

Gemeente Schoten
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
“Herziening Hofstraat”
Stedenbouwkundige voorschriften
Dossier SHO124

Opdrachtgevend bestuur:
Gemeentebestuur van Schoten



Maart 2018

Provincie: Antwerpen

Gemeente Schoten

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Schoten
Verbertstraat 3
2900 Schoten
Tel. : 03/680.09.00

Ontwerper: IGEAN dienstverlening
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem
Tel: 03/350.08.11
Fax: 03/353.34.10
E-mail: ruimtelijkeordering@igean.be

Dossiergegevens: Projectnummer SHO124
Samengesteld volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
d.d. 27.03.2009

Opgemaakt: 24.10.2012 (1° concept voorontwerp)

Aangepast:

- 27.02.2013 aan opmerkingen gemeente d.d. 25.10.2012 en d.d. 23.01.2013 (2^{de} concept voorontwerp)
- 26.08.2013 aan opmerkingen gemeente d.d. 25.06.2013
- 18.09.2013 aan opmerkingen gemeente d.d. 03.09.2013
- 04.04.2014 aan opmerkingen gemeente d.d. 29.10.2013
- 30.04.2014 aan opmerkingen gemeente d.d. 25.04.2014
- 16.06.2014 aan opmerkingen gemeente
- 21.06.2014 aan opmerkingen gemeente d.d. 20.06.2014
- 13.08.2014 aan opmerkingen College d.d. 03.07.2014
- 5.07.2016 aan bespreking gemeente d.d. 4.02.2016
- 4.11.2016 aan opmerkingen gemeente d.d. 19.10.2016
- 6.01.2017 aan opmerkingen gemeente d.d. 5.01.2017
- 1.02.2017 aan opmerkingen gemeente d.d. 1.02.2017
- 7.06.2017 aan advies gecoro 24.04.2017
- 15.02.2018 aan collegebesluit d.d. 13.02.2018
- 1.03.2018 aan collegebesluit d.d. 13.02.2018

E. Symens
ruimtelijk planner

Inhoud

Algemene bepalingen	4
0.1. Begripsomschrijvingen.....	4
0.2. Wijze van meten.....	8
0.3. Toepassingsmodaliteiten van de bebouwingsvoorschriften.....	8
0.4. Algemeen geldende voorschriften	8
0.4.1. Voorzieningen voor openbaar nut	8
0.4.2. Dakkapellen.....	9
0.4.3. Kroonlijsten.....	9
0.4.4. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw.....	9
0.4.5. Gevelisolatie	9
0.4.6. Autogarages in de bouwvrije zijtuinstrook	9
0.4.7. Parkeren	10
0.4.8. Erfscheidingen.....	10
0.4.9. Hellende op- en afritten	10
0.4.10. Wijziging van het bouwreliëf.....	10
0.4.11. Vellen van bomen.....	10
0.4.12. Harmonische samenhang	11
0.4.13. Vergunde en vergund geachte gebouwen en functies.....	11
0.4.14. Verkavelingen.....	11
0.4.15. Integraal waterbeheer	11
0.4.16. Verlichting.....	11
0.4.17. Groendaken.....	11
0.4.18. Blinde gevel.....	11
0.4.19. Beoordeling vergunningsaanvragen.....	12
Artikel 1: Strook voor aaneengesloten bebouwing	13
1.1. Bestemming	13
1.2. Inrichting	13
1.2.1. Bebouwing.....	13
1.2.2. Verkavelingsvoorschriften	14
Artikel 2: Strook voor gegroepeerde bebouwing I.....	15
2.1. Bestemming	15
2.2. Inrichting	15
2.2.1. Bebouwing.....	15
2.2.2. Verkavelingsvoorschriften	16
Artikel 3: Strook voor gegroepeerde bebouwing II.....	17
3.1. Bestemming	17
3.2. Inrichting	17
3.2.1. Bebouwing.....	17
3.2.2. Verkavelingsvoorschriften	18
Artikel 4: Strook voor tuinen	19
4.1. Bestemming	19
4.2. Inrichting	19
4.2.1. Bebouwing.....	19
4.2.2. Aanleg van de strook.....	19

Artikel 5: Zone voor kleinbedrijf	20
5.1. Bestemming	20
Werkplaatsen en/of magazijnen voor kleinbedrijf die niet storend zijn voor de woonomgeving	20
5.2. Inrichting	20
5.2.1. Bebouwing	20
5.2.2. Aanleg van de strook	20
Artikel 6: Zone voor woningbouw	21
6.1. Bestemming	21
6.2. Inrichting ééngezinswoningen	21
6.2.1. Bebouwing	21
6.2.2. Aanleg van de zone	22
6.3. Inrichting meergezinswoningen voor sociale woningbouw	22
6.3.1. Bebouwing	22
6.3.2. Aanleg van de zone	23
Artikel 7: Zone voor sociale woningbouw	25
7.1. Bestemming	25
7.2. Inrichting	25
7.2.1. Bebouwing	25
7.2.2. Aanleg van de zone	26
Artikel 8: KMO-zone	27
8.1. Bestemming	27
8.2. Inrichting	27
8.2.1. Bebouwing	27
8.2.2. Aanleg van de zone	27
Artikel 9: Bufferstrook	28
9.1. Bestemming	28
9.2. Inrichting	28
9.2.1. Bebouwing	28
9.2.2. Aanleg van de zone	28
Artikel 10: Openbare wegenis	29
10.1. Bestemming	29
10.1.1. Hoofdbestemming	29
10.1.2. Nevenbestemmingen	29
10.2. Inrichting	29
Artikel 11: Indicatieve aanduiding ontsluitingsweg	30
11.1. Bestemming	30
11.1.1. Hoofdbestemming	30
11.1.2. Nevenbestemmingen	30
11.2. Inrichting	30
Artikel 12: Groene ruimte	31
12.1. Bestemming	31
12.2. Bebouwing	31

Algemene bepalingen

0.1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder:

Aaneengesloten gebouw

gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst;

Achtergevelbouwlijn

grens tussen de bouwstrook en de strook voor binnenplaatsen en tuinen;

Autogarage

gebouw geschikt voor het stallen van één of meer auto's met uitsluiting van enig bedrijf;

Bergplaats

gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf;

Bouwhoogte

hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst;

Bouwlagen:

het aantal bewoonbare verdiepingen;

Bouwlijn

lijn waarop de voorgevel van een gebouw is geplaatst;

Bouwstrook

strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt;

Bouwvrije strook

strook waarin, behoudens speciale bepalingen, geen constructies mogen worden opgericht;

Bouwvrije voortuinstrook

strook grond, met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn;

Bouwvrije zijtuinstrook

strook grond, met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw, en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende bouwstrook;

Constructie

elk bouwwerk van hout, steen, metaal of ander bouw materiaal dat hetzij met de grond verbonden is, hetzij op de grond geplaatst is en zodanige afmetingen heeft dat het niet zonder voorbereidende werkzaamheden kan worden verplaatst;

Dakbasis

denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt;

