



ONTWERP BPA

Stedenbouwkundige voorschriften BPA SAS 6



*iris consulting*  
Kazernestraat 45  
1000 Brussel  
Tel: 02/289.16.00  
Fax: 02/289.16.99  
E-mail: [info@irisconsulting.be](mailto:info@irisconsulting.be)  
Website: [www.irisconsulting.be](http://www.irisconsulting.be)

## Colofon

Opdrachtgever	Gemeentebestuur Schoten
Opdrachthouder	Iris Consulting
Projectleiding	Eric Vaes
Projectmedewerkers	Roland Vanmuysen
Datum	13 november 2006
Status document	Definitieve aanvaarding gemeenteraad
Projectnummer	R0048

Voor <i>iris consulting</i> ,	
Roland Vanmuysen, stedenbouwkundig ontwerper	
Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van.....	
DE SECRETARIS	DE BURGEMEESTER
Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van..... tot.....	
DE SECRETARIS	DE BURGEMEESTER
Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van.....	
DE SECRETARIS	DE BURGEMEESTER
Gezien en goedgekeurd door de minister op.....	
DE SECRETARIS	DE BURGEMEESTER

# Inhoud

<b>I.</b>	<b>Algemeen stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>I</b>
Art. 01:	Grens van het ruimtelijk uitvoeringsplan	I
Art. 02:	Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften	I
Art. 03:	Algemene bepalingen geldig voor het gehele plangebied.	I
Art. 04:	Terminologie	3
<b>II.</b>	<b>Specifieke stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>6</b>
Art. 05:	Zone voor wonen	6
Art. 06:	Zone voor wegenis & openbaar domein	10

# I. Algemeen stedenbouwkundige voorschriften

## Art. 01: Grens van het Bijzonder Plan van Aanleg

Deze grens duidt het deel van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van het bijhorend grafisch plan. De vigerende reglementen en besluiten blijven van toepassing voor zover zij niet door onderhavige voorschriften gewijzigd worden.

## Art. 02: Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften

De voorschriften van het BPA 'Sas 6' zijn opgemaakt op basis van het Decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen.

Deze voorschriften vormen één geheel met het grafisch plan. Bij twijfel over de voorschriften voor een bepaald perceel zijn de aanduidingen op het plan van toepassing.

Bij iedere stedenbouwkundige aanvraag moet aangetoond worden dat de werken, handelingen en /of constructies passen binnen een totaalvisie op het gehele plangebied van voorliggend bijzonder plan van aanleg.

## Art. 03: Algemene bepalingen geldig voor het gehele plangebied.

### Bepalingen met betrekking tot de kwaliteit van de bebouwing en de constructies

Elke constructie of aanpassing aan een bestaande constructie in het plangebied moet op een contextuele en kwaliteitsvolle wijze ingepast worden in de ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm (hoogte, hoek, materialen) en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van bestaande typologie.

Enkel bouwmaterialen bedoeld als volwaardige afwerking mogen gebruikt worden voor het vormgeven aan de buitengevels. Onafgewerkte gevels of wachtgevels mogen niet opgetrokken worden.

Het kleurenpalet van de materialen moet maximaal verbonden worden met de functionaliteit van de constructies, maar moet ook rekening houden met een verantwoorde inpassing in de ruimtelijke omgeving.

Alle bestaande gebouwen mogen onderhouden en instandgehouden worden, voor zover zij behoorlijk vergund zijn.

### **Bepalingen met betrekking tot inplanting en omgeving van de constructies**

Op de percelen is de inplanting van gebouwen (en/of uitbreidingen) niet gebonden aan een opgelegde bouwlijn of een opgelegd bouwvlak. De gebouwen mogen echter bij wet of decreet vastgelegde rooilijnen niet overschrijden.

Voor het bepalen van de bouwlijn moet er steeds gekeken worden naar de configuratie van de omliggende percelen.

De aangegeven maximum toegelaten kroonlijsthoogte, het maximum bebouwingspercentage en het maximum verhardingspercentage mogen niet overschreden worden, het minimum begroeningspercentage geldt als een absoluut minimum.

