

RUP KERKVELD
Stedenbouwkundige voorschriften

Gemeente Alken

Voor Antea Group,	
Marten Dugernier, Ruimtelijk planner	Marijke Gorissen, Projectleider
 anteagroup	
Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 24 september 2015	
DE SECRETARIS,	DE VOORZITTER,
Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis werd neergelegd van 12 oktober 2015 tot 13 december 2015	
DE SECRETARIS,	DE BURGEMEESTER,
Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van	
DE SECRETARIS,	DE VOORZITTER,

COLOFON

Opdracht:

RUP "Kerkveldl"
Gemeente Alken

Opdrachtgever:

Gemeente Alken
Hoogdorpstraat 28
3570 Alken

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Corda Campus 293 bus
32
3500 Hasselt

T : +32(0)11 89 77 00

F : +32 (0)11 89 77 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

1288083045/mgo

Datum:

status / revisie:

Juni 2015

Versie PV

September 2015

Versie VA

Februari 2016

Versie DA

Vrijgave:

Marten Dugernier, Account Manager Ruimte

Projectleider

Marijke Gorissen, Adviseur Ruimte

Projectmedewerkers

Marten Dugernier, Account Manager Ruimte

Wouter Impens, Adviseur

Marijke Gorissen, Adviseur

© Antea Belgium nv 2016

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

INHOUD

ART. 0	ALGEMENE BEPALINGEN	4
0.1	VOORSCHRIFTEN.....	4
0.2	SCHAAL EN MAATVOERING	4
0.3	BESTAANDE CONSTRUCTIES EN INFRASTRUCTUREN	4
0.4	WIJZIGING BODEMRELIËF	5
0.5	GEbruik VAN DE GRONDEN	5
0.6	MATERIAALGEBRUIK.....	5
0.7	INTEGRAAL WATERBEHEER.....	6
0.8	AANLEG NUTSVOORZIENINGEN.....	7
0.9	ARCHEOLOGIE	7
0.10	FASERING	7
0.11	INRICHTINGSSCHETS	8
0.12	PARKEREN	9
0.13	BEGRIPPEN	9
ART. 1	WOONGEBIED	12
ART. 1BIS	TIJDELIJKE RESERVATIESTROOK VOOR ONTSLUITING (IN OVERDRUK)	14
ART. 2	AGRARISCH GEBIED	15
ART. 3	ZONE VOOR WOONPROJECT	16
ART 3BIS	OPENBARE ZONE (IN OVERDRUK)	19
ART. 4	ZONE VOOR VERDICHT WOONPROJECT	20
ART. 4BIS	ZONE VOOR GROEN WOONERF (INDICATIEVE AANDUIDING)	23
ART. 5	ZONE VOOR LANDELIJK WONEN	24
ART 5BIS	OPENBARE ZONE (IN OVERDRUK)	27
ART. 6	ZONE VOOR GROEPSWONEN IN HET GROEN	28
ART. 7	ZONE VOOR SOCIAAL WONEN (IN OVERDRUK)	30
ART. 8	ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN	32
ART. 9	ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN (INDICATIEVE AANDUIDING)	33
ART. 10	VERBINDING VOOR LANGZAAM VERKEER (INDICATIEVE AANDUIDING)	34
ART. 11	ZONE VOOR GROEN	35
ART. 12	ZONE NON AEDIFICANDI (IN OVERDRUK)	37

Art. 0 Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>0.1 Voorschriften</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>
Ten aanzien van de indicatieve aanduidingen wordt bij de bijzondere voorschriften aangegeven in welke mate deze kunnen verschuiven ten opzichte van de op het grafisch plan ingetekende plaats.		<p>0.2 Schaal en maatvoering</p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het GRB. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. De op plan expliciet weergegeven maten zijn bindend.</p>
		<p>0.3 Bestaande constructies en infrastructuren</p> <p>Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies en infrastructuur vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning indien de bestemming van de zone gerespecteerd wordt en voor zover de aanvraag betrekking heeft op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken; - het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume. <p>Bij aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor uitbreiding of herbouw dienen steeds de stedenbouwkundige voorschriften van de bestemmingszone te worden gerespecteerd.</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Voor de aanleg van wegenis en publieke groene ruimte, alsook voor het klaarmaken van loten voor bebouwing kunnen gronden afgegraven of aangevuld worden. Nadat deze werkzaamheden zijn voltooid, en aldus de bouwloten klaar zijn voor bebouwing, worden reliëfwijzigingen nog maar beperkt toegestaan. Dit om te voorkomen dat door ophogingen / afgravingen de natuurlijk waterafloop tussen percelen verhinderd wordt.		<p>0.4 Wijziging bodemreliëf</p> <p>Onbebouwde gronden kunnen afgegraven of aangevuld worden in functie van het bouwrijp maken van desbetreffende gronden. Voor bouwrijpe gronden zijn reliëfwijzigingen beperkt tot 0,50m. De reliëfwijziging mag de natuurlijke waterafloop tussen de verschillende percelen niet belemmeren.</p>
		<p>0.5 Gebruik van de gronden</p> <p>Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.</p>
		<p>0.6 Materiaalgebruik</p> <p>Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen zoals gevelsteen, glaswanden, sierbeton, hout, pleisterwerk etc.</p> <p>Bij de keuze van het materiaal moet voldoende rekening worden gehouden met de (landschappelijke) integratie van de gebouwen ten opzichte van de open ruimte, het openbaar domein en van de omliggende gebouwen. Het materiaal moet zowel qua textuur als kleur aanvaardbaar zijn in haar omgeving en de omliggende open ruimte.</p> <p>Het materiaalgebruik wordt omstandig gemotiveerd in de toelichtingsnota gevoegd bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</p> <p>Alle verhardingen worden uitgevoerd in een waterdoorlatend materiaal tenzij kan aangetoond worden dat dit oww milieutechnische redenen niet mogelijk is.</p>

