

RUP « Dorpspark Kalfort »
Stedenbouwkundige voorschriften
Gemeente Puurs-Sint-Amands

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

agiv.be



Colofon

Opdracht

RUP “Dorpspark Kalfort”

Opdrachtgever

Gemeente Puurs-Sint-Amands
Hoogstraat 29
2870 Puurs-Sint-Amands

Opdrachthouder

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
T: +32(0)3 221 55 00
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer

RUP_12041_214_00007_00001_SV_DV

Datum	Auteur	Status/ revisie	Vrijgave
Juni 2025	PCA	SV_DV	Eline Mulkens

Stedenbouwkundige voorschriften

RUP Dorpspark Kalfort

Opdrachtgever: Gemeente Puurs-Sint-Amands

Ruimtelijk Planner, opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,

Koen Janssens, ruimtelijk planner

Eline Mulkens, ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 25 november 2024

De Algemeen Directeur,
Raoul Paridaens

De Voorzitter,
Els Goedgezelschap

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van Puurs-Sint-Amands werd neergelegd van 09/12/2024 tot en met 06/02/2025

De Algemeen Directeur,
Raoul Paridaens

De Burgemeester,
Koen Van den Heuvel

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 23 juni 2025

De Algemeen Directeur,
Raoul Paridaens

De Voorzitter,
Els Goedgezelschap

Inhoudsopgave

	Blz
0	1
Algemene bepalingen	
0.1 Voorschriften	1
0.2 Schaal en maatvoering	1
0.3 Gebruik van de gronden	1
0.4 Kleinschalige gebouwen en constructies voor openbaar nut	2
0.5 Waterhuishouding	2
0.6 Verlichting	3
0.7 Begrippen	3
1	5
Woongebied	
1.1 Bestemming	5
1.2 Inrichtingsvoorschriften deelzone A (L. Van Kerckhovenstraat)	6
1.3 Inrichtingsvoorschriften deelzone B (Coolhemstraat)	8
2	10
Zone voor woonontwikkeling aan het park	
<i>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</i>	10
2.1 Bestemming	10
2.2 Inrichting	10
3	17
Dorpspark	
<i>Categorie van gebiedsaanduiding: park</i>	17
3.1 Bestemming	17
3.2 Inrichting	17
4	20
Zone voor jeugdrecreatie	
<i>Categorie van gebiedsaanduiding: Recreatie</i>	20

4.1	Bestemming	20
4.2	Inrichting	21
5	Zone voor open parkconstructie (overdruk)	22
	<i>Categorie van gebiedsaanduiding: n.v.t. – overdruk</i>	22
5.1	Bestemming	22
5.2	Inrichting	22
6	Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer	23
	<i>Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur</i>	23
6.1	Bestemming	23
6.2	Inrichting	23
7	Verbinding voor langzaam verkeer (indicatieve aanduiding)	24
	<i>Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur</i>	24
7.1	Bestemming	24
7.2	Inrichting	24
8	Tuinzone	25
	<i>Categorie van gebiedsaanduiding: landelijk woongebied.</i>	25
8.1	Bestemming	25
8.2	Inrichting	25
9	Zone voor bovengrondse parkeerpocket (overdruk) (indicatieve aanduiding)	26
	<i>Categorie van gebiedsaanduiding: niet van toepassing (overdruk)</i>	26
9.1	Bestemming	26
9.2	Inrichting	26
10	Bufferzone	28
	<i>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</i>	28
10.1	Bestemming	28

10.2	Inrichting	28
11	Lokale toegangsweg	29
	<i>Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur</i>	29
11.1	Bestemming	29
11.2	Inrichting	29
12	Waterloop (indicatief)	30
	<i>Categorie van gebiedsaanduiding: n.v.t. (indicatieve aanduiding)</i>	30
12.1	Bestemming	30
12.2	Inrichting	30

0 Algemene bepalingen

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
0.1 Voorschriften Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.	
0.2 Schaal en maatvoering De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van een opmetingsplan voor het gebied gelegen binnen de contour van het masterplan 'Dorpspark Kalfort' en voor het overige op basis van de kadastrale ondergrond. Voor die delen waar het plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond, zullen de werkelijke afmetingen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.	
0.3 Gebruik van de gronden Gebouwen, verhardingen en alle elementen die vergund zijn of vergund geacht worden, kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven.	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
0.4 Kleinschalige gebouwen en constructies voor openbaar nut Kleinschalige gebouwen en/of ondergrondse constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut die behoren tot de normale inrichting van een woonomgeving (bv. nutsleiding, elektriciteitscabines, ...), kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.	
0.5 Waterhuishouding Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) worden toegelaten in elke bestemmingszone ongeacht de voorschriften van de betreffende zone. Bij inrichting van gebouwen en/of verhardingen moeten de nodige maatregelen genomen worden op de eigen pecelen om de (potentiële) invloed van het project op het waterbergend vermogen te beperken en te voorkomen: • het waterbergend vermogen van de in de aanvraag betrokken gronden moet tenminste behouden worden; • Er moet voldaan worden aan de vigerende regelgeving m.b.t. het hergebruik, de infiltratie en de buffering van hemelwater, de lozing en zuivering van afvalwater, en de aansluiting op de riolering. Reliëfwijzigingen zijn toegestaan indien te verantwoorden vanuit het ruimtegebruik en/of de waterbeheersing. Constructies en reliëfwijzigingen in functie van het waterbeheer en de waterberging kunnen worden gerealiseerd voor zover een integratie in de landschappelijke omgeving wordt nagestreefd	Elke omgevingsvergunning moet voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater: (B.VI.R. 01/10/2004). Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk hergebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd. Binnen het plangebied dient voldoende ruimte te worden vrijgehouden voor de natuurlijke bedding en overstromingszone van de aanwezige waterloop of beekvallei.