### **Regenwater**

Opvang, buffering en afvoer van regenwater gebeurt op eigen terrein. Materialen die gebruikt worden voor verharding van wegenis, parking, terrassen, ... dienen waterdoorlatend te zijn. Indien er geen gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen zijn specifieke maatregelen tot buffering en afvoer verplicht. De huidige van toepassing zijnde wetgeving omtrent opvang van hemelwater dient ten allen tijde gerespecteerd te worden.

### **Openbare nutsvoorzieningen**

De oprichting van openbare nutsvoorzieningen, oa electriciteitskasten, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes, publieke infopanelen, ... worden zoveel mogelijk landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd, dit zodat ze niet als storende objecten worden waargenomen.

### **Ruimtelijke kwaliteiten en contextuele inpassingen**

Het onderzoek van geslaagdheid van de contextuele inpassingen wordt onder meer gebaseerd op:

- de inplanting van gebouwen.
- de relatie met de overige bebouwing in de omgeving
- de relatie met de open ruimte
- de ruimtelijke draagkracht
- de architecturale kwaliteit, de verschijningsvorm en de gebruikte materialen

De motivatie moet voldoende zijn om aan te tonen dat de inpassing geslaagd en verantwoord is.

**Stedenbouwkundige vergunningen**

**Verkavelingen**, die goedgekeurd werden en niet vervallen zijn op datum van de voorlopige vaststelling van dit bijzonder plan van aanleg, behouden hun rechtsgeldigheid, ongeacht tegenstrijdigheden met de voorschriften of bepalingen van bijzonder plan van aanleg. Wanneer de verkaveling na deze datum vervalt of gewijzigd wordt, moeten de voorschriften van dit bijzonder plan van aanleg gevolgd worden.

**Bouwvergunningen** kunnen slechts verleend worden op percelen of terreinen die rechtstreeks palen aan of een rechtmatige toegang hebben tot een openbare weg, waarvan de rooilijnen door de overheid zijn vastgelegd en waarvan de aanleg der verharding en de algemene uitrusting (riolering-, water-, electriciteits-, en gasdistributie) werden uitgevoerd overeenkomstig de eisen, die hieraan door het gemeentebestuur, hogere overheden en toeleveringsbedrijven worden gesteld.

Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van een stedenbouwkundige vergunning. Bomen en heesters op deze onbebouwde gronden mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Redclame inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.

**Opheffen voorschriften en voorrangregels**

Dit gemeentelijk bijzonder plan van aanleg is een detaillering van het geldende gewestplan "Antwerpen" (K.B. dd 03-10-1979). In geval van een afwijking in de bestemmingsvoorschriften, heeft dit gemeentelijk bijzonder plan van aanleg voorrang op de voorschriften van het gewestplan.

Na goedkeuring van dit gemeentelijk bijzonder plan van aanleg door de bevoegde overheid, worden de bestemmingen en de bijhorende voorschriften van het gewestplan, die binnen de begrenzing van dit gemeentelijk bijzonder plan van aanleg liggen, opgeheven en vervangen door de bestemmingsvoorschriften van dit BPA.

**Art. 04: Terminologie**

**Bebouwingsindex (B/T)**: de verhouding van het geheel van bebouwde en/of overdekte perceelsoppervlakte op de totale perceelsoppervlakte, of desgevallend alle percelen die deel uitmaken van een totaal project.

**Begroeningspercentage**: een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale oppervlakte van het terrein aangeeft dat met vegetatie begroeid moet zijn. De aanleg hiervan dient het eerste plantseizoen na de ingebruikname van het goed te gebeuren.

**Beheer** is het instandhouden van alle omstandigheden die voor een goed gebruik en inrichting van de functies van een gebied nodig zijn.

**Bestemming**: is het doel van het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op niveau van het perceel of een perceelsdeel dat met behulp van voorschriften aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld, de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt.

**Bijgebouw:** een gebouw dat ruimten bevat die een ondersteunende functie hebben voor de eigenlijke hoofdbestemming. Het gaat hier over garages, carports, fietsenstallingen, tuinbergingen, technische lokalen, ... De bijgebouwen die ingericht zijn in functie van een nevenbestemming vallen niet onder deze definitie.

