

Gezien en goedgekeurd door
de deputatie in zitting van
28 juli 2011
In opdracht:

De Provinciegriffier
(w.g.)
Danny Toelen

De Voorzitter
(w.g.)
Cathy Berx

Voor eensluidende kopie;
Voor de Provinciegriffier;
Het departementshoofd,

Wim Lux



Provincie Antwerpen

Gemeente Puurs

Project

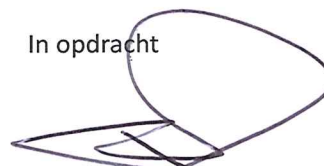
RUP Den Brand fase 2

Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 9 juni 2011.

Namens de gemeente Puurs

In opdracht



Raoul Paridaens

Gemeentesecretaris

Koen Van den Heuvel

Burgemeester

Stramien

Stramien

Broederminstraat 52, 2018 Antwerpen

www.stramien.be

tel: 03/248 54 02

fax: 03/248 77 80



Tinne Beirinckx

Ruimtelijk Planner

Datum

Mei 2011

RUP DEN BRAND FASE 2

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



ONTWERP

Gemeente Puurs

Mei 2011



STRAMIEN
structuur & architectuur



INHOUDSOPGAVE

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| ALGEMENE BEPALINGEN | 3 |
| ARTIKEL 1: ZONE VOOR WEGENIS (categorie: wonen) | 7 |
| ARTIKEL 2: ZONE VOOR PLEINRUIMTE EN DRAAIPUNT (categorie: wonen)..... | 9 |
| ARTIKEL 3: ZONE VOOR GROEN SCHERM (categorie: wonen)..... | 10 |
| ARTIKEL 4: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING (categorie: wonen)..... | 11 |
| ARTIKEL 5: VOORTUINSTROKEN (categorie: wonen)..... | 15 |
| ARTIKEL 6: ZONE VOOR ACHTERTUINEN (categorie: wonen)..... | 16 |
| ARTIKEL 7: GROENE RUIMTE MET WATERBEHEERSFUNCTIE (categorie: overig groen)..... | 18 |
| ARTIKEL 8: ZONE VOOR SOCIAAL OBJECTIEF (overdruk) | 20 |

ALGEMENE BEPALINGEN

1. Grens RUP

Het RUP Den Brand fase 2 betreft het woonreservegebied (artikel 6) en de groene ruimte met waterbeheersfunctie (artikel 2,G1) uit het RUP Den Brand Fase 1.

2. Op te heffen artikels RUP Den Brand fase 1

De artikels woonreservegebied (artikel 6) en de groene ruimte met waterbeheersfunctie (artikel 2, G1) worden uit het RUP Den Brand fase 1 (goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 24 augustus 2006) opgeheven. Het woonreservegebied wordt via het RUP Den Brand fase 2 omgezet in woongebied. De groene ruimte met waterbeheersfunctie wordt in het RUP Den Brand fase 2 opgenomen mits een kleine toevoeging aan de stedenbouwkundige voorschriften (zie artikel 7).

3. Opbouw van de voorschriften en plangrafiek

Het artikel 4 zone voor halfopen bebouwing bestaat uit de subdelen: A hoofdvolume en B bijvolume. Deze indeling is op het grafisch plan aangeduid met een cijfer- en lettercombinatie.

Binnen de voorschriften wordt er verwezen naar een aantal belangrijke ontwerpelementen zoals het aanleggen van een grachtenstructuur. Deze zijn ter situering symbolisch aangeduid op het grafisch plan.

4. Integraal waterbeheer

Conform het integraal waterbeleid dient het hemelwater in eerste plaats herbruikt te worden, daarna pas geïnfiltreerd en indien nodig vertraagd afgevoerd te worden.

