

Artikel 1 : Parkgebied met natuurlijk karakter

1.1. Bestemming

Parkgebied met een belangrijke cultuurhistorische en natuurlijke waarde. In de op plan aangeduide hoofdgebouwen geldt wonen als hoofdbestemming. Het aantal bestaande woongelegenheden binnen de begrenzing van het BPA mag niet vermeerderd worden. Kantoren in functie van het beheer van het domein Botermelk en het natuurpark Botermelk-La Garenne zijn als nevenbestemming toegelaten in de remise van het kasteel Botermelck. Minimum 51 % van het bouwvolume van de remise onder aftrek van paarden- en koetsenstallen dient gebruikt te worden als woning. Kantoren van het tuiniersbedrijf Wirtz zijn toegelaten in het wagenhuis van de hovenierswoning Botermelkdijk 422. Het houden van dieren is toegelaten in stallingen en schuilhokken.

1.2. Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

1.2.1. Verplichtingen

- De inrichting en het beheer van het gebied moet vastgelegd worden in een beheersplan. Het beheersplan dient bijzondere aandacht te besteden aan de verblijfplaatsen voor vleermuizen en andere soorten uit bijlage 4 van de habitatrictlijn, die voorkomen in het gebied.
- Het beheersplan moet opgemaakt worden volgens de richtlijnen van harmonisch park- en groenbeheer (kopie in bijlage) van de afdeling Bos en Groen.
- Het beheersplan is voorafgaand aan de goedkeuring door de gemeenteraad voor advies voor te leggen aan de cel Monumenten en Landschappen van AROHM, de afdeling Bos en Groen en de afdeling Natuur.
- Hemelwater afkomstig van daken moet zoveel mogelijk herbruikt worden. Het resterende gedeelte van het hemelwater moet worden geïnfiltreerd of gebufferd.

1.2.2. Toegelaten werken

- Het heropbouwen in geval van beschadiging ten gevolge van overmacht of het verbouwen van een bestaand gebouw binnen het huidige bouwvolume kan worden toegestaan mits ruimtelijk en esthetisch verantwoord en indien dit gebeurt in harmonie of in positief contrast met de bestaande constructie qua verhouding, stijl en materiaal.
- Een volumevergroting van een hoofdgebouw met max. 10 % is enkel toegelaten in functie van de brandveiligheid, milieueisen en/of het verhogen van de toegankelijkheid voor mindermobielen. Deze volumevergroting moet ruimtelijk en esthetisch verantwoord worden en in harmonie of positief contrasterend zijn met het bestaande gebouw qua verhouding, stijl en materiaal.