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
0.6 Verlichting Verlichting moet beperkt te blijven tot functionele verlichting van de activiteiten. Eventuele lichthinder naar de omgeving moet beperkt te worden, de verlichting wordt bij voorkeur neerwaarts gericht, strooilicht moet te worden vermeden.	
0.7 Begrippen Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst: • Bestemming: een doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel (bv. gebouw), die met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. • Bebouwingsindex (B/T): De bebouwingsindex is de verhouding van de bebouwbare oppervlakte van alle gebouwenconstructies (B) inclusief bijgebouwen tot de totale terreinoppervlakte (T). • Bouwhoogte: de totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok, gemeten vanaf de as van de voorliggende weg. • Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt. • Gemeenschappelijk wonen (cohousing): een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en bestaat uit meerdere woonegelegenheden waarbij minimaal 2 huishoudens op vrijwillige basis minimaal 1 leefruimte delen en daarnaast over minimaal 1 eigen private leefruimte beschikken en de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer. Het project van gemeenschappelijk wonen wordt niet gerekend als één huishouden. • Halfverhardingen: verharding bestaande uit een laag ongebonden materialen (grind, mijnsteen, schelpen, boomschors, en dergelijke) en verhard gras. • Kleine landschapselementen: alle individuele biotische onderdelen met een beperkte oppervlakte of een klein volume, die het landschap mee opbouwen en er een inhoud en identiteit aan geven. • Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
• Rooilijn: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen. • Verharding: een verharding van het grondoppervlak door het gebruik van natuurstenen, betonstenen, klinkers, 'grasdallen' of andere vaste elementen in verband gelegd met een open voeg; oppervlaktes ingenomen door bebouwing en gesloten constructies maken hier geen deel van uit. • Zone: het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.	

1 Woongebied

categorie van gebiedsaanduiding: woongebied

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
1.1 Bestemming Binnen deze zone wordt een onderscheid gemaakt tussen: • Deelzone A: omvat de deelzone gelegen langs de L. Van Kerckhovenstraat. • Deze deelzone is bestemd voor: ○ Wonen inclusief zorgwonen, alsmede voor ○ socio-educatieve inrichtingen, ○ sociaal-culturele inrichtingen, ○ openbare nutsvoorzieningen en/of gemeenschapsvoorzieningen, ○ diensten en vrije beroepen, ○ daghoreca enkel indien verbonden aan de sociaal-culturele inrichting of openbare nutsvoorziening (bv. cafetaria/koffiezaak uitgebaat door vzw) voor zover deze verenigbaar zijn met een woonomgeving. • Deelzone B: omvat de deelzone gelegen langs de Coolhemstraat. Deze deelzone is bestemd voor: ○ Wonen inclusief zorgwonen ○ vrije beroepen en diensten zijn als nevenbestemming toegestaan binnen het hoofdgebouw, voor zover deze nevenbestemming weinig of geen verkeer genereert. Deze nevenbestemming kan niet zonder de aanwezigheid van een woonfunctie in het pand bestaan en de nevenbestemming mag niet groter zijn dan de hoofdbestemming (wonen)	Deelzone A wordt bestemd als zone voor wonen en aan wonen gerelateerde functies. Gezien de locatie nabij de woonkern (verbindingsweg naar Puurs, straat Kalfortdorp), worden hier ook functies toegelaten naast het louter residentiële voor zover inpasbaar in een woonomgeving. Deelzone B omvat een residentieel woonlint, bestaande uit eerder smalle woonpercelen. Deze deelzone wordt bestemd als woonlint.

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Verder is in beide zones de aanleg van nutsvoorzieningen, groene ruimten, openbare ruimten steeds toegelaten. De deelzones zijn met de overeenkomstige letter aangeduid op het grafisch plan.	
1.2 Inrichtingsvoorschriften deelzone A (L. Van Kerckhovenstraat) 1.2.1 Inrichtingsvoorschriften inzake bebouwing, woningtype, inplanting • De voorgevelbouwlijn (straatzijde L. Van Kerckhovenstraat) ligt min. 5m achter de rooilijn. • De afstand tussen de inplanting van het gebouw en de aanpalende bufferzone (Art. 10) bedraagt min. 4m. • De afstand tussen de inplanting van het gebouw en de linkerperceelsgrens bedraagt min. 1m. • De afstand tussen de inplanting van het gebouw en de achterperceelsgrens bedraagt min. 1m • Bebouwing mag enkel gerealiseerd worden in de toegelaten bouwzone zoals weergegeven op grafisch plan. • Het maximaal bebouwbare volume bedraagt 2.500m². • De bouwvorm is vrij. • De bebouwing telt maximaal twee volwaardige bouwlagen, met uitzondering van maximaal één derde van de bebouwde oppervlakte dat kan gaan tot drie bouwlagen. Deze bijkomende bouwlaag moet min. 10m achter de voorgevelbouwlijn (straatzijde L. Van Kerckhovenstraat) gerealiseerd worden en moet teruggetrokken zijn aan de rechterzijde van het gebouw. • De maximale bouwhoogte bedraagt 8m, uitgezonderd het (deel van het) gebouw met drie bouwlagen, dit kent een maximale bouwhoogte van 12m.	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
1.2.2 Onbebouwde ruimte deelzone A De publieke of private (in het geval van ontwikkeling als woongebied) niet-bebouwde delen worden maximaal ingevuld als volwaardige groenzones met uitzondering van • paden en toegangen, • ontmoetingsruimtes en pleinen, • speelzones, • zones in functies van nutsvoorzieningen en afvalbeheer, • terrassen, • zone voor wegenis en parkeren. De eerste 5m vanaf de openbare wegenis van de L. Van Kerckhovenstraat blijft onbebouwd. De parkeervraag van deze zone moet ondergronds of bovengronds op eigen terrein voorzien worden. In het geval de parkeergelegenheid bovengronds wordt voorzien, dan moet dit binnen het bouwvolume én plaats bieden voor maximaal 8 auto's (o.m. voor personeel). De fietsenstalling mag buiten de bouwzone, maar moet wel op eigen terrein worden voorzien.	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
1.3 Inrichtingsvoorschriften deelzone B (Coolhemstraat) Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving en de woonfunctie in de deelzone niet verstoren. 1.3.1 Bouwen in harmonie met de omgeving Het is essentieel om bij toevoegingen of wijzigingen aan bestaande gebouwen of bij nieuwbouw steeds de ruimere context van de werken te bekijken en de voorgestelde werken uit te voeren “in harmonie met de omgeving”. Dit dient te worden aangetoond in de vergunningsaanvraag. Bij de beoordeling hiervan worden minstens de volgende criteria afgewogen: • Een kwalitatieve relatie met het openbaar domein wordt nagestreefd. • De plaatsing en het ontwerp van het gebouw dient rekening te houden met de impact op de naastliggende percelen op het gebied van privacy en lichtinval. 1.3.2 Bebouwde zone - deelzone B Deze zone is enkel bestemd voor eengezinswoningen in halfopen of open bouworde. De voorgevel van nieuw op te richten hoofdgebouwen moet worden opgericht op 11m uit de rooilijn. Er moet een bouwvrije zijtuinstrook van minimaal 3m voorzien te worden. Bestaande vergunde bijgebouwen en/of aanbouwen in de bouwvrije zijtuinstrook kunnen behouden blijven. Minimum- en maximumgebouwenprofiel voor het herbouwen van een woning: • De bouwdiepte op het gelijkvloers wordt beperkt tot maximum 17m. • De bouwdiepte op de eerste verdieping wordt beperkt tot maximum 13m waarvan de laatste 4m plat dak.	Met “harmonie met de omgeving” wordt bedoeld het samengaan van het gebouw met zijn omgeving. In gebieden waar de bebouwing een sterke samenhang vertoont, zal het over het algemeen wenselijk zijn om de schaal en de geleding van de bestaande bebouwing te volgen. Hiermee wordt niet bedoeld dat alle uiterlijke kenmerken zomaar gekopieerd moeten worden. Het gebouw moet dus niet uniform of éénvormig zijn met zijn omgeving maar wel een bewuste relatie aangaan met zijn omgeving. In sommige gevallen is het denkbaar dat ook een contrast of een interpretatie kan zorgen voor het goed samengaan van het gebouw met de omgeving, zeker wanneer dit de kwaliteit van de omgeving ten goede komt. Daarom is het aangewezen om het gebouw in een ruimer gebied te zien omdat op die schaal de harmonie duidelijker merkbaar is. Dit ruimer gebied is het referentiebeeld om de harmonie aan te toetsen.

