

Gemeente Schoten
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
“Berkenrode”
Stedenbouwkundige voorschriften
Dossier SHO 112

Opdrachtgevend bestuur:
Gemeentebestuur van Schoten

september 2011



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 SHO112
Samengesteld volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
d.d. 27.03.2009

Opgemaakt: 05.10.2009(1° concept voorontwerp)

Aangepast:

- 04.01.2010 aan opmerkingen gemeente d.d. 03.12.2009 (2^{de} concept voorontwerp)
- 05.08.2010 aan opmerkingen gemeente d.d. 13.07.2010 (3^{de} concept voorontwerp)
- 08.11.2010 aan opmerkingen gemeente d.d. 22.09.2010 en 13.10.2010 (4^{de} concept voorontwerp)
- 03.03.2011 aan opmerkingen plenaire vergadering d.d. 14.12.2010 en opmerkingen gemeente d.d. 01.02.2011 en d.d. 02.03.2011 (1^e ontwerp)
- 11.04.2011 aan opmerkingen gemeenteraadscommissie d.d. 11.04.2011 (2^{de} ontwerp)
- 29.09.2011 aan adviezen en bezwaren openbaar onderzoek en opmerkingen gemeenteraadscommissie d.d. 27.09.2011 (definitief RUP)

E. Symens
ruimtelijk planner

J. Van Hoydonck
directeur-zaakvoerder

Inhoud

Artikel 0. Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen	5
0.1. Terminologie	5
0.2. Algemeen geldende voorschriften	10
0.2.1. Ruimtelijke kwaliteit	10
0.2.2. Voorzieningen voor openbaar nut	10
0.2.3. Dakvensters en dakkapellen	11
0.2.4. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw.....	11
0.2.5. Erfscheidingen.....	11
0.2.6. Reliëfwijzigingen.....	12
0.2.7. Hellende op- en afritten	12
0.2.8. Publiciteit	12
0.2.9. Vellen en verzorging van bomen.....	12
0.2.10. Harmonische samenhang	13
0.2.11. Vergunde en vergund geachte gebouwen en functies.....	13
0.2.12. Verkavelingen.....	13
Artikel 1. Zone voor vrijstaande en gekoppelde woningbouw in woonparkgebied	14
1.1. Bestemming	14
1.1.1. Hoofdbestemming	14
1.1.2. Nevenbestemmingen.....	14
1.2. Inrichting	14
1.2.1. Bebouwingsvoorschriften hoofdgebouwen	14
1.2.2. Bebouwingsvoorschriften voor bijgebouwen	17
1.2.3. Aanleg van de zone.....	18
1.2.4. Verkavelingsvoorschriften	19
Artikel 2. Zone voor vrijstaande woningbouw op landschappelijk waardevolle percelen	20
2.1. Bestemming	20
2.1.1. Hoofdbestemming	20
2.1.2. Nevenbestemmingen.....	20
2.2. Inrichting	20
2.2.1. Bebouwingsvoorschriften voor hoofdgebouwen	20
2.2.2. Bebouwingsvoorschriften voor bijgebouwen	21
2.2.3. Aanleg van de zone.....	22
2.2.4. Verkavelingsvoorschriften	22
Artikel 3. Onroerend cultureel erfgoed	23
Artikel 4. Zone voor bejaardenhuisvesting met nabestemming woonparkgebied	24
4.1. Bestemming	24
4.2. Zone 1	24
4.2.1. Bebouwing.....	24
4.2.2. Aanleg van de zone.....	25
4.3. Zone 2	26
4.3.1. Bebouwing.....	26
4.3.2. Aanleg van de zone.....	27
4.4. Nabestemming woonparkgebied	27

Artikel 5. Zone voor openbaar nut met nabestemming woonparkgebied.....	28
5.1. Bestemming	28
5.2. Inrichting	28
5.2.1. Bebouwing	28
5.2.2. Aanleg van de zone	28
5.3. Nabestemming woonparkgebied	29
Artikel 6. Zone voor dagrecreatie met nabestemming woonparkgebied.....	30
6.1. Zone 1	30
6.1.1. Bestemming	30
6.1.2. Inrichting	30
6.2. Zone 2	31
6.2.1. Bestemming	31
6.2.2. Inrichting	31
Artikel 7. Zone voor dagrecreatie.....	33
7.1. Bestemming	33
7.2. Inrichting	33
7.2.1. Bebouwing	33
7.2.2. Aanleg van de zone	33
7.2.3. Onroerend cultureel erfgoed.	34
Artikel 8. Groene oeverstrook	35
8.1. Bestemming	35
8.2. Inrichting	35
8.2.1. Bebouwing	35
8.2.2. Aanleg van de zone	35
8.2.3. Onroerend cultureel erfgoed	35
Artikel 9. Waterloop.....	36
9.1. Bestemming	36
9.2. Inrichting	36
9.2.1. Toegelaten werken	36
9.2.2. Verboden werken	36
Artikel 10. Zone non-aedificandi	37
10.1. Bestemming	37
10.2. Inrichting	37
10.2.1. Toegelaten werken	37
10.2.2. Verboden werken	37
10.2.3. Vergunde en vergund geachte gebouwen	37
Artikel 11. Openbare wegenis.....	38
11.1. Bestemming	38
11.1.1. Hoofdbestemming	38
11.1.2. Nevenbestemming.....	38
11.2. Inrichting	38
11.2.1. Bebouwing	38
11.2.2. Aanleg	38
Artikel 12. Openbare voet- en fietsweg.....	39

12.1. Bestemming	39
12.1.1. Hoofdbestemming	39
12.1.2. Nevenbestemming.....	39
12.2. Inrichting	39
12.2.1. Bebouwing.....	39
12.2.2. Aanleg	39
Artikel 13. Beschermingsmaatregelen	40

Artikel 0. Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen

0.1. Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

1. Aaneengesloten gebouw
Gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst.
2. Achtergevel van het hoofdgebouw
Gevel gericht naar de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
3. Achtergevelbouwlijn
Grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
4. Autobergplaats
Bergplaats opgericht in duurzame en esthetische materialen, opgericht met als doel het plaatsen van één of meer gemotoriseerde voertuigen.
5. Balkon (1)
Niet-gelijkvloers, voor een muur aangebracht open platform, dat uit de daaraan grenzende binnenruimte via een deur toegankelijk is en dat door een borstwering wordt afgesloten.
6. Binnenplaatsen en tuinen
Het perceelsgedeelte gelegen tussen de achterperceelsgrens en de strook voor hoofdgebouwen.
7. Dakbasis
Denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.
8. Dakkapel (1)
Klein uitspringend venster dat het dakvlak onderbreekt.
9. Dakterras
Terrasvormige uitsparing in een dakvlak.
10. Dakvenster (1)
Uit het dakvlak vooruitspringend, boven de kroonlijst opgaand venster met het dak door zijwanden verbonden.

11. Dakvlak
Volledige oppervlakte van één zijde van een dak.
12. Dakvlakvenster
Venster gelegen in het dakvlak.
13. De draagkracht van de ruimte wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. De draagkracht van de ruimte bepaalt de maximum omvang en de aard van de activiteiten in een bepaald gebied. Een gebied kan ofwel één specifieke activiteit bevatten (bijvoorbeeld landbouw, wonen, industrie, recreatie), ofwel een complex samengaan van verschillende activiteiten. In de meeste gebieden is dit laatste het geval. Een duurzaam gebruik van de ruimte houdt in dat rekening wordt gehouden met een grens, een maximaal toelaatbare belasting, waarboven de ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt overschreden. Deze grens kan per gebied verschillen. Het bepalen van de draagkracht van een gebied is niet eenvoudig en het resultaat ervan is dikwijls niet eenduidig. Ze is plaats-, situatie-, en tijdsgebonden. Algemene normeringen volstaan niet om de grenswaarden van de draagkracht te bepalen. Het is noodzakelijk de draagkracht gebied per gebied, geval per geval, na te gaan.
14. Eéngesinswoning
Gebouw waarvan alle woonvertrekken gezamenlijk dienen tot het gebruik en de huisvesting van één gezin.
15. “Engelse afsluiting”
Verticale houten paaltjes met elkaar verbonden door metaaldraad.
16. Erker (1)
Aan de Arabische bouwkunst ontleend, veelhoekig of rond uitbouwsel (van steen of hout), aan de gevel of op de hoek van een gevel, niet uit de grond opgaande, maar uitgekraagd en zich langs één of meer verdiepingen verheffend.
17. Gegroepeerde bebouwing
Bebouwingswijze, waarbij kleine groepen van minstens twee gelijkvormige gebouwen, huizenblokken (met een maximum breedte van 42 m) genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken en worden begrensd met een kopgebouw.
18. Gekoppelde bebouwing
Bebouwingswijze, waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen en op éénzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen.
19. Groen dak
Dak ingericht als beplante daktuin.