Het niet herbruikte hemelwater (afvoer van daken en halfverharde oppervlakken) moet op het domein zelf kunnen infiltreren. Voldoende buffercapaciteit moet vermijden dat bij hoge regenval of dooi, hemelwater toch via de oppervlakte het gebied verlaat. Open, afvoerloze grachten of natuurlijk uitgewerkte waterinfiltratiebekkens (wadi's) dienen voorzien te worden. Rechtstreekse lozing van regenwater in het openbaar riool of waterlopen, is niet toegestaan.

Afvalwater dient afgevoerd naar een (gescheiden) rioleringsstelsel.



Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

De gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozig van afvalwater en hemelwater is hier onverminderd van toepassing.

Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van waterlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw¹ gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer zijn steeds toegelaten.

5. Archeologisch vooronderzoek

Voorafgaand aan de inrichting van het terrein (nivellering, drainage, elke vorm van grondverzet) moet een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd.

Dit bestaat eruit onder toezicht van een archeoloog sleuven te graven met een rupskraan met platte bak die ongeveer 10% van het terrein bedekken in een regelmatig grid. De sleuven (2 op 5 m) worden gegraven met een tussenafstand van 5 m, in geschrante rijen met een tussenafstand tussen de rijen van 10 m. Door afwijkingen in het terrein of de archeologische situatie kan hiervan ligt afgeweken worden.

De sleuven bieden een zicht op de aanwezige archeologische sporen. Na het optekenen van de eventueel aanwezige archeologische sporen en dichtleggen van de sleuven wordt een rapport opgesteld waaruit de mogelijke noodzaak voor een preventief onderzoek moet blijken. Tot het moment van dit eventueel onderzoek moet de bewuste zone beschermd worden door de eigenaar/bouwheer van verdere aantasting.

Hiervoor moet de controlerende archeologische dienst tijdig van planning op de hoogte te worden gehouden. Een eventueel noodonderzoek moet daaropvolgend ingekaderd worden in de planning.

¹ Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot 'milieuvriendelijke' oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de 'Vademecums Natuurtechniek'.

6. Streekeigen beplanting

Aanplantingen in het open domein en hagen op eigendomsgrenzen moeten aangeplant worden met streekeigen planten en indien beschikbaar met autochtoon plantmateriaal.

7. Toegankelijkheid

De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.

Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.

Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructures die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerkgesteld wordt, moet toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.

Indien de gebouwen of delen van de gebouwen waar personeel tewerkgesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo deze verplichting niet tevens bij wet of besluit verplicht is.

8. Overige bepaling

Ondergrondse leidingen kunnen in alle zones aangelegd worden. Bovengrondse constructies in combinatie met de ondergrondse leidingen (bv. brandkranen) en de gebouwen voor de bedieningen van de leidingen zijn enkel toegelaten in de artikels 1, 2 en 7.

Alle zaken, constructies en technische ingrepen in functie van de waterbeheersing zijn toegelaten in alle zones.

9. Gehanteerde begrippen

Autochtoon plantmateriaal: een plant is autochtoon in een bepaalde streek in Vlaanderen, als hij een nakomeling is van planten die zich sinds hun spontane vestiging na de laatste ijstijd altijd natuurlijk hebben verjongd; of als hij een nakomeling is van planten die kunstmatig werden vermeerderd met alleen lokaal materiaal. (bron: definitie Agentschap voor Natuur en Bos)



Bouwstrook: Strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt;

Kroonlijsthoogte: De hoogte gemeten aan de snijlijn van het voorgevelvlak met het dakvlak. De referentiepas is het midden van de weg.

Streekeigen planten: Planten die van nature voorkomen in de streek.

Verharding in waterdoorlatende materialen: Het hemelwater kan gedeeltelijk de bodem indringen. Enkele voorbeelden zijn: grasbetontegels, steenslagverharding, dolomietverharding, polyethyleen grastegels, bestrating in kasseien, betonstraatstenen of natuurstenen met een brede voeg, waterdoorlatende betonstraatstenen, houtspaaners.

ARTIKEL 1: ZONE VOOR WEGENIS (CATEGORIE: WONEN)

1. Bestemming

Wegenis met gemengd verkeer van auto's en zwakke weggebruikers. Mogelijkheid tot parkeren.