Dakterras

dak van een huis of een deel ervan dat is aangelegd om erop te verblijven;

Dakvenster

uit het dakvlak vooruitspringend venster;

Gebouw

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten ruimte vormt;

Gegroepeerde bebouwing

bebouwingswijze, waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken worden opgericht. Aanvragen zijn mogelijk op individuele percelen;

Handelsinrichting

gebouw bestemd voor het exploiteren van een handelszaak, met uitsluiting van elk ander bedrijf, en al dan niet samengaande met de bewoning van een deel van het gebouw;

Hoekgebouw

gebouw opgericht op een perceel dat aan twee straten paalt op de plaats waar deze elkaar kruisen;

Hok

gebouw bestemd voor het onderbrengen van huisdieren zonder handels- of beroepsdoeleinden;

Huizenblok

groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt;

Kleinbedrijf

bedrijf op kleine schaal waarvan het bestaan of de werking uit oogpunt van rust en hygiëne, verenigbaar is met de eisen in een woongebied;

Kopgebouw

gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is uitgewerkt;

Kroonlijsthoogte:

vanaf het straatniveau (maaiveld) tot aan de bovenkant van de dakgoot;

Meergezinswoning:

woning voor de huisvesting van meer dan één gezin;

Sociaal woonaanbod:

het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- a. ze zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;
- b. zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd.

sociale huurwoning :

een woning die als hoofdverblijfplaats verhuurd of onderverhuurd wordt door :

- a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;
- b) de sociale verhuurkantoren die overeenkomstig artikel 56 erkend zijn als huurdienst;
- c) het Vlaams Woningfonds, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een OCMW-vereniging, voor zover er voor die woning een van de volgende subsidies werd verleend :
 - 1) een subsidie met toepassing van artikel 38, tweede lid, 5°, van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970, bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971;
 - 2) een subsidie als vermeld in artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, in artikel 38, § 1, of in hoofdstuk II of III van titel VI;
- d) een gemeente, een OCMW of een sociale woonorganisatie, met uitzondering van de huurdersorganisaties, voor zover op de woning het sociaal beheersrecht, vermeld in artikel 90, wordt uitgeoefend of voor zover het een woning als vermeld in artikel 18, § 2, betreft;
- e) een gemeente of een OCMW, voor zover de woning verworven werd met toepassing van het recht van voorkoop, vermeld in artikel 85;
- f) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er toepassing gemaakt wordt van artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;

sociale koopwoning

een woning die wordt bestemd om verkocht te worden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden door :

- a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;
- b) een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er toepassing gemaakt wordt van artikel 4.1.15 van het decreet Grond- en Pandenbeleid;
- c) het Vlaams Woningfonds, een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband, voor zover er voor die woning een subsidie verleend werd als vermeld in artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, in artikel 38, § 1, of in hoofdstuk II of III van titel VI;
- d) een gemeente, voor zover de woning verworven werd met toepassing van het recht van voorkoop

Vloeroppervlakte (V)

de vloeroppervlakte is de som van alle bruikbare vloeroppervlakten, waarvan de zoldering boven het maaiveld uitsteekt;

1. alle auto- en andere bergplaatsen, alsook terrasoppervlakte, meegerekend
2. bruikbare: de bruikbare vloeroppervlakte begint bij een vrije hoogte van 1,50 m
3. vloeroppervlakte: eventuele scheidingswanden en buitenmuren meegerekend

Vloerterrein

de Vloer/Terrein index is de verhouding tussen de vloeroppervlakte en de terreinoppervlakte;

Voorgevelbouwlijn

denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel;

Vrijstaande bebouwing

bebouwingswijze, waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst;

Vrijstaande gevel

gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd;

Werkplaats

gebouw met complementaire functie die inherent is aan het functioneren van een kleinbedrijf. Ambacht is enkel toegelaten in functie van de hoofdbestemming en mag geen abnormale hinder veroorzaken voor de omgeving.

Woning

een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode;

Woonhuis

gebouw uitsluitend tot huisvesting van één of meer gezinnen ingericht;

Zone (of bestemmingszone):

grondoppervlakte met eigen stedenbouwkundige voorschriften.

Zorgwonen

Een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- 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 ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,
 - 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.

0.2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt als volgt gemeten:

Afstand tot de perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsgrens van het bouwperceel;

Afstand tot de zonegrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zonegrens zoals aangeduid op het plan;

Kroonlijsthoogte:

vanaf het straatniveau (maaiveld) tot aan de bovenkant van de dakgoot;

Terreinbezetting

de terreinbezetting is de oppervlakte van de projectie van het hele gebouw (uitsprongen en terrassen en ondergrondse constructies inbegrepen) op de terreinoppervlakte;

Terreinoppervlakte

de terreinoppervlakte wordt gevormd door de werkelijke perceelsoppervlakte(n)

0.3. Toepassingsmodaliteiten van de bebouwingsvoorschriften

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan één mogelijkheid voorzien is wat de voorgevelhoogte en de dakhelling betreft, zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpeil, zoals voorzien in de bouwaanvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt, bindend zijn.

0.4. Algemeen geldende voorschriften

0.4.1. Voorzieningen voor openbaar nut

Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden in elke bebouwingszone toegelaten voor zover de bouwkenmerken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...) ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

Ontvangst- of zendmasten en/of parabolantennes, zichtbaar vanaf de openbare weg mogen niet opgericht worden. Bestaande GSM-masten mogen behouden blijven. Nieuwe GSM-masten zijn verboden. Nieuwe zendapparatuur kan toegelaten worden op bestaande hoge infrastructuren, zoals o.a. torens, bestaande GSM-masten en hoge gebouwen.

De afstand van gebouwen en constructies voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut tot de perceelsgrenzen is minstens gelijk aan de hoogte van deze gebouwen en constructies.

0.4.2. Dakkapellen

- a) op vrijstaande gebouwen: steeds toegelaten
- b) op aangesloten gebouwen en kopgebouwen:
 - 1. gevallen waarin oprichting is toegelaten:
 - op het achterste dakvlak: steeds toegelaten
 - op het driehoekig dakvlak van een schilddak: steeds verboden
 - op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40 graden overschrijdt
 - 2. plaats van oprichting: op 0,40 m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1 m afstand van de perceelsgrenzen en van de vrijstaande zijgevel
 - 3. afmetingen:
 - maximum breedte: 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6 m per dakvenster en een onderlinge afstand van minimum 2 m
 - maximum hoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw

0.4.3. Kroonlijsten

Bij vrijstaande en aaneengesloten gebouwen: lijstgoot is niet verplicht.

0.4.4. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

- a) Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing
 - 1. Uit de voorgevel:
 - erkers, balkons: maximum uitsprong 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur;
 - luifels: maximum uitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau.
 - 2. Uit de vrijstaande zijgevel: alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden.
 - 3. Uit de achtergevel:
 - terrassen, balkons: uitsprong uit het voorziene profiel maximum 2 m op minimum 2 m afstand van elke perceelsgrens
 - erkers: uitsprong uit het voorziene profiel is verboden
- b) Bij vrijstaande bebouwing:

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije zone bevinden.