- Uitbreiding van het bestaande kasteel in functie van een ontspanningsruimte, in de op plan aangeduide zone voor uitbreiding zonder toename van het aantal woongelegenheden. De uitbreiding mag netto (nieuwbouw-afbraak) maximaal 900 m³ bedragen en kan enkel worden toegestaan mits ruimtelijk en esthetisch verantwoord en indien het nieuwe volume aansluit of positief contrasteert bij de omgevende bebouwing qua verhouding, stijl en materiaal; de werken mogen worden gespreid in de tijd maar de uitbreiding mag netto (nieuwbouw-afbraak) nooit meer bedragen dan 900 m³.
- In de uitbreidingszone van het kasteel is de aanleg van een verhoogd terras toegelaten. De netto-uitbreiding bedraagt niet meer dan 40 m².
- Historisch waardevolle panden, zoals aangeduid op plan, moeten bewaard blijven in hun huidige toestand of gerestaureerd worden naar het idee van de oorspronkelijke toestand. Dit houdt in dat de archetypische vormelijke en/of ruimtelijke elementen waaraan de betreffende panden hun waarde danken, behouden moeten blijven. Werken noodzakelijk voor de instandhouding van deze gebouwen en deze om te voldoen aan de hedendaagse wooneisen mogen uitgevoerd worden, zonder uitbreiding van het bouwvolume. Heropbouw kan slechts gebeuren in geval van beschadiging van het gebouw ten gevolge van overmacht.
- De op het plan aangeduide bijgebouwen (stallingen, serres, hokken, bergingen en garages) zijn toegelaten.
Het gebruik van zichtmaterialen is beperkt tot hout, steen, pannen, glas en metaal. Voor de dakvorm kan gekozen worden tussen een plat dak of een zadeldak. De hoogte moet beperkt blijven tot 3,5 meter indien de constructie van een plat dak wordt voorzien. In geval van een zadeldak mag de nokhoogte maximaal 5 meter bedragen.
- Nieuwe serres zijn toegelaten, maar enkel binnen de op het plan aangeduide bouwzone, voor zover deze nieuwe gebouwen de landschappelijke waarde van het park niet negatief beïnvloeden en de oppervlakte van nieuwe serres per zone beperkt blijft tot maximum 50 m².
- De schuilhokken voor dieren blijven beperkt tot deze die op het bestemmingsplan zijn aangeduid. Ze kunnen verplaatst worden binnen een straal van 8 m rond de huidige locatie. De aanwezige schuilhokken mogen enkel vervangen worden (herbouw) indien de bebouwde oppervlakte van het nieuwe schuilhok beperkt blijft tot 8 m²/ha. Het gebruik van materialen is beperkt tot hout, steen, pannen, glas en metaal. Voor de dakvorm kan gekozen worden tussen een plat dak of een zadeldak. De hoogte moet beperkt blijven tot 3,5 m indien de constructie van een plat dak wordt voorzien. In geval van een zadeldak mag de nokhoogte maximaal 4 m bedragen. Herbouw van de schuilhokken is enkel toegelaten onder volgende voorwaarden :
 - de bebouwde oppervlakte van het nieuwe schuilhok blijft in omvang beperkt tot de bebouwde oppervlakte van het bestaande schuilhok
 - ze mogen niet gefundeerd zijn
 - de ondergrond is onverhard
 - minstens 1 zijde is open

De begrazing van de percelen zal groepsgewijs (niet één paard per perceel, maar diverse paarden op een groter begraasd geheel) gebeuren.

- Het plaatsen van tuinornamenten zoals standbeelden, prieeltjes, banken, enz..., is toegelaten voor zover deze ornamenten kaderen in de parkaanleg, de landschappelijke waarde van het park niet negatief beïnvloed wordt en mits advies van de afdeling Monumenten en Landschappen.
- Het plaatsen van houtdroogloodsen zal gebundeld worden in de op plan aangeduide bouwzones rond de hoofdgebouwen. Verspreid in het bos staande verplaatsbare houtdroogloodsen zullen verwijderd worden.
- Het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en bijhorende boven- en ondergrondse installaties. Bovengrondse installaties moeten ingeplant worden in de bestaande bossen (zie plan bestaande toestand) en op minimum 8 m uit de rooilijn van de gewestweg. De bovengrondse installaties worden uitgevoerd in een groene kleur zodat ze geïntegreerd worden in hun groene omgeving en niet in het oog springen. De hoogte is beperkt tot 3 m, de bebouwde oppervlakte per installatie tot 12 m².
- Het verharderen van wegen, paden blijft beperkt tot de reeds verharde wegen weergegeven op het plan bestaande toestand. Nieuwe verhardingen moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen. Verhardingen in KWS en beton zijn verboden. Verhardingen in kasseien, natuursteen en gebakken klinker zijn toegelaten voor zover ze geplaatst worden in een waterdoorlatende fundering.
- Bij elk hoofdgebouw zijn nieuwe verhardingen in waterdoorlatende materialen toegestaan binnen de op plan aangeduide bouwzone met een maximale oppervlakte van de bestaande en de nieuwe verhardingen gelijk aan de helft van de reeds bebouwde oppervlakte binnen deze bouwzone.
- Het plaatsen van informatiepanelen aan de toegangen, splitsingen van wegen en aan de gebouwen; elk paneel en elke groep van panelen mag maximaal 1 m² bedragen.
- Het plaatsen van draadafsluiting mits kan aangetoond worden dat hierdoor de landschappelijke waarde van het park niet negatief beïnvloed wordt; Er zijn geen andere afsluitingen toegelaten dan erfrasteringen, met een maximale hoogte van 2 m, gesitueerd langs de openbare wegen en erfrasteringen rond de woningen, met een maximale hoogte van 1 m geïntegreerd in de tuinaanleg, die konijnen en reeën moeten buiten houden en paarden moeten binnenhouden.
- Het voorzien van buitenverlichting mits hierdoor de landschappelijke waarde van het park niet negatief beïnvloed wordt; deze verlichting moet beperkt blijven tot oriëntatieverlichting langs de op plan aangeduide verharde wegen en tuinverlichting direct rond de woningen. Eén en ander zal worden opgenomen in het beheersplan.
- Het tijdelijk (van het begin tot het einde van de funderingswerken) verlagen van de grondwaterstand d.m.v. verticale drainage om vergunde bouwwerken mogelijk te maken.
- Wat betreft de verwerking van afvalwater wordt verwezen naar de gemeentelijke verordening hieromtrent.
- Alle bouwaanvragen in het parkgebied dienen voor advies te worden voorgelegd aan de afdeling Bos en Groen, de afdeling Natuur, en de afdeling Monumenten en Landschappen.
- Bovenvermelde werken zijn slechts toegelaten voor zover ze de verblijfsplaatsen voor vleermuizen en de habitats van andere bijlage 4 soorten niet in het gedrang brengen.