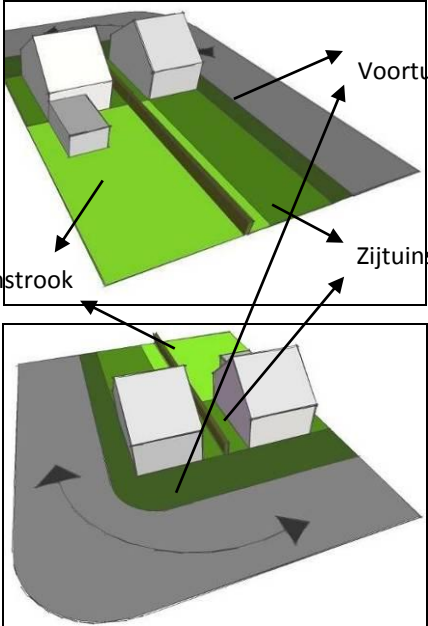
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijven bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.</p> <p>De scheiding van regen- en afvalwater en het nuttig gebruiken en infiltreren van regenwater, zijn de sleutelfactoren om tot een efficiënt en duurzaam waterbeleid te komen. Het regenwater dat van verharde oppervlakken en daken komt versneld afvoeren, heeft een negatieve invloed op de waterbalans.</p> <p>Een regenwaterput gecombineerd met een infiltratievoorziening geniet de voorkeur. Naargelang de omstandigheden kunnen verschillende types infiltratievoorzieningen worden toegepast. Dat kan onder andere een gracht of wadi zijn, of een ondergrondse voorziening, zoals een infiltratieveld of infiltratiebuis. Wanneer infiltratie moeilijk of onmogelijk is door een ondoorlatende bodem of zeer hoge grondwaterstand, is een buffer met een systeem voor vertraagde lozing aangewezen. Zo kan het water na een hevige regenbui geleidelijk geloosd worden op een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor regenwater, zoals een beek of gracht.</p> <p>Groendaken kunnen een aanzienlijke hoeveelheid water vasthouden en laten verdampen voor dit water de grond bereikt. Op die manier kan de hoeveelheid te infiltreren water sterk verminderen. Dat is vooral interessant in gebieden met een minder doorlatende bodem.</p>		<p>0.7 Integraal waterbeheer</p> <p>In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving. Het oprichten van voorzieningen ivf retentie en infiltratie van hemelwater is te allen tijde, in elke fase, mogelijk. De ontwikkeling van deze voorzieningen is onafhankelijk van de fasering.</p> <p>Stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en dat er voldoende mogelijkheden aangewend worden om het water in de grond te laten infiltreren. Er moet voorzien worden in een maximaal hergebruik en een maximale infiltratie van hemelwater. Hergebruik van hemelwater is verplicht. Indien infiltratie niet mogelijk is omwille van een hoge grondwaterstand of slecht doorlatende grond kan een buffervoorziening met vertraagde afvoer worden voorzien. Het gebruik van groendaken dient zoveel mogelijk gestimuleerd te worden.</p> <p>Binnen het plangebied dient er op een logische en functionele plaats ruimte voor water te worden voorzien. De buffering van de gehele bestemmingszone dient collectief te gebeuren. Bij een eerste vergunningsaanvraag dient de noodzakelijke waterbuffering van het plangebied te worden ingeschat. De inrichtingsschets (cfr. art. 0.11) dient te verduidelijken waar waterbuffering kan/zal gebeuren. Voor de locatie(s) van de waterbuffering dient obv technisch onderzoek de meest geschikte oplossing gekozen te worden.</p> <p>Bij de aanleg van verharde oppervlakte(s) dient steeds voldoende ruimte voor water gecreëerd te worden. Bij de dimensionering hiervan moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 10 jaar, met een minimum van 250m³/ha verharde oppervlakte. Bij het uitvoeren van bergingsmaatregelen moet gekozen worden voor open structuren zoals buffergrachten of bufferbekkens aan de oppervlakte.</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>0.8 Aanleg nutsvoorzieningen</p> <p>Binnen het gehele plangebied is de aanleg van ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering toegestaan.</p> <p>Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de bebouwingsvoorschriften van desbetreffende zone. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen aangetoond worden door een omstandig verklarende en verantwoorde nota, die wordt gevoegd bij de vergunningsaanvraag.</p>
<p>Aangezien er te weinig gegevens bekend zijn over de archeologische waarden in en rond het plangebied en aangezien er een kans is op aantasting van archeologische vondsten door graafwerken bij grootschaligere projecten dient voorafgaandelijk aan ingrepen in de bodem contact opgenomen te worden met het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed zodat – indien nodig – de nodige stappen voor een archeologisch vooronderzoek georganiseerd kunnen worden en tijdens de geplande werken controles kunnen uitgeoefend worden op eventuele archeologische vondsten.</p>		<p>0.9 Archeologie</p> <p>Voor nieuwe ontwikkelingen binnen art. 3, 4, 5, 6 en 7 (nieuwe woonprojecten in het binnengebied) dient de aanvrager van een verkavelingsaanvraag of een stedenbouwkundige vergunning voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden na te gaan of een archeologisch vooronderzoek vereist is voor het deel van het plangebied waarop de vergunningsaanvraag van toepassing is.</p> <p>Dit geldt enkel indien de aanvraag over een substantieel deel van desbetreffende bestemmingszone gaat.</p>
<p>Het plangebied voorziet in een fasering, afgestemd op de woonbehoefte van de gemeente Alken. In de eerste fase wordt een gedifferentieerd woonaanbod voorzien, door voor elke bestemmingszone ontwikkelingsmogelijkheden te creëren in fase 1. Art. 6 betreft de zone voor groepswonen in het groen. In deze zone worden meergezinswoningen in een groen kader beoogd. Het RUP laat de mogelijkheid om de groene zone volledig in de eerste fase te realiseren. De bouwmogelijkheden binnen art. 6 worden in eerste fase beperkt.</p>		<p>0.10 Fasering</p> <p>De uitvoering van het RUP wordt gefaseerd. Deze fasering wordt nauwkeurig omschreven. Het aansnijden van de volgende fase in het project mag pas gebeuren als aan een aantal welomschreven voorwaarden voldaan is. Art. 1 wordt niet opgenomen binnen de fasering. Het betreft de bestaande bebouwing langs de Hameestraat, Papenakkerstraat, Motstraat, Merellaan en Lijsterlaan. Deze straten zijn nagenoeg volledig bebouwd. De resterende vrijliggende percelen kunnen op eigen tempo verder ontwikkeld worden.</p> <p>De op het grafisch plan aangeduide zone “fase 1” mag aangevat worden zonder</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>In het plangebied is een bestaande boerderij aanwezig. Deze boerderij kan blijven bestaan. De bestaande bebouwing kan enkel in stand gehouden worden, uitbreidingen zijn niet toegelaten. De gronden waarop de bestaande boerderij gelegen kunnen pas worden ontwikkeld, na afbraak van deze boerderij.</p>		<p>voorwaarden en kan starten na de definitieve goedkeuring van het RUP. In fase 1 kunnen maximaal 70 wooneenheden worden gerealiseerd. Binnen art. 6 kunnen in de eerste fase maximaal 15 wooneenheden worden gerealiseerd.</p> <p>De resterende delen van het binnengebied kunnen pas ontwikkeld worden indien aan al de onderstaande voorwaarden is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de volgende fase kan pas vanaf 2017 worden aangevat, - voor de ontwikkeling van minstens 60% van het aantal toegestane wooneenheden in de eerste fase dient een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning voor een groepswoningbouwproject afgeleverd te zijn én voor minstens 60% van de gerealiseerde wooneenheden / kavels dient de verkoop vastgelegd te zijn in een verkoopsakte, - de wegeniswerken binnen fase 1 dienen te zijn uitgevoerd.
<p>Elke verkavelingsaanvraag of stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met betrekking tot nieuwbouw voor (een deel van) het plangebied moet verantwoord worden met een inrichtingsplan. Dit plan duidt aan hoe de nieuwbouw ruimtelijk geïntegreerd wordt en welke ruimtelijke en functionele relaties bestaan. Dit plan duidt tevens aan hoe het ontwerp ingepast wordt in de gewenste kwalitatieve inrichting van het gebied en de omgeving.</p> <p>Het inrichtingsplan hanteert schetsen en tekeningen om het voorkomen en de inrichting van de omgeving duidelijk weer te geven. Het plan laat blijken dat het nieuwe initiatief leidt tot een hoge ruimtelijke (en woon)kwaliteit. Het geeft bovendien een duidelijk beeld van de omgevingsaanleg. De aanleg van de (semi) publieke ruimten is een integraal deel van de ontwikkelingen.</p>		<p>0.11 Inrichtingsschets</p> <p>Voor nieuwe ontwikkelingen binnen art. 3, 4, 5, 6 en 7 (nieuwe woonprojecten in het binnengebied) dient de aanvraag voor verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning vergezeld te zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor ordening van het plangebied. De verschillende deelprojecten dienen één ruimtelijk geheel te vormen, met een duidelijke, heldere ruimtelijke structuur.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt als informatief document deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.</p> <p>De inrichtingsstudie is een <u>informatief document</u> voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Dit document duidt aan op welke wijze het plangebied ontwikkeld kan worden en hoe deze invulling kadert in de gewenste ontwikkeling in het gehele plangebied met oog</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>op de fasering, de ontsluiting, de gewenste bouwdichtheid en de ruimtelijke en architecturale kwaliteit. In de inrichtingsstudie wordt weergegeven hoe wordt omgegaan met het (eventuele) aanwezige reliëf en aanwezige waardevolle groenelementen. De aanleg van de groene ruimte wordt weergegeven in een beplantingsplan. Hierbij moet rekening gehouden worden met bestaande aanwezige flora en fauna en dient gebruik gemaakt te worden van een inheems soortenpakket. Eventuele waardevolle groenelementen dienen maximaal behouden te blijven.</p> <p>Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>
<p>Bij het oprichting van collectieve parkeervoorzieningen dient voldoende aandacht te gaan naar de integratie van groenzones binnen de parkeerzones.</p>		<p>0.12 Parkeren</p> <p>De gemeentelijke parkeerverordening is van toepassing.</p> <p>Bij ontstentenis hiervan zijn volgende parkeernormen van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assistentiewoningen: 1 parkeerplaats per drie woongelegenheden. - Woongelegenheden: 2 parkeerplaatsen per woongelegenheden - Kantoren: 1 parkeerplaats en fietsstalplaats per 25m² vloeroppervlakte, en 1 parkeerplaats en fietsstalplaats per bijkomende begonnen schijf van 25m². - Diensten en handel: 1 parkeerplaats en fietsstalplaats per 50m² vloeroppervlakte, en 1 parkeerplaats en fietsstalplaats per bijkomende begonnen schijf van 50m². <p>Een parkeerplaats kan zowel een autostaanplaats (open lucht) als een autobergplaats (overdekt) zijn.</p>
		<p>0.13 Begrippen</p> <p>Bebouwing-terreinindex (B/T): de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte en de totale (gedefinieerde) oppervlakte van het terrein.</p> <p>Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat dmv voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>bepaald stuk grond wordt toebedeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De <u>hoofdbestemming</u> is de verplicht te realiseren bestemming voor de gebouwen die opgericht worden binnen de bestemmingszone. - De <u>nevenbestemming</u> is een toegelaten bestemming binnen de desbetreffende zone, steeds verbonden aan een reeds gerealiseerde of gelijktijdig te realiseren hoofdbestemming. <p>Bouwdichtheid: Dit is de brutowoningdichtheid, meer bepaald het totaal aantal woningen voorzien in de betrokken projectzone gedeeld door de totale oppervlakte van desbetreffende projectzone.</p> <p>Bouwhoogte: totale hoogte van een gebouw gemeten tussen de wegas van de voorliggende weg en het hoogste punt van het bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, technische ruimtes, liftkokers, ...</p> <p>Bouwlaag: ruimte tussen een vloer en het daarboven liggend plafond. De kelderverdiepingen en de ruimtes begrepen binnen het dakvolume komen niet in aanmerking voor het bepalen van het aantal bouwlagen van een gebouw.</p> <p>Bouwlot: een duidelijk afgebakend, opgemeten grondstuk, dat bedoeld is om een te bebouwen.</p> <p>Eengezinswoning: gebouw bestemd voor bewoning door één gezin.</p> <p>Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk, overdekt geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.</p> <p>Gesloten bebouwing: Een twee-gevelige woning aansluitend op twee andere woningen: één langs links en één langs rechts. Eventueel kunnen deze 2 woningen aan elkaar geschakeld worden door middel van een bijgebouw zoals bijvoorbeeld een garage, carport enz.</p> <p>Halfopen bebouwing: woning waarbij 1 gevel gedeeld wordt met de buurwoning</p> <p>Maaiveld: het afgewerkte bouwterrein</p> <p>Meergezinswoning: gebouw bestemd voor bewoning door meerdere gezinnen.</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>Nuttige vloeroppervlakte: met de nuttige vloeroppervlakte wordt bedoeld de beloopbare ruimte (minimum hoogte van 1.50 meter) zonder de buitenmuren, kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, open terrassen en garages.</p> <p>Open bebouwing: woning die geen gemeenschappelijke gevel heeft met een buurwoning</p> <p>Rooilijn: Deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen in overeenstemming met wat door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.</p> <p>Set-back: een terugliggend bouwvolume dat wordt geprojecteerd binnen de contouren van een denkbeeldig zadeldak dat op de grond van deze voorschriften is toegestaan en waarvan de helling van de vlakken maximaal 45° bedraagt. Een setback wordt niet meegeteld bij de bepaling van de kroonlijsthoogte en het aantal bouwlagen.</p> <p>Tuinstroken: er wordt een onderscheid gemaakt tussen voor-, zij- en achtertuin. Deze zijn weergegeven op nevenstaande figuren.</p> <p>Verhardingspercentage: Het aandeel van de totale oppervlakte van de bestemmingszone dat maximaal mag verhard worden.</p> <p>Vloer-terreinindex (V/T): de verhouding tussen de som van de totale bruto-vloeroppervlakten van de bovengrondse vloeren en de betrokken terreinoppervlakte. Ondergrondse constructies of kelder verdiepingen die niet meer dan 1,5m boven het maaiveld uitkomen worden niet meegerekend in de totale oppervlakte van de bovengrondse vloeren.</p> <p>Woonlaag: een bouwlaag of desgevallend een dakvolume dat geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning. Bouwlagen of dakvolumes die niet uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor een residentiële functie, niet-bewoonbare gedeelten van een woning, en ruimtes die niet worden ingericht voor een woonfunctie of permanent verblijf vormen geen woonlagen.</p> <p>Zone: het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</p>