20. Handelsinrichtingen
Onder handelsinrichtingen wordt verstaan : handel, horeca, privé en openbare diensten, zelfstandige beroepen.
21. Harmonische samenhang
Een klaarblijkelijk verband tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, materialen.
22. Hok
Gebouw bestemd voor het onderbrengen van huisdieren zonder handels- of bedrijfsdoeleinden.
23. Hoogstammige boom
Boom die een stamomtrek heeft van minimum 20 cm op een hoogte van 1 m boven het maaiveld.
24. Huizenblok
Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw zijn afgewerkt.
25. Kopgebouw
Gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan een zijde afgewerkt kan zijn als een voorgevel.
26. Kroonlijst (1)
Ook kornis genaamd; de bovenste, uitspringende lijst van een gebouw die de afbakening vormt tussen gevelvlak en dakvlak.
27. Luifel (1)
Klein afdak.
28. Maaiveld (1)
Bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.
29. Meergezinswoning
Gebouw bestemd voor de bewoning van één of meer gezinnen, in het tweede geval ingedeeld in afzonderlijke studio's of appartementen.
30. Profiel (1)
Omtreklijn van een gebouw of bouwdelen zoals deze zich aftekenen tegen de lucht of tegen een denkbeeldig vlak.

31. Schilddak (1)
Dak gevormd door twee driehoekige dakvlakken aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijden.
32. Serre (1)
Met glas dichtgezet houten of ijzeren gebouw - grote broeikas.
33. Terras (1)
Geëffende, hoger dan de normale begane grond gelegen vlakke, aangelegd als wandel- of zitplaats, aansluitend bij een gebouw.
34. Terreinoppervlakte
De oppervlakte gevormd door de werkelijke perceelsoppervlakte(n).
De perceelsoppervlakte is de oppervlakte van een perceel zoals dit blijkt uit de meest recente kadastrale gegevens, of indien daaromtrent onduidelijkheid bestaat, uit een opmetingsplan opgemaakt door een beëdigd landmeter-expert.
35. Terreinbezetting
De terreinbezetting is de oppervlakte van de projectie van het hele gebouw (exclusief dakoversteken en inclusief uitsprongen boven het maaiveld) op de terreinoppervlakte.
36. Tuinhuis
Kleine bergplaats die wordt opgericht in de tuinstrook en bedoeld is voor berging van in hoofdzaak tuingereedschap of ander klein materiaal.
37. Tuinstrook
De tuinstrook bestaat uit de zijtuinstrook en de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
38. Uitbouw
Uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.
39. Uitsprong
Deel van de gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.
40. Vloeroppervlakte (V)
De vloeroppervlakte is de som van alle bruikbare vloeroppervlakten waarvan de zoldering boven het maaiveld uitsteekt. Overdekte stapel- en verkoopsruimte wordt ook meegerekend.
1. alle bovengrondse auto- en andere bergplaatsen, alsook terrasoppervlakten boven het maaiveld meegerekend.
 2. bruikbare : de bruikbare vloeroppervlakte begint bij een vrije hoogte van 2,00 m.
 3. vloeroppervlakte : eventuele scheidingswanden en buitenmuren meegerekend.

41. Vloer terrein index (V/T)
De Vloer/Terrein index is de verhouding tussen de vloeroppervlakte en de terreinoppervlakte.
42. Voorgevel
Gevel gericht naar de straat of de voortuinstrook.
43. 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 strook voor hoofdgebouwen; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel.
44. Voortuinstrook
Strook grond, met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.
45. Vrijstaande bebouwing
Bebouwingswijze, waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
46. Vrijstaande gevel
Gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd.
47. Wolfdak (1)
Dak met afgeschuinde kant aan de korte zijde.
48. Woonhuis
Eén of meergezinswoning.
49. Zadeldak
Dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte, die in een nok samenkomen.
50. Zijtuinstrook
Strook grond, gelegen tussen de zijgevel en de grens van een perceel, waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen.

Deze terminologie is gebaseerd op de volgende bron :

- (1) **Haslinghuis Dr. E. en anderen, Bouwkundige termen - Verklarend woordenboek der Westerse architectuurgeschiedenis, uitgeverij Bohn, Scheltema en Holkema Utrecht/Antwerpen 1986.**

51. 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 fysisch 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,
 - 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.

52. Woonerf

Zone waarin door de aanleg het autoverkeer ondergeschikt gemaakt wordt aan de voetgangers en waar de verblijfsfunctie primeert boven de ontsluitingsfunctie.

0.2. Algemeen geldende voorschriften

0.2.1. Ruimtelijke kwaliteit

Er dient ten allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.

0.2.2. 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 infrastructures, 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.

0.2.3. Dakvensters en dakkapellen

Op vrijstaande gebouwen:

Steeds toegelaten.

Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen:

Gevallen waarin oprichting toegelaten/verboden is:

- 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.

Afmetingen:

- maximumbreedte: 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6m per dakvenster.
- maximumhoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

0.2.4. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

Behoudens andersluidende bepalingen in volgende artikelen:

Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing

Uit de voorgevel

- Erkers, balkons met een maximumuitsprong van 50 cm op minimum 2,5 m boven het maaiveld en op minimum 50 cm van het verlengde van elke scheidsmuur.
- Luifels: maximum uitsprong 1 m op minimum 2,5 m boven het maaiveld.

Uit de vrijstaande zijgevel

- Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet bevinden in een bouwrijke zijtuinstrook. Ook op de verdiepingen zijn uitsprongen in de bouwrijke zijtuinstrook verboden.

Uit de achtergevel

- terrassen, balkons: uitsprong uit het voorziene profiel max. 2 m ofwel op minimum 2 m afstand van elke perceelsgrens, ofwel op de perceelsgrens met een ondoorzichtig scherm van min. 2 m hoogte;
- Erkers zijn verboden als uitsprong buiten de strook voor hoofdgebouwen.

Bij vrijstaande bebouwing

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

0.2.5. Efscheidingen

- Als efscheidingen tussen de percelen zijn enkel draadafsluitingen met een hoogte van max. 2 meter en/of aanplantingen toegelaten.
Langs straten en voetwegen zijn naast draadafsluitingen met een max. hoogte van 2 m tevens efscheidingen in smeedwerk (max. 2 m hoog) toegelaten met poortkolommen tot max. 2,5 m hoogte. Poortkolommen zijn enkel toegelaten op de hoeken van het perceel en ter ondersteuning van de toegangspoort.
- Draadafsluitingen moeten begroeid zijn met klimop of een andere beplanting.
- "Engelse afsluitingen" zijn toegelaten.
- Houten panelen, met een hoogte van max. 2 m, als efscheiding tussen percelen zijn toegelaten voor zover ze begroeid zijn met klimop of andere beplanting.

- Bestaande muren kunnen als erfscheiding behouden blijven bij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.
- Het aanplanten van coniferen is verboden, net als het plaatsen van afsluitingsmuurtjes.
- Bij halfopen bebouwing kunnen in het verlengde van een mandelige muur tevens muurtjes in metselwerk toegelaten worden tot op 4 m achter de maximale achtergevelbouwlijn en met een maximumhoogte van 2 m.
- Erfscheidingen langs de openbare waterlopen moeten op een afstand van 0,75 m tot 1,0 m vanaf de kruin van de waterloop geplaatst worden. Ze mogen niet hoger zijn dan 1,5 m boven de begane grond.

0.2.6. Reliëfwijzigingen

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.

0.2.7. Hellende op- en afritten

Hellende op- en afritten zijn niet toegelaten in de bouwrijke zijtuinstrook. In de voortuinstrook zijn ze toegelaten vanaf 5 m uit de rooilijn.

De breedte van de inrit wordt beperkt tot max. 5 m.

Er wordt bij voorkeur één in-/uitrit per perceel gerealiseerd. Een tweede oprit is mogelijk mits de plaatselijke situatie en de inrichting van de tuin dit toelaat. Criteria voor deze toetsing zijn o.a. de noodzaak van een 2^{de} oprit, verkeersveiligheid, de grootte van de voortuin, de toegelaten verharding in het niet-bebouwde gedeelte,...