**Bouwwerken:** werken die uitgevoerd worden in, aan, bij of in de onmiddellijke nabijheid van bestaande gebouwen, met als doel het onderhoud, de instandhouding, aanpassing, de uitbreiding of vernieuwing van bestaande gebouwen. De volgende categorisering wordt aangehouden bij dit ruimtelijk uitvoeringsplan:

- **onderhouds- en instandhoudingswerken:** hier onder worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder wordt ook verstaan het vervangen van dakgebinten en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande buitenmuren (maximum 50%). Het betreft ingrepen die noch de bestemming, noch de morfologie van het gebouw wijzigt.
- **Verbouwings- en renovatiewerken:** verbouwings- en renovatiewerken zijn werken die tot doel hebben een beter functioneel gebruik van het gebouw in kwestie te realiseren. Dit zijn structurele herstelling- en/of aanpassingswerken waarbij structurele, constructieve wijzigingen en/of ingrepen worden uitgevoerd, en de bestemming, het functioneel gebruik en/of de morfologie van het gebouw wel kunnen wijzigen. Algemeen worden de werken slechts onder de noemer 'verbouwing' of 'renovatie' gevat voor zover aan de volgende twee voorwaarde tegelijk voldaan wordt:
  - 60% van de buitenmuren blijft fysiek behouden
  - de dakvorm blijft behouden als verschijningsvorm.

Indien de geplande werken niet aan deze twee voorwaarde samen beantwoorden, worden de werken als vernieuwbouw beschouwd.

- **Vernieuwbouw:** vernieuwbouw betekent het geheel of gedeeltelijk weder opbouwen van een bestaand vergund gebouw. De vernieuwbouw gebeurt op minstens driekwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen, en voor woongebouwen geldt dat de woningbijgebouwen, die fysisch één geheel vormen met de bestaande woonoppervlakte inbegrepen zijn. Het oorspronkelijk gebouw blijft niet noodzakelijk herkenbaar na de verbouwingswerkzaamheden. Het kan hier bijgevolg handelen over zeer uitgebreide verbouwingswerken.
- **Uitbreidingswerken:** wanneer het bestaande, vergunde volume van een gebouw vergroot wordt door toevoeging van een nieuwbouw, dan betreft het uitbreidingswerken. Uitbreidingswerken kunnen gecombineerd worden met verbouwingswerken. Het in gebruik nemen van een bestaand gebouwvolume na verbouwingswerken, en dit als vergroting van een bestaande woning, wordt niet beschouwd als uitbreidingswerken maar valt onder de noemer verbouwings- of renovatiewerken.
- **Nieuwbouw:** wanneer een constructie of gebouw volledig nieuw opgebouwd wordt, of wanneer werken uitgevoerd worden die hiermee gelijkgesteld kunnen worden betreft het nieuwbouw.

**Bruto bouwvolume:** het bruto bouwvolume van een woning wordt gemeten met inbegrip van de binnenmuren, buitenmuren, dakconstructie, verluchtingsschachten en schouwen, te vertrekken van het maaiveld. Bij volume berekening wordt het bruto volume van woningbijgebouwen en van aansluitende overdekte terrassen, carports en andere open-overdekte constructies meegeteld in dit bruto bouwvolume. Keldervolumes onder het maaiveld worden niet meegerekend, op voorwaarde dat het gaat over gebruikelijke onderkeldering van een woongebouw. Wanneer



de ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen (woonlokalen, garage, hobbyruimte, nevenbestemming) moeten ze wel meegerekend worden.

**Hoofdbestemming:** de hoofdbestemming is de verplicht te realiseren bestemming voor de gebouwen die voorkomen in de desbetreffende zone

**Kleine Landschapselementen: (KLE's):** de kleine landschapselementen zijn de strook-, lijn-, en puntvormige elementen in een landschap, en worden gevormd door natuurlijke elementen zoals een bomenrij, grachten, struweel solitaire bomen, ...

