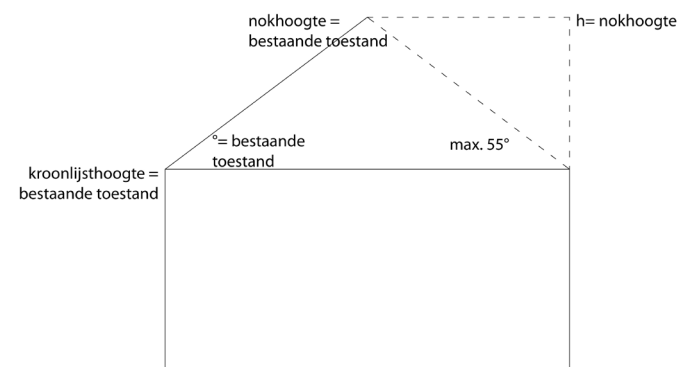
##### 3.2.1. Bouwvolume

- Maximaal 2 bouwlagen (gelijkvloers + verdieping (deels) onder dak), de kroonlijsthoogte is te behouden zoals de bestaande toestand op datum van definitieve vaststelling van het RUP
- Aaneengesloten bouwen of bouwrijpe strook respecteren van ten minste 3m tot de zijdelingse perceelsgrenzen.
- De maximale vloeroppervlakte per horeca-inrichting (inclusief de bedrijfswoning) bedraagt de vergunde vloeroppervlakte op datum van definitieve vaststelling van het RUP, exclusief afdak in terraszone.
- De dakhelling aan de straatzijde is te behouden zoals de bestaande toestand op datum van definitieve vaststelling van het RUP. Aan de achterzijde is deze vrij binnen een profiel van maximaal 55° vanaf de maximale kroonlijst. De nok is evenwijdig met de voorbouwlijn.
- Aan de achterzijde is het mogelijk dakkapellen op te richten. Deze dakkapellen beslaan maximaal 50% van de totale noklengte. Deze kunnen met een plat of hellend dak worden uitgevoerd en de hoogte van de dakkapellen bedraagt maximaal de hoogte van de nok. De nok loopt steeds evenwijdig met de voorbouwlijn.
- Bij omzetting van horeca naar woning(en) dient een minimale vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup> per woning gerespecteerd te worden.

Deze zone staat bekend onder de horecacluster Palingshuizen. Deze eenheid met zijn geschiedkundige context, sfeer en functies moet behouden kunnen blijven.

Onder complementaire functies wordt verstaan: seminarieruimtes, feestzalen, bedrijfswoning, speeltuinen, tuinrichting en terrassen, en bergingen.

Aan de voorzijde blijven de (voornamelijk) hellende daken bestaan, aan de achterzijde zijn er mogelijkheden om ontwikkelingen te doen die het voortbestaan van de cluster ondersteunen.



**3.2.2. Terraszone**

- Verharding in de tuin mag maximaal de oppervlakte bedragen die nodig is voor een buitenterras verbonden aan de horecazaak of privéwoning. Tevens is er geen verharding toegelaten tot op 1,5m van de waterloop. De afwatering van deze verharding dient zo te gebeuren dat wateroverlast in de gebouwen vermeden wordt.
- Het is toegelaten om een afdak op te richten over de verharding, tot een afstand van 3m van de waterloop. Ook andere bebouwing tot binnen een afstand van 3m van de waterloop is niet toegelaten ten opzicht van de bestaande toestand op datum van de definitieve vaststelling van dit RUP.
- De overige delen van de terraszone zijn in te groenen. De inrichting moet gebeuren met hoofdzakelijk streekeigen en inheems groen.

**ART.4: WEGINFRASTRUCTUUR**

Categorie van gebiedsaanduiding volgens art. 2.2.3. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:  
lijninfrastructuur

**4.1 BESTEMMING**

Dit gebied is bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden.

**4.2 INRICHTING EN BEHEER**

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen, zoals stootbanden en hulpposten.



## ART.5: GEBIED VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBAAR NUT

Categorie van gebiedsaanduiding volgens art. 2.2.3. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

### 5.1 BESTEMMING

Het gebied is bestemd voor de infrastructuur van een pompstation. Volgende werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen zijn toegelaten:

- Alle werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig of nuttig zijn voor instandhoudingswerken aan het pompstation, inclusief het aanleggen, inrichten of uitrusten van wegen of paden voor de bediening van het pompstation.
- Werken en handelingen in functie van groenaanleg en landschapsintegratie.