0.2.8. Publiciteit

Reclame onder de vorm van panelen, lichtreclames en andere vormen van publiciteit is niet toegelaten met uitzondering van het naambord van vrije beroepen, horecazaken, scholen, bejaardenhuizen en andere sport- en dienstverlenende instellingen.

0.2.9. Vellen en verzorging van bomen

Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden vergund voor zover zulks noodzakelijk is met het oog op de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen of voor een gezond groenbeheer.

De inplantingsplaats van bouwwerken, opritten, terrassen, uitbreidingen en dergelijke moet zodanig worden bepaald dat de aanwezige waardevolle bomen maximaal en onder goede omstandigheden behouden blijven.

0.2.10. 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.

Het College van Burgemeester en Schepenen kan afwijken van deze harmonische aansluiting op basis van een gemotiveerd voorstel van de bouwheer.

0.2.11. 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. Uitbreidingen zijn toegelaten binnen het voorgeschreven profiel.

Functies die regelmatig vergund zijn kunnen behouden blijven.

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

0.2.12. Verkavelingen

Volgende verkavelingen worden opgeheven met uitzondering van de kavelindeling:

verkaveling	vergunningsdatum	grenzend aan volgende straten
111/037(2)	19.12.1972	Wezelsebaan, Lariksdreef
111/0256	18.11.2003	Zilverstraat
111/180	9.12.1986	Lariksdreef
111/169	4.09.1985	Botermelkdijk, Kromvendreef
111/0260(1)	13.09.2005	Botermelkdijk, Kromvendreef
111/173(1)	4.06.1986	Botermelkdijk
111/124	26.06.1978	Kromvendreef
111/0270	6.12.2005	Kromvendreef
111/046(1)	3.07.1973	Kromvendreef
111/093(2)	6.6.1973	Kromvendreef, Columbuslei, Botermelkbaan
111/054	12.09.1967	Columbuslei
111/112	24.12.1974	Kromvendreef, Columbuslei, Bredreef
111/243(0)	13.12.200	Columbuslei
111/219	26.08.1992	Columbuslei
111/241	11.08.1999	Bredreef
111/243(0)	29.11.2000	Columbuslei
111/243(1)	30.01.2007	Columbuslei
111/243(2)	16.10.2007	Columbuslei
111/0290(1)	20.10.2009	Lariksdreef
111/243(3)	9.12.2008	Columbuslei

Artikel 1. Zone voor vrijstaande en gekoppelde woningbouw in woonparkgebied

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

1.1. Bestemming

1.1.1. Hoofdbestemming

Eéngesinswoningen die afzonderlijk of bij gekoppelde bebouwing tezamen het karakter of uitzicht hebben van een villa of landhuis. Minimum 51% van het bouwvolume wordt ingenomen voor wonen. Zorgwoningen zijn eveneens toegestaan.

De bestaande vergunde en vergund geachte verblijven voor bejaarden (Lariksdreef 4, Botermelkbaan 2A en 4) kunnen behouden blijven.

1.1.2. Nevenbestemmingen

De vestiging van een maatschappelijke zetel van een bedrijf, de uitoefening van een vrij beroep en onthaalmoeders zijn als complementaire functie aan het wonen toegelaten indien er geen afbreuk wordt gedaan aan het residentiële karakter van de gebouwen en deze activiteiten gepaard gaan met een woonbestemming. De complementaire functies beslaan maximaal een totale vloeroppervlakte van 200 m².

Bestaande vergunde functies kunnen behouden blijven (zie 0.2.11) mits de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt.

1.2. Inrichting

1.2.1. Bebouwingsvoorschriften hoofdgebouwen

Bebouwingswijze

Vrijstaand. Gekoppelde bebouwing is toegestaan voor de bestaande gekoppelde bebouwing.

Er mag slechts 1 woning per kadastraal perceel worden ingeplant, bestaande vergunde en vergund geachte conciërgewoningen buiten beschouwing gelaten. De omvorming van een woning tot zorgwoning is eveneens toegestaan.

Gekoppelde woningen dienen harmonisch op elkaar aan te sluiten voor wat betreft de kroonlijsthoogte, de dakvorm, de dakhelling en het materiaalgebruik. Dit houdt niet in dat identieke materialen moeten worden gebruikt, maar wel dat de gekoppelde woningen een harmonisch geheel dienen te vormen.

De aanwezige bebouwing kan een andere bebouwingsvorm verantwoorden voor zover de bestaande bebouwing esthetisch verantwoord is.

Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.

Plaatsing van de gebouwen

Vorgevel of naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw

Er dient steeds een voortuinstrook voorzien te worden.

Bij nieuwe bebouwing is de inplanting van de aanpalende vergunde en vergund geachte bebouwing richtinggevend.

Bij gekoppelde woningen is de vorgevelbouwlijn dezelfde.

Op minimum 8 m uit de rooilijn van de Botermelkbaan.

Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel

afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij :

- perceelsbreedte < 30 m : minimum 3 m
- perceelsbreedte \geq 30 m en < 40 m : minimum 5 m
- perceelsbreedte \geq 40 m : minimum 6 m

De som van de afstanden van elke zijgevel tot de perceelsgrens zal bij vrijstaande bebouwing evenwel tenminste 1/3 moeten bedragen van de perceelsbreedte gemeten op de vorgevelbouwlijn.

Voor perceelsbreedten kleiner dan 15 m bij vrijstaande bebouwing en kleiner dan 9 m bij gekoppelde bebouwing kan het College van Burgemeester en Schepenen afwijkingen toestaan op deze minimale bouwafstand t.o.v. de perceelsgrenzen.

Vrijstaande achtergevel

Tussen de achtergevelbouwlijn en de achterste perceelsgrens dient steeds een bouwvrije afstand van 10 m te worden behouden.

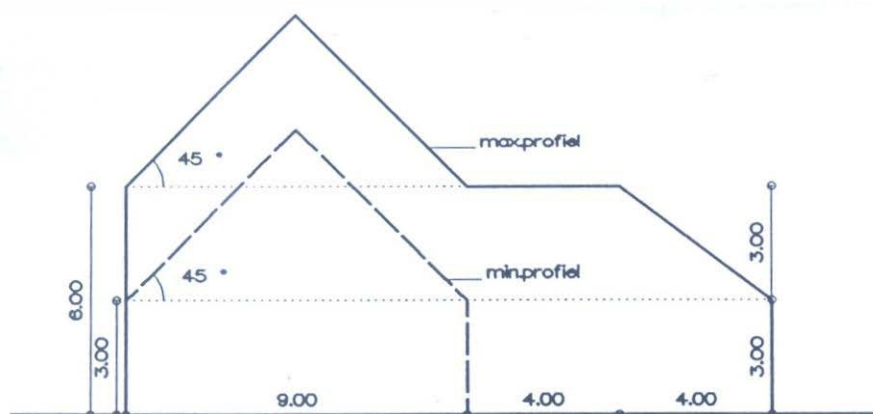
Uitzonderlijk kan bij bestaande ondiepe percelen de afstand tot de achterste perceelsgrens ingekort worden tot 5 m wanneer de bebouwing zich bevindt binnen een hoek van 45° op de achterperceelsgrens.

Zone non aedificandi

De zones non-aedificandi langsheen bestaande waterlopen, zoals weergegeven op plan, dienen vrij te blijven van alle bebouwing, uitgezonderd de vergunde en vergund geachte gebouwen en constructies, die behouden mogen blijven.

Afmetingen van de gebouwen

Profiel voor gekoppelde bebouwing



Vorgevelbreedte

- kopgebouwen : minimum 6 m
- vrijstaande gebouwen : minimaal 8 m met een maximum van 2/3 van de perceelsbreedte gemeten op de vorgevelbouwlijn.

Voor perceelsbreedten kleiner dan 15 m bij vrijstaande bebouwing en kleiner dan 9 m bij gekoppelde bebouwing kan het College van Burgemeester en Schepenen afwijkingen toestaan op deze minimale vorgevelbreedten.

Kroonlijsthoogte

- kopgebouwen : overeenkomstig bovenstaand profiel.
Er dient steeds een harmonische aansluiting met een bestaand aanpalend gebouw te gebeuren.
- vrijstaande gebouwen : maximum 7 m.

Nokhoogte

Vrijstaande gebouwen: maximum 12 m.

