

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
Wim Lux



Provincie Antwerpen
Gemeente Puurs

Project **RUP Donkstraat fase 2**
Stedenbouwkundige voorschriften

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

In opdracht
[Signature]
Raoul Paridaens
Gemeentesecretaris

[Signature]
Koen Van den Heuvel
Burgemeester

Stramien
Stramien
Broederminstraat 52, 2018 Antwerpen
www.stramien.be

tel: 03/248 54 02
fax: 03/248 77 80

[Signature]
Tinne Beirinckx
Ruimtelijk Planner

Datum Mei 2011

RUP DONKSTRAAT FASE 2

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



ONTWERP

Gemeente Puurs

Mei 2011



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 PARKWONING (categorie: wonen)	10
ARTIKEL 4: ZONE VOOR WOONPROJECT (categorie: wonen).....	12
ARTIKEL 5: ZONE VOOR TUINEN (categorie: wonen).....	14
ARTIKEL 6: ZONE VOOR SOCIAAL OBJECTIEF (OVERDRUK).....	16

ALGEMENE BEPALINGEN

1. Grens RUP

Het RUP Donkstraat fase 2 betreft het woonreservegebied (artikel 6) uit het RUP Donkstraat Fase 1.

2. Op te heffen artikel RUP Donkstraat fase 1

Het artikel woonreservegebied (artikel 6) wordt uit het RUP Donkstraat fase 1 (goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 24 augustus 2006) opgeheven. Het woonreservegebied wordt via het RUP Donkstraat fase 2 omgezet in woongebied.

3. Opbouw van de voorschriften en plangrafiek

Het artikel 3 zone voor parkwoningen 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.

6. Streekeigen beplanting

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

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'.

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 infrastructuren 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 4.

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)

Bouwlijn: Grens tussen bouwvrije strook en bouwstrook;

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, houtspaan-
ders.

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;
- beplantingen.

In deze zone moeten minimaal vier hoogstambomen aangeplant worden.

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 W1 van het RUP Donkstraat fase 1 (goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 24/8/06)

5. Beplanting

- Hoogstambomen in een plantvak van minimaal 2 x 2 m;
- Minimummaat hoogstamboom 14/16.



6. Waterbeheer

De afwatering van de wegenis kan gericht zijn op de bestaande grachten of gericht zijn naar de groene ruimte met waterbeheersfunctie (artikel 2, G1) uit het RUP Donkstraat fase 1.

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

1. Bestemming

Pleinruimte. In deze zone is toegelaten parkeerplaatsen te voorzien. Deze mogen de mogelijkheid tot het keren van wagens en brandweerwagens echter niet verhinderen.

In deze zone moet minimaal één hoogstamboom aangeplant worden.

2. Gewenst profiel

Deze zone omvat een verhard plein zonder niveauverschillen.

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 het plein dient aan te sluiten bij de inrichting van de zone voor wegenis (artikel 1).

5. Beplanting

- Hoogstambomen in een plantvak van minimaal 2 x 2 m;
- Minimummaat hoogstamboom 14/16.

6. Waterbeheer

De afwatering van de zone voor pleinruimte en draaipunt kan gericht zijn op de bestaande of nieuwe grachten.

ARTIKEL 3: ZONE VOOR PARKWONING (CATEGORIE: WONEN)

3.A HOOFDVOLUME

1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor ééngezinwoningen. Een eventuele garage moet binnen dit volume opgenomen worden.

2. Plaatsing van gebouwen /bouwvlak

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

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.

4. Gevelbreedte

De gevelbreedte is 7 m.

5. Bouwdiepte en dakvorm

- De bouwdiepte van de parkwoning bedraagt 14 m;
- Een plat dak is verplicht.
- Inpandige terrassen zijn toegelaten.

6. Materialen

Gevelmateriaal: baksteen, bepleistering

Per bouwblok (per twee gekoppelde woningen) moet het gevelmateriaal hetzelfde zijn:



- bij baksteen: hetzelfde type baksteen, dezelfde kleur en dezelfde fabrikant; ook verlijmen of metsen van de baksteen is per bouwblok gelijk; bij metsen is de kleur van de voeg gelijk.
- bij bepleistering: hetzelfde type bepleistering en dezelfde kleur

In de gevel kunnen kleinere delen uitgewerkt zijn in een ander materiaal (hout, aluminium,...) zolang het hoofdmateriaal maar gelijk is zoals hierboven beschreven.

3.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 6 m extra bouwdiepte² aansluitend bij het hoofdvolume, achteraan.