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
• Dakverdieping onder zadeldak op een dakbasis van 9m. • Het aantal bouwlagen wordt beperkt tot twee bouwlagen en een dakvolume. • De kroonlijsthoogte bedraagt max. 7m en de nokhoogte max. 11,5m. Het vrijstellingenbesluit is van toepassing voor overige bijgebouwen en constructies binnen Art. 1 deelzone B. 1.3.3 Niet bebouwde zone - deelzone B Niet verharde delen dienen als groene tuinzone of grasland te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden. De woningen hebben een groene voortuinstrook. Deze voortuinzones kunnen enkel verhard worden in functie van een toegangspad voor langzaam verkeer en/of stalling voor wagens. Parkeerplaatsen moeten worden aangelegd worden in waterdoorlatende materialen; het hemelwater dat hier op valt, moet op eigen terrein kunnen infiltreren.	

2 Zone voor woonontwikkeling aan het park

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<i>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</i> 2.1 Bestemming Deze zone is bestemd voor het realiseren van een woonproject en de daarbij horende omgevingsaanleg : groene ruimte, wegenis, paden voor langzaam verkeer en infrastructuur in het kader van integraal waterbeheer. Vrije beroepen en diensten complementair aan het wonen zijn toegelaten als nevenbestemming in de gehele zone. Deze nevenbestemming mag niet groter zijn dan de woonfunctie per woongelegenheid. Enkel een nevenbestemming die weinig of geen verkeer genereert, is toegelaten. Complementaire functies aan het wonen zijn toegelaten als nevenbestemming in de gehele zone. Deze nevenbestemming mag niet groter zijn dan de woonfunctie per woongelegenheid en een maximale oppervlakte van 200m² innemen. Enkel een nevenbestemming die weinig of geen verkeer genereert, is toegelaten. 2.2 Inrichting Binnen deze zone wordt een onderscheid gemaakt tussen een westelijke deelzone en een oostelijke deelzone. Het project moet immers niet in één keer ontwikkeld worden maar mag per deelzone ontwikkeld	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
worden. Per deelzone kan een vergunning worden ingediend en per deelzone dient m.a.w. een inrichting uitgewerkt te worden. De twee deelzones dienen uiteraard landschappelijk en stedenbouwkundig op elkaar te worden afgestemd. De afbakening van de twee deelzones is aangeduid op het grafisch plan. Enkel projecten inzake sociaal wonen kunnen apart gerealiseerd worden mits de nodige architecturale samenhang kan gegarandeerd worden. 2.2.1 Globaal inrichtingsplan per deelzone Per deelzone, moet elke aanvraag tot omgevingsvergunning, aantonen dat het voorwerp van de aanvraag een coherent geheel zal vormen met de andere bebouwingen binnen de deelzone (indien reeds aanwezig) en alle bebouwingen binnen de deelzone wordt ontwikkeld als één vormelijk en functioneel geheel. Verder moet de aanvraag tot omgevingsvergunning nog minstens het volgende omvatten: • Waarborgen van een kwalitatieve inpassing in de omgeving, meer bepaalde de relatie ten aanzien van het aangrenzende dorpspark. • Aantonen dat de limieten met betrekking tot ○ Maximale footprint bebouwing (B/T) ○ Maximaal aantal woningen ○ Maximale woningdichtheid. ○ Percentages aan groen ○ Percentages aan meergezinswoningen. Gerespecteerd worden conform de geldende inrichtingsvoorschriften. • Het garanderen van een architecturaal kwalitatieve uitwerking van het project en dit visualiseren en/of beeldkwaliteitsplan toevoegen.	Uit deze afweging moet blijken hoe het voorgestelde project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning per deelzone dient de vergunningverlenende overheid over voldoende gegevens te beschikken om de aanvraag inhoudelijk en ten gronde te kunnen beoordelen in het kader van de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Om een beoordeling te kunnen maken kan een gedetailleerd inrichtingsstudie inclusief groenaanleg met beplantingsplan bij de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd worden. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Deze inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de ordening van het gebied en duidt aan op welke wijze het plangebied ontwikkeld kan worden en hoe deze invulling kadert in de gewenste ontwikkeling van het gehele plangebied met oog op de ontsluiting, de gewenste bouwdichtheid, de ruimtelijke en architecturale kwaliteit en de aansluiting bij de bestaande context. Ook de aanleg van de niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient hierbij te worden aangegeven.