2. Gewenst profiel

Deze zone kan bestaan uit:

- een rijweg;
- een parkeerstrook;
- een voetpad;
- beplanting.

Langs twee zijden van de weg worden er tussen de parkeervakken minimaal 3 hoogstambomen voorzien..

Er mag geen niveauverschil voorzien worden tussen de verschillende onderdelen.

3. Constructies en verhardingen

De zone kan volledig verhard worden, uitgezonderd ter hoogte van de plantvakken voor de hoogstambomen.

4. Materiaalgebruik

- Minimaal 50% van de verhardingen moet bestaan uit waterdoorlatende materialen.
- De inrichting van de wegenis dient een gevoel van eenheid uit te stralen door het materiaalgebruik en het kleurgebruik. De inrichting van de zone voor wegenis dient aan te sluiten bij de wegenis W2 van het RUP Den Brand fase 1 goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 24 augustus 2006.

5. Beplanting

- Hoogstambomen in een plantvak van minimaal 2 x 2 m;



- Minimummaat hoogstamboom 14/16;

6. Waterbeheer

De afwatering van de wegenis is gericht op de groene ruimte met waterbeheersfunctie (artikel 7).

ARTIKEL 2: ZONE VOOR PLEINRUIMTE EN DRAAIPUNT (CATEGORIE: WONEN)

1. Bestemming

Pleinruimte. Het is een obstakelvrije ruimte om de mogelijkheid voor het keren van een auto en een brandweerwagen toe te laten.

2. Gewenst profiel

Deze zone omvat een verhard plein zonder niveauverschillen.

3. Constructies en verhardingen

Deze zone kan volledig verhard worden.

4. Materiaalgebruik

- Minimaal 50% van de verhardingen moet bestaan uit waterdoorlatende materialen.
- De inrichting van het plein dient aan te sluiten bij de inrichting van de zone voor wegenis (artikel 1).

5. Waterbeheer

De afwatering van de wegenis is gericht naar de zone voor groen scherm (artikel 3) of naar de groene ruimte met waterbeheersfunctie (artikel 7).

ARTIKEL 3: ZONE VOOR GROEN SCHERM (CATEGORIE: WONEN)

1. Bestemming

Groene openbare ruimte met een schermfunctie. Afwerking van openbaar domein ten opzichte van de privétuinen.

2. Constructies en verhardingen

Deze zone kan niet verhard worden.

Alle constructies zijn verboden.

3. Beplanting

- Gesloten struiklaag, schermgroen.

4. Aanleg van de grachtenstructuur (symbolische aanduiding grafisch plan)

- Binnen het artikel 6 (zone voor achtertuinen) worden de percelen aan de achterzijde afgesloten door grachten. Om deze waterstructuur te vervolledigen en het grachtenstelsel aan te sluiten op de Vijverbosloop of een wadi is het toegelaten een gracht te voorzien binnen deze zone.

5. Beheer

Als onderdeel van het openbaar domein zal de gemeente instaan voor het groenbeheer van deze zone.

ARTIKEL 4: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING (CATEGORIE: WONEN)

SUBZONE 4.A HOOFDVOLUME²

1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor ééngezinswoningen.

2. Plaatsing van gebouwen

De woningen worden voorzien binnen de op het grafisch plan aangeduide bouwstrook.

Het zijn halfopen woningen.

3. Bouwhoogte

- Twee bouwlagen;
- Kroonlijsthoogte: 7 m. Bij kleine hoogteverschillen dient de kroonlijst steeds in het verlengde te liggen van deze van de gekoppelde woning.
- Dakhelling: 35°

4. Gevelbreedte

De gevelbreedte is minimum 7 m en maximum 10 m.

5. Bouwdiepte en dakvorm

- De bouwdiepte van het hoofdvolume bedraagt 9 m;

² Op het grafisch plan en in de stedenbouwkundige voorschriften is het artikel 4: zone voor halfopen bebouwing opgedeeld in een subzone 4A hoofdvolume en subzone 4B bijvolume.