**Kroonlijst:** een geaccentueerd (dikwijls uitstulpend) deel van een dak dat het bovenste deel van de gevel aanduidt, de ruimtelijk verticale beëindiging van de bovenzijde van de gevel van het gebouw.

**Kroonlijsthoogte:** de kroonlijsthoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf de voet van de gevel, vertrekkend van het gemiddelde maaiveldpeil ter hoogte van de betrokken gevel, tot aan de bovenzijde van de goot, de kroonlijst of de gevelbeëindiging. De hoogte van het (eventuele) hellend dak wordt hierin niet meegerekend.

**Nevenbestemming:** een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de betreffende zone. De nevenbestemming neemt, tenzij anders vermeld, maximaal 50% in van de bebouwde oppervlakte.

**Oppervlakteberekening:** de oppervlakte berekening van een gebouw, ongeacht zijn bestemming. De berekening zal gebeuren aan de hand van de berekeningswijze beschreven in het statistisch formulier I of II dewelke bij elke stedenbouwkundige aanvraag dient gevoegd te worden.

**Perceel:** een kadastraal bekend stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep van eigenaars.

**Perceelsgrens:** een op de plankaarten aangegeven dunne doorlopende lijn die de begrenzing vormt van een perceel.

**Perceelsoppervlakte:** de oppervlakte van het kadastraal gekend perceel zoals dit terug te vinden is in de uittreksels van het kadaster. Indien er landmeetkundige oppervlakte metingen beschikbaar zijn van een perceel zal deze oppervlakte gebruikt worden.

**Terrein:** alle kadastrale percelen (of delen van), die fysiek één geheel vormen

**Totale bouwhoogte:** de totale bouwhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf de voet van de gevel, vertrekkend van het gemiddeld maaiveldpeil ter hoogte van de betrokken gevel, tot aan het hoogste punt van het dak (de nok). Schouwen, antennes, verluchtingselementen,... worden niet meegerekend in deze hoogte.

**Woning:** de woning is het gebouw of gedeelte van het gebouw, bestemd voor de huisvesting van een gezin en als dusdanig gebruikt. De woning omvat alle lokalen die het gezin primair nodig heeft om comfortabel te leven.

**Verhardingen:** alle materialen voor bodembedekking en alle behandelingswijzen van de bodem die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken en dit karakter garanderen onder alle omstandigheden.

**Verhardingspercentage:** een in de voorschriften aangegeven percentage, dat maximale oppervlakte van het perceel aangeeft dat verhard mag worden.

**Volumeberekening:** de inhoudsberekening van een woning of gebouw. De berekening zal gebeuren aan de hand van de berekeningswijze beschreven in het statistisch formulier I of II dewelke bij elke stedenbouwkundige aanvraag dient gevoegd te worden.

**Wintervast:** plantsoorten dewelke gedurende het ganse jaar hun bladhoudend zijn.

## II. Specifieke stedenbouwkundige voorschriften

### Art. 05: Zone voor wonen

- **Bestemmingen**

**Hoofd**bestemming: wonen

**Neven**bestemming: geen

- **Inplanting**

Binnen de bestemmingszone kunnen de bouwvolumes vrij ingeplant worden. De inplanting van het woonvolume zal maximaal rekening houden met een goede perceelsordening en zal zich, naar inplanting toe, ruimtelijk inpassen binnen de reeds aanwezige ruimtelijke structuur. Ongeacht een vrije inplanting van de gebouwen zal de privacy van de aanpalende bebouwing steeds gegarandeerd zijn. De inplanting en opbouw van de volumes dient de schaduwwerking naar de bezonningszijde van een aanpalend bouwvolume tot het uiterst minimum te beperken.

Indien een gebouw op de perceelsgrens wordt opgetrokken dient men zich volledig te richten naar de wetgeving omtrent lichten en zichten

Bij elke stedenbouwkundige aanvraag zal er een omgevingsschets dienen opgemaakt te worden waarbij de aanvrager de ruimtelijke relatie tussen het nieuw in te planten gebouw en zijn omgeving weergeeft. Men dient minimaal de relatie weer te geven met de direct aanpalende percelen en de relatie tot het openbaar domein. De gebouwen zullen zich op een natuurlijke wijze integreren binnen de groene omgeving.