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
• Het waarborgen dat het voorwerp van de aanvraag een harmonieus geheel vormt binnen de deelzone van Art. 2 met speciale aandacht voor de architecturale samenhang, de samenhang van de groene en onbebouwde ruimte, zichtlijnen en paden. • Het aantonen dat het voorwerp van aanvraag voorziet in de noodzakelijke behoeften op het vlak van duurzame mobiliteit en de daarmee gepaard gaande richtlijnen voor wat betreft het stallen van fietsen, auto's, voorzien in deelsystemen indien van toepassing, Conform de voorschriften van 2.2.5 Parkeren. Het omstandig duiden van de parkeerbehoefte (voor zowel fietsen, auto's, andere vervoersmodi, ...) door middel van een parkeerstudie. • Het waarborgen van een goede ontsluiting op het omliggende wegennet. • Het waarborgen van een goede ontsluiting van de infrastructuur voor langzaam verkeer (voetgangers en/of fietsers) op de padeninfrastructuur in de onmiddellijke omgeving • Het garanderen van een toegankelijk en aantrekkelijk gebied voor fietsers en voetgangers. • De omgevingsvergunningsaanvraag moet vergezeld zijn van een integraal ontwerp van de onbebouwde ruimte, inclusief landschaps- en groeninrichtingsplan. 2.2.2 Materiaalgebruik en architectonisch voorkomen / harmonie met de omgeving Bij de aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning wordt de inrichting getoetst aan de beeldkwaliteit van de bebouwing van de deelzone als geheel en de inpassing in de onmiddellijke omgeving. Het project van de deelzone dient de omgeving te versterken. Het is essentieel om steeds de ruimere context te bekijken en de voorgestelde werken uit te voeren "in harmonie met de omgeving". Dit dient te worden aangetoond in de vergunningsaanvraag. Bij de beoordeling worden minstens volgende criteria afgewogen:	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
• Er moet worden gewaakt over een verantwoorde architecturale integratie met de omgeving, zodat een esthetisch landschaps- en straatbeeld wordt verzekerd. De bebouwing is een kwaliteitsvol en samenhangend geheel van gebouwen. • Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en duurzaam van aard zijn. • Materiaal- en kleurgebruik worden dermate gekozen zodat de bouwvolumes zich maximaal integreren in de omgeving en de bestaande landschapsstructuren. Doel is het uitwerken van een samenhangend geheel dat de kwaliteit en de identiteit ten aanzien van het omliggende landschap en het publieke domein versterkt. 2.2.3 Inrichtingsvoorschriften inzake bebouwing, woningtype, inplanting • Het woonproject bestaat uit twee woonclusters van elkaar gescheiden door een centrale publieke groenruimte. De westelijke wooncluster ontsluit naar L. Van Kerckhovenstraat. De oostelijke cluster ontsluit naar de Coolhemstraat. Doch beide woonclusters zijn intens met elkaar verbonden door paden van langzaam verkeer. De westelijke wooncluster (deelzone west) omvat maximaal 25 woonentiteiten, de oostelijk wooncluster (deelzone oost) maximaal 55 woonentiteiten. Hierbij worden de woonentiteiten/huishoudens die gecombineerd worden in een eventueel 'project van gemeenschappelijk wonen' afzonderlijk geteld. • Er moet een mix aan woningen gerealiseerd worden zowel naar omvang als naar vorm. Binnen elke deelzone kunnen zowel eengezinswoningen met tuinzones, cohousingprojecten als meergezinswoningen als zorgwoningen gerealiseerd worden. ○ Per deelzone geldt het nastreven van een goede woonkwaliteit. Dit betekent dat alle wooneenheden dienen te beschikken over een buitenruimte met privaat karakter van minimaal 10m² voor meergezinswoningen en minimaal 50m² voor éengezinswoningen, waarbij de verhoudingen een nuttig en realistisch gebruik ervan kunnen waarborgen. Hier kan worden afgeweken voor projecten van gemeenschappelijk wonen waar ook	De woonstrip langs de sporen, wordt bewust ingedeeld in twee woonclusters met centraal een groene long in de vorm van een buurtpark. De woonclusters takken telkens aan op een bestaande weg: de westelijke cluster op de L. Van Kerckhovenstraat en oostelijke cluster op de Coolhemstraat. De twee clusters zijn telkens op een gelijkaardige manier gestructureerd en zijn optimaal ingebed in het landschapskader dat is uitgezet.