Artikel 2 : Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

2.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor landbouw in de ruime zin met specifieke aandacht voor het landschappelijk aspect. Mogelijke activiteiten zijn o.a. het bewerken van het land om er de veldvruchten van te plukken, tuinbouw en veeteelt. De beoogde handelingen en werken moeten evenwel kunnen overeengebracht met de eisen van vrijwaring van het landschap. Niet-grondgebonden landbouw is niet toegelaten vanwege de negatieve impact ervan op het landschap.

Als nevenbestemming zijn het bewonen van een exploitantenwoning en het inrichten van de bijhorende tuin toegelaten.

2.2. Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

2.2.1. Toegelaten werken

- Het heropbouwen in geval van beschadiging ten gevolge van overmacht of het verbouwen van een bestaand gebouw binnen het huidige bouwvolume kan worden toegestaan mits ruimtelijk en esthetisch verantwoord en indien dit gebeurt in harmonie of in positief contrast met de bestaande constructie qua verhouding, stijl en materiaal.
- Het historisch waardevolle pand, zoals aangeduid op plan, moet bewaard blijven in de huidige toestand of gerestaureerd worden naar het idee van de oorspronkelijke toestand. Dit houdt in dat de archetypische vormelijke en/of ruimtelijke elementen waaraan het betreffende pand haar waarde dankt, behouden moeten blijven. Werken noodzakelijk voor de instandhouding van deze gebouwen en deze om te voldoen aan de hedendaagse wooneisen, mogen uitgevoerd worden zonder uitbreiding van het bouwvolume. Heropbouw kan slechts gebeuren in geval van beschadiging van het gebouw ten gevolge van overmacht. Er dient steeds een bijkomend advies gevraagd te worden aan de afdeling Monumenten en Landschappen van de Vlaamse administratie.
- Een volumevergroting van een bestaand historisch waardevol pand met max. 10 % is enkel toegestaan in functie van de brandveiligheid, milieueisen en/of het verhogen van de toegankelijkheid voor mindermobielen. Een volumevergroting of verbouwing moet ruimtelijk en esthetisch verantwoord worden en in harmonie of positief contrasterend zijn met het bestaande gebouw qua verhouding, stijl en materiaal. Er dient steeds een bijkomend advies gevraagd te worden aan de afdeling Monumenten en Landschappen.
- Het beplanten, aanleggen van verhardingen en voorzien van afrastering in functie van de tuinaanleg bij de hoeve. Deze moeten gemotiveerd worden aan de hand van een inrichtingsplan voor de volledige tuin, en moeten landschappelijk verantwoord worden;
- Het voorzien van buitenverlichting mits deze tot een minimum beperkt blijft en enkel geplaatst wordt in de onmiddellijke nabijheid van de gebouwen;
- Het tijdelijk (van het begin tot het einde van de funderingswerken) verlagen van de grondwaterstand d.m.v. verticale drainage om vergunde bouwwerken mogelijk te maken;

- Wat betreft de verwerking van afvalwater wordt verwezen naar de gemeentelijke verordening hieromtrent.
- Bovenvermelde werken zijn slechts toegelaten voor zover ze de verblijfsplaatsen voor vleermuizen en de habitats van andere bijlage 4 soorten niet in het gedrang brengen.