Bouwdiepte

- kopgebouwen : overeenkomstig bovenstaand profiel, mits het respecteren van de afstandsregels tot de perceelsgrenzen en de zones non aedificandi langs de waterlopen
- vrijstaande gebouwen :
 - perceelsbreedte < 30 m : maximum 17 m
 - perceelsbreedte \geq 30 m of perceelsoppervlakte minimum 1.500 m² : enkel de bepalingen inzake de inplanting en de terreinbezetting zijn van toepassing.

Bebouwbare oppervlakte

- Voor percelen kleiner dan 2.500 m² bedraagt de bebouwbare oppervlakte maximum 250 m² per kavel met inbegrip van bijgebouwen.
- Voor percelen groter dan 2.500 m² zijn volgende bepalingen van toepassing:
 - Percelen kleiner dan 4000 m²: maximaal 10 % van de perceelsoppervlakte mag bebouwd worden met een maximum van 400 m², op voorwaarde dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden.
 - Percelen groter dan 4000 m² : maximaal 10 % van de perceelsoppervlakte mag bebouwd worden met een maximum van 500 m², op voorwaarde dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden.

Bestaande vergunde en vergund geachte conciërgewoningen kunnen met maximaal 20 % uitbreiden in volume voor zover de totale oppervlakte van de conciërgewoning beperkt blijft tot 250 m² en de uitbreiding in harmonie gebeurt met de bestaande woning voor wat betreft het gabarit. De oppervlakte van vergunde en vergund geachte conciërgewoningen zit niet vervat in de maximaal bebouwbare oppervlakte per perceel.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

- vrijstaande bebouwing : vrij
- gekoppelde bebouwing : overeenkomstig bovenstaand profiel.
Voor bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen met platte daken of hellende daken met een andere helling kan een uitzondering gemaakt worden.

Materialen

Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving. Golfplaten, betonplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden.

Platte daken worden bij voorkeur uitgevoerd als groen dak. Platte daken met een oppervlakte kleiner dan 75 m² worden ofwel uitgevoerd als groendak, ofwel voorzien van zonnepanelen.

1.2.2. Bebouwingsvoorschriften voor bijgebouwen

Bebouwing

Autobergplaatsen, carports, bergplaatsen, overdekte zwembaden, hokken, serres, tuinhuisjes, "poolhouse" en overdekt terras.

Plaatsing van de gebouwen

- Op minimum 3 m van de perceelsgrenzen.
- Plaatsing op de zijperceelsgrenzen is toegelaten bij (auto)bergplaatsen en carports:
 - op minimum 10 m uit de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw;
 - mits door de aanvrager en door de eigenaar van het aanpalende perceel, waarvan de (auto)bergplaats of carport op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens wordt geplaatst, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt :
 - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager.
 - dat het hem bekend is dat, bij de oprichting van een afzonderlijke autogarage op zijn perceel, aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn.
- Plaatsing op de achterperceelsgrenzen van (auto)bergplaatsen en carports is toegelaten voor de percelen gelegen in de zone begrensd door de Wezelsebaan, Lariksdreef en Kempische Vaart.
- Op percelen voor gekoppelde bebouwing en op de perceelsgrens van percelen voor vrijstaande gebouwen grenzend aan percelen voor gekoppelde bebouwing is de bouw van autogarages in de bouwvrije stroken toegelaten. Open carports zijn toegelaten op de perceelsgrens in de zijtuinstrook naast het hoofdgebouw.
- Op minimum 10 m uit de achtergevelbouwlijn met uitzondering van houten tuinhuisjes, welke toegelaten worden op 5 m uit de achtergevelbouwlijn.
- Buiten de voortuinstrook, met uitzondering van carports, garages en bergplaatsen voor fietsen, welke wel toegelaten zijn in de voortuinstrook op voorwaarde dat ze ingeplant worden op minimum 3 m uit de rooilijn en op 3 m uit de zijperceelsgrens.
- Open carports (zonder zijwanden) kunnen wel toegestaan worden op de zijperceelsgrens in de voortuinstrook op minimum 3 m uit de rooilijn. De inplanting van een carport moet bij een stedenbouwkundige aanvraag steeds getoetst worden aan de plaatselijke situatie. Criteria voor deze toetsing zijn o.a. de grootte van de voortuin en het al of niet aanwezig zijn van een carport op het aanpalende perceel.
- Buiten de zone non-aedificandi langs waterlopen, zoals weergegeven op plan.

Afmetingen van de gebouwen

Maximum bebouwbare oppervlakte

De bijgebouwen beslaan maximum 4 % van de kaveloppervlakte met een maximum van 100 m² bebouwbare oppervlakte. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zit vervat in de maximaal bebouwbare oppervlakte voor hoofd- en bijgebouwen per kavel. Voor percelen groter dan 2.500 m² kan van de maximaal bebouwbare oppervlakte voor bijgebouwen afgeweken worden, op voorwaarde dat:

- er geen bijkomende bomen gekapt moeten worden;
- de maximaal bebouwbare oppervlakte voor hoofd- en bijgebouwen per kavel gerespecteerd blijft;
- de bijgebouwen niet meer dan 4% van de kaveloppervlakte beslaan.

Kroonlijsthoogte

Maximum 3,5 m.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Vrij, tenzij op de perceelsgrens waar enkel platte daken zijn toegelaten.

Materialen

In harmonie met het hoofdgebouw.

Platte daken worden bij voorkeur uitgevoerd als groen dak. Platte daken met een oppervlakte kleiner dan 75 m² worden ofwel uitgevoerd als groendak, ofwel voorzien van zonnepanelen.

Ondergrondse constructies/garages

Dit zijn constructies onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers of onder het bestaande reliëf. Deze constructies, in hoofdzaak bedoeld voor de aanleg van ondergrondse autobergplaatsen, zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Maximum 1 ondergrondse bouwlaag.
- De ondergrondse constructies dienen zich te bevinden onder het hoofdgebouw. Een uitbreiding van 20 % buiten de bebouwde oppervlakte is toegelaten.
- Op minimum 3 m van de perceelsgrenzen en rooilijn.
- Ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf.
- Het afgewerkte bovenvlak van de ondergrondse constructies buiten de bebouwing is gesitueerd op minimum 0,60 m onder het bestaand reliëf en dit teneinde een beplanting te kunnen voorzien.
- Maximum één toegang tot de ondergrondse constructie per bouwperceel is toegelaten.
- Ondergrondse keermuren als gevolg van insnijdingen i.f.v. inritten zijn toegelaten op minimum 3 m van de perceelsgrenzen. Deze keermuren kunnen maximum 0,40 m hoger zijn dan het aanliggend reliëf. De keermuren dienen opgericht in volwaardig metselwerk en/of natuursteen.

1.2.3. Aanleg van de zone

Maximum 10 % van de totale perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van speelruimten, tennisvelden, parkeerplaatsen, openluchtwembaden en terrassen.

Bij de vestiging van een maatschappelijke zetel van een bedrijf of de uitoefening van een vrij beroep dienen er op eigen terrein minimaal 1 en maximaal 3 parkeerplaatsen per 40 m² beroepsoppervlakte voorzien te worden op minimum 3 m van de perceelsgrens en rooilijn. Het aantal parkeerplaatsen dient te worden gemotiveerd door middel van een parkeernota, zoals bepaald in de gemeentelijke verordening inzake parkeren op privaat domein.

Alleen het gedeelte dat als toegang tot de gebouwen of als parkeerruimte wordt aangewend, mag worden verhard. Verhardingen zijn uit te voeren in:

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

Tennisvelden worden ingeplant op minstens 3 m van de perceelsgrenzen.

Openlucht zwembaden hebben een maximale oppervlakte van 75 m² en worden ingeplant op minimum 3 m van de perceelsgrenzen. Deze oppervlakte zit niet vervat in de maximum bebouwbare oppervlakte per perceel.

Het niet-bebouwde en niet-verharde gedeelte van het perceel dient aangelegd te worden als tuin en als dusdanig te worden gehandhaafd.

Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen.

Het bestaande groen is maximaal te behouden. De cultuurhistorisch waardevolle tuinen dienen behouden te worden. Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen en binnen een strook van 5 m rond het hoofdgebouw. De inplanting van de constructie dient zodanig te worden gekozen dat zo weinig mogelijk hoogstammige bomen dienen te worden gekapt.