Art. 1 Woongebied

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Dit artikel omhelst de bestaande bebouwing langs Hameestraat, Papenakkerstraat, Motstraat, Lijsterlaan en Merellaan. De bestemming wordt afgestemd op de bestemming op het gewestplan.</p> <p>Een deel van deze percelen is bestemd als woonuitbreidingsgebied doch via verkavelingen reeds ingevuld.</p> <p>Om voor elk perceel een duidelijke juridische toestand te verkrijgen, en restzones te vermijden, worden deze bestaande randen grotendeels mee opgenomen in het RUP.</p>	<p>- Hoofdbestemming wonen</p>	<p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Bestemming</p> <p>De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen en voor toeristische voorzieningen.</p> <p>Deze voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Inrichting</p> <p><u>Bebouwde delen</u></p> <p>Bij de inrichting van de zone dienen volgende voorwaarden te worden gerespecteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er zijn maximaal 2 bouwlagen met set back toegestaan. Binnen de set back mag een afzonderlijke woonlaag worden voorzien. - De kroonlijsthoogte is beperkt tot 7m. De dakvorm is vrij. - De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt maximum 17m. De bouwdiepte op de eerste verdieping is beperkt tot 12m. Hierbij dient een minimale afstand van 3m tot de zijdelingse perceelsgrenzen bewaard te worden.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> - Het plaatsen van bijgebouwen is toegestaan. De totale oppervlakte van de bijgebouwen blijft beperkt tot 40m² per wooneenheid en de maximale hoogte bedraagt 3,5m. De bijgebouwen worden in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen geplaatst en in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden mits akkoord van de eigenaar van het aangrenzend perceel. In de zijtuin kunnen carports steeds op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden. Garages in de zijtuin kunnen op of tegen de perceelsgrens geplaatst mits akkoord van de eigenaar van het aangrenzend perceel. <p><u>Onbebouwde delen</u></p> <p>De onbebouwde ruimte wordt ingericht als tuinzone.</p> <p>In de zij- en achtertuin van de bouwloten kan maximaal 80m² van deze ruimte verhard worden in functie van oprit, terras enz.</p> <p>In de voortuin van de bouwloten dienen verhardingen beperkt te blijven tot de noodzakelijke verhardingen i.f.v. toegangen en parkeren.</p>

Art. 1bis Tijdelijke reservatiestrook voor ontsluiting (in overdruk)

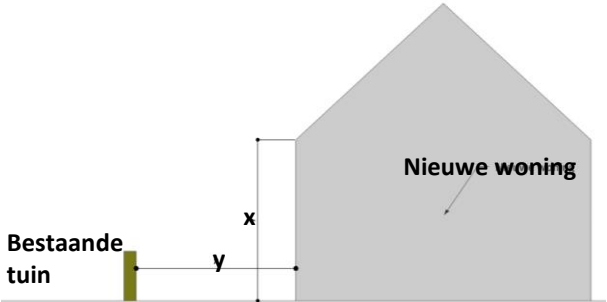
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Binnen deze zone dient een ontsluitingsweg naar het binnengebied te worden aangelegd.</p> <p>Om de ontsluiting van het binnengebied te vrijwaren en tevens enige flexibiliteit in te bouwen, wordt een zoekzone voor ontsluiting vastgelegd onder de vorm van een tijdelijke reservatiestrook.</p> <p>Na goedkeuring van de stedenbouwkundige vergunning voor de lokale ontsluitingsweg worden de restzones binnen de perimeter bestemd als woongebied. Op die manier kunnen deze gronden nog gebruikt worden en ontstaat er geen restgebied.</p>	<p>- Ontsluiting garanderen</p>	<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de aanleg van een lokale ontsluitingsweg.</p> <p>Inrichting</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies die nodig of nuttig zijn voor de ontsluiting van het binnengebied, met inbegrip van nutsleidingen, zijn vergunbaar.</p> <p>Voor de delen van deze zone die niet ingenomen worden door de ontsluitingsweg is de onderliggende bestemming, zijnde woongebied, van toepassing. Deze onderliggende bestemming kan pas in voege treden na aflevering van een stedenbouwkundige vergunning voor een lokale ontsluitingsweg en na de realisatie van deze ontsluitingsweg. In tussentijd is het verboden vaste constructies of gebouwen op te richten binnen deze zone.</p> <p>De ontsluitingsweg wordt op die manier ingericht opdat enkel bestemmingsverkeer hiervan gebruik kan maken.</p>