### 5.2 INRICHTING EN BEHEER

#### 5.2.1. Constructies en installaties

De maximale bouwhoogte bedraagt 2m voor alle constructies en installaties in het gebied. Ondergrondse installaties zijn toegelaten. De gebruikte materialen, het volume en de vormgeving van de constructies en installaties moeten op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden in de omgeving.

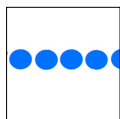
#### 5.2.2. Verhardingen

Verhardingen worden tot een minimum beperkt. De aanleg en het onderhoud van wegen en paden in functie van de toegankelijkheid en exploitatie van de constructies en installaties is toegestaan. Waar in functie van de exploitatie verhardingen noodzakelijk zijn, dient zoveel mogelijk gebruik gemaakt te worden van kleinschalige, waterdoorlatende materialen. Enkel waar dit noodzakelijk is in functie van de exploitatie, draagkracht of opgelegde sectorale voorwaarden kunnen ondoordringbare verhardingen gebruikt worden voor zover de afwatering gebeurt naar de niet-verharde delen of naar een eigen opvang om het water te infiltreren of te bufferen.

#### 5.2.3. Afsluitingen

Het gebied kan afgesloten worden door een draadafsluiting, al dan niet in combinatie met een streekeigen haag. De draadafsluiting is transparant en bestaat uit een combinatie van palen en draadwerk met een maximale hoogte van 1m.





## ART.6: TRACÉ VOOR WATERLOPEN (INDICATIEVE OVERDRUK)

Categorie van gebiedsaanduiding volgens art. 2.2.3. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:  
geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

### 6.1 BESTEMMING

Deze indicatieve overdruk heeft betrekking tot de waterloop van de 2e categorie die door en langs de grens van het kasteelpark loopt. Deze zone is bestemd voor de natuurlijke inrichting en beheer van de waterloop en haar oevers gelegen in een open bedding. De waterloop kan vrij meanderen binnen deze zone en begeleid worden door inheemse streekeigen vegetaties zoals hooiland, ruigten, rietkragen,...

### 6.2 INRICHTING EN BEHEER

#### 6.2.1. 5m vrije strook

De zone van 5m landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop moet vrij blijven van elke constructie (inbegrepen terrassen), ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, water- en rioolputten. Ook vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop en oeverzone belemmeren en niet overrijdbare beplantingen zijn niet toegelaten. Overbruggingen en knuppelpaden zijn toegelaten i.f.v. het realiseren van voet- en fietsverbindingen.

#### 6.2.2. Aanpassingen op waterloop

De ruimteconfiguratie van de waterloop kan altijd aangepast worden volgens de nood / behoefte en in functie van het optimaliseren van de afwatering van het gebied en het nemen van maatregelen tegen de overstroming van het gebied. Binnen de aangeduide zone zijn aanpassingswerken aan de bestaande beek toegelaten. Hieronder wordt verstaan: de aanleg van meanders in de waterloop de natuurlijke uitvoering en vormgeving van de beekoevers volgens de principes van natuurtechnische milieubouw, de aanleg van de verbredingen van de waterloop ed.

Lozen van hemelwater op de waterloop is enkel toegelaten in functie van afvoeren water afkomstig van verharding en daken op het perceel.

#### 6.2.3. Onderhoudslast

De bestaande erfdienstbaarheid m.b.t. de onderhoudslast van de waterloop blijft behouden. De waterbeheerder kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele schade aan de verharding aangelegde binnen de 5m strook t.g.v. onderhoudswerken aan de waterloop.



## ART.7: CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL GEBOUW (OVERDRUK)

Categorie van gebiedsaanduiding volgens art. 2.2.3. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

### 7.1 BESTEMMING

De gebouwen die op het verordenend grafisch plan in overdruk aangeduid zijn, krijgen in dit RUP een bescherming als cultuurhistorisch gebouw. Deze gebouwen hebben een aanzienlijke erfgoedwaarde en is bepalend voor de cultuurhistorische waarde van de site. Zowel de buitenschil als de waardevolle interieurelementen en -structuren dienen behouden te blijven.