0.4.5. Gevelisolatie

De rooilijn of voorgevelbouwlijn kan met ten hoogste veertien centimeter worden overschreden in functie van het aanbrengen van gevelisolatie bij bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing.

0.4.6. Autogarages in de bouwvrije zijtuinstrook

Onderstaande voorschriften zijn enkel van toepassing voor Artikel 1: Strook voor aaneengesloten bebouwing en Artikel 3: Strook voor gegroepeerde bebouwing II

a) Plaatsing:

- de voorgevel op minimum 5 m uit de voorgevelbouwlijn;
- de achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende strook;
- een zijgevel op de perceelsgrens.

b) Bouwhoogte:

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: 3 m.

c) Gevelmaterialen: gevelsteen of sierbeploistering

d) Dakvorm:

Plat dak

NOTA

De oprichting overeenkomstig de voormelde voorschriften van een autogarage in de bouwvrije zijtuinstrook kan, indien niet op plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen in het betrokken gebied is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen.

0.4.7. Parkeren

De vergunningsaanvragen dienen steeds getoetst te worden aan de vigerende gemeentelijke wetgeving betreffende parkeren op privaat domein.

Bij projecten met 5 of meer appartementen worden deze parkeerplaatsen verplicht ondergronds gerealiseerd.

Er worden bij meergezinswoningen fietsstallingen voorzien a rato van minimum 1 fietsstalling per slaapkamer + 1 extra

Er wordt rekening gehouden met voldoende ruimte voor het stallen van bakfietsen en scooters.

0.4.8. Efscheidingen

In de strook voor tuinen: aanplantingen met streekeigen beplanting met een max. hoogte van 2 m of draadafsluitingen met begroeiing met een max. hoogte van 2 m.

0.4.9. Hellende op- en afritten

Tenzij anders vermeld in de hiernavolgende voorschriften, zijn hellende op- en afritten enkel toegelaten in de bouwstrook.

0.4.10. Wijziging van het bouwreliëf

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen.

Hoogteverschillen worden op het eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

0.4.11. Vellen van bomen

De ontbossing en het vellen van bomen kan slechts toegelaten worden voor zover zulks noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.

0.4.12. Harmonische samenhang

De aansluiting tussen gebouwen dient harmonisch te gebeuren op voorwaarde dat de bestaande bebouwing esthetisch verantwoord is. Het begrip harmonische samenhang slaat op het profiel, de kroonlijsthoogte, de dakvorm, de dakhelling, de verdeling van gevelvlakken en het materiaalgebruik, zonder dat deze opsomming volledig is.

Afwijkingen van deze harmonische aansluiting kunnen op basis van een gemotiveerd voorstel van de bouwheer toegestaan worden.

0.4.13. Vergunde en vergund geachte gebouwen en functies

Vergunde en vergund geachte gebouwen kunnen behouden blijven in hun hoedanigheid, ook al stemmen ze niet overeen met de bestemmings- en/of inrichtingsvoorschriften. Deze gebouwen kunnen buiten de opgelegde profielen en buiten de bouwzone gehandhaafd en verbouwd worden binnen het bestaande volume.

Functies die regelmatig vergund zijn kunnen behouden blijven.

In geval van herbouw dienen de voorschriften van het RUP toegepast te worden.

0.4.14. Verkavelingen

Volgende verkavelingen worden opgeheven met uitzondering van de kavelindeling:

Tabel 1: verkavelingen

Nr. stedenbouw Arohm	Nr. gemeente	Datum	Ligging
111/049	N43	19.12.1966	Braamstraat 109-111
111/098	N94	11.12.1972	Braamstraat 163-165

0.4.15. Integraal waterbeheer

De bepalingen opgenomen in het gemeentelijk politiereglement en de gewestelijke verordening voor hemelwater en de latere wijzigingen hiervan zijn van kracht. Deze verordening handelt over het afkoppelen, hergebruiken en infiltreren van hemelwater.

0.4.16. Verlichting

De verlichting voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Het Masterplan Openbare Verlichting van de Gemeente Schoten
- de verlichting wordt tot een minimum beperkt;
- bij het voorzien van verlichting wordt rekening gehouden met de best beschikbare technieken;
- opwaarts licht wordt vermeden;
- de hoeveelheid weerkaatst licht wordt tot een minimum beperkt;
- de verlichting straalt uitsluitend het doelgebied aan.

0.4.17. Groendaken

Platte daken, zowel van hoofd- als bijgebouwen, die niet gebruikt worden voor hemelwaterhergebruik worden uitgevoerd als groendak.

0.4.18. Blinde gevel

Een blinde gevel wordt zoveel mogelijk begroeid met klimplanten.

0.4.19. Beoordeling vergunningsaanvragen

Bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag zal rekening gehouden worden met volgende duurzaamheidselementen:

- Compact en zuinig ruimtegebruik;
- Optimalisatie waterhuishouding (retentie, infiltratie, groendaken, beplanting, ...);
- Efficiënt energiegebruik; isolatiewaarden, warmtepompen, zonnepanelen en zonneboilers,...;
- Gebruik van duurzame, ecologische en recycleerbare materialen
- Duurzame mobiliteit (autodelen, laadpunten elektrische wagens,...);
- Maximale waterdoorlatendheid van de bodem;

De aanvrager dient bij elke aanvraag van Omgevingsvergunning duidelijk en gemotiveerd in de beschrijvende nota aan te geven welke duurzaamheidselementen in het ontwerp verwerkt en waarom andere niet van toepassing zijn.

Artikel 1: Strook voor aaneengesloten bebouwing

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

1.1. Bestemming

Eén- of meergezinswoningen, eventueel met complementaire functie zoals vrij beroep en/of private diensten die geen verkeersoverlast genereren.

Zorgwoningen zijn toegestaan.