De inplanting van het gebouw moet verantwoord worden aan de hand van een gedetailleerd plan van de bestaande toestand, waarop de beplanting is weergegeven.

Bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen zijn beschermingsmaatregelen voor bomen op te leggen (zie bijlage 1).

1.2.4. Verkavelingsvoorschriften

Minimumbreedte van de kavels

- In de zone begrensd door de Wezelsebaan, Lariksdreef en Kempische Vaart: minimum 20 m, gemeten op de rooilijn.
- In de zone begrensd door de Lariksdreef, de Kempische Vaart, de Botermelkbaan, de Zilverstraat en de Wezelsebaan: minimum 30 m, gemeten op de rooilijn.

Minimumdiepte van de kavels

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn : de diepte van de strook voor hoofdgebouwen vermeerderd met 16 m. Bestaande kavels die niet voldoen aan deze minimale diepte mogen verkaveld worden met behoud van de bestaande diepte voor zover tussen de achtergevel van de hoofdgebouwen en de achterperceelsgrens minimum 10 m behouden blijft.

Vorm van de kavels

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

Oppervlakte

- De minimale kaveloppervlakte bedraagt:
 - 1.000 m² in de zone begrensd door Wezelsebaan, Lariksdreef en Kempische Vaart;
 - 2.000 m² in de zone begrensd door de Lariksdreef, de Kempische Vaart, de Botermelkbaan, de Zilverstraat en de Wezelsebaan
- Het samenvoegen van kavels is steeds toegelaten.

Een afwijking op de minimale kavelgrootte kan toegestaan worden op verzoek van het college van Burgemeester en Schepenen aan de gemachtigde ambtenaar.

De perceelsstructuur zoals aangeduid op het grafisch plan vormt het referentiekader bij de beoordeling inzake splitsing en samenvoeging van percelen, tenzij aan de hand van authentieke akten die dateren van voor de voorlopige vaststelling van het RUP kan aangetoond worden dat de perceelsstructuur een andere configuratie had.

Type kavels

Er mogen geen nieuwe kavels gecreëerd worden in functie van gekoppelde bebouwing. Bestaande kavels voor gekoppelde bebouwing mogen samengevoegd worden in functie van vrijstaande bebouwing.

Artikel 2. Zone voor vrijstaande woningbouw op landschappelijk waardevolle percelen

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

2.1. Bestemming

2.1.1. Hoofdbestemming

Eéngesinswoning. Minimum 51% van het bouwvolume wordt ingenomen voor wonen. Zorgwoningen zijn eveneens toegestaan.

2.1.2. Nevenbestemmingen

De vestiging van een maatschappelijke zetel van een bedrijf, de uitoefening van een vrij beroep en onthaalmoeders zijn als complementaire functie aan het wonen toegelaten indien er geen afbreuk wordt gedaan aan het residentiële karakter van de gebouwen en deze activiteiten gepaard gaan met een woonbestemming. De complementaire functies beslaan maximaal een totale vloeroppervlakte van 200 m².

2.2. Inrichting

2.2.1. Bebouwingsvoorschriften voor hoofdgebouwen

Bebouwingswijze

Vrijstaand. Er mag slechts 1 woning per kadastraal perceel worden ingeplant. De omvorming van een woning tot zorgwoning is toegestaan.

Plaatsing van de gebouwen

Bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen :

- overeenkomstig de bestaande toestand;
- Uitbreidingen zijn toegelaten op dezelfde afstand van de rooilijn en de perceelsgrenzen als het bestaande gebouw.

Nieuwe gebouwen:

- op minimum 10 m uit de rooilijn. Bij perceelsdiepte groter dan 50 m: op minimum 15 m uit de rooilijn;
- op minimum 10 m van de perceelsgrenzen;
- met maximaal behoud van waardevolle hoogstammige bomen en struiken

Afmetingen van de gebouwen

Kroonlijsthoogte

- bestaande gebouwen en uitbreidingen : overeenkomstig de hoogte van de bestaande vergunde en vergund geachte toestand;
- nieuwe gebouwen : maximum 7 m

Nokhoogte

Maximum 12 m.

Bebouwbare oppervlakte

10% van de perceelsoppervlakte met een maximum van 400 m² met inbegrip van bijgebouwen ofwel overeenkomstig de bestaande vergunde en vergund geachte toestand indien deze meer bedraagt dan 400 m².

Welstand van de gebouwen**Dakvorm**

Vrij.

Materialen

Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving. Golfplaten, betonplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden.

Platte daken worden bij voorkeur uitgevoerd als groen dak. Platte daken met een oppervlakte kleiner dan 75 m² worden ofwel uitgevoerd als groendak, ofwel voorzien van zonnepanelen.

2.2.2. Bebouwingsvoorschriften voor bijgebouwen**Bebouwing**

Autobergplaatsen, carports, bergplaatsen, overdekte zwembaden, hokken, serres, tuinhuisjes, "poolhouse" en overdekt terras.

Plaatsing van de gebouwen

Bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen : overeenkomstig de bestaande toestand.

Nieuwe gebouwen:

- op minimum 10 m uit de rooilijn. Bij perceelsdiepte groter dan 50 m: op minimum 15 m uit de rooilijn.
- op minimum 10 m van de perceelsgrenzen;
- maximaal behoud van de waardevolle hoogstammige bomen en struiken

Afmetingen van de gebouwen**Maximum bebouwbare oppervlakte**

De bijgebouwen beslaan maximaal 4 % van de kaveloppervlakte met een maximum van 100 m² bebouwbare oppervlakte. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zit vervat in de maximaal bebouwbare oppervlakte voor hoofd- en bijgebouwen per kavel. Van de maximaal bebouwbare oppervlakte voor bijgebouwen kan enkel afgeweken worden op voorwaarde dat:

- er geen bijkomende bomen gekapt moeten worden;
- de maximaal bebouwbare oppervlakte voor hoofd- en bijgebouwen per kavel gerespecteerd blijft;
- de bijgebouwen niet meer dan 4% van de kaveloppervlakte beslaan.

Kroonlijsthoogte

Maximum 3,5 m.

Welstand van de gebouwen**Dakvorm**

Vrij.

Materialen

In harmonie met het hoofdgebouw.

Platte daken worden bij voorkeur uitgevoerd als groen dak. Platte daken met een oppervlakte kleiner dan 75 m² worden ofwel uitgevoerd als groendak, ofwel voorzien van zonnepanelen.

2.2.3. Aanleg van de zone

Het gebied is te behouden en te versterken als landschappelijk waardevolle tuin met maximaal behoud van de waardevolle beplanting en aanplantingen met hoogstammig en laagstammig groen, heesters en/of gras.

Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen.

Het vellen van hoogstammige bomen kan enkel worden toegestaan voor de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen en binnen een strook van 5 m rond het hoofdgebouw voor zover deze gebouwen niet elders op het perceel kunnen opgericht worden, waar het landschappelijk karakter niet of minder geschaad wordt.

Maximum 10 % van de totale perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van speelruimten, tennisvelden, parkeerruimten, openlucht zwembaden en terrassen.

Bij de vestiging van een maatschappelijke zetel van een bedrijf of de uitoefening van een vrij beroep dienen er op eigen terrein minimaal 1 en maximaal 3 parkeerplaatsen per 40 m² beroepsoppervlakte voorzien te worden op minimum 3 m van de perceelsgrens en rooilijn. Het aantal parkeerplaatsen dient te worden gemotiveerd door middel van een parkeernota, zoals bepaald in de gemeentelijke verordening inzake parkeren op privaat domein.

Alleen het gedeelte dat als toegang tot de gebouwen of als parkeerruimte wordt aangewend, mag worden verhard. Verhardingen zijn uit te voeren in:

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

Tennisvelden worden ingeplant op minstens 3 m van de perceelsgrenzen.

Openlucht zwembaden hebben een maximale oppervlakte van 75 m² en worden ingeplant op minimum 3 m van de perceelsgrenzen. Deze oppervlakte zit niet vervat in de maximum bebouwbare oppervlakte per perceel.

Bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen zijn beschermingsmaatregelen voor bomen op te leggen.

2.2.4. Verkavelingsvoorschriften

Er mogen geen nieuwe kavels gecreëerd worden in deze zone.