De vrije inplanting van de woningen dient de nodige garanties te geven naar de toegankelijkheid en bereikbaarheid van de woning in functie van de hulpdiensten.

- **Bebouwings- en verkavelingsprincipes**

De bestaande, soms kleine percelen, kunnen volledig behouden blijven en naar de toekomst hun bebouwingsmogelijkheid behouden. Indien er percelen worden samengevoegd of gesplitst zal dit enkel een verbetering van de bebouwingsmogelijkheid toelaten. Het samenvoegen of splitsen van bestaande percelen dient ten allen tijde een goede perceelsordening na te streven.

Bij het invullen van het bebouwingstype (open, halfopen en gesloten) zal er aan de hand van volgende bebouwingsprincipes en inplantingen gewerkt dienen te worden:

- Perceelsbreedte (gemeten ter hoogte van de rooilijn) <9.00m: gesloten bebouwing gekoppeld op beide perceelsgrenzen of een halfopen bebouwing gekoppeld op 1 zijdelingse perceelsgrens met een minimum afstand tot de vrije perceelsgrens van 2.00m;

- Perceelsbreedte (gemeten ter hoogte van de rooilijn) 9.00m-12.00m: halfopen bebouwing met een minimum afstand tot de vrije zijdelingse perceelsgrens van 3.00 of een open bebouwing met een minimale bouwvrije zone van 2.00 meter aan beide perceelsgrenzen;
- Perceelsbreedte (gemeten ter hoogte van de rooilijn) > 12.00m: open bebouwing met een minimale bouwvrije zone van 3.00 meter aan beide perceelsgrenzen.

Bij het oprichten van nieuwe percelen (samenvoeging of splitsing) zullen de percelen een minimale breedte dienen te verkrijgen van 9.00 meter.

De percelen grenzend aan de noordzuid gerichte structuren (Leopolddreef-Albertdreef) zullen ten allen tijde, dus na samenvoeging of splitsing, hun gerichtheid naar de noordzuid gerichte structuren blijven behouden. Hierop kan enkel een uitzondering gemaakt worden voor de hoekpercelen dewelke grenzen aan de Vaardreef. Deze kunnen zich ruimtelijk richten op het Kanaal Dessel-Schoten.

De percelen grenzend aan de oostwest gerichte structuren (Vaardreef, Laurentdreef, Boudewijndreef, Astriddreef, Arthurdreef, Zandstraat) zullen hun gerichtheid naar deze structuren blijven behouden ondanks een opsplitsing of samenvoeging. De minimale breedte zal 9,00m blijven na samenvoeging of splitsing.

De percelen zullen na splitsing of samenvoeging steeds een betere ruimtelijke ordening tot gevolg hebben. De invloed op de aanpalende percelen dient beperkter te zijn dan de oorspronkelijke situatie.

De ruimtelijke opbouw van de percelen en de woningen zal op een dergelijke wijze gebeuren dat de privacy van de aanpalende bebouwing gegarandeerd kan worden en steeds een ruimtelijke verbetering inhoudt ten opzichte van de bestaande toestand.

De woonkwaliteit, oa voldoende natuurlijke verlichting, verluchting, minimale woonoppervlakte dient gewaarborgd te zijn.

De bebouwing kan in zijn geheel bestaan uit verschillende deelvolumes echter dient het gebouw, ondanks zijn geleding of volume opbouw, als één geheel naar voor te komen. De gebouwen zullen ten allen tijde opgetrokken worden met 4 volwaardige gevels.

De niet bebouwde ruimte zal ingericht worden als tuin, dit volgens de inrichtingsvoorschriften gesteld binnen de voorschriften van het bouwkader.

- **Bouwkader**

- **B/T- index:**

- perceel tot 625m<sup>2</sup> :  $B/T=0.25$  met maximum bebouwingsoppervlakte van 125m<sup>2</sup>
    - percelen groter dan 625m<sup>2</sup>:  $B/T=0.20$  met maximum bebouwingsoppervlakte van 200m<sup>2</sup> en maximaal 1000m<sup>3</sup>
    - Indien er geopteerd wordt voor een gebouw uit meer dan 1 bouwlaag mag er enkel 70% van de B/T-index bebouwd worden.