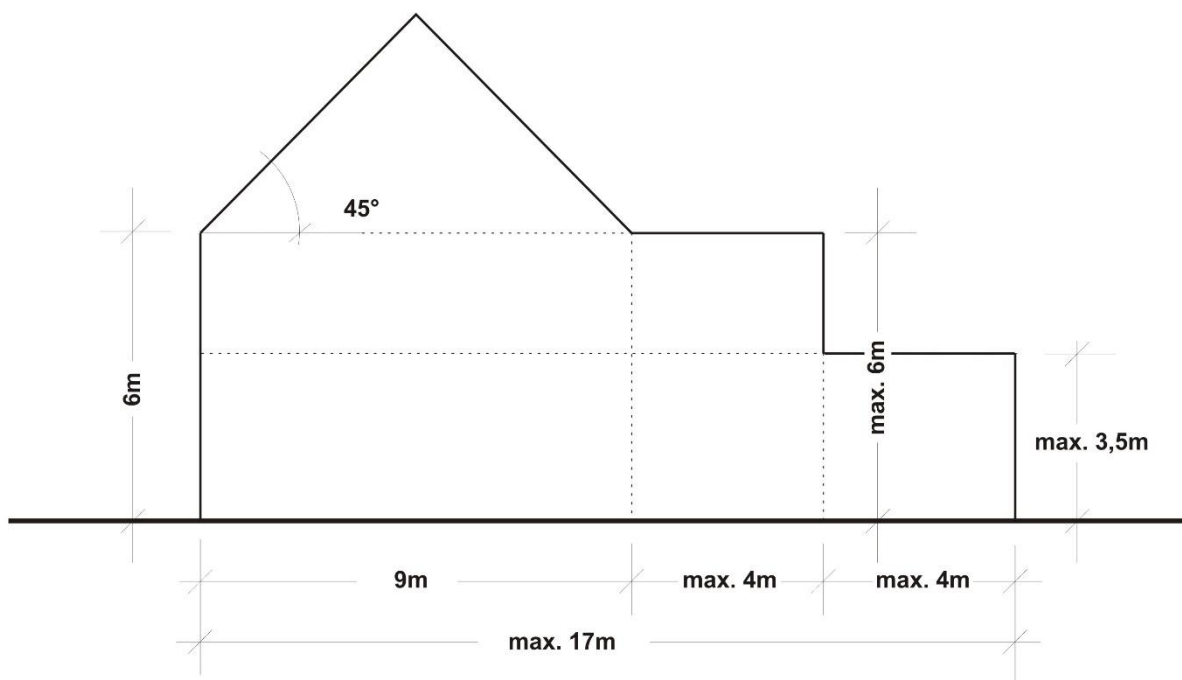
1.2. Inrichting

1.2.1. Bebouwing

Bebouwingswijze

Aaneengesloten, volgens de aanduidingen op plan.

Profiel



Plaatsing van de gebouwen

a) Voorgevel:

Op de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op het plan.

b) Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel:

Buiten de bouwvrije zijtuinstoek van 3m breedte, gemeten vanaf de zijgrens van het perceel en binnen de op plan aangeduide bouwstrook.

c) Vrijstaande achtergevel:

overeenkomstig bovenstaand profiel, met dien verstande dat de afstand tot de perceelsgrens minimum 5 m moet bedragen, zonder dat hij evenwel kleiner mag zijn dan de hoogte van de vrijstaande achtergevel.

Afmetingen van de gebouwen

- a) Minimale voorgevelbreedte
 - aaneengesloten gebouwen: de volledige perceelsbreedte.
 - kopgebouwen: 6 m.
- b) Bouwhoogte: overeenkomstig bovenstaand profiel.

Welstand van de gebouwen

- a) Dakvorm: overeenkomstig bovenstaand profiel.
- b) Materialen: esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, in harmonie met de omgeving.
Geen vanaf de openbare weg zichtbare blinde gevels.
- c) Platte daken die niet gebruikt worden voor hemelwaterhergebruik worden uitgevoerd als groendak.

1.2.2. Verkavelingsvoorschriften

Minimumbreedte van de kavels

Gemeten op de voorgevelbouwlijn :

1. voor aaneengesloten gebouwen : 6m
2. voor kopgebouwen : 9m
3. voor hoekgebouwen : 6m, vermeerderd met de diepte van de bouwvrije strook aan de zijgevel.

De breedte van de kavels moet zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de onderhavige voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen of de afwerking met een kopgebouw van een huizenblok niet in het gedrang brengen.

Minimumdiepte van de kavels

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: de diepte van de bouwstrook zoals aangeduid op het grafisch plan, vermeerderd met 16m.

Vorm van de kavels

Nieuwe kavelgrenzen zullen zoveel mogelijk, maar niet noodzakelijk, loodrecht staan op de rooilijn.

Artikel 2: Strook voor gegroepeerde bebouwing I

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

2.1. Bestemming

Eén- of meergezinswoningen, eventueel met complementaire functie zoals vrij beroep en/of private diensten die geen verkeersoverlast genereren.

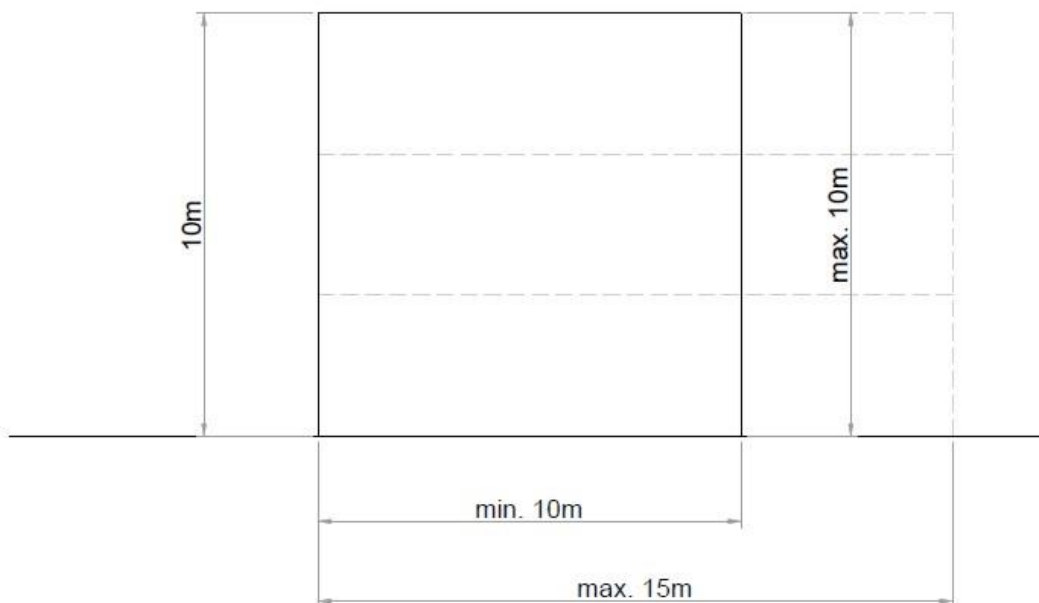
Zorgwoningen zijn toegestaan.

2.2. Inrichting

2.2.1. Bebouwing

Bebouwingswijze

Gegroepeerd.



Plaatsing van de gebouwen

- Voorgevel, naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw:
Op de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op het plan.
- Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel:
Buiten de bouwvrije zijtuinstoek van 3m breedte, gemeten vanaf de zijgrens van het perceel en binnen de op plan aangeduide bouwstrook.
- Vrijstaande achtergevel:
overeenkomstig bovenstaand profiel en binnen de bouwstrook aangeduid op plan.

Afmetingen van de gebouwen

- a) Minimale voorgevelbreedte
 - aaneengesloten gebouwen: de volledige perceelsbreedte.
 - kopgebouwen: 6 m.
- b) Bouwhoogte: overeenkomstig bovenstaand profiel.

Welstand van de gebouwen

- a) Dakvorm: overeenkomstig bovenstaand profiel.
- b) Materialen: esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, in harmonie met de omgeving.
Geen vanaf de openbare weg zichtbare blinde kopgevels.
Platte daken die niet ingezet worden in functie van hemelwaterrecuperatie worden uitgevoerd als groendak.