Art. 2 Agrarisch gebied

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Er wordt gestreefd naar een logische afbakening van het plangebied. De zones binnen deze bestemmingszone maken reeds deel uit van het landbouwgebied, en kunnen gezien de ligging geen deel uitmaken van een woonontwikkeling. Het effectieve gebruik wordt middels de agrarische bestemming bevestigd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hoofdbestemming landbouw 	<p>Gebiedscategorie: landbouw</p> <p>Bestemming</p> <p>De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin.</p> <p>Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Het oprichten van gebouwen wordt niet toegestaan uitgezonderd schuilhokken, stallingen voor weidedieren, plastictunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn. Ze worden niet als bedrijfsgebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd.</p>

Art. 3 Zone voor woonproject

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Oppervlakte bestemmingszone = 45.392m² (bepaald obv het GRB van 2013)</i></p> <p>Deze zone betreft voornamelijk de randen van het binnengebied die aansluiten bij de bestaande woningen langs Motstraat en Hameestraat. Hiermee worden in het binnengebied de bestaande randen afgewerkt en worden er voorkanten gecreëerd.</p> <p>In het plangebied is een bestaande boerderij aanwezig. Deze boerderij kan blijven bestaan. De bestaande bebouwing kan enkel in stand gehouden worden, uitbreidingen zijn niet toegelaten. De gronden waarop de bestaande boerderij gelegen kunnen pas worden ontwikkeld, na afbraak van deze boerderij.</p> <p>De zone dient als één ruimtelijk samenhangend geheel te worden ontwikkeld.</p> <p>De bebouwingsvorm wordt afgestemd op de bestaande woningen langs de randstraten van het binnengebied.</p> <p>Gezien er voorwaarden rond bouwdieptes worden opgenomen is hier geen B/T opgenomen. De maximale dichtheid zorgt voor beperking van het aantal wooneenheden, de maximale bouwdiepte zorgt voor een beperking van de bebouwde oppervlakte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hoofdbestemming wonen - Nevenbestemming diensten en vrije beroepen - inrichtingsschets voor geheel - Enkel eengezinswoningen - Open of halfopen bouwvorm 	<p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor wonen.</p> <p>Diensten en vrije beroepen zijn als nevenbestemming toegelaten indien ze verweven zijn met het wonen en de totale oppervlakte van de nevenbestemming kleiner is dan de oppervlakte van de woonfunctie. Bovendien gelden volgende bijkomende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - enkel toegelaten op gelijkvloerse verdieping; - de nevenbestemming is niet hinderlijk voor het wonen; - de woningen moeten altijd rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de straatzijde <p>Handel en horeca zijn niet toegelaten als nevenactiviteit.</p> <p>Inrichting</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag voor (een deel van) een deze zone dient cfr. art. 0.11 een inrichtingsschets gevoegd te worden.</p> <p><u>Bebouwde delen</u></p> <p>Bij de inrichting van de zone dienen volgende voorwaarden te worden gerespecteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er zijn enkel eengezinswoningen toegestaan in open of halfopen bouwvorm. - Er zijn maximaal 2 bouwlagen met set back toegestaan. Binnen de set back mag een afzonderlijke woonlaag worden voorzien. - De kroonlijsthoogte is beperkt tot 7m. De dakvorm is vrij. - De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt maximum 17m. De

Richtinggevend		Verordenend	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften	
<p>Om de privacy ten opzichte van de bestaande woningen / tuinen te vrijwaren worden afstandsregels ingebouwd in het RUP. Bij aangrenzende achtere tuinen dient er een min. achtertuin van 10m te worden gerealiseerd bij de nieuwe woningen en voor nieuwe woningen die met een zijtuin grenzen aan een bestaande achtertuin wordt de 45° regel gehanteerd. Meer bepaald dient afstand y groter of gelijk te zijn aan afstand x, zoals weergegeven op onderstaande tekening.</p>  <p>De dichtheden worden bepaald per gehele bestemmingszone. In bepaalde zones dient er nog wegenis te worden voorzien. De oppervlakte van de wegenis dient daarom meegeteld te worden bij de berekening van de dichtheid.</p> <p>De dichtheid van deze zone wordt laag gehouden. Op die manier sluit de dichtheid en ook de bebouwing aan bij de bestaande bebouwing langs de randen. Hogere dichtheden zijn weggelegd voor de centrale zones van het binnengebied.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maximum 12,5 woningen per hectare - Minimum 10 woningen per hectare 	<p>bouwdiepte op de eerste verdieping is beperkt tot 12m.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De woningen kunnen tot tegen de perceelsgrens gebouwd worden. De minimale afstand tussen 2 (niet gekoppelde) hoofdgebouwen bedraagt 6m. - Ten opzichte van bestaande woningen langs Hameestraat, Motstraat, Merellaan en Lijsterlaan dient een minimale achtertuinzone van 10m te worden gevrijwaard. - Ten opzichte van bestaande woningen langs Hameestraat, Motstraat, Merellaan en Lijsterlaan dient een minimale onbebouwde zijtuinzone te worden gevrijwaard waarvan de breedte minimaal gelijk is aan de bouwhoogte van de woning ter hoogte van de zijtuin. - Het plaatsen van bijgebouwen is toegestaan. De totale oppervlakte van de bijgebouwen blijft beperkt tot 40m² per wooneenheid en de maximale hoogte bedraagt 3,5m. De bijgebouwen worden in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen geplaatst en in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden mits akkoord van de eigenaar van het aangrenzend perceel. In de zijtuin kunnen carports steeds op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden. Garages in de zijtuin kunnen op of tegen de perceelsgrens geplaatst mits akkoord van de eigenaar van het aangrenzend perceel. <p>Elke vergunningsaanvraag voor <u>een deel van deze bestemmingszone</u> mag een maximale dichtheid van 15 woningen per hectare bezitten.</p> <p>De maximale dichtheid van de <u>gehele bestemmingszone</u> bedraagt 12,5 woningen per hectare. Er dient evenwel een minimale dichtheid van 10 woningen per hectare te worden gerealiseerd.</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag voor een deel van deze bestemmingszone dient aangetoond te worden dat door de ontwikkeling van dit deel van de bestemmingszone de totale dichtheid niet overschreden wordt.</p>	