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
minstens een kwalitatieve buitenruimte aanwezig moet zijn, doch die gedeeld kan worden door meerdere huishoudens. • In de westelijke deelzone dient een parkzone voor de buurt te worden voorzien. In de paragraaf voor 'niet-bebouwde ruimte' wordt verduidelijkt hoe groot deze parkzone dient te zijn. In deze deelzone wordt de B/T voor de hoofdgebouwen beperkt tot 0,25. In de oostelijke deelzone wordt de B/T beperkt tot 0,30. • De bouwvorm is vrij. • De bebouwing telt maximaal drie volwaardige bouwlagen. De maximale bouwhoogte bedraagt 11,5m. • De afstand tot de oostelijke en zuidelijke zonegrens, moet minimaal gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw (45°-regel). Ten aanzien van de westelijke en noordelijke zonegrens wordt een minimum afstand van 1m opgelegd. • De afstand tot de zuidelijke zonegrens dient rekening te houden met de veiligheidsvoorschriften van de spoorwegbeheerder. • Alle dakvormen zijn toegelaten. • Alle hellende daken moeten (deels) ingericht worden in functie van energieproductie en alle platte daken moeten verplicht ingericht worden in functie van extensieve of intensieve groendaken, eventueel gecombineerd met terrassen en/of in functie van energieproductie. 2.2.4 Niet-bebouwde ruimte De niet-bebouwde delen worden maximaal ingevuld als groenzones met uitzondering van: • paden en toegangen, • ontmoetingsruimtes en pleinen, • speelzones, • zones in functies van nutsvoorzieningen en afvalbeheer, • terrassen,	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
• zone voor wegenis en bezoekersparkeren. Er moet in de westelijke deelzone een parkzone voor de buurt voorzien worden met een minimale oppervlakte van 3.500m² voorzien worden. Deze publieke groenzone mag enkel verhard worden in functie van speelzones, technische en milieuredenen, zones in functies van nutsvoorzieningen en afvalbeheer. De bestemmingszone is niet doorkruisbaar voor gemotoriseerd verkeer. Binnen de zone moet worden ingezet op de doorwaadbaarheid voor langzaam verkeer. De wegenis voor autoverkeer wordt beperkt tot een minimum. Het is hierbij niet noodzakelijk dat de auto tot vlak voor de woning kan rijden. 2.2.5 Parkeren De vraag naar auto- én fietsparkeren moet omstandig geduid worden in de vergunningsaanvraag. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen gelden onderstaande parkeernormen. Eventuele gemotiveerde afwijkingen hiervan moeten in het kader van de omgevingsvergunning bekomen worden. Richtcijfers fietsparkeerplaatsen: • Voor bewoners: minimaal 1 fietsenstalplaats per hoofdkussen (rekening houdend met verschillende types bv. longtail, bakfiets,...) Richtcijfers autoparkeerplaatsen: • Voor bewoners: min. 1 parkeerplaats per wooneenheid. • Voor bezoekers: 0,25 parkeerplaatsen per wooneenheid. • Aanvullend moet voorzien worden in minimum één autodeelplaats per deelzone. De fietsenstallingen voor bewoners moeten inpandig/overdekt en afsluitbaar zijn. De inplanting ervan dient zodanig te gebeuren dat ze vlot bereikbaar zijn zowel vanaf het openbaar domein als vanuit het woongebouw. Zowel de locatie als uitwerking ervan dient immers uit te nodigen tot intensief gebruik.	Voor sociale woningen kan bijvoorbeeld een afwijking bekomen worden van het minimum te voorziene parkeerplaatsen mits de afwijkingsaanvraag voldoende wordt gemotiveerd en mits er ruimte wordt voorzien voor deelwagens (om zo de individuele parkeernood te drukken).

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Fietsenstallingen voor bezoekers mogen voorzien worden in openlucht. De inplanting ervan dient zodanig te gebeuren dat ze goed zichtbaar zijn vanaf het publiek domein, op korte afstand van publiekstrekkende functies en/of toegangen tot gebouwen en bij voorkeur in directe relatie staan tot de trage verbindingen doorheen het plangebied. De fietsparkeerplaatsen moeten kwalitatief en voldoende gedimensioneerd zijn. Ze spelen in op een verscheidenheid aan fietsmodellen zoals bijvoorbeeld longtail, bakfietsen, fiets met fietskar,; en voorzien in voldoende technisch ondersteunende aspecten zoals laadpunten, het veilig en vlot kunnen vastleggen, ... Voor alle parkeerplaatsen moeten ondergronds de nodige nutsvoorzieningen aangelegd worden zodat er in de toekomst laadpalen kunnen voorzien worden. De autoparkeerplaatsen van de bewoners moeten ondergronds voorzien worden. Eventuele gemotiveerde afwijkingen hiervan moeten in het kader van de omgevingsvergunning bekomen worden. De autoparkeerplaatsen voor bezoekers en voor de overige functies in deze zone en in het aangrenzende dorpspark (inclusief overdrukzones) kunnen ook bovengronds worden voorzien binnen de overdrukzones Art. 9 Zone voor bovengrondse parkeerpocket (overdruk). Er moet verplicht zowel langs de toerit naar de Coolhemstraat als de toerit van de L. Van Kerckhovenstraat bovengrondse parkeerpockets worden voorzien. Parkeerplaatsen moeten worden aangelegd worden in waterdoorlatende materialen; het hemelwater dat hier op valt, moet op eigen terrein kunnen infiltreren.	Voor sociale woningen kan een afwijking bekomen worden van het ondergronds voorzien van de parkeerplaatsen mits de afwijkingsaanvraag voldoende wordt gemotiveerd en mits een goed alternatief bovengronds kan voorzien worden in combinatie met deelwagenstaanplaatsen.

3 Dorpspark

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<i>Categorie van gebiedsaanduiding: park</i> 3.1 Bestemming Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park en een gemengde open ruimte zone. Recreatief medegebruik is een nevengeschikte functie. Tevens is ook landschapszorg (de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de landschapswaarden); natuurontwikkeling (de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu); bos en werken en handelingen in het kader van integraal waterbeheer; toegestaan als nevengeschikte functies. Landbouw en landschapsbeheer is toegelaten als ondergeschikte functie. Binnen de zones in overdruk zijn bijkomende functies toegelaten. Bestaande vergunde functies zijn toegelaten. 3.2 Inrichting De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven en/of versterkt worden. Inrichtingsvoorschriften met betrekking sport- en spelactiviteiten Voor zover de ruimtelijk-ecologische en cultureel-landschappelijke draagkracht van het gebied bewaard blijft, zijn ook volgende handelingen toegelaten:	De landbouwfunctie mag maximaal 20% van de oppervlakte van deze bestemmingszone innemen. De landbouwfunctie kan diverse invullingen kennen (weide, akker, pluktuin...).