2.2.2. Verkavelingsvoorschriften

Minimumbreedte van de kavels

Gemeten op de voorgevelbouwlijn :

1. voor aaneengesloten gebouwen : 6m
2. voor kopgebouwen : 9m

De breedte van de kavels moet zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de onderhavige voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen of de afwerking met een kopgebouw van een huizenblok niet in het gedrang brengen.

Minimumdiepte van de kavels

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: de diepte van de bouwstrook zoals aangeduid op het grafisch plan, vermeerderd met 16m.

Vorm van de kavels

Nieuwe kavelgrenzen zullen zoveel mogelijk, maar niet noodzakelijk, loodrecht staan op de rooilijn.

Artikel 3: Strook voor gegroepeerde bebouwing II

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

3.1. Bestemming

Eén- of meergezinswoningen, eventueel met complementaire functie zoals vrij beroep en/of private diensten die geen verkeersoverlast genereren.

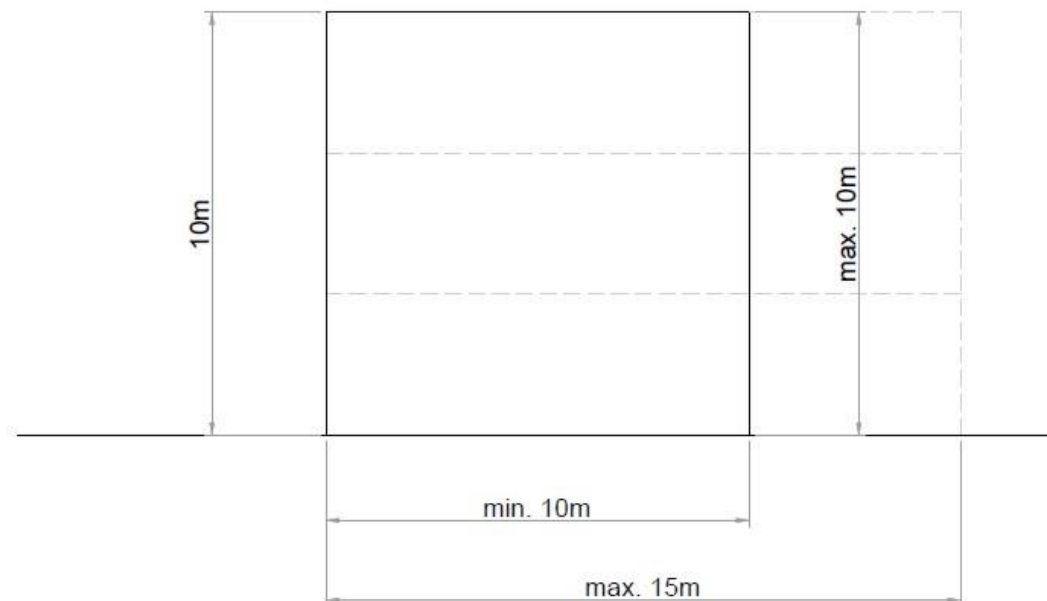
Zorgwoningen zijn toegestaan.

3.2. Inrichting

3.2.1. Bebouwing

Bebouwingswijze

Gegroepeerd.



Plaatsing van de gebouwen

- Voorgevel, naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw:
Op de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op het plan.
- Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel:
Buiten de bouwvrije zijtuinstrook van 3m breedte, gemeten vanaf de zijgrens van het perceel en binnen de op plan aangeduide bouwstrook.
- Vrijstaande achtergevel:
overeenkomstig bovenstaand profiel en binnen de bouwstrook aangeduid op plan.

Afmetingen van de gebouwen

- a) Minimale voorgevelbreedte
 - aaneengesloten gebouwen: de volledige perceelsbreedte.
 - kopgebouwen: 6 m.
- b) Bouwhoogte: overeenkomstig bovenstaand profiel en met max. 3 bovengrondse bouwlagen.

Welstand van de gebouwen

- a) Dakvorm: overeenkomstig bovenstaand profiel.
- b) Materialen: esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, in harmonie met de omgeving.
Geen vanaf de openbare weg zichtbare blinde gevels tenzij ze verantwoord zijn vanuit architecturaal oogpunt. Deze afwijking dient gemotiveerd te worden.
- c) Gevels van gebouwen die samenvallen met de grens van de bufferzone moeten uitgevoerd worden in gevelsteen.
- d) Platte daken die niet ingezet worden in functie van hemelwaterrecuperatie worden uitgevoerd als groendak.

3.2.2. Verkavelingsvoorschriften

Minimumbreedte van de kavels

Gemeten op de voorgevelbouwlijn :

1. voor aaneengesloten gebouwen : 6m
2. voor kopgebouwen : 9m of overeenkomstig de bestaande kavelbreedten.

De breedte van de kavels moet zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de onderhavige voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen of de afwerking met een kopgebouw van een huizenblok niet in het gedrang brengen.

Minimumdiepte van de kavels

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: de diepte van de bouwstrook zoals aangeduid op het grafisch plan, vermeerderd met 16m.

Vorm van de kavels

Nieuwe kavelgrenzen zullen zoveel mogelijk, maar niet noodzakelijk, loodrecht staan op de rooilijn.

Artikel 4: Strook voor tuinen

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

4.1. Bestemming

Deze strook dient als tuin voor bewoners en moet als dusdanig worden aangelegd en gehandhaafd.

4.2. Inrichting

4.2.1. Bebouwing

Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte beperkt blijft tot 10% van de perceelsoppervlakte met een absoluut maximum van 75 m² per perceel.

Plaatsing van de gebouwen

- 1) Gevel gericht naar het hoofdgebouw:
Op minimum 10 m uit de achtergevelbouwlijn.
- 2) Overige gevels:
Hetzij op de perceelsgrens, hetzij op maximaal 1m afstand ervan.
De muur geplaatst op de perceelsgrens of uitgevoerd als gemene muur dient in baksteen te worden opgetrokken.
Gebouwen opgetrokken op de perceelsgrens dienen waar mogelijk gekoppeld te worden met het eventuele gebouw van het belendende eigendom. De eerste aanvraag is richtinggevend.

Afmetingen van de gebouwen

- a) Kroonlijsthoogte: maximum 3,5m.
- b) Nokhoogte: maximum 4m.

Welstand van de gebouwen

- a) Dakvorm van de gebouwen :
 1. geplaatst op de perceelsgrens : plat dak
 2. overige : plat dak of schuin dak met maximumhelling van 45 graden.
- b) Materialen: esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, in harmonie met de omgeving.
Geen vanaf de openbare weg zichtbare blinde gevels.
Platte daken die niet gebruikt worden voor hemelwaterhergebruik worden uitgevoerd als groendak

4.2.2. Aanleg van de strook

Het niet-bebouwde gedeelte van de strook moet als tuin worden aangelegd en als dusdanig worden gehandhaafd.

De aanleg van fietsstalplaatsen is toegestaan.

Kunstgras is verboden.

Minimum ¼ van de oppervlakte moet aangeplant worden met streekeigen beplanting (struiken en/of bomen). Elke tuin zal minstens voorzien zijn van 1 hoogstammige boom.