- Een zadeldak met een dakhelling van 35° is verplicht;
- Dakkapellen zijn niet toegestaan;
- Insprongen in het dakvlak zijn toegestaan.
 - o Maximaal voor 1/3 van de dakoppervlakte;
 - o Een minimale afstand van 1,5 m wordt gerespecteerd ten opzichte van buur of zijgevel.
- Insprongen in het gevelvlak zijn toegestaan.
 - o Maximaal voor 1/3 van de voorgevelbreedte;
 - o Maximaal voor 2/3 van de zijgevelbreedte;
 - o Maximaal voor 2/3 van de achtergevelbreedte.
 - o Een minimale afstand van 1 m wordt gerespecteerd t.o.v. de gemeenschappelijke perceelsgrens.
- Uitsprongen in het gevelvlak (erkers) zijn toegestaan.
 - o Uitsprongen tot 0,5 meter diepte zijn mogelijk uit het voorgevelvlak.
 - o Uitsprongen in het zijgevelvlak zijn niet toegestaan.
 - o Maximaal voor 1/3 van de oppervlakte van het totale voorgevelvlak;
 - o Een minimale afstand van 1 m wordt gerespecteerd t.o.v. de buur of de gemeenschappelijke perceelsgrens.
 - o De uitsprongen bevinden zich op een minimale hoogte van 2,5 m ten opzichte van het grondvlak.

6. Kroonlijst

De kroonlijst mag maximaal 0,3 m uitspringen. De kroonlijst ligt steeds in het verlengde van deze van de gekoppelde woning. De kroonlijst mag over de gehele gevelbreedte niet onderbroken worden. Het vormt samen met het dakvolume een harmonisch element in het woongebied.

7. Materialen

De materiaalkeuze voor de gevels is vrij, met uitzondering van kunststoffen en imitatiematerialen. De kleurkeuze verloopt met een kleuren pallet van wit over lichtgrijs tot donkergrijs. De architect voegt bij zijn bouwaanvraag een verantwoording (informatief document) met betrekking tot het gekozen materiaal, hij benadrukt hierbij de relatie ten opzichte van de gekoppelde woning. Voor het dak wordt gebruik gemaakt van leien, pannen of zink. Het dak wordt uitgevoerd in een donkerkleurig materiaal.

8. Afwatering

De afwatering van de woningen moet aansluiten bij de grachten die voorzien worden in de achtertuinen (artikel 6), deze grachten sluiten dan weer aan op de Vijverbosloop of een wadi voorzien in de groene ruimte met waterbeheersfunctie (artikel 7).

SUBZONE 4.B BIJVOLUME

1. Bestemming:

Deze zone is bestemd voor wonen.

2. Plaats en oppervlakte

De bijvolumes worden voorzien binnen de afgebakende zones aangeduid op het grafisch plan.

Het betreft een uitbreiding van maximaal 3 m³ extra bouwdiepte aansluitend bij het hoofdvolume. Dit volume kan over de ganze breedte van het hoofdvolume worden voorzien. Als het volume wordt opgericht dan dient de achtergevellijn van het bijvolume voor minimaal 1/3 gerealiseerd te worden.

3. Dakvorm en bouwhoogte

- 1 volwaardige bouwlaag;
- Het bijvolume wordt uitgevoerd in een zelfde dakhelling dan het hoofdvolume of met een plat dak met een kroonlijst van 3,5 m.
- De maximale kroonlijsthoogte bij het doortrekken van het dakvlak bedraagt 4,8 m.
- De minimale kroonlijsthoogte voor de achtergevellijn is 2,8 m.

4. Materialen

De materiaalkeuze voor de gevels is vrij, met uitzondering van kunststoffen en imitatiematerialen. De kleurkeuze verloopt met een kleurenpallet van wit over lichtgrijs tot donkergrijs. De architect voegt bij zijn bouwaanvraag een verant-

³ het bouwen van een bijvolume is een mogelijkheid, geen verplichting.

woording (informatief document) met betrekking tot het gekozen materiaal, hij benadrukt hierbij de relatie ten opzichte van de gekoppelde woning.