3. Dakvorm en bouwhoogte

- 1 volwaardige bouwlaag + plat dak;
- Kroonlijsthoogte: 3,5 m.
- Het voorzien van een dakterras is niet toegelaten.

4. Materialen

De materiaalkeuze voor de gevels is vrij, met uitzondering van kunststoffen en imitatiematerialen. Het materiaal is rood van kleur waarbij alle nuances zijn toegestaan. 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.

² het bouwen van een bijvolume is een mogelijkheid, geen verplichting.

ARTIKEL 4: ZONE VOOR WOONPROJECT (CATEGORIE: WONEN)

1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor wonen.

Het gaat hier om wonen met gemeenschappelijk parkeren.

2. Plaatsing van gebouwen /bouwvlak

Er kunnen 8 wooneenheden³ in deze zone gebouwd worden.

Binnen de aangeduide zone kunnen een aantal losse volumes worden gerealiseerd. Elk volume dient tenminste twee wooneenheden te bevatten. Één groot volume (rij gesloten bebouwing bestaande uit meer dan 6 wooneenheden) is niet toegestaan. Vrijstaande eengezinswoningen met private tuin, zijn evenwel ook niet toegelaten.

3. Bouwhoogte

De bebouwing kan maximaal bestaan uit een gelijkvloers, plus een eerste verdieping, met plat dak. Een kroonlijsthoogte van 7 m dient gehanteerd te worden. Bij kleine hoogteverschillen dient de kroonlijst steeds in het verlengde te liggen van deze van de gekoppelde woning.

4. Parkeren

Er wordt één gemeenschappelijke parking, met een maximum van 8 parkeerplaatsen, voorzien. Gesloten garages zijn niet toegelaten, ook niet in het bouwvolume. Carports en garages zijn niet toegelaten.

5. Verhardingen

De verhardingen beperken zich tot toegangen, terrassen, de gemeenschappelijke parking en wegenis.

Bij de inrichting van individuele tuinen mag maximaal 50 m² verhard worden.

³ minimaal en maximaal 8 wooneenheden

Verhardingen bevinden zich op minimum 1 m van de zijdelingse perceelsgrenzen en op 2 m van de achterliggende perceelsgrens.

De verhardingen (met uitzondering van een terras) moeten worden aangelegd in doorlatende materialen. Enkel indien duidelijk blijkt dat de ondergrond of het grondwater dit niet toelaat, kan hiervan worden afgeweken.

6. Constructies

- Garages en car-ports zijn niet toegelaten;

7. Erfafscheidingen

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

8. Publieke voetgangersverbinding (symbolische aanduiding grafisch plan, indicatief, niet limitatief)

Er moet minstens één publieke voetgangersverbinding voorzien worden tussen de zone voor pleinruimte en draaipunt (artikel 2) en het achterliggend speelbos (artikel 2, G2 RUP Donkstraat fase 1). Deze verbinding heeft een minimale breedte van 4 m.

9. Niet bebouwde delen

De niet bebouwde en verharde delen moeten groen ingericht worden.

ARTIKEL 5: ZONE VOOR TUINEN (CATEGORIE: WONEN)

1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor private tuinen.

2. Plaats

De tuinstroken 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%.
- Verhardingen bevinden zich op minimum 1 m van de zijdelingse perceelsgrenzen en op 2 m van de achterliggende perceelsgrens.
- De verhardingen (met uitzondering van een terras) moeten worden aangelegd in doorlatende materialen. Enkel indien duidelijk blijkt dat de ondergrond of het grondwater dit niet toelaat, kan hiervan worden afgeweken.
- Garages zijn niet toegelaten. Carports zijn wel toegelaten op minimum drie meter van de zijdelingse perceelsgrens. Carports hebben een maximale breedte van 4 m. De achterkant van de carport valt maximaal samen met de achtergevelbouwlijn van het hoofdvolume.

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

- Om een globale afwateringstructuur te bekomen wordt tussen elk paar woningen een gracht voorzien. De grachten hebben een breedte van minimaal 1,5 m, de exacte breedte is afhankelijk van de berekening van de expert riolering en waterlopen. De grachtenstructuur is symbolisch aangeduid op het grafisch plan.

5. Erfafscheidingen

- Mogelijke erfafscheidingen zijn de volgende:
 - grachten met oeverbeplanting (oa. riet, ...);
 - langs de gracht een draadafsluiting, een haag of een haag gecombineerd met een draadafsluiting met een maximale hoogte van 1m.



- langs de overige zijden: 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, 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 6: ZONE VOOR SOCIAAL OBJECTIEF⁴ (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:

- a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- b) 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).

⁴ 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.