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
• Kleinschalige infrastructuur voor spelactiviteiten op lokaal niveau die gelinkt zijn aan jeugdrecreatie of die integreerbaar zijn in een parkomgeving en publiek toegankelijk zijn (bv. basketbalveld, fit-o-meter, petanqueveld, beperkt skatepark,...). Voor zover de ruimtelijk-ecologische en cultureel-landschappelijke draagkracht van het gebied bewaard blijft, zijn ook volgende handelingen toegelaten: • handelingen en werken aan gebouwen en constructies t.h.v. de overdrukzones Art.4, Art.5 conform de respectievelijke voorschriften van deze overdrukzones. • werken en specifieke constructies i.f.v. het landschappelijke en horticulturele karakter van de zone; • Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten, of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer, vuilbakken, bewegwijzering; voor zover deze voldoen aan volgende criteria: de vormgeving past in een uniforme visie omtrent straatmeubilair die in relatie staat tot het dorpspark; • Het vrijstellingenbesluit is van toepassing voor schuilhokken voor vee. • Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het creëren van ontmoetingsplekken en/of kleinschalige festiviteiten op lokaal niveau, waaronder het installeren van publieke picknickplaatsen en/of publieke BBQ-plaatsen, arena's ingebed in de groene ruimte, ... • Bestaande vergunde constructies kunnen behouden blijven. • Werken in het kader van integraal waterbeheer. • Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer ter hoogte van de aanduidingen van overdruk. Minstens 40% van deze zone moet worden aangelegd als bos.	Onder kleinschalige infrastructuur voor spelactiviteiten op lokaal niveau die gelinkt zijn aan jeugdrecreatie wordt verstaan: speeltuin, verharding voor speelactiviteiten, ... Onder kleinschalige infrastructuur voor spelactiviteiten op lokaal niveau die integreerbaar zijn in een parkomgeving wordt onder meer verstaan: basketbalpleintje, speeltuin, openlucht fitness, fit-o-meter, petanqueveld, ... Professioneel uitgeruste voetbalvelden, hockeyvelden zijn verboden. Deze sportclubs hebben elders in de gemeente hun terreinen en infrastructuur. Sportinfrastructuur in functie van het op professionele niveau uitoefenen van sport al dan niet in wedstrijdverband is verboden. Sportterreinen en – infrastructuren die omwille van hun permanente randinfrastructuur een ongewenste landschappelijke impact uitoefenen op het landschap, zoals een voetbalveld met verlichtingsmasten en reclamepanelen, atletiekpiste, tennisveld zijn niet toegelaten. De beek krijgt een prominentere plaats op de site. Doel is het uitzetten van zij-assen van de beek aan de rechteroever en "waterlijnen" aan de linkeroever. Dit zorgt voor een vlottere waterafvoer richting beek. Dit laat toe om al het hemelwater op de site te laten afvloeien en infiltreren in plaats van naar de riolering te stromen.

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
Reliëfwijzigingen zijn toegestaan indien te verantwoorden vanuit het ruimtegebruik en/of de waterbeheersing. Constructies en reliëfwijzigingen in functie van het waterbeheer en de waterberging kunnen worden gerealiseerd voor zover een integratie in de historisch en landschappelijke omgeving wordt na gestreefd. Eventuele afsluitingen moeten de openheid binnen het dorpspark maximaal waarborgen. Afsluitingen zijn maximaal 2,00m hoog en bestaan uit natuurlijke materialen ten einde een landschappelijke integratie na te streven. Dit eventueel in combinatie met hekwerk met een max. hoogte van 2,00m. Nieuwe betonnen of muurconstructies worden niet toegestaan. Aan weerszijden van de waterloop dient een zone van 5,00m vrij worden gehouden van constructies om onderhoudswerken toe te laten. Het open karakter van de beek wordt maximaal gerespecteerd. De oeverzones worden zoveel als mogelijk ingericht en beheerd op een ecologische verantwoorde wijze. De oevers krijgen een natuurlijk karakter. De noodzakelijke overbruggingen in functie van de toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers kunnen worden voorzien. Overstromingsgevoelige zones worden gevrijwaard en ingericht als zones in functie van waterberging.	

4 Zone voor jeugdrecreatie

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<i>Categorie van gebiedsaanduiding: Recreatie</i> Er zijn 2 zones voor de jeugdverenigingen. Onderstaande voorschriften gelden per zone. 4.1 Bestemming De zone is bestemd voor lokale recreatie en bijhorende infrastructuur, meer specifiek activiteiten in kader van een jeugdvereniging inclusief hiermee verbonden jeugdlogies en recreatieve activiteiten en bijhorende accommodatie op lokaal niveau. Volgende handelingen zijn eveneens toegelaten: • aanvullende en ondersteunende functies gerelateerd aan bovenstaande functies. Hieronder verstaan we opslagplaats werkruimtes, sanitair, technische ruimtes, administratieve ruimtes. • wegenis, al dan niet openbaar • omgevingsaanleg • groenaanleg • kleinschalige infrastructuur voor spelactiviteiten op lokaal niveau die gelinkt zijn aan jeugdrecreatie • nutsvoorzieningen • paden voor langzaam verkeer • voorzieningen in kader van integraal waterbeheer. Het oprichten van een grootschalige recreatieve ontwikkelingen en geluidsproducerende sporten zijn verboden.	Onderstaande voorschriften gelden per zone. Dit wil zeggen dat de maximale dakoppervlakte zowel van toepassing is in de westelijke deelzone als in oostelijke deelzone (dus in heel Art. 4 is de gezamenlijke maximale dakoppervlakte 2.600m²). Onder voorzieningen op lokaal niveau (niveau van Puurs-Kalfort) wordt verstaan: De gebruikers van de accommodatie zijn voor het merendeel afkomstig uit de eigen gemeente. Daarnaast is de impact op de omgeving beperkt door het hanteren van een schaal (omvang van de activiteit) die verenigbaar is met deze van de omgeving. Onder kleinschalige infrastructuur voor spelactiviteiten op lokaal niveau die gelinkt zijn aan jeugdrecreatie wordt verstaan: speeltuin, verharding voor speelactiviteiten,... Grootschalige recreatieve ontwikkeling is niet gewenst. Het oprichten van een zwembad of een sporthal en faciliteiten voor gemotoriseerde sporten is niet toegelaten.

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
4.2 Inrichting 4.2.1 Bebouwing • De hoogte van de gebouwen bedragen max. 8 m. De dakvorm is vrij. • De maximale dakoppervlakte mag niet groter zijn dan 1.300m². • Binnen de grenzen van het bestemmingsplan moet voorzien worden in fietsstalplaatsen voor in totaal minimum 80 fietsen. Werken, handelingen en wijzigingen in het kader van integraal waterbeheer zoals de aanleg van infiltratie- of bufferbekkens of de realisatie van grachten zijn toegelaten. Verhardingen worden beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor de wegenis en toegang(en) tot het gebouw/de gebouwen en de bijgebouwen. Een uitzondering wordt gevormd door verhardingen in functie van de recreatieve activiteit van een jeugdvereniging of van multifunctionele ruimten voor lokale verenigingen en organisaties (bv. speelplein, terras, onthaalplein, parkeerplaatsen, fietsenstallingen).	