Artikel 5: Zone voor kleinbedrijf

(categorie van gebiedsaanduiding 2: bedrijvigheid)

5.1. Bestemming

Werkplaatsen en/of magazijnen voor kleinbedrijf die niet storend zijn voor de woonomgeving

5.2. Inrichting

5.2.1. Bebouwing

Werkplaatsen en/of magazijnen voor kleinbedrijf

Plaatsing van de gebouwen

Op minimum 4m afstand van de zonegrenzen

Afmetingen van de gebouwen

Bouwhoogte: maximum 4m.

Maximum bebouwingspercentage: 50% van de zone

Welstand van de gebouwen

a) Dakvorm van de gebouwen:

- plat dak of schuin dak met maximumhelling van 45 graden.

b) Materialen: esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, in harmonie met de omgeving.

Geen vanaf de openbare weg zichtbare blinde gevels.

Platte daken die niet gebruikt worden voor hemelwaterhergebruik worden uitgevoerd als groendak.

5.2.2. Aanleg van de strook

Het niet-bebouwde en niet verharde gedeelte van de strook moet als groene ruimte worden aangelegd en als dusdanig worden gehandhaafd.

De aanleg van fietsstalplaatsen is toegestaan.

Kunstgras is verboden.

Verhardingen zijn toegestaan in functie van toegangswegen, brandweerwegen, paden en parkeerplaatsen.

Verhardingen zijn uit te voeren in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken en als zodanig gebufferd wordt.

Indien uit milieutechnische overwegingen blijkt dat niet-waterdoorlatende materialen noodzakelijk zijn, kan afgeweken worden van deze bepaling.

Artikel 6: Zone voor woningbouw

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

6.1. Bestemming

Eén- of meergezinswoningen, eventueel met complementaire functie zoals vrij beroep en/of private diensten die geen verkeersoverlast genereren.

Meergezinswoningen zijn toegelaten in functie van sociale woningbouw en indien ruimtelijk inpasbaar binnen het globaal project zoals omschreven onder artikel 7.

Zorgwoningen zijn toegestaan.

6.2. Inrichting ééngezinswoningen

6.2.1. Bebouwing

Bebouwingswijze

Vrijstaand.

Plaatsing van de gebouwen

- 1) Binnen de op plan aangegeven bestemmingszone.
- 2) Nieuwe gebouwen: vrijstaande gevels op minimum 6m van de grens met Artikel 4: 'Strook voor tuinen', op minimum 6m van de grens met Artikel 5: 'zone voor kleinbedrijf', op minimum 3m van de grens met Artikel 12: 'Groene ruimte' en op minimum 6m uit de grens met Art.7 'Zone voor sociale woningbouw' tenzij de bebouwing deel uitmaakt van hetzelfde globaal project zoals omschreven onder art. 7.

Afmetingen van de gebouwen

- a) Maximale terreinbezetting: 30% per perceel met een maximum van 250 m².
- b) Bouwhoogte:
 1. kroonlijsthoogte max. 7m;
 2. maximum 3 bovengrondse bouwlagen (gelijkvloers, eerste verdieping en eventueel verdieping onder dak).

Welstand van de gebouwen

1. Dakvorm: vrij, bij schuine daken een maximum helling van 45°
2. Materialen: esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen, in harmonie met de omgeving.

Bijgebouwen

Bijgebouwen (garages, bergplaatsen, ...) moeten geïntegreerd worden in de hoofdgebouwen of worden gegroepeerd op minimum 1 m uit de zonegrens met Art. 7 "Zone voor sociale woningbouw" en hebben een maximum terreinbezetting van 10%.

Maximum bouwhoogte: 3,5 m

Dakvorm: platte daken

Materialen: esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen, in harmonie met de omgeving.

Alle platte daken die niet ingezet worden in functie van hemelwaterrecuperatie moeten voorzien worden van een groendak.

6.2.2. Aanleg van de zone

Verhardingen

Verhardingen zijn toegestaan in functie van toegangswegen, brandweewegen, paden, parkeerplaatsen en terrassen bij de woningen.

Verhardingen zijn uit te voeren in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken en als zodanig gebufferd wordt.

Groenaanleg

De niet-bebouwde en niet-verharde terreingedeelten moeten aangelegd worden als groene ruimte. De plaatsing van kunstgras is verboden. Voor structurele beplanting zoals hagen en bomen mag enkel streekeigen beplanting gebruikt worden. Kunstgras is verboden.

6.3. Inrichting meergezinswoningen voor sociale woningbouw

6.3.1. Bebouwing

Hoofdgebouwen

De bebouwing wordt gerealiseerd volgens een globaal project voor sociale woningen, dat betrekking heeft op de volledige zone voor woningbouw (art.6) en dat eventueel in fasen kan gerealiseerd worden. Er dient rekening gehouden te worden met volgende coëfficiënten:

Maximaal aantal woningen	15 woongelegheden
Maximale terreinbezetting (inclusief bijgebouwen)	45%
Plaatsing van de gebouwen	<ul style="list-style-type: none">– Binnen de op het plan aangegeven bestemmingszone.– Uit de grens met Art. 4 'Strook voor tuinen': min 6m– Uit de grens met Art. 5 'Zone voor kleinbedrijf': min 6m– Uit de grens met Art. 12 'Groene ruimte': min 3m– Uit de grens met Art. 7 'Zone voor sociale woningbouw': min 6m of in harmonie met de bebouwing onder art. 7 wanneer er een globaal project gerealiseerd wordt– De woningen worden gegroepeerd in één gebouw.
Afmetingen van de gebouwen	<ul style="list-style-type: none">– bouwhoogte max. 10m– maximum 3 bovengrondse bouwlagen (gelijkvloers en 2 verdiepingen met plat dak).
Welstand van de gebouwen	Dakvorm Plat dak. Materialen Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen, in harmonie met de omgeving. De platte daken die niet ingezet worden in functie van hemelwaterrecuperatie worden voorzien van een groendak.

Bijgebouwen

Bergplaatsen worden zo veel mogelijk gegroepeerd.

Maximum bouwoppervlakte: 5% van de zone

Maximum bouwhoogte: 3 m

Dakvorm: platte daken

Materialen: esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen, in harmonie met de omgeving. De platte daken die niet ingezet worden in functie van hemelwaterrecuperatie worden voorzien van een groendak.

Ondergrondse constructies

Ondergrondse constructies zijn verplicht in functie van parkeerplaatsen, bergingen, collectieve technische ruimten en fietsenstallingen. Hellende op- en afritten zijn niet toegestaan buiten de bouwstrook.

De in- en uitritten naar de ondergrondse verdiepingen worden waar mogelijk gebundeld en voorzien binnen het bouwvolume.

Ondergrondse constructies moeten zoveel als mogelijk gebundeld worden en mogen maximaal 3m voorbij de bovenbouw uitsteken. De ondergrondse constructies mogen samen max. 50% van het terrein innemen. In functie van bundeling van de ondergrondse constructies kan hierop gemotiveerd afgeweken worden.