Artikel 3. Onroerend cultureel erfgoed

(overdruk)

De panden die volgens de aanduidingen op plan behoren tot artikel 3 worden beschouwd als waardevol. De voorschriften van dit artikel primeren, zelfs al zijn ze tegenstrijdig met de voorschriften van de in grondkleur aangegeven bestemmingen. Dit houdt in dat de archetypische vormelijke en/of ruimtelijke elementen waaraan het betreffende pand zijn waarde dankt, behouden moeten blijven zelfs wanneer deze elementen afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP. Daarbij staan de vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als een geheel bekeken. Bedoeling is dat er gewaakt wordt over de historische, wetenschappelijke, socio-culturele en/of architecturale waarde van het gebouw. Het is echter niet de bedoeling het gebouw in de bestaande toestand te bevriezen, maar eventuele aanpassingen, uitbreidingen, renovatie, restauratie en/of reconversie dienen te gebeuren op een bedachtzame, zorgzame en verantwoorde manier. Als voorwaarde voor een verbouwing geldt dan eerst en vooral het respect voor de waardevolle elementen van het bestaande pand. Afbraak van gedeelten van deze waardevolle panden is niet uitgesloten voor zover de architecturaal typische vormelijke en/of ruimtelijke elementen waaraan het betreffende pand zijn waarde dankt, behouden blijven. Verbouwingswerken zijn mogelijk, mits via een grondige motivatie kan aangetoond worden dat zij een kwaliteitsvolle vernieuwing en/of architecturale meerwaarde inhouden voor het gebouw of de omgeving.

De voorgenomen werken, handelingen of wijzigingen worden bij vergunningsaanvragen naargelang hun aard o.m. getoetst aan de architecturale, historische en wetenschappelijke betekenis van het gebouw, het perceel of de eigendom, met inbegrip van de cultuurgoederen die er integraal van deel uitmaken (zoals uitrusting, decoratieve element vegetatie), kortom aan de waarde als onroerend erfgoed.

De bescherming van deze 'waardevolle' panden beoogt uiteindelijk vooral de bewaring van het goed.

Indien een bouwtechnisch onderzoek echter zou uitwijzen dat restauratie geen enkele meerwaarde meer kan bieden, dan is heropbouw toegestaan.

Artikel 4. Zone voor bejaardenhuisvesting met nabestemming woonparkgebied

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

4.1. Bestemming

Bejaardenhuisvesting.

Na het stopzetten van bovenstaande activiteiten wordt de zone bestemd als woonparkgebied.

4.2. Zone 1

4.2.1. Bebouwing

De bestemming wordt gerealiseerd volgens een globaal project, rekening houdend met de hierna aangegeven bebouwingscoëfficiënten en -voorschriften. Het geheel moet qua vormgeving en uitzicht in harmonie zijn met de bebouwing in de nabije omgeving en moet zich qua typologie inpassen in het woonparkgebied.

Hoofdgebouwen

Maximale terreinbezetting

25% (inclusief bijgebouwen). De maximale terreinbezetting wordt gerealiseerd door middel van verschillende gebouwen.

Plaatsing van de gebouwen

- Voorgevel of naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw: op minimum 8 m uit de rooilijn van de Botermelkdijk. De maximaal toegelaten lengte van aaneengesloten gevels op de voorgevelbouwlijn bedraagt 25 m, met minimale tussenafstanden van 20 m tussen de verschillende gebouwen of gebouwdelen.
- Overige gevels: binnen de op het plan aangegeven bestemmingszone, op minimaal 10 m afstand van de zonegrenzen en op minimaal 10 m afstand van de rooilijn van de Botermelkbaan.

Afmetingen van de gebouwen

- Kroonlijsthoogte: maximum 7 m.
- Nokhoogte: maximum 11 m.
- Bouwlagen: maximum 3 bovengrondse bouwlagen en eventueel één ondergrondse bouwlaag.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

De dakvorm is vrij. Bij hellende daken bedraagt de dakhelling maximum 60°.

Materialen

Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving. Platte daken worden bij voorkeur uitgevoerd als groen dak. Platte daken met een oppervlakte kleiner dan 75 m² worden ofwel uitgevoerd als groendak, ofwel voorzien van zonnepanelen.

Bijgebouwen

Bebouwing

Fietsenstallingen en overdekte terrassen zijn toegelaten. Bergplaatsen worden geïntegreerd in de hoofdgebouwen. De maximale kroonlijsthoogte van deze bijgebouwen bedraagt 4 m, de dakhelling maximaal 45°.

Ondergrondse constructies/garages

Dit zijn constructies onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers of onder het bestaande reliëf. Deze constructies, in hoofdzaak bedoeld voor de aanleg van ondergrondse autobergplaatsen, zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Maximum 1 ondergrondse bouwlaag.
- De ondergrondse constructies dienen zich te bevinden onder het hoofdgebouw. Een maximale uitbreiding van 20% buiten de bebouwde oppervlakte is toegelaten.
- Op minimum 3 m van de perceelsgrenzen en rooilijn.
- Ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf.
- Het afgewerkte bovenvlak van de ondergrondse constructies buiten de bebouwing is gesitueerd op minimum 0,60 m onder het bestaand reliëf en dit teneinde een beplanting te kunnen voorzien.
- Maximaal twee toegangen tot de ondergrondse constructie per bouwperceel zijn toegelaten.
- Ondergrondse keermuren als gevolg van insnijdingen i.f.v. inritten zijn toegelaten op minimum 3 m van de perceelsgrenzen. Deze keermuren kunnen maximum 0,40 m hoger zijn dan het aanliggend reliëf. De keermuren dienen opgericht in volwaardig metselwerk en/of natuursteen.

4.2.2. Aanleg van de zone

Interne wegenis en parkeerplaatsen

Maximaal 20% van de oppervlakte van de totale bestemmingszone mag verhard worden om toegang te geven tot de gebouwen en om parkeerplaatsen te voorzien. Parkeerplaatsen worden bij voorkeur bovengronds ingericht. De interne wegenis wordt aangelegd als woonerf. Per 2 serviceflats dient minstens 1 parkeerplaats te worden voorzien. Voor de overige wooneenheden in functie van bejaardenhuisvesting geldt een minimum van 1 parkeerplaats per 3 wooneenheden. Deze parkeerplaatsen moeten geïntegreerd worden in een groen kader.

Verhardingen zijn uit te voeren in:

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

Groenaanleg

De niet-bebouwde en niet-verharde gedeeltes van de zone moeten aangelegd worden als tuin.

4.3. Zone 2

4.3.1. Bebouwing

De bestemming wordt gerealiseerd volgens een globaal project, rekening houdend met de hierna aangegeven bebouwingscoëfficiënten en -voorschriften. Het geheel moet qua vormgeving en uitzicht in harmonie zijn met de bebouwing in de nabije omgeving en moet zich qua typologie inpassen in het woonparkgebied.

Hoofdgebouwen

Maximale terreinbezetting

20% (inclusief bijgebouwen). De maximale terreinbezetting wordt gerealiseerd door middel van verschillende gebouwen.

Plaatsing van de gebouwen

- Voorgevel of naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw: op minimum 8 m uit de rooilijn van de Kromvendreef en op minimum 10 m uit de rooilijn van de Botermelkbaan
- Overige gevels: binnen de op het plan aangegeven bestemmingszone, op minimaal 8 m afstand van de zonegrenzen.

Afmetingen van de gebouwen

- Kroonlijsthoogte: maximum 7 m bij schuin dak, maximum 10 m bij plat dak.
- Nokhoogte: maximum 10 m.
- Bouwlagen: maximum 3 bovengrondse bouwlagen en eventueel één ondergrondse bouwlaag.
- Maximale bouwdiepte: 20 m.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

De dakvorm is vrij. Bij hellende daken bedraagt de dakhelling maximum 60°.

Materialen

Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving. Platte daken worden bij voorkeur uitgevoerd als groen dak. Platte daken met een oppervlakte kleiner dan 75 m² worden ofwel uitgevoerd als groendak, ofwel voorzien van zonnepanelen.

Bijgebouwen

Bebouwing

Fietsenstallingen, bergplaatsen, overdekte terrassen en overdekte zwembaden zijn toegelaten. Bergplaatsen worden geïntegreerd in de hoofdgebouwen. De maximale kroonlijsthoogte van deze bijgebouwen bedraagt 4 m, de dakhelling maximaal 45°.

Ondergrondse constructies/garages

Dit zijn constructies onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers of onder het bestaande reliëf. Deze constructies, in hoofdzaak bedoeld voor de aanleg van ondergrondse autobergplaatsen, zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Maximum 1 ondergrondse bouwlaag.
- De ondergrondse constructies dienen zich te bevinden onder het hoofdgebouw. Een maximale uitbreiding van 20% buiten de bebouwde oppervlakte is toegelaten.
- Op minimum 3 m van de perceelsgrenzen en rooilijn.
- Ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf.