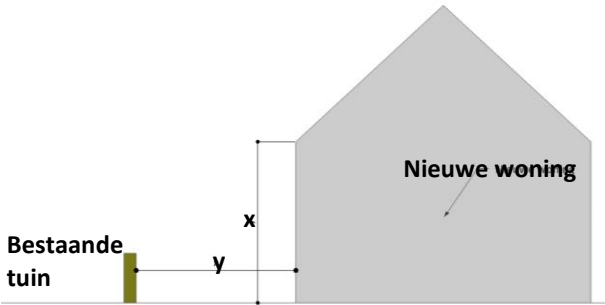
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Rekening houdend met de eigendomstoestand zal de bestemmingszone naar alle waarschijnlijkheid via verschillende projecten ontwikkeld worden. Elke vergunningsaanvraag, dus elk project, mag een maximale dichtheid van 15 wooneenheden per hectare bezitten doch de totale dichtheid wordt afgestemd op het inrichtingsvoorstel en beperkt tot 12,5 wooneenheden per hectare.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tuinzone bij woningen - Interne ontsluitingswegen toegestaan - Art. 11 betrekken in inrichting openbaar domein 	<p><u>Onbebouwde delen</u></p> <p>De onbebouwde ruimte wordt ingericht als tuinzone bij de woningen, en als aangenaam publiek domein. Het voorzien van interne ontsluitingswegen is toegestaan binnen de gehele zone. Deze wegen zijn enkel bedoeld voor bestemmingsverkeer i.f.v. de aanpalende woonfunctie. De inrichting is er vooral gericht op de verkeersveiligheid, het vertragen van het verkeer en het verhogen van de woonkwaliteit (bv door groenaanleg). De inrichting en het materiaalgebruik van het openbaar domein wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving.</p> <p>In de zij- en achtertuin van de bouwlotten kan maximaal 80m² van deze ruimte verhard worden in functie van oprit, terras enz.</p> <p>In de voortuin van de bouwlotten dienen verhardingen beperkt te blijven tot de noodzakelijke verhardingen i.f.v. de toegang tot de woning.</p> <p>Bij de ontwikkeling van (delen van) deze zone dient de inrichting van art. 11 (zone voor groen) mee betrokken te worden in het ontwerp van het openbaar domein en de verkaveling.</p>

Art 3bis Openbare zone (in overdruk)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Oppervlakte bestemmingszone = 7.960m² (bepaald obv het GRB van 2013)</i></p> <p>Binnen het RUP worden verschillende maatregelen genomen die ervoor zorgen dat er voldoende publieke zones wordt gerealiseerd. Een aantal groenstructuren liggen hard vast. Binnen deze zone wordt geopteerd voor een overdrukzone die zorgt voor een flexibel kader voor de toekomstige ontwikkelingen.</p>	<p>- Publieke zone</p>	<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming</p> <p>De aanduiding geeft aan dat er binnen deze zone een openbare zone dient gerealiseerd te worden die ingericht wordt als aangename verblijfsruimte voor de buurt.</p> <p>Inrichting</p> <p>Minimaal 20% van deze zone dient als openbare zone te worden ingericht. De openbare ruimte bestaat uit de interne wegenis en een aangename, publieke speel- en ontmoetingsruimte voor de buurt. De openbare zone dient groen te worden ingericht. Minimaal 15% van de openbare zone wordt ingericht als één aaneengesloten groene ruimte. Voor de inrichting dient gebruik gemaakt te worden van een inheems soortenpakket.</p> <p>De groene ruimte dient aangelegd en ingericht te worden als ontmoetingsplek. In deze groene ruimte is het aanleggen van fiets- en voetgangerspaden toegestaan, uitsluitend in waterdoorlatende materialen. Ook het plaatsen van straatmeubilair, verlichting, speelvoorzieningen, enz. is toegelaten.</p> <p>Binnen de groene zone kunnen voorzieningen ivf de waterbuffering worden geïntegreerd.</p>

Art. 4 Zone voor verdicht woonproject

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Oppervlakte bestemmingszone = 20.125m² (bepaald obv het GRB van 2013)</i></p> <p>Deze zone betreft het centrale deel van het binnengebied. Hier kunnen hogere dichtheden en dichtere bouwvormen worden toegestaan.</p> <p>Deze zone is centraler in het binnengebied gelegen, en sluit slechts langs 1 zijde aan bij bestaande woningen. Binnen deze zone wordt daarom een “dichter” woonproject voorzien, waarbij andere / verdichte typologieën worden toegestaan.</p> <p>De dichtheden worden bepaald per gehele bestemmingszone. In bepaalde zones dient er nog wegenis te worden voorzien. De oppervlakte van de</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hoofdbestemming wonen - Nevenbestemming diensten en vrije beroepen - Enkel eengezinswoningen - Open of halfopen of gesloten bouwvorm 	<p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor wonen.</p> <p>Diensten en vrije beroepen zijn als nevenbestemming toegelaten indien ze verweven zijn met het wonen en de totale oppervlakte van de nevenbestemming kleiner is dan de oppervlakte van de woonfunctie. Bovendien gelden volgende bijkomende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - enkel toegelaten op gelijkvloerse verdieping; - de nevenbestemming is niet hinderlijk voor het wonen; - de woningen moeten altijd rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de straatzijde. <p>Handel en horeca zijn niet toegelaten als nevenactiviteit.</p> <p>Inrichting</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag voor (een deel van) deze zone dient cfr. art. 0.11 een inrichtingsschets gevoegd te worden.</p> <p><u>Bebouwde delen</u></p> <p>Bij de inrichting van de zone dienen volgende voorwaarden te worden gerespecteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er zijn enkel eengezinswoningen toegestaan in open, halfopen of gesloten bouwvorm. - Er zijn maximaal 2 bouwlagen met set back toegestaan. Binnen de set back mag een afzonderlijke woonlaag worden voorzien. - De kroonlijsthoogte is beperkt tot 7m. De dakvorm is vrij.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>wegenis dient daarom meegeteld te worden bij de berekening van de dichtheid.</p> <p>Het plaatsen van bijgebouwen is toegestaan, enkel indien hiermee de B/T niet overschreden wordt. Bij de berekening van de bebouwde oppervlakte, dient ook de oppervlakte van de bijgebouwen te worden ingecalculereerd.</p> <p>Om de privacy ten opzichte van de bestaande woningen / tuinen te vrijwaren worden afstandsregels ingebouwd in het RUP. Bij aangrenzende achtertuinen dient er een min. achtertuin van 10m te worden gerealiseerd bij de nieuwe woningen en voor nieuwe woningen die met een zijtuin grenzen aan een bestaande achtertuin wordt de 45° regel gehanteerd. Meer bepaald dient afstand y groter of gelijk te zijn aan afstand x, zoals weergegeven op onderstaande tekening.</p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div>	<p>- Maximum 22,5 woningen per hectare</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De B/T bedraagt maximum 0,40 en de V/T bedraagt maximum 0,70. - De woningen kunnen tot tegen de perceelsgrens gebouwd worden. De minimale afstand tussen 2 (niet gekoppelde) hoofdgebouwen bedraagt 6m. - Ten opzichte van bestaande woningen langs Merellaan en Lijsterlaan dient een minimale achtertuinzone van 10m te worden gevrijwaard. - Ten opzichte van bestaande woningen langs Hameestraat, Motstraat, Merellaan en Lijsterlaan dient een minimale bouwvrije zijtuinzone te worden gevrijwaard waarvan de breedte minimaal gelijk is aan de bouwhoogte van de woning ter hoogte van de zijtuin. - Het plaatsen van bijgebouwen is – binnen de hierboven opgelegde B/T – toegestaan. De totale oppervlakte van de bijgebouwen blijft beperkt tot 40m² per wooneenheid en de maximale hoogte bedraagt 3,5m. <p>De dichtheid van deze zone (en van elk deelproject dat wordt ontwikkeld binnen de zone) bedraagt minimum 15 wooneenheden per hectare en maximum 22,5</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> - Tuinzone bij woningen - Interne ontsluitingswegen toegestaan 	<p>wooneenheden per hectare.</p> <p><u>Onbebouwde delen</u></p> <p>De onbebouwde ruimte wordt ingericht als tuinzone bij de woningen, en als aangenaam publiek domein. Het voorzien van interne ontsluitingswegen is toegestaan binnen de gehele zone. Deze wegen zijn enkel bedoeld voor bestemmingsverkeer i.f.v. de aanpalende woonfunctie. De inrichting is er vooral gericht op de verkeersveiligheid, het vertragen van het verkeer en het verhogen van de woonkwaliteit (bv door groenaanleg). De inrichting en het materiaalgebruik van het openbaar domein wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving.</p> <p>In de zij- en achtertuin van de bouwloten kan maximaal 80m² van deze ruimte verhard worden in functie van oprit, terras enz.</p> <p>In de voortuin van de bouwloten dienen verhardingen beperkt te blijven tot de noodzakelijke verhardingen i.f.v. de toegang tot de woning.</p>