De ondergrondse constructies bevinden zich minimaal 50cm onder het maaiveld op de plaatsen waar ze voorbij de bovenbouw uitsteken.

6.3.2. Aanleg van de zone

Verhardingen

Verhardingen zijn toegestaan in functie van toegangswegen, brandweerwegen, wandel- en fietspaden en parkeerplaatsen.

Hiervoor kan maximaal 20% van de oppervlakte van de totale bestemmingszone verhard worden.

Verhardingen zijn uit te voeren in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken en als zodanig gebufferd wordt.

Ter hoogte van de indicatieve pijl, aangeduid op het grafisch plan, dient vanuit de Hofstraat een toegangsweg naar de woningen in Artikel 6: "Zone voor woningbouw" aangelegd te worden, enkel bij de bouw van meergezinswoningen in deze zone.

Groenaanleg

De niet-bebouwde en niet-verharde terreingedeelten moeten aangelegd worden als groene ruimte.

Minimum 30 % van de onbebouwde ruimte moet ingericht worden als collectieve buitenruimte. De collectieve buitenruimte moet ingericht worden als een groene ruimte waarin ook constructies in functie van de beleving van de tuin zijn toegestaan zoals o.a. speeltoestellen, kiosk, gemeenschappelijk terras.

Voor structurele beplanting zoals hagen en bomen mag enkel streekeigen beplanting gebruikt worden. Kunstgras is verboden.

Ontsluiting

Bij de bouw van meergezinswoningen dient de ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer te gebeuren via Art. 7 'Zone voor sociale woningbouw' en niet meer rechtstreeks naar de Braamstraat.

Artikel 7: Zone voor sociale woningbouw

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

7.1. Bestemming

De zone is bestemd voor sociale woningbouw, onder de vorm van één- en/of meergezinswoningen.

7.2. Inrichting

7.2.1. Bebouwing

Hoofdgebouwen

De bebouwing wordt gerealiseerd volgens een globaal project, dat betrekking heeft op de volledige zone voor sociale woningbouw en dat eventueel in fasen kan gerealiseerd worden. Er dient rekening gehouden te worden met volgende coëfficiënten:

Maximaal aantal woningen	40 woonegelegenheden
Maximale terreinbezetting (inclusief bijgebouwen)	35%
Plaatsing van de gebouwen	<ul style="list-style-type: none">– Binnen de op het plan aangegeven bestemmingszone.– Uit de grens met Art. 4 'Strook voor tuinen': min 8m– Uit de grens met Art. 6 'Zone voor woningbouw': 10m of in harmonie met de bebouwing onder art. 6 wanneer er een globaal project gerealiseerd wordt– Uit de grens met Art. 9 'Bufferstrook': min 3m– Uit de grens met Art. 12 'Groene ruimte': op min. 7m.– Uit de zuidelijke grens van de zone: op min 5m– De woningen worden gegroepeerd in verschillende gebouwen.
Afmetingen van de gebouwen	<ul style="list-style-type: none">– bouwhoogte max. 10m– maximum 3 bovengrondse bouwlagen (gelijkvloers en 2 verdiepingen met plat dak ofwel gelijkvloers en één verdieping met schuin dak)
Welstand van de gebouwen	<p>Dakvorm Vrij Platte daken die niet gebruikt worden voor hemelwaterhergebruik worden uitgevoerd als groendak</p> <p>Materialen Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen, in harmonie met de omgeving.</p>

Ondergrondse constructies

Ondergrondse constructies zijn verplicht in functie van parkeerplaatsen, bergingen, collectieve technische ruimten en fietsenstallingen. Hellende op- en afritten zijn niet toegestaan buiten de bouwstrook, op minimum 6 m uit de rooilijn.

De in- en uitritten naar de ondergrondse verdiepingen worden waar mogelijk gebundeld.

Ondergrondse constructies moeten zoveel als mogelijk gebundeld worden en mogen maximaal 3m voorbij de bovenbouw uitsteken. De ondergrondse constructies mogen samen max. 50% van het terrein innemen. In functie van bundeling van de ondergrondse constructies kan hierop beperkt afgeweken worden mits grondige motivatie.

De ondergrondse constructies bevinden zich minimaal 50cm onder het maaiveld op de plaatsen waar ze voorbij de bovenbouw uitsteken.

7.2.2. Aanleg van de zone

De zone wordt aangelegd in harmonie met Art.10 zodat deze één geheel vormen. Minimum 30 % van de onbebouwde ruimte moet ingericht worden als collectieve buitenruimte. De collectieve buitenruimte moet ingericht worden als een groene ruimte waarin ook constructies in functie van de beleving van de tuin zijn toegestaan zoals o.a. speeltoestellen, kiosk, gemeenschappelijk terras.

Verhardingen

Verhardingen zijn toegestaan in functie van toegangswegen, brandweerwegen, wandel- en fietspaden en parkeerplaatsen.

Hiervoor kan maximaal 25% van de oppervlakte van de totale bestemmingszone verhard worden.

Verhardingen zijn uit te voeren in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken en als zodanig gebufferd wordt.

Ter hoogte van de indicatieve pijl, aangeduid op het grafisch plan, dient vanuit de Hofstraat een toegangsweg ter ontsluiting van de achtertuinen van de Braamstraat en naar de woningen in Artikel 6: "Zone voor woningbouw" aangelegd te worden, enkel in geval van de bouw van meergezinswoningen in laatstgenoemde zone.

Groenaanleg

De niet-bebouwde en niet-verharde terreingedeelten moeten aangelegd worden als groene ruimte. Voor structurele beplanting zoals hagen en bomen mag enkel streekeigen beplanting gebruikt worden. Per 100m² dient er minstens 1 hoogstamboom aangeplant te worden.

Kunstgras is niet toegelaten.

Afvalstraatjes

Er worden verplicht afvalstraatjes voor restafval en groenafval aangelegd, waarvan de capaciteit aangepast is aan het aantal woningen. De afvalstraatjes worden verplicht in de eerste 10 meter uit de rooilijn.

Afsluitingen en tuinen

Afsluitingen worden beperkt. Enkel levende hagen en draadafsluitingen met begroeiing van max 2m hoogte zijn toegelaten.

Artikel 8: KMO-zone

(categorie van gebiedsaanduiding 2 : bedrijvigheid)

8.1. Bestemming

Kleine en middelgrote ondernemingen die geen abnormale hinder veroorzaken voor de omgeving op het vlak van water-, bodem-, of luchtverontreiniging, geluidsoverlast en/of verkeersoverlast. Deze zone mag enkel gebruikt worden voor opslag van materialen.

8.2. Inrichting

8.2.1. Bebouwing

In deze zone zijn als bebouwing enkel overdekte stapelplaatsen met open zijanten toegestaan.

Plaatsing van de gebouwen

Ten opzichte van de oostelijke zonegrens met het aanpalend park/woning Braamstraat 59: op een minimale afstand van 4 meter.

Ten opzichte van de bufferstrook (art.9): op minimum 1 m afstand van deze strook.

Afmetingen van de gebouwen

Bouwhoogte: maximum 5,5 m.