5 Zone voor open parkconstructie (overdruk)

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<i>Categorie van gebiedsaanduiding: n.v.t. – overdruk</i> 5.1 Bestemming De zone is bestemd voor lokale gemeenschapsfuncties en socio-culturele voorzieningen en bijhorende infrastructuur. Volgende handelingen zijn eveneens toegelaten: • Functies in kader van recreatief onthaal (bv. tentoonstellingsruimte, fietsservicepunt,...). • Aanvullende en ondersteunende functies voor bovenstaande functies. Hieronder verstaan we: opslagplaats, werkruimte, sanitair, technische ruimtes en administratieve ruimtes. 5.2 Inrichting • Enkele open constructies of eenvoudig opbrekbare gebouwen zijn toegelaten. • De hoogte van het gebouw bedraagt max. 8m bij een plat dak en 6m bij hellend dak. De dakvorm is vrij. • De maximaal bebouwde oppervlakte van de eenvoudig opbrekbare constructies binnen de zone mag niet groter zijn dan 200m². Verlichting moet beperkt blijven tot functionele verlichting van de activiteiten.	Deze bestemming, betreft een bestemming in overdruk bovenop Art.3. Deze overdruk wijzigt geen bestemming, maar legt extra mogelijke functies en inrichtingsvoorschriften op binnen de onderliggende bestemmingszone. De gebiedscategorieën van de grondbestemmingen blijven ongewijzigd. Onder voorzieningen op lokaal niveau (niveau van Puurs-Kalfort) wordt verstaan: De gebruikers van de accommodatie zijn voor het merendeel afkomstig uit de eigen gemeente. Daarnaast is de impact op de omgeving beperkt door het hanteren van een schaal (omvang van de activiteit) die verenigbaar is met deze van de omgeving. Onder socio-culturele voorzieningen wordt verstaan: voorzieningen en activiteiten die nodig zijn voor het organiseren en aanbieden van een socio-cultureel aanbod gericht op artistiek, cultuurhistorisch, educatie, recreatie en maatschappelijke werking voor diverse groepen mensen (bedrijven, verenigingen, recreanten...). De relatie van de constructie met de werking van het park moet worden aangetoond. Eenvoudig demonteerbare constructies zijn bouwwerken die zodanig ontworpen en gerealiseerd zijn dat ze gemakkelijk en snel kunnen worden gedemonteerd, verplaatst of aangepast, zonder ingrijpende sloopwerken of blijvende schade aan de omgeving

6 Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<i>Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur</i> 6.1 Bestemming De pijl duidt aan dat een lokale ontsluitingsweg aangelegd, onderhouden en beheerd kan worden. De aanduiding is indicatief in de zin dat de locatie kan opschuiven ten opzichte van de aanduiding op het grafisch plan over een afstand van 20m, indien dit ruimtelijk verantwoord is. Het indicatief tracé op het grafisch plan is richtinggevend, doch de realisatie van het tracé is verplicht. 6.2 Inrichting Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de weginfrastructuur zijn toegelaten. De inrichting van de weg is afgestemd op de functie als woonerf. De functie en het gebruik van de weg moeten herkenbaar zijn in de aanleg. De ontsluitingsweg moet voldoen aan volgende inrichtingsvoorschriften: • De toegangsweg is maximaal 7m breed. • De keuze voor het verharderen van de rijweg is vrij, een gesloten verharding is toegestaan.	

7 Verbinding voor langzaam verkeer (indicatieve aanduiding)

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<i>Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur</i> 7.1 Bestemming De zone dient om verbindingen voor langzaam verkeer te voorzien of in stand te houden. Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend. Hulpdiensten zijn ook toegelaten op deze boulevard/verbinding. Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van deze weginfrastructuur zijn toegelaten. 7.2 Inrichting De inrichting en het materiaalgebruik van het pad wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. De keuze voor het materiaal moet gemotiveerd worden in de vergunningsaanvraag, hierbij moet aangetoond worden dat de materiaalkeuze past in het architecturaal en landschappelijk geheel van de omgeving. Het tracé voor zacht verkeer heeft een minimale breedte van 2,50m behoudens in de bufferzone daar geldt een minimale breedte van 1,5m.	Binnen de gehele bestemmingszone Art. 3 is de aanleg voor paden van langzaam verkeer toegelaten. Art. 7 duidt de verbindingen aan die minimaal moeten gerealiseerd worden. De toegankelijkheid van het park wordt georganiseerd met verschillende padenstructuren. Enerzijds is er de centrale parkas, als een wandel- en fietsboulevard die de woonontwikkeling aan het park linkt. Daarnaast is er de parklus, die eerder een ontdekkingsparcours vormt doorheen de verschillende parklandschappen. Beide structurele verbindingen zijn complementair en zorgen voor een ander type beleving. Naast deze twee structuren worden er ook een aantal rechtstreekse verbindingen voorzien tussen de woningen en het hart van het park. Samen met de centrale parkas en de parklus vormen ze een divers raamwerk aan verbindingen voor traag verkeer door het parklandschap. Verder zijn er twee rechtstreekse verbindingen voor langzaam verkeer die het toekomstig woonproject ontsluiten voor langzaam verkeer met de omliggende woonkern: één naar de L. Van Kerckhovenstraat en één naar Coolhemstraat.