De bestaande bunkers in de zone moeten behouden blijven. Indien er reeds een natuurfunctie is dient deze behouden te blijven. Indien deze niet aanwezig is, is het toegestaan om er een natuurfunctie of een recreatieve functie in op te nemen.

Voor deze gebouwen gelden onderstaande supplementaire regels bovenop de stedenbouwkundige voorschriften volgens de zonering in grondkleur.

### 7.2 INRICHTING EN BEHEER

De gebouwen mogen niet afgebroken worden. Bij verbouwing moeten de storende elementen zo veel mogelijk verwijderd worden en dient prioritair aandacht besteed te worden aan herstel van de oorspronkelijke kenmerken. Hierbij dient niet noodzakelijk de oorspronkelijke situatie gereconstrueerd te worden maar dient opnieuw een samenhangend en gaaf beeld gecreëerd te worden.

Uitbreidingen zijn mogelijk voor zover de waarde van het gebouw of de ruimtelijke draagkracht van de omgeving hierdoor niet worden aangetast en mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- de uitbreiding dient te gebeuren in functie van veiligheid en toegankelijkheid.
- de uitbreiding moet fysisch één geheel vormen met het bestaande gebouw en respecteert de voorop genoemde vormelijke elementen van het gebouw.
- de uitbreiding van het bouwvolume leidt tot een volumevermeerdering van maximaal 20%.
- het uitbreiden van het bouwvolume is in overeenstemming met de schaal van het gebouw.

De bunker kan bv. gebruikt worden als slaapruiimte voor vleermuizen of als speelruimte.

**VERORDENEND GEDEELTE****TOELICHTEND GEDEELTE**

Bij verbouwing dienen de aanwezige vormelijke elementen waaraan het gebouw zijn waarde te danken heeft behouden te blijven, voor zover zij aansluiten bij de oorspronkelijke of een betekenisvolle bouwfase van het gebouw:

- de dakvorm, -materialen en kroonlijstafwerking van het hoofdgebouw
- de gevelgeleding, -materialen en -reliëf, kleuren, plinten
- gevelsierelementen zoals poort-, deur- en/of raamomlijstingen, geprononceerde druiplijsten, cartouches, smeedwerk
- sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, in gewerkte nissen en houtwerk,
- andere waardevolle zichtbare structurelementen.

Voor andere elementen zoals oorspronkelijke planopbouw, traphallen, schouwmantels, vloer-, muur- en plafondbewerkingen met erfgoedwaarde wordt het behoud vooropgesteld. Afwijkingen kunnen echter worden toegestaan om functionele en/of veiligheidsredenen, mits grondige motivatie.

Uitzonderlijk kan afbraak worden toegestaan, evenwel uitsluitend in geval van overmacht. 'Overmacht' dient strikt geïnterpreteerd te worden als 'een plotse gebeurtenis buiten de wil van de eigenaar die leidt tot een essentieel verlies van de erfgoedwaarde'. Schade ten gevolge van gebrekkig onderhoud of verwaarlozing wordt niet aanvaard als overmacht. De vervangingsnieuwbouw inspireert zich op het te slopen gebouw. Het vergunde of vergund geachte volume geldt als te herbouwen volume. Het aantal bouwlagen wordt behouden.

Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een verantwoordingsnota te worden toegevoegd waarin de aangevraagde ingrepen worden afgewogen ten opzichte van de aanwezige erfgoedwaarden, en dit voor de totaliteit van het gebouw (interieur en exterieur) waarop de aanvraag betrekking heeft..

De erfgoedwaarde van het gebouw wordt door de desbetreffende adviesinstaties afgewogen via een algemene onroerendergoedtoets.

## 8. OVERZICHT VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE OPGEHEVEN WORDEN

Volgend voorschrift uit het gewestplan Gentse en Kanaalzone (KB 14/09/1977) wordt opgeheven:

- bosgebied

Stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren (KB 07/04/1977, gedeeltelijk gewijzigd bij BVR op 09/12/1997)
art.1. kasteelparkgebied	bosgebied + natuurgebied
art. 2 bosgebied	bosgebied + natuurgebied
art. 3 zone voor horeca	bosgebied
art. 3 zone voor weginfrastructuur	bosgebied