- **Bouwlagen:** er kan maximaal gewerkt worden met 2 bouwlagen. Indien het bouwconcept uitgewerkt wordt met split-levels kan er van maximaal aantal toegelaten bouwlagen afgeweken worden met de beperking dat de maximale bouwhoogte voor 2 bouwlagen van toepassing blijft.

- **Bouwhoogte:**

- 1 bouwlaag: maximale bouwhoogte bedraagt 3.50 meter, gemeten vanaf het referentieniveau tot bovenzijde kroonlijsthoogte of tot bovenzijde dakrand platdak.
- 2 bouwlagen: maximale bouwhoogte 6,00 meter, gemeten vanaf het referentieniveau tot bovenzijde kroonlijsthoogte of tot bovenzijde dakrand platdak.
- **Dakvorm:** vrij maar dient zich ruimtelijk in de directe omgeving in te passen.
- **Overkragingen :** het is toegestaan om overkragingen van niet bebouwde delen of niet te bebouwen delen op te richten. Deze dienen in functie te staan van carport, terras,.. De afstand tussen de overkraging (verticale projectielijn) en een perceelsgrens dient minimaal 2,00 meter te zijn.
- **Uitsprongen, terrassen:** het is toegelaten om de nodige uitsprongen, terrassen en dergelijke op te richten. Deze zijn overal toegelaten echter mag er ten gevolge van de uitsprong geen directe inijk ontstaan op zowel de woning als het aanpalend perceel.
- **Materialen bouwvolumes:** de materiaalkeuze is vrij. Er zal echter enkel gewerkt worden met hoogwaardige, duurzame gevelmaterialen. Materialen zoals golfplaten (type oude vezelcementplaten), betonplaten en dergelijke zijn niet toegestaan. Bijgebouwen zullen opgetrokken worden in hoogwaardige materialen. Er zal steeds een eenheid bestaan tussen het materiaal gebruik van het hoofdgebouw en deze van het bijgebouw.
- **Materialen daken:** cfr materialen bouwvolumes, platte daken worden bij voorkeur afgewerkt als groene daken.
- **Parkeren, bergingen:** het stationeren van wagens op het terrein is toegelaten in openlucht, er is geen verplichting om het parkeren van eigenwagen te integreren binnen de bestaande of op te richten woning. Het stallen van de wagen is toegelaten in een afzonderlijk gebouw, de oppervlakte van dit gebouw dient niet meegerekend te worden binnen de B/T-index. De maximale oppervlakte van een bijgebouw bedraagt 40m<sup>2</sup>. Indien er afzonderlijke gebouwen opgericht worden in functie van het stallen van een wagen of in functie van bergingen zal er gewerkt worden aan de hand van materialen gelijk aan deze van de hoofdwoning of aan de hand van natuurlijke materialen, zoals hout. De bouwvoorschriften van garages, bergingen is gelijk aan deze van woningen met één bouwlaag.
- **Niet bebouwde ruimte:** de niet bebouwde ruimte zal volledig ingericht worden als tuinzone. De verhardingen, bebouwingen of andere volume inrichtingen dienen tot het uiterst minimum beperkt te blijven.
  - **toegang:** de toegang perceel-openbaar domein zal in breedte beperkt blijven tot 3,00 meter.
  - **inrichting:** de niet bebouwde perceelsoppervlakte zal ingericht worden als tuin. De tuin zal een maximale natuurlijke inrichting bekomen. Minimaal 80% van de niet bebouwbare oppervlakte zal ingericht worden met groenaanplanting. De groenaanplanting zal een natuurlijk tuinbeeld beogen. Bestaande hoogstambomen dienen maximaal behouden en geïntegreerd te worden. Bij het aanplanten van bomen, heesters en struikgewassen zal er minimaal 75% streekeigen beplanting gebruikt worden.
  - **verharding maximale oppervlakte:** er kan maximaal 20% van de totale, niet bebouwbare perceelsoppervlakte verhard worden in functie van toegangspaden, tuinpaden en terrassen.