8 Tuinzone

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<i>Categorie van gebiedsaanduiding: landelijk woongebied.</i> 8.1 Bestemming De zone voor tuinen is bestemd voor het behoud en de aanleg van een private tuin bij een woning en voor het plaatsen van kleine constructies die aansluiten bij de woonfunctie. 8.2 Inrichting Bestaande vergunde gebouwen en constructies worden behouden en kunnen ver- of herbouwd worden binnen het bestaande volume. De rest van de zone voor tuinen heeft een groen karakter en wordt gekenmerkt door beplanting of begroeiing, of behoud zijn bestaande functie. Bestaande paardenstallen die vergund, vergund geacht zijn of waar een vermoeden van vergunning op rust, kunnen behouden blijven. Het vrijstellingenbesluit is van toepassing. Aan weerszijden van een waterloop dient een zone van 5,00m vrij worden gehouden van constructies om onderhoudswerken toe te laten	

9 Zone voor bovengrondse parkeerpocket (overdruk) (indicatieve aanduiding)

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<i>Categorie van gebiedsaanduiding: niet van toepassing (overdruk)</i> 9.1 Bestemming Deze zone is bestemd als bovengrondse parking. De gronden hebben een publiek of privaat karakter. De pockets zijn indicatief aangegeven, maar deze bevinden zich steeds langsheen de spoorweg. 9.2 Inrichting De aanleg van de parkeerplaatsen moet landschappelijk worden ingepast. Volgende inrichtingsvoorschriften gelden: • De parkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. • Verhardingen worden tot een minimum beperkt, met name de noodzakelijke toegangen tot de individuele parkeerplaatsen en de interne wegenis. • Het geheel dient landschappelijk te worden ingepast door een doordachte inrichting en materiaal gebruik, met een overwegend groen karakter. • Bijzondere aandacht moet gaan naar de noodzaak van het verstevigen van de bodem om eventuele verzakkingen te vermijden.	Deze bestemming, betreft een bestemming in overdruk bovenop Art.2 en Art.3. Deze overdruk wijzigt geen bestemming, maar legt extra mogelijke functies en inrichtingsvoorschriften op binnen de onderliggende bestemmingszone. De gebiedscategorieën van de grondbestemmingen blijven ongewijzigd. Omwille van de ligging in aansluiting met een waardevol parkgebied wordt het landschappelijke karakter van de parking benadrukt.

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
• Om het groene karakter van de parkeerruimte te bevorderen, wordt per 10 parkeerplaatsen een groene ruimte van minimum 10m² gecreëerd met inbegrip van 1 hoogstamboom. • De parkeerplaatsen worden omgeven en doorweven met streekeigen beplanting met hoge beeldwaarde. Het vergroenen van parkeerplaatsen betekent dat ze een kwalitatieve groene inkadering krijgen door middel van plantvakken met hoogstambomen en/of struiken, haagstructuren, ... te midden van of rondom de parkeerclusters. • Er moeten voldoende brede en veilige wandelassen ingericht worden naar de parkeerplaatsen. • Werken in kader van waterbeheer zijn steeds toegelaten.	

10 Bufferzone

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<i>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</i> 10.1 Bestemming De gronden zijn bestemd als groenbuffer tussen het aangrenzende woonlint en de nieuwe ontwikkeling binnen Art.1 deelzone A. 10.2 Inrichting De gronden dienen volledig beplant te worden met overwegend streekeigen hoog- en laagstammige bomen en struiken. Het buffergroen bestaat uit een levende groenaanplanting (zoals bosgoed, hakhout-mengelingen en heestermassieven). In deze zone kunnen ondergrondse leidingen worden aangelegd voor zover de beplanting hiervan geen hinder ondervindt. Er kunnen geen gebouwen worden opgetrokken. Binnen deze zone is het niet toegestaan om goederen en materialen, grondstoffen, afvalstoffen te stapelen en/of voertuigen te stallen. De oprichting van gebouwen in deze zone is niet toegelaten in deze zone. De aanleg van constructies is in deze zone niet toegelaten met uitzondering van: • Het aanleggen van paden voor langzaam verkeer en bijhorende infrastructuur (vuilbakken, wegwijzers, ...). • Werken in het kader van integraal waterbeheer	

11 Lokale toegangsweg

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<i>Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur</i> 11.1 Bestemming De pijl duidt aan dat een lokale ontsluitingsweg aangelegd, onderhouden en beheerd kan worden. Deze ontsluitingsweg dient louter in functie van de ontsluiting van de aangelande percelen. De aanduiding is indicatief in de zin dat de locatie kan opschuiven ten opzichte van de aanduiding op het grafisch plan over een afstand van 20m, indien dit ruimtelijk verantwoord is. Het indicatief tracé op het grafisch plan is richtinggevend, doch de realisatie van het tracé is verplicht. Een deel van de ontsluitingsweg is buiten het grafisch plan gelegen. Deze indicatieve aanduiding sluit hier op aan. 11.2 Inrichting Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de weginfrastructuur zijn toegelaten. De ontsluitingsweg moet voldoen aan volgende inrichtingsvoorschriften: • De toegangsweg is maximaal 6m breed. • De keuze voor het verharderen van de rijweg is vrij, een gesloten verharding is toegestaan.	

12 Waterloop (indicatief)

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<i>Categorie van gebiedsaanduiding: n.v.t. (indicatieve aanduiding)</i> 12.1 Bestemming Deze bestemmingszone is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het landschap en het natuurlijk milieu van de waterloop en bijhorende beken en afwateringsgrachten. Alle werken en handelingen, die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het landschap, het natuurlijk milieu en de waterbeheersing zijn toegelaten. De zone voor waterloop is bestemd voor waterberging en afvoer van het oppervlaktewater. De zone omvat de waterloop en haar oevers gelegen in open bedding en geflankeerd door de nodige oeverstroken. De aanduiding is indicatief in de zin dat de locatie kan opschuiven ten opzichte van de aanduiding op het grafisch plan over een afstand van 30m, indien dit ruimtelijk verantwoord is. Het indicatief tracé op het grafisch plan is richtinggevend, doch de realisatie van het tracé is verplicht. 12.2 Inrichting De waterloop kan altijd aangepast worden volgens de noodwendigheden in functie van het optimaliseren van de afwatering van het gebied en het nemen van maatregelen tegen de overstromingen. De noodzakelijke overbruggingen in functie van de toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers kunnen worden voorzien. Het open karakter van de beek wordt maximaal gerespecteerd. De oeverzones worden zoveel als mogelijk ingericht en beheerd op een ecologische verantwoorde wijze.	

© Antea Group 2025

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.