- Het afgewerkte bovenvlak van de ondergrondse constructies buiten de bebouwing is gesitueerd op minimum 0,60 m onder het bestaand reliëf en dit teneinde een beplanting te kunnen voorzien.
- Maximaal twee toegangen tot de ondergrondse constructie per bouwperceel zijn toegelaten.
- Ondergrondse keermuren als gevolg van insnijdingen i.f.v. inritten zijn toegelaten op minimum 3 m van de perceelsgrenzen. Deze keermuren kunnen maximum 0,40 m hoger zijn dan het aanliggend reliëf. De keermuren dienen opgericht in volwaardig metselwerk en/of natuursteen.

4.3.2. Aanleg van de zone

Interne wegenis en parkeerplaatsen

Maximaal 20% van de oppervlakte van de totale bestemmingszone mag verhard worden om toegang te geven tot de gebouwen en om parkeerplaatsen te voorzien. Parkeerplaatsen worden bij voorkeur bovengronds ingericht. De interne wegenis wordt aangelegd als woonerf. Per 2 serviceflats dient minstens 1 parkeerplaats te worden voorzien. Voor de overige wooneenheden in functie van bejaardenhuisvesting geldt een minimum van 1 parkeerplaats per 3 wooneenheden. Deze parkeerplaatsen moeten geïntegreerd worden in een groen kader.

Verhardingen zijn uit te voeren in:

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

Groenaanleg

De niet-bebouwde en niet-verharde gedeeltes van de zone moeten aangelegd worden als tuin.

4.4. Nabestemming woonparkgebied

Na stopzetting van de activiteiten vermeld onder 4.1 wordt de zone bestemd als woonparkgebied en zijn de voorschriften van artikel 1 van toepassing.

Artikel 5. Zone voor openbaar nut met nabestemming woonparkgebied

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

5.1. Bestemming

Ontspanningslokaal en/of andere gemeenschapsuitrusting van lokaal niveau. Na het stopzetten van bovenstaande activiteiten wordt de zone bestemd als woonparkgebied.

5.2. Inrichting

5.2.1. Bebouwing

Bebouwingswijze

In functie van de bestaande vergunde en vergund geachte toestand.

Plaatsing van de gebouwen

- bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen : in functie van de bestaande toestand.
- Bij nieuwe bebouwing is de inplanting van de aanpalende vergunde en vergund geachte bebouwing richtinggevend.

Afmetingen van de gebouwen

- 20 % van de terreinoppervlakte mag bebouwd worden.
- bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen : overeenkomstig de bestaande toestand
- Uitbreidingen van bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen moeten hier harmonisch op aansluiten.
- nieuwe gebouwen : kroonlijsthoogte maximum 7 m

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Vrij.

Materialen

Enkel esthetische en duurzame materialen in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving. Platte daken worden bij voorkeur uitgevoerd als groen dak.

5.2.2. Aanleg van de zone

Het niet-bebouwde gedeelte van de zone kan verhard worden als terras, als parking of als toegang tot de gebouwen. Maximaal 30% van de zone kan 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 in een wadi of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken.

Het niet-bebouwde en niet-verharde deel van de zone dient aangelegd te worden als groene ruimte.

5.3. Nabestemming woonparkgebied

Na stopzetting van de openbare functie van het terrein wordt de zone bestemd als woonparkgebied en zijn de voorschriften van artikel 1 van toepassing.

Artikel 6. Zone voor dagrecreatie met nabestemming woonparkgebied

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

6.1. Zone 1

6.1.1. Bestemming

Lokalen en terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten.

Hoofdbestemming

- sport- en speelterreinen;
- sporthal voor sport en recreatieve indoor-activiteiten;
- lokalen voor kantine, cafetaria, kleedkamers en sanitair in functie van de sporthal en de sportterreinen;
- terrassen en bergplaatsen voor materiaal in functie van voorgaande bestemmingen.

Nevenbestemmingen

- toegangen, opritten en parkings;
- voetwegen en groenvoorzieningen.

Na het stopzetten van bovenstaande activiteiten wordt de zone bestemd als woonparkgebied en zijn de voorschriften van artikel 1 van toepassing.

6.1.2. Inrichting

Bebouwing

Constructies en gebouwen die rechtstreeks in verband staan met de bestemming. Bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen en constructies kunnen behouden blijven.

Plaatsing van de gebouwen

Conciërgewoning:

- binnen een strook van 50 m diepte langs de Zilverstraat;
- de inplanting van de aanpalende bebouwing t.o.v. de rooilijn is richtinggevend;
- op 3 m afstand van de perceelsgrenzen.

Sporthal:

- buiten de strook van 50 m langs de Zilverstraat;
- op minimum 10 m afstand van de zonegrenzen.

Andere gebouwen:

- om minimum 3 m afstand van de zonegrens;
- de inplanting van de aanpalende bebouwing t.o.v. de rooilijn is richtinggevend.

Afmetingen van de gebouwen

Maximale terreinbezetting

20% van de oppervlakte van de zone.

Welstand van de gebouwen

Bij zowel renovatie als nieuwbouw dienen de constructies een eigentijds geheel te vormen door een gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen terwijl ook de vormgeving eigentijds dient te zijn en harmonieus dient te passen in de omgeving.

Dakvorm

Vrij, op voorwaarde dat de nokhoogte 13 m niet overschrijdt.

Bij gebruik van platte daken is de kroonlijsthoogte maximaal 10 m voor de sporthal en maximum 7 m voor de conciërgewoning.

Materialen

Alle materialen moeten esthetisch verantwoord, van duurzame aard en in harmonie met de omgeving zijn.

Toegankelijkheid van de gebouwen

De openbare gebouwen dienen toegankelijk te zijn voor mindervaliden.

Aanleg van de zone

Deze zone mag niet worden verhard, tenzij de activiteit of sport dit vereist, om toegang te geven aan de terreinen, lokalen en gebouwen of in functie van parkeerruimte. De aanleg van rijwegen is toegelaten, en in die mate verplicht, dat een normale toegang voor de brandweer rond het gebouw mogelijk is. De aanleg van voetwegen is eveneens toegelaten.

Verhardingen voor toegangen, opritten, voetwegen en parkeerruimten moeten uitgevoerd worden in:

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

Het niet-bebouwde en niet-verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

De zone dient door middel van een groen scherm te worden afgewerkt naar de omliggende woonkavels toe.

6.2. Zone 2

6.2.1. Bestemming

Lokalen en speelterreinen voor jeugdbewegingen en/of andere gemeenschapsuitrusting van lokaal niveau.

Na het stopzetten van bovenstaande activiteiten wordt de zone bestemd als woonparkgebied en zijn de voorschriften van artikel 1 van toepassing.

6.2.2. Inrichting

Bebouwing

Constructies en gebouwen die rechtstreeks in verband staan met de bestemming.

Plaatsing van de gebouwen

Op minimum 3 m afstand van de zonegrenzen.

Afmetingen van de gebouwen

Bouwhoogte

Maximale kroonlijsthoogte: 7 m.

Maximale terreinbezetting

20%.

Welstand van de gebouwen

Bij zowel renovatie als nieuwbouw dienen de constructies een eigentijds geheel te vormen door een gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen terwijl ook de vormgeving eigentijds dient te zijn en harmonieus dient te passen in de omgeving.

Dakvorm

Vrij, op voorwaarde dat de nokhoogte 12 m niet overschrijdt.

Bij gebruik van platte daken is de kroonlijsthoogte maximaal 7 m.

Materialen

Alle materialen moeten esthetisch verantwoord, van duurzame aard en in harmonie met de omgeving zijn.

Toegankelijkheid van de gebouwen

De openbare gebouwen dienen toegankelijk te zijn voor mindervaliden.

Aanleg van de zone

Deze zone mag niet worden verhard, tenzij de activiteit dit vereist, om toegang te geven aan de terreinen, lokalen en gebouwen of in functie van parkeerruimte. Verhardingen voor toegangen, opritten, voetwegen en parkeerruimten moeten uitgevoerd worden in:

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

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

De zone dient door middel van een groen scherm te worden afgewerkt naar de omliggende woonkavels toe.