Art. 4bis Zone voor groen woonerf (indicatieve aanduiding)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Binnen de verdichte woonzone wordt een aangenaam woonerf voorzien waarbinnen groenelementen worden geïntegreerd. Het woonerf mondt uit in de centrale groenzone, en wordt als doodlopende weg gerealiseerd. Op die manier wordt het enkel door bestemmingsverkeer gebruikt, en wordt het gemotoriseerd verkeer beperkt. Het zorgt zo voor een bijkomende publieke speel- en ontmoetingsruimte voor de wijk.</p>	<p>- woonerf</p>	<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming</p> <p>De aanduiding geeft indicatief aan dat er een groen woonerf dient gerealiseerd te worden.</p> <p>Inrichting</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van dit woonerf zijn toegelaten.</p> <p>De precieze ligging van dit woonerf ligt niet vast en kan variëren binnen de grenzen van de bestemmingszone. Het woonerf heeft een noord zuid oriëntatie en sluit aan op de groenzone binnen art. 6. Het woonerf dient een doodlopend karakter te hebben.</p> <p>Het woonerf wordt ingericht opdat de ontsluiting van de aangrenzende woningen verzekerd blijft. Hierbij krijgt minimaal 10% van het erf een groene inrichting, met grasstroken en hoogstammig groen.</p> <p>Voor de inrichting dient gebruik gemaakt te worden van een inheems soortenpakket.</p>

Art. 5 Zone voor landelijk wonen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Oppervlakte bestemmingszone = 11.597m² (bepaald obv het GRB van 2013)</i></p> <p>Deze zone vormt de overgang tussen het landbouwgebied en de woonontwikkeling. Een open typologie wordt nagestreefd.</p> <p>De zone grenst aan landbouwgebied. Ten zuiden van het plangebied ligt het kasteel Rode Poel. De open ruimte tussen het kasteel Rode Poel en het plangebied is essentieel voor de beeldvorming van het kasteel en het daarbij horend park. Om de overgang naar het open gebied te verzachten wordt de zuidelijke rand van het plangebied daarom ingevuld met een open bouwvorm en</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hoofdbestemming wonen - Nevenbestemming diensten en vrije beroepen - Enkel eengezinswoningen - Open bouwvorm 	<p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor wonen.</p> <p>Diensten en vrije beroepen zijn als nevenbestemming toegelaten indien ze verweven zijn met het wonen en de totale oppervlakte van de nevenbestemming kleiner is dan de oppervlakte van de woonfunctie. Bovendien gelden volgende bijkomende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - enkel toegelaten op gelijkvloerse verdieping; - de nevenbestemming is niet hinderlijk voor het wonen; - de woningen moeten altijd rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de straatzijde <p>Handel en horeca zijn niet toegelaten als nevenactiviteit.</p> <p>Inrichting</p> <p>Deze zone dient als 1 samenhangend ruimtelijk geheel te worden ontwikkeld. Bij de vergunningsaanvraag voor (een deel van) deze zone dient cfr. art. 0.11 een inrichtingsschets gevoegd te worden.</p> <p><u>Bebouwde delen</u></p> <p>Bij de inrichting van de zone dienen volgende voorwaarden te worden gerespecteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er zijn enkel eengezinswoningen toegestaan in open bouwvorm. - Er zijn maximaal 2 bouwlagen met set back toegestaan. Binnen de set back mag een afzonderlijke woonlaag worden voorzien. - De kroonlijsthoogte is beperkt tot 7m. De dakvorm is vrij.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>kan er een groene afsluiting worden voorzien. Hierdoor wordt deze rand meer landschappelijk ingekleed.</p> <p>De dichtheden worden bepaald per gehele bestemmingszone. In bepaalde zones dient er nog wegenis te worden voorzien. De oppervlakte van de wegenis dient daarom meegeteld te worden bij de berekening van de dichtheid.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maximum 14 woningen per hectare - Interne ontsluitingswegen toegestaan - Tuinzone bij woningen 	<ul style="list-style-type: none"> - De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt maximum 17m. De bouwdiepte op de eerste verdieping is beperkt tot 12m. - De woningen kunnen tot tegen de perceelsgrens gebouwd worden. De minimale afstand tussen 2 (niet gekoppelde) hoofdgebouwen bedraagt 6m. - De achtertuintzone binnen de bouwloten bedraagt minimum 10m. De woningen worden met hun voorzijde gericht naar het aangrenzende openbaar domein (art. 8). - Het plaatsen van bijgebouwen is toegestaan. De totale oppervlakte van de bijgebouwen blijft beperkt tot 40m² per wooneenheid en de maximale hoogte bedraagt 3,5m. In de zijtuin zijn enkel carports toegestaan. De bijgebouwen worden in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen geplaatst en in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden mits akkoord van de eigenaar van het aangrenzend perceel. In de zijtuin kunnen carports steeds op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden. <p>De dichtheid van deze zone (en van elk deelproject dat wordt ontwikkeld binnen deze zone) bedraagt minimum 10 wooneenheden per hectare en maximum 14 wooneenheden per hectare.</p> <p><u>Onbebouwde delen</u></p> <p>De onbebouwde ruimte wordt ingericht als tuinzone bij de woningen, en als aangenaam publiek domein. Het voorzien van interne ontsluitingswegen is toegestaan binnen de gehele zone. Deze wegen zijn enkel bedoeld voor bestemmingsverkeer i.f.v. de aanpalende woonfunctie. De inrichting is er vooral gericht op de verkeersveiligheid, het vertragen van het verkeer en het verhogen van de woonkwaliteit (bv door groenaanleg). De inrichting en het materiaalgebruik van het openbaar domein wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> - Groene afsluitingen richting landbouwgebied 	<p>Voor de onbebouwde ruimte die wordt ingericht als tuinzone bij de woningen mag in de zij- en achtertuin maximaal 80m² van deze ruimte verhard worden in functie van oprit, terras enz. In de voortuin dienen verhardingen beperkt te blijven tot de noodzakelijke verhardingen i.f.v. de toegang tot de woning.</p> <p>Afsluitingen aan de zijde van het agrarisch gebied dienen uitgevoerd te worden als haag of scherm van levend groen, eventueel gecombineerd met een draadafsluiting. De maximale hoogte bedraagt 1,50m.</p>

Art 5bis Openbare zone (in overdruk)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Oppervlakte bestemmingszone = 5.719m² (bepaald obv het GRB van 2013)</i></p> <p>Binnen het RUP worden verschillende maatregelen genomen die ervoor zorgen dat er voldoende publieke zones wordt gerealiseerd. Een aantal groenstructuren liggen hard vast. Binnen deze zone wordt geopteerd voor een overdrukzone die zorgt voor een flexibel kader voor de toekomstige ontwikkelingen.</p>	<p>- Publieke zone</p>	<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming</p> <p>De aanduiding geeft aan dat er binnen deze zone een openbare zone dient gerealiseerd te worden die ingericht wordt als aangename verblijfsruimte voor de buurt.</p> <p>Inrichting</p> <p>Minimaal 25% van deze zone dient als openbare zone te worden ingericht. De openbare ruimte bestaat uit de interne wegenis en een aangename, publieke speel- en ontmoetingsruimte voor de buurt. De openbare zone dient groen te worden ingericht. Minimaal 20% van de openbare zone wordt ingericht als één aaneengesloten groene ruimte. Voor de inrichting dient gebruik gemaakt te worden van een inheems soortenpakket.</p> <p>De groene ruimte dient aangelegd en ingericht te worden als ontmoetingsplek. In deze groene ruimte is het aanleggen van fiets- en voetgangerspaden toegestaan, uitsluitend in waterdoorlatende materialen. Ook het plaatsen van straatmeubilair, verlichting, speelvoorzieningen, enz. is toegelaten.</p> <p>Binnen de groene zone kunnen voorzieningen ifv de waterbuffering worden geïntegreerd.</p>