Voor het dak wordt gebruik gemaakt van leien, pannen of zink. Het dak wordt uitgevoerd in een donkerkleurig materiaal.

5. Afwatering

De afwatering van de woningen moet aansluiten bij de grachten die voorzien worden in de achtertuinen (artikel 6), deze grachten sluiten dan weer aan op de Vijverbosloop of een wadi voorzien in de groene ruimte met waterbeheersfunctie (artikel 7).

ARTIKEL 5: VOORTUINSTROKEN (CATEGORIE: WONEN)

1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor private tuinen.

2. Plaats en oppervlakte

De voortuinstroken worden voorzien binnen de afgebakende zones aangeduid op het grafisch plan.

3. Verhardingen en constructies

- Enkel de strikt noodzakelijke oppervlakte van de voortuinstrook ter ontsluiting van het perceel mag verhard worden, met een maximum van 50% per kavel.
- Alle zaken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning zijn toegelaten. Het plaatsen van een car-port is niet toegelaten.

4. Erfafscheidingen

- Hagen met een maximale hoogte van 1 m.
- De hagen kunnen gecombineerd worden met een draadafsluiting met een maximale hoogte van 1 m.

ARTIKEL 6: ZONE VOOR ACHTERTUINEN (CATEGORIE: WONEN)

1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor private tuinen.

2. Plaats

De achtertuinstroken worden voorzien binnen de afgebakende zones aangeduid op het grafisch plan.

3. Constructies en verhardingen

- Verhardingen zijn toegelaten voor paden, toegangen, terrassen en opritten met een maximum van 50%.
- De verhardingen (met uitzondering van een terras) moeten worden aangelegd in doorlatende materialen.
- Alle wettelijke van een stedenbouwkundige vergunning vrijgestelde werken, handelingen en wijzigingen, wat betreft tuinrichting zijn toegelaten. Garages en car-ports zijn niet toegelaten.

4. Aanleg van de grachtenstructuur (symbolische aanduiding grafisch plan)

- Om een globale afwateringstructuur te bekomen worden de percelen aan de achterzijde afgesloten door grachten. Er zal een gezamenlijke gracht worden gerealiseerd op de scheiding van de percelen van de woningen in RUP Den Brand fase 1 en RUP Den Brand fase 2 (de zuidelijke woningen). De gracht in de achtertuinen van de noordelijke woningen en tegen de westgrens van het RUP zal tegen, maar volledig binnen de grenzen van het RUP worden gerealiseerd. De volledige grachtbreedte is 2 à 2,5 m breed, afhankelijk van de berekening van de expert riolering en waterlopen.

5. Erfafscheidingen

- Mogelijke erfafscheidingen zijn de volgende:
 - grachten met oeverbeplanting (oa. riet, ...);
 - hagen, eventueel gecombineerd met een draadafsluiting met een maximale hoogte van 2 m.



De mogelijke hagen, eventueel gecombineerd met een draadafsluiting, moeten zich bevinden op minimum 1 m van de kruin van de gracht. Een poortje moet voorzien worden voor het behouden van een toegang tot de gracht voor onderhoud.

6. Beheer

De grachtenstructuur wordt door het gemeentebestuur aangelegd. Deze aanleg betreft enkel de profilering van de grachten, desgevallend het plaatsen van kopmuren en buizen, als ook de aanplant van rietkragen.

De grachtenstructuur wordt geïntegreerd op perceelsniveau en staat onder gemeenschappelijk beheer van beide bureaus (onder andere onderhoud gracht).

ARTIKEL 7: GROENE RUIMTE MET WATERBEHEERSFUNCTIE (CATEGORIE: OVERIG GROEN)

1. Bestemming

Groene openbare ruimte met een waterbeheersfunctie voor het gebied. Deze zone heeft een landschappelijk karakter en is geënt op de structuur van de Vijverbosloop. Het voorzien van een wadi als waterbufferend vermogen is toegelaten.