Overzicht en beschrijving historisch waardevolle panden

Woonstalhuis en bakhuisje, Botermelkdijk 462a



Het woonstalhuis en bakhuisje maken deel uit van een negentiende eeuwse hoevecomplex, waartoe ook een langsschuur met aanleunend wagenhuis behoren. Het geheel betreft een aanhorigheid van kasteel Botermelk.

Het woonstalhuis heeft acht traveeën en één bouwlaag onder een pannen zadeldak. Aan de achterzijde is een lagere aanbouw opgetrokken. Het gebouw heeft verankerde bakstenen lijst- en puntgevels op een gecementeerde plint. De gevels zijn gedetailleerd met markerende hoekpilasters en een overstek van gesinterde baksteen. Het woonhuisgedeelte heeft getraliede rechthoekige en spitsboogvensters (in de zijpuntgevel) met dorpels van arduin. De twee rechthoekige deuren zijn voorzien van bovenlicht. De bijgebouwen zijn opgetrokken in baksteen onder een pannen zadeldak.

Ook het bakhuisje is een bakstenen constructie onder een pannen zadeldak.

2.2.2. Verboden werken

Alle werken met uitzondering van de werken opgesomd onder 2.2.1 *toegelaten werken*.

Artikel 3 : Waterlopen

3.1. Bestemming

Deze bestemming is bedoeld voor het vasthouden, bergen en afvoeren van het water en voor het behoud van de waterlopen met inbegrip van hun natuurlijke waarden.

Onverminderd politiereglementen wordt het beheer van de onbevaarbare waterlopen geregeld door de wet van 28/12/1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, aangevuld door het decreet van 21/04/1983 betreffende de ruiming van onbevaarbare waterlopen, en latere wijzigingen.

Langs de waterloop wordt een strook van 5 m, landinwaarts gemeten van de kruin van de waterloop, vrijgehouden van bebouwing en gereserveerd voor het ruimen van de waterloop.

3.2. Toegelaten werken

- Het plaatselijk overwelven van waterlopen door bruggen en soortgelijke constructies is toegelaten voor het vervangen (herstellen) van de huidige overwelvingen. Nieuwe overwelvingen zijn toegestaan voor zover ze goedgekeurd worden middels het beheersplan van het parkgebied.
- Het aanbrengen van constructies met het oog op het regelen van de waterstand. Deze constructies mogen niet leiden tot de vorming van een vismigratieknelpunt.
- Alle oeververstevestigingswerken; ze dienen met natuurlijk en ecologisch verantwoorde materialen te gebeuren; bij voorkeur door beplanting met inheemse grondvasthoudende oevervegetatie.
- Het ruimen van de waterlopen dient te gebeuren volgens de "Code van de goede natuurpraktijk" (Omzendbrief LNW/98/01 dd. 10.11.98 en latere wijzigingen)
- Afgravingen en andere ingrepen in functie van de waterhuishouding zijn toegelaten in de zone non-aedificandi langs de waterloop.

3.3. Verboden werken

Volgende werken zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van de waterlopen :

- Het rechtekken of inbuizen van de waterlopen.
- Het wegnemen of vernietigen van de natuurlijke water- en oevervegetatie; tenzij uit beheersdoeleinden of indien dit de loop van het water zodanig belemmert dat er overstroming dreigt.
- Het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit.
- Het aanleggen van boven- en ondergrondse nutsleidingen en bijhorende installaties.
- Wijzigingen met negatieve impact op de natuurlijke structuur van de waterlopen (meandering, oeverstructuur, stoomkuilenpatroon,...)

Artikel 4 : Openbare wegenis

4.1. Bestemming

Onderhavige op bestemmingsplan aangeduide zone is bestemd voor openbare wegenis.

4.2. Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

4.2.1. Toegelaten werken

Toegelaten zijn alle werken in functie van de inrichting van deze zone als openbare wegenis, met inbegrip van het wegdek, de groenaanleg, opvang van regenwater, verlichting, straatmeubilair, bewegwijzering en dergelijke.

4.2.2. Verboden werken

Verboden zijn alle werken met uitzondering van de werken opgesomd onder *4.2.1 toegelaten werken*.