Art. 6 Zone voor groepswonen in het groen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Oppervlakte bestemmingszone = 6.588m² (bepaald obv het GRB van 2013)</i></p> <p>Centraal in het binnengebied wordt een publieke groenzone voorzien. Binnen deze zone kunnen een aantal volumes worden ingeplant.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Meergezinswonen in groen kader - Enkel meergezinswonen - Max. 3 volumes - B/T 0,35 - V/T 0,90 - 2 bouwlagen met set back - Mix woninggrootten 	<p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de oprichting van meergezinswoningen in een groene, publieke omgeving. De groene ruimte doet dienst als speel- en ontspanningsruimte voor de buurt.</p> <p>Inrichting</p> <p>Deze zone dient als 1 samenhangend ruimtelijk geheel te worden ontwikkeld. Bij de vergunningsaanvraag voor (een deel van) deze zone dient cfr. art. 0.11 een inrichtingsschets gevoegd te worden.</p> <p><u>Bebouwde ruimte</u></p> <p>Binnen deze zone kunnen nieuwe constructies en gebouwen opgetrokken worden onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enkel meergezinswoningen toegestaan. - Er mogen maximum 3 woonvolumes worden gebouwd. - Er kunnen in de onbebouwde zone constructies ter ondersteuning van de woonfunctie worden voorzien (fietsenstalling, ontmoetingspaviljoen,...). Deze hebben maximaal één bouwlaag en dienen geïntegreerd te worden in het geheel van de buitenaanleg. - De maximale bebouwing-terreinindex bedraagt 0,35 - De maximale vloer-terreinindex bedraagt 0,90 <p>Er zijn maximaal 2 bouwlagen met set back toegestaan. De dakvorm is vrij. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7m. Binnen de set back mag een afzonderlijke woonlaag worden voorzien.</p> <p>Voor de meergezinswoningen geldt dat de gemiddelde nuttige vloeroppervlakte</p>
<p>In deze zone kunnen naar schatting 42 wooneenheden worden gerealiseerd. Hiervan dient ook een deel als sociale woningen te worden gerealiseerd (cfr. art. 7). Deze kunnen een kleinere nuttige vloeroppervlakte hebben dan 80m². Het is evenwel niet de bedoeling om</p>		

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>alleen maar kleine appartementen te voorzien. Daarom kan max. 30% van het te voorziene appartementen kleiner zijn dan 80m², oftewel +- 13 wooneenheden.</p> <p>De onbebouwde ruimte wordt ingericht als aangename publieke groenzone voor de buurt. Daarom wordt privaat parkeren verplicht ondergronds voorzien. Dit voorkomt dat de bovengrondse zone herleid wordt naar een parkeerplein. Bezoekersparkeerplaatsen kunnen bovengronds worden voorzien (omdat het in dit geval slechts om een beperkt aantal plaatsen gaat). De bezoekersparkings worden aansluitend bij de gebouwen gerealiseerd worden, die niet versnipperd worden door parkeervakken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 45° regel tov woonproject - Minimum 50% groen - Streekeigen groen - Ontmoetingsplek en speelruimte - Privaat parkeren ondergronds - Bezoekersparkeren kan bovengronds, aansluitend bij gebouwen 	<p>(exclusief terras) per woongelegenheden tussen 80m² en 100m² ligt. Voor welbepaalde doelgroepen (bejaardenhuisvesting, sociale woningbouw, ...) worden kleinere vloeroppervlaktes toegestaan. Een minimale nuttige vloeroppervlakte van 60m² per woongelegenheden dient evenwel te allen tijde te worden gerespecteerd. Max. 30% van het aantal woongelegenheden mag een nuttige vloeroppervlakte kleiner dan 80m² hebben.</p> <p>Een mix van woninggrootten wordt nagestreefd. Voor iedere woongelegenheden wordt een privaat, bruikbaar terras of tuinzone voorzien van minimum 8m².</p> <p>Ten aanzien van de inplanting t.o.v. de zone voor verdicht woonproject (art. 4) dient voor gevels die licht en zicht nemen de 45° regel te worden gehanteerd: de afstand tot de grens van de zone voor woonproject is minimaal gelijk aan de hoogte van het gebouw opgericht in deze zone. Blinde gevels kunnen op minimum 3m van de grens van de bestemmingszone worden ingeplant.</p> <p><u>Onbebouwde ruimte</u></p> <p>Het niet bebouwde of verharde deel van de zone wordt ingericht als private, semipublieke of openbare groene ruimte. De groenaanleg heeft hier een belangrijke beeld- en belevingswaarde. Minimum 50% van de onbebouwde ruimte dient ingericht te worden als openbare groene ruimte. Voor de inrichting dient gebruik gemaakt te worden van een inheems soortenpakket.</p> <p>De openbare groene ruimte dient aangelegd en ingericht te worden als ontmoetingsplek of publieke tuinzone. In deze groene ruimte is het aanleggen van halfverharde of in waterdoorlatende materialen verharde fiets- en voetgangersverbindingen en toegangen toegestaan alsook het plaatsen van straatmeubilair, verlichting, fietsstallingen ...</p> <p>Private parkeervoorzieningen dienen ondergronds te worden opgevangen. Bezoekersparkeren mag bovengronds, op het maaiveld, worden voorzien. Bezoekersparkings dienen aansluitend bij de gebouwen te worden voorzien.</p>

Art. 7 Zone voor sociaal wonen (in overdruk)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De gemeente wenst in de ontwikkeling een aandeel sociaal wonen te voorzien vooral om binnen dit gebied een gezonde mix van sociaal en privaat wonen te creëren. Dit gebied is uitstekend gelegen, op korte afstand van het centrum van Alken, en is daarom bijzonder geschikt om een aandeel sociaal wonen te voorzien. Gezien de wijzigingen binnen de subsidieregeling heerst er onzekerheid omtrent de realisatie van sociale koopwoningen. De gemeente wilt echter ook niet dat er zones in het RUP niet bebouwd gaan worden, doordat er geen financiering voor sociale koopwoningen kan verkregen worden. Er wordt daarom een tijdslimiet opgenomen in het RUP. Om te voorkomen dat de private markt echter gaat wachten tot de voorziene termijn verstreken is, is het des te meer gewenst voorwaarden in te bouwen die verzekeren dat er wel de nodige inspanningen werden geleverd voor het realiseren van een sociaal koopwoning project. Er dient op zijn minst contact geweest zijn met een sociale huisvestingsmaatschappij ifv het realiseren van een sociaal koopwoning project waaruit omw gegronde redenen is gebleken dat de realisatie financieel niet haalbaar is. Dit kan eenvoudig worden aangetoond door de aanvrager op het moment van de aanvraag.</p>	<p>- Hoofdbestemming sociaal wonen</p>	<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de oprichting van sociale woningen incl. de oprichting van ontsluitingswegen. Nevenbestemmingen zijn niet toegestaan.</p> <p>Indien er binnen 5 jaar na de inwerkingtreding van fase 2 geen stedenbouwkundige aanvraag tot vergunning van een sociaal woonproject is ingediend, vervalt deze bestemmingszone en worden de voorschriften van de onderliggende bestemmingszone van toepassing. Bij een eventuele vergunningsaanvraag voor een privaat woonproject na deze periode van 5jaar, dient er door de aanvrager aangetoond te worden dat de nodige inspanningen voor het realiseren van een sociaal koopwoningproject geleverd werden.</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> - Inrichtingsprincipes onderliggende zone - Normen VMSW - Min. 14 woningen - Koppeling realisatie sociaal woonaanbod aan de realisatie van het privaat woonaanbod 	<p>Inrichting</p> <p>De inrichtingsprincipes van de onderliggende bestemmingszones zijn van toepassing.</p> <p>De woningen in deze zone dienen als sociale woningen ontwikkeld te worden en dienen te voldoen aan de normen van de VMSW.</p> <p>In deze bestemmingszone worden minimaal 14 sociale woningen gerealiseerd.</p> <p>Wanneer de 2^{de} fase in werking treedt dient bij een (verkavelings)vergunningaanvraag die binnen de onderliggende bestemmingszone wordt aangevraagd, binnen deze vergunningaanvraag een zone voor sociaal wonen te worden voorzien gelegen binnen deze overdruk bestemmingszone.</p> <p>Er moet aangetoond worden dat de voorziene zone binnen de vergunningaanvraag groot genoeg is om het in de vergunningaanvraag geplande sociaal woonaanbod te kunnen realiseren (via bijv. een inrichtingsplan cfr. art. 0.11). Er dient ook bewijs geleverd worden dat deze zone ifv sociaal wonen wordt ontwikkeld (bijv. via een overeenkomst met sociale huisvestingsmaatschappij,...).</p> <p>Indien het minimaal sociaal woonaanbod binnen deze overdruk bestemmingszone reeds bereikt is dan vervalt bovenliggende voorwaarde. Dit dient evenwel aangetoond te worden binnen desbetreffende vergunningaanvraag.</p>