2. Constructies en verhardingen

Maximaal 10 % van de totale oppervlakte mag verhard worden (vb voor een wandelpaadje). De verharding moet bestaan uit waterdoorlatende materialen.

De bunker, symbolisch aangeduid op het grafisch plan, wordt behouden en opgenomen binnen de openbare ruimte.

Gebouwen voor de bediening van de leidingen (bv. HS-cabine) zijn in deze zone toegelaten. De bovengrondse constructies/gebouwen moeten esthetisch of groen ingekleed worden en moeten verder voldoen aan de volgende voorwaarden:

- ze hebben een max. bebouwde oppervlakte van 15 m² en een max. hoogte van 2,5 m;
- bovengrondse constructies/gebouwen met een grondoppervlakte groter dan 1 m² worden op 1,5 m van de zonnegrens ingeplant;
- een afsluiting met een max. hoogte van 2,5 m kan geplaatst worden op een afstand van 1,5 m rondom het gebouw of de constructie;
- rondom het gebouw of de afsluiting wordt alleszins een groenscherm voorzien met een minimale breedte van 0,50 m en een hoogte min. gelijk aan de hoogte van het gebouw.

3. Bepanting

- Het open karakter dient gewaarborgd te blijven met een maximum van 1 hoogstamboom per 250 m².

4. Integratie van de Vijverbosloop (waterloop nr. 11) / reliëfwijzigingen (symbolische aanduiding grafisch plan)

- De Vijverbosloop (waterloop nr. 11) wordt binnen de groene ruimte opgenomen. De Vijverbosloop mag niet ingebuisd worden en de oevers worden met zwakke taluds, van maximaal 20% helling, uitgewerkt.
- Reliëfwijzigingen langs de waterloop zijn toegestaan in functie van waterbeheer.



- Langs één zijde van de waterloop moet een afstand van minimum 5 m vrijgehouden worden van voorwerpen, constructies, aanplantingen en gebouwen.
- Binnen de 5 m zone zijn afgravingen en andere ingrepen in functie van de waterhuishouding toegelaten met het oog op het creëren van bijkomende waterberging.

5. Inpassing van nieuwe grachten in deze zone (symbolische aanduiding grafisch plan)

Binnen het artikel 6 (zone voor achtertuinen) worden de percelen aan de achterzijde afgesloten door grachten. Om deze waterstructuur te vervolledigen en het grachtenstelsel aan te sluiten op de Vijverbosloop of een wadi is het toegelaten een aantal nieuwe grachten te voorzien binnen deze zone.

6. Beheer

Als onderdeel van het openbaar domein zal de gemeente instaan voor het groen- en waterbeheer van deze zone.

ARTIKEL 8: ZONE VOOR SOCIAAL OBJECTIEF⁵ (OVERDRUK)

De gebiedsspecifieke typebepalingen uit het grond- en pandendecreet meerbepaald art. 7.2.34 zijn hier van toepassing.

Gebiedsspecifieke typebepaling sociaal wonen

In dit gebied kan een vergunning voor:

1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelingsof bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:

1. hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
2. hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijftientwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Opmerking. Er kan een objectief worden vastgesteld dat lager ligt dan de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b), indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied. Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b).

⁵ Behoudens decretale wijzigingen is de huidige wetgeving van het grond- en pandenbeleid van toepassing

Gebiedsspecifieke typebepaling bescheiden wonen

In dit gebied kan een vergunning voor:

1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van x procent.

Opmerking. Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een woongebied creëren met een oppervlakte van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen, bepalen steeds een percentage bescheiden wonen dat gelijk is aan veertig procent. Dat procentueel objectief kan ten hoogste worden verminderd tot tien procent, in zoverre dat wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied.

Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is. Het bindend sociaal objectief is de gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt. (Artikel 4.1.2 DGPB). De bekendmaking van het gemeentelijk bericht geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.