Welstand van de gebouwen

Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal verantwoorde projecten in functie van de bestemming. Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn.

Platte daken die niet gebruikt worden voor hemelwaterhergebruik worden uitgevoerd als groendak

8.2.2. Aanleg van de zone

Erfscheidingsen

Behoudens beplantingen mogen erfscheidingsen slechts worden uitgevoerd als palen met draadwerk met begroeiing met een maximale hoogte van 2m.

De ontsluiting van deze percelen voor alle verkeer verloopt via de Metropoolstraat en/of Wijnegembaan.

Verhardingen

Verhardingen zijn uit te voeren in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken en als zodanig gebufferd wordt.
- Indien uit milieutechnische overwegingen blijkt dat niet-waterdoorlatende materialen noodzakelijk zijn, kan afgeweken worden van deze bepaling.

Artikel 9: Bufferstrook

(categorie van gebiedsaanduiding 2 : bedrijvigheid)

9.1. Bestemming

Groene bufferzone.

9.2. Inrichting

9.2.1. Bebouwing

In deze zone zijn geen gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken toegelaten tenzij erfscheidingen en afsluitingen.

Afsluitingen en erfscheidingen worden uitgevoerd in levende hagen, ofwel met palen met draadwerk met begroeiing.

Op de perceelgrens tussen de KMO zone en de aanpalende woonpercelen, mag mits akkoord van de aanpalende eigenaars een geluidswand met een hoogte van max. 3m gebouwd worden.

9.2.2. Aanleg van de zone

De bufferstrook heeft een breedte van 7m.

De zone wordt ingericht als een dicht groenscherm door behoud van de waardevolle bestaande beplanting en door de verdere aanleg ervan bij middel van hoogstammige bomen (bvb leibomen) en streekeigen beplantingen met struiken.

Er mogen geen coniferen aangeplant worden.

Het opslaan van materialen binnen deze zone is verboden.

Aanplantingen dienen te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen na de ingebruikname van de gebouwen, waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd na de goedkeuring van onderhavig RUP.

Deze buffer mag enkel onderbroken worden voor de aanleg van een nooduitgang met een breedte van maximum 4m naar de Hofstraat. De nooduitgang wordt afgesloten met een ondoorzichtige groene poort met een hoogte van 2m.

De aanleg van de zone wordt mee vervat in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de constructies en de aanleg van het terrein.

Artikel 10: Openbare wegenis

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

10.1. Bestemming

10.1.1. Hoofdbestemming

Openbare wegenis.

10.1.2. Nevenbestemmingen

- groenelementen;
- technische infrastructuur, bewegwijzering en verlichting in functie van het goed functioneren van het verkeersgebeuren.
- Collectieve voorzieningen voor afvalophaling zoals ondergrondse afvalstockage

10.2. Inrichting

De zone wordt aangelegd in harmonie met Art.7 zodat deze één geheel vormen.

Er worden geen andere constructies toegelaten dan deze hierboven vermeld.

Waar technisch mogelijk worden waterdoorlatende materialen gebruikt (parkeerplaatsen, fietsstallingen, ...)

Overdekte collectieve fietsstalplaatsen zijn toegelaten.

Aanplantingen dienen te gebeuren met streekeigen beplanting volgens de lijst in bijlage.

Artikel 11: Indicatieve aanduiding ontsluitingsweg

11.1. Bestemming

11.1.1. Hoofdbestemming

Ter hoogte van de indicatieve pijl op het grafisch plan kan een toegang voor gemotoriseerd verkeer worden aangelegd ter ontsluiting van de tuinen van de woningen langs de Braamstraat. Deze toegang kan doorgetrokken worden naar art.6 'Zone voor woningbouw' in het geval in deze zone meergezinswoningen worden opgericht

11.1.2. Nevenbestemmingen

- groenelementen;
- technische infrastructuur, bewegwijzering en verlichting die nodig zijn voor het goed functioneren van het verkeersgebeuren en in functie van nutsvoorzieningen.

11.2. Inrichting

Deze weg moet voldoende breed zijn om het in- en uitrijden van autobergplaatsen in de achtertuinen van de woningen langs de Braamstraat mogelijk te maken.

Artikel 12: Groene ruimte

12.1. Bestemming

Aanleg van groene ruimte door middel van behoud van de bestaande beplanting en door verdere aanleg ervan bij middel van hoogstammige bomen en streekeigen beplantingen. Er mogen geen coniferen aangeplant worden.

12.2. Bebouwing

Alle constructies zijn verboden.

Bijlage: lijst met streekeigen bomen en struiksoorten in Vlaanderen

Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Gewone esdoorn*
<i>Fagus sylvatica</i>	Beuk
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewone es
<i>Pinus sylvestris</i>	Grove den
<i>Prunus avium</i>	Zoete kers
<i>Quercus robur</i>	Zomereik
<i>Alnus glutinosa</i>	Zwarte els
<i>Betula pendula</i>	Ruwe berk
<i>Betula pubescens</i>	Zachte berk
<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk
<i>Cornus sanguinea</i>	Rode kornoelje
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar
<i>Crataegus monogyna</i>	Eénstijlige meidoorn
<i>Populus canescens</i>	Grauwe abeel
<i>Populus tremula</i>	Ratelpopulier
<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn
<i>Quercus petraea</i>	Wintereik
<i>Rhamnus frangula</i>	Sporkehout
<i>Sambucus nigra</i>	Gewone vlier*
<i>Sorbus aucuparia</i>	Wilde lijsterbes
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Zomerlinde
<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos
	* soort wordt beter niet aangeplant (snelle spontane vestiging)

Inheemse boom- en struiksoorten met beperkt verspreidingsgebied in Vlaanderen.
Aanplanting slechts aan te raden na advies van afdeling Bos & Groen.

<i>Acer campestre</i>	Spaanse aak
<i>Berberis vulgaris</i>	Zuurbes
<i>Cornus mas</i>	Gele kornoelje
<i>Crataegus sp.</i> , behalve <i>monogyna</i>	Meidoorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Wilde kardinaalsmuts
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Duindoorn
<i>Ilex aquifolium</i>	Hulst
<i>Juniperus communis</i>	Jeneverbes
<i>Ligustrum vulgare</i>	Wilde liguster
<i>Malus sylvestris</i> spp. <i>Sylvestris</i>	Wilde appel
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Myrica gale</i>	Wilde gagel
<i>Prunus padus</i>	Vogelkers
<i>Populus nigra</i>	Zwarte populier
<i>Rhamnus cathartica</i>	Wegedoorn
<i>Ribes</i> sp	
<i>Rosa</i> sp	
<i>Salix</i> sp	Wilgen

Sambucus racemosa
Sarothamnus scoparius
Taxus baccata
Ulex europaeus
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Ulmus minor

Trosvlier
Brem
Taxus
Gaspeldoorn
Ruwe iep
Steeliep
Gladde iep

Definitief goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van

Bij bevel
Secretaris,

De voorzitter van de gemeenteraad

Rony Lejaeghere

Gerd Adriaensen