Art. 8 Zone voor openbaar domein

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van alle infrastructuur noodzakelijk voor een functionele en duurzame verkeersafwikkeling voor alle weggebruikers. De zone is bestemd voor het bestemmingsverkeer en de hiervoor noodzakelijke infrastructuur, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair. Eveneens is het mogelijk binnen deze zone infrastructuur voor regenwaterbuffering of infiltratievoorzieningen aan te leggen.</p> <p>De hoofdwegenis wordt binnen het RUP vastgelegd. De hoofdontsluiting wordt voorzien naar de Motstraat. Daarnaast kan ook een 2^{de} ontsluitingsweg naar Papenakkerstraat worden gerealiseerd. Het is echter niet noodzakelijk om 2 toegangen naar de Papenakkerstraat te voorzien. Daarom dient minstens 1 bestaande weg (Merellaan of Lijsterlaan) als doodlopende weg te blijven behouden.</p>	<p>- Ontsluiting garanderen</p>	<p>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone is voorzien voor de instandhouding en/of realisatie van lokale wegenis.</p> <p>Inrichting</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van deze weginfrastructuur zijn toegelaten.</p> <p>Deze wegen zijn enkel bedoeld voor bestemmingsverkeer i.f.v. de aanpalende woonfunctie. De inrichting is er vooral gericht op de verkeersveiligheid, het vertragen van het verkeer en het verhogen van de woonkwaliteit (bv door groenaanleg).</p> <p>De inrichting en het materiaalgebruik van de as wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Binnen de ontwikkeling dient minstens één knip richting de Papenakkerstraat te worden voorzien. Dit betekent dat ofwel Merellaan, ofwel Lijsterlaan, behouden dient te blijven als doodlopende weg, bereikbaar via de Papenakkerstraat.</p>

Art. 9 Zone voor openbaar domein (indicatieve aanduiding)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van alle infrastructuur noodzakelijk voor een functionele en duurzame verkeersafwikkeling voor alle weggebruikers. De zone is bestemd voor het bestemmingsverkeer en de hiervoor noodzakelijke infrastructuur, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair. Eveneens is het mogelijk binnen deze zone infrastructuur voor regenwaterbuffering of infiltratievoorzieningen aan te leggen.</p>	<p>- Ontsluiting garanderen</p>	<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming</p> <p>De aanduiding geeft indicatief aan dat er lokale wegenis dient gerealiseerd te worden.</p> <p>Inrichting</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van deze weginfrastructuur zijn toegelaten.</p> <p>De precieze ligging van deze verbindingen ligt niet vast, maar ze dienen wel verplicht te worden voorzien. De ontsluitingswegen mogen niet aansluitend bij de bestaande bebouwde percelen langs Hameestraat, Merellaan of Lijsterlaan worden voorzien.</p> <p>Deze wegen zijn enkel bedoeld voor bestemmingsverkeer i.f.v. de aanpalende woonfunctie. De inrichting is er vooral gericht op de verkeersveiligheid, het vertragen van het verkeer en het verhogen van de woonkwaliteit (bv door groenaanleg).</p> <p>De inrichting en het materiaalgebruik van de as wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving.</p>

Art. 10 *Verbinding voor langzaam verkeer (indicatieve aanduiding)*

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
De aanleg van verbindingen voor langzaam verkeer dient de doorwaadbaarheid van het gebied te verzekeren.	- Doorwaadbaarheid garanderen	<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming De aanduiding geeft indicatief aan dat er verbindingen voor langzaam verkeer voorzien moeten worden.</p> <p>Inrichting Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van deze langzame verkeersverbinding zijn toegelaten. De precieze ligging van deze verbindingen ligt niet vast, maar ze dienen wel verplicht te worden voorzien. Hierbij dient minstens een verbinding over de Papenakkerbeek, richting de Paradijsstraat, en richting de Motstraat te worden voorzien (via het Rode Kruisplein). De inrichting en het materiaalgebruik van de verbindingen wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. De verbindingen worden geïntegreerd in de omgeving. De verbindingen kunnen geïntegreerd worden in de aanleg van het openbaar domein.</p>

Art. 11 Zone voor groen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Binnen deze zone worden groene publieke ruimtes voor de buurt voorzien, rond de beek en centraal in het gebied.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Groene zone voor de buurt 	<p>Gebiedscategorie: overig groen</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone dient ingericht te worden als groene publieke ruimte voor de buurt. De ontwikkeling van deze zone is onafhankelijk van de fasering en kan te allen tijde, in elke fase, gebeuren.</p> <p>Inrichting</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van de openbare groenzone zijn toegelaten.</p> <p>De openbare groene ruimte dient aangelegd en ingericht te worden als ontmoetingsplek voor de buurt. In deze groene ruimte is het aanleggen van fiets- en voetgangersverbindingen toegestaan, uitsluitend in waterdoorlatend materiaal. Ook het plaatsen van straatmeubilair, verlichting, speelvoorzieningen, enz. is toegelaten. Voor de inrichting dient gebruik gemaakt te worden van een inheems soortenpakket.</p> <p>Er zijn geen dichte verhardingen, constructies of gebouwen toegelaten uitgezonderd kleine constructies of gebouwen voor openbaar nut (cfr. art. 0.8).</p> <p>Binnen de zone dienen voorzieningen getroffen te worden in functie van de waterbuffering van het plangebied.</p> <p>In deze zone zijn tevens alle constructies en werken toegelaten voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop. Overbruggingen van de waterloop zijn toegestaan. De oeverzones worden zoveel als mogelijk volgens de principes van natuurtechnische milieubouw ingericht.</p> <p>Binnen deze zone zijn bijkomend volgende bepalingen van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er mogen geen gebouwen, vaste constructies en vaste beplanting worden opgericht of aangeplant binnen een zone van 3m te meten vanaf de kruin

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		van de waterloop. <ul style="list-style-type: none"> - Het oprichten van afrasteringen of afsluitingen is verboden met uitzondering van verplaatsbare afrasteringen en afsluitingen parallel aan de oeverlijn indien geplaatst op 0,75 tot 1m van de oeverlijn en met een max. hoogte van 1,5m. - Voor de ophoging, aanbrengen van oeververdediging of andere werken aan de waterloop is machtiging van de waterloopbeheerder vereist.

Art. 12 Zone non aedificandi (in overdruk)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Deze zone is bestemd als een zone non-aedificandi, met een natuurlijk-ecologisch karakter, die fungeert als ruimingszone bij de desbetreffende waterloop. Ze omvat een flexibele zone, die veranderlijk is afhankelijk van de dynamiek van de beek (meandering, verleggingen, ...).</p>	<p>- Zone non aedificandi ten opzichte van de beek</p>	<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor het behoud, het beheer en het onderhoud van de waterloop.</p> <p>Inrichting</p> <p>In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop. Overbruggingen van de waterloop zijn toegestaan. De oeverzones worden zoveel als mogelijk volgens de principes van natuurtechnische milieubouw ingericht.</p> <p>Deze heeft een breedte van 3m te meten vanaf de kruin van de waterloop.</p> <p>Binnen deze zone zijn volgende bepalingen van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er mogen geen gebouwen, vaste constructies en vaste beplanting worden opgericht of aangeplant binnen een zone van 3m te meten vanaf de kruin van de waterloop. - Het oprichten van afrasteringen of afsluitingen is verboden met uitzondering van verplaatsbare afrasteringen en afsluitingen parallel aan de oeverlijn indien geplaatst op 0,75 tot 1m van de oeverlijn en met een max. hoogte van 1,5m. - Voor de ophoging, aanbrengen van oeververdediging of andere werken aan de waterloop is machtiging van de waterloopbeheerder vereist.