Artikel 7. Zone voor dagrecreatie

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

7.1. Bestemming

Lokalen en terreinen voor sportverenigingen en/of andere gemeenschapsuitrusting van lokaal niveau.

7.2. Inrichting

7.2.1. Bebouwing

Constructies en gebouwen die rechtstreeks in verband staan met de bestemming.

Binnen deze zone worden volgende bouwwerken of constructies toegelaten:

- deze die noodzakelijk zijn voor het beheer en het onderhoud van de waterweg;
- aanlegsteigers voor watertoerisme;
- straatmeubilair, terrassen en paviljoenen in functie van recreatie.

Bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen kunnen behouden worden.

Plaatsing van de gebouwen

- op minimum 5 m uit de Kempische Vaart;
- op minimum 3 m uit de rooilijnen van de gemeenteweg en minimum 8 m uit de rooilijn van de gewestweg.

Afmetingen van de gebouwen

Bouwhoogte

Maximale kroonlijsthoogte: 6 m.

Maximale terreinbezetting

10%.

Welstand van de gebouwen

Bij zowel renovatie als nieuwbouw dienen de constructies een eigentijds geheel te vormen door een gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen terwijl ook de vormgeving eigentijds dient te zijn en harmonieus dient te passen in de omgeving.

Dakvorm

Vrij, op voorwaarde dat de nokhoogte 10 m niet overschrijdt.

Bij gebruik van platte daken is de kroonlijsthoogte maximaal 6 m.

Materialen

Alle materialen moeten esthetisch verantwoord, van duurzame aard en in harmonie met de omgeving zijn.

Toegankelijkheid van de gebouwen

De openbare gebouwen dienen toegankelijk te zijn voor mindervaliden.

7.2.2. Aanleg van de zone

Deze zone mag niet worden verhard, tenzij de activiteit dit vereist, om toegang te geven aan de terreinen, lokalen en gebouwen of in functie van parkeerruimte.

Verhardingen voor toegangen, opritten, voetwegen en parkeerruimten moeten uitgevoerd worden in:

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

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

7.2.3. Onroerend cultureel erfgoed.

Voor het onroerend cultureel erfgoed, zoals aangeduid op plan, zijn de bepalingen van “Artikel 3: Onroerend cultureel erfgoed” van toepassing. Deze gebouwen hebben als bestemming ééngezinswoning en/of gebouwen in functie van het beheer en onderhoud van de waterloop.

Artikel 8. Groene oeverstrook

(categorie van gebiedsaanduiding 6: overig groen)

8.1. Bestemming

Deze oeverstrook is bestemd voor groene ruimte, recreatie, toeristische activiteiten en voor verkeersinfrastructuur in functie van het beheer en de toegang tot de waterloop.

8.2. Inrichting

8.2.1. Bebouwing

Binnen deze zone worden volgende bouwwerken of constructies toegelaten:

- deze die noodzakelijk zijn voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van de waterweg en zijn aanhorigheden;
- aanlegsteigers voor watertoerisme;
- straatmeubilair, terrassen en paviljoenen in functie van recreatie.

8.2.2. Aanleg van de zone

Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van zachte vormen van recreatie (wandelen en fietsen), terrassen, aanlegsteigers voor watertoerisme en voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van de waterweg. Verhardingen voor wandelen en fietsen hebben een maximale breedte van 3 m.

Verhardingen zijn uit te voeren in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding, afloopt in een wadi of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken.

Het overige gedeelte van de zone wordt aangelegd als groene ruimte en als dusdanig gehandhaafd.

8.2.3. Onroerend cultureel erfgoed

Voor het onroerend cultureel erfgoed, zoals aangeduid op plan, zijn de bepalingen van "Artikel 3: Onroerend cultureel erfgoed" van toepassing.

Deze gebouwen hebben als bestemming ééngezinswoning en/of gebouwen in functie van het beheer en onderhoud van de waterweg.

Artikel 9. Waterloop

(categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur)

9.1. Bestemming

Waterweg.

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

9.2. Inrichting

9.2.1. Toegelaten werken

- het plaatselijk overwelven van waterlopen door bruggen en soortgelijke constructies;
- het aanbrengen van constructies met het oog op het regelen van de waterstand en de waterhuishouding. Deze constructies mogen niet leiden tot de vorming van een visimigratieknelpunt.
- oeververstevigingswerken; Deze dienen met natuurlijk en ecologisch verantwoorde materialen te gebeuren, bij voorkeur door beplanting met inheemse grondvasthoudende oevervegetatie.
- Afgravingen en andere ingrepen in functie van de waterhuishouding zijn toegelaten in de zone non-aedificandi langs de waterloop.
- werken die de ecologische waarde van de waterloop en oevervegetatie verbeteren

9.2.2. Verboden werken

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

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

Artikel 10. Zone non-aedificandi

10.1. Bestemming

Langs de waterloop wordt een strook met een breedte van 5 m, landinwaarts gemeten van de kruin van de waterloop en zoals aangegeven op het grafisch plan, vrijgehouden van bebouwing, met uitzondering van bruggen over de waterloop, en gereserveerd voor het ruimen van de waterloop.

10.2. Inrichting

10.2.1. Toegelaten werken

Afgravingen en andere ingrepen en constructies in functie van de waterhuishouding zijn toegelaten in deze bouwvrije strook.

Verhardingen en leidingen binnen deze zone moeten bestand zijn tegen het overrijden van machines. De verhardingsmaterialen dienen waterdoorlatend te zijn.

10.2.2. Verboden werken

Alle andere constructies zijn verboden.

10.2.3. Vergunde en vergund geachte gebouwen

Toegelaten werken

- instandhoudings- en onderhoudswerken, ook deze die betrekking hebben op de stabiliteit van het gebouw;
- verbouwingen binnen het bestaande volume.

Verboden werken

- uitbreiding van het bouwvolume binnen de zone non-aedificandi;
- heropbouw na afbraak binnen de zone non-aedificandi.

Artikel 11. Openbare wegenis

(categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur)

11.1. Bestemming

11.1.1. Hoofdbestemming

Openbare wegenis.

11.1.2. Nevenbestemming

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

11.2. Inrichting

11.2.1. Bebouwing

Binnen deze zone worden geen andere gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken toegelaten dan deze die hierboven worden vermeld.

11.2.2. Aanleg

- Hoogstammige bomen mogen slechts gekapt worden bij kaprijpheid, bij ziekte die leidt tot afsterven, bij gevaar van de openbare veiligheid, bij ernstige beschadiging of in functie van aanleg van fietspaden of voetpaden.
- Bestaande grachten en beken zijn te behouden in functie van infiltratie van hemelwater.
- Het dreef karakter van de straten is te behouden of te herstellen door de aanplanting van nieuwe bomenrijen.

Artikel 12. Openbare voet- en fietsweg

(categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur)

12.1. Bestemming

12.1.1. Hoofdbestemming

Openbaar pad voor wandelaars en fietsers.

12.1.2. Nevenbestemming

- groenelementen;
- technische infrastructuur, bewegwijzering en verlichting in functie van het goed functioneren van het wandel- en fietspad

12.2. Inrichting

12.2.1. Bebouwing

Binnen deze zone worden geen andere bouwwerken of constructies toegelaten dan deze die hierboven worden vermeld.

12.2.2. Aanleg

Alle verhardingsmaterialen zijn kleinschalig en uit te voeren in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding, afloopt in een wadi of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken.

Artikel 13. Beschermingsmaatregelen

Bij bouw- en/of wegenwerken zijn specifieke maatregelen te nemen voor het beschermen van de bestaande bomen. Deze maatregelen zijn opgenomen in bijlage 1.

Voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van

Bij bevel

De Secretaris,

De voorzitter van de gemeenteraad

Nicole Verhoeven

Paul Valkeniers

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ten gemeentehuze werd neergelegd ter inzage van het publiek tijdens het openbaar onderzoek van tot

Bij bevel

De Secretaris,

De Burgemeester

Nicole Verhoeven

Harrie Hendrickx

Definitief goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van

Bij bevel

De Secretaris,

De voorzitter van de gemeenteraad

Nicole Verhoeven

Paul Valkeniers

Bijlage aan het besluit van de deputatie van de provincieraad van

In opdracht

De provinciegriffier
(w.g.)
Danny Toelen

De gouverneur
(w.g.)
Cathy Berx

Voor eensluidende kopie;
Voor de provinciegriffier,
Het Departementshoofd,

Wim Lux