- **verharding materialen:** de verhardingen zullen van hoogwaardige kwaliteit zijn. Indien er niet gewerkt wordt met waterdoorlatende materialen zullen de nodige maatregelen getroffen worden voor de opvang en buffering op het eigen terrein.
- **erfscheidingen maatvoering:** de erfscheiding zal een maximale hoogte hebben van 1.50m dit bij volgroeide beplanting. De scheiding tussen openbaar en privé domein zal tevens gebeuren aan de hand van een groenstructuur. De inrichting en opbouw van deze groenstructuur wordt beschreven binnen art. 06: zone voor wegenis en openbaar domein. Er dient echter een duidelijke ruimtelijke relatie en eenheid te zijn tussen de scheiding openbaar- privé als de scheiding tussen privé-privé.
- **erfscheidingen materialen/plantsoort:** de erfscheidingen zullen uitsluitend opgericht worden in plantsoorten met als voorkeur een haagstructuur. De gebruikte plantsoort zal wintervast zijn. Het is enkel toegelaten om, een beperkte, constructie op te richten om het begeleiden, dragen van deze plantsoorten (vb draadstructuur ifv begroeiing met klim-op). Het aanplanten van de erfscheiding zal gebeuren in het eerst plantseizoen, volgend op het betrekken van het gebouw.

## Art. 06: Zone voor wegenis & openbaar domein

- **Bestemmingen**

Hoofdbestemming: wegenis

Nevenbestemming: parkeren, groenaanleg

- **Inrichtingsprincipes**

- **Aanwezige elementen:** bestaande waardevolle of volgroeide beplanting zullen maximaal behouden blijven.
- **Inrichting algemeen:** de inrichting van het openbaar domein zal voor al de wegen binnen het plangebied een duidelijke éénheid creëren binnen het algemeen openbaar domein. Het openbaar domein zal de ruimtelijke drager vormen van het plangebied. De delen dewelke niet ingericht worden als wegenis zullen een nagenoeg volledige groene inrichting krijgen. Deze groene inrichting zal de scheiding, de overgang vormen tussen openbaar en publiek domein en zal minimaal per straat één duidelijke inrichtingsstructuur krijgen. De effectieve scheidingslijn tussen openbaar en privé-domein (rooilijn) zal ingericht worden met een haagstructuur. Daar waar de wegenis grenst aan niet bebouwbare structuren kan de bestaande natuurlijke berm behouden blijven.
- **Wegenis breedte:** de maximale rijwegbreedte wordt beperkt tot 5,00 meter. Het is toegelaten om een uitwijkzone op te richten. Deze uitwijkbreedte dient ruimtelijk deel uit te maken van de aanpalende groenzone.
- **Wegenis materialen:** de wegenis dient uitgevoerd te worden in maximaal waterdoorlatende materialen. De keuze van de materialen dient ruimtelijk het beeld van een sterk landelijke groene woonomgeving te benadrukken en zal de eenheid binnen het plangebied versterken. Indien er geen gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen zullen de nodige maatregelen tot afvoer en tijdelijke buffering van het hemelwater voorzien worden binnen de inrichting van het openbaar domein. Het gebruikte materiaal zal tevens het rijgeluid tot het uiterst minimum te beperken.
- **Groene ruimte openbaar domein:** de delen dewelke niet ingericht worden als wegenis zullen een algemene groene invulling krijgen. De binnen het voorliggend BPA ingetekende scheiding openbaar-privé zal er een haagstructuur opgericht worden. De overige groene zones worden ingericht als een volledige groenstructuur. Deze kan ingericht in de vorm van een heestermassief, bodembekkende groenstructuur,... De groenstructuur dient een éénduidig beeld van het openbaar domein te bewerkstelligen.
- **Hemelwater :** de opvang van het hemelwater kan gebeuren aan de hand van een grachtensysteem, een ondergronds infiltratiesysteem of een traditionele riolering. De keuze aan de ontwerper van de wegenis is vrij, echter de voorkeur gaat uit naar een natuurlijke opvang en buffering van het regenwater.