

RUP Gedeeltelijke herziening BPA Keulendam

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

PROVINCIE ANTWERPEN | GEMEENTE PUURS | DECEMBER 2013

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 19 december 2013

Gezien en goedgekeurd door
de deputatie in zitting van
6 maart 2014

In opdracht:

De Provinciegriffier
(w.g.)
Danny Toelen

De Voorzitter
(w.g.)
Ludwig Lohuic

Voor aansluitende kopie;
Voor de Provinciegriffier;
Het departementshoofd,

Wim Lux

Namens de gemeente Puurs

In opdracht

Raoul Paridaens
Gemeentesecretaris

Koen Van den Heuvel
Burgemeester

Ontwerper

Peter Moens
Ruimtelijk Planner

Datum 19 december 2013



opdrachtgever

Gemeente Puurs

Hoogstraat 29 – 2870 Puurs

tel+ 32(0)3 890 76 76 |

fax +32(0)3 890 76 90



NERO

opdrachthouder

Nero bvba

multiprofessionele vennootschap

Meulestedekaai 39a – 9000 Gent

tel: +32 (9) 220 10 58

stedenbouw@nero.be

colofon

project: gemeentelijk RUP Gedeeltelijke herziening BPA Keulendam

opdrachtgever: gemeente Puurs

opdrachtnemer: Nero bvba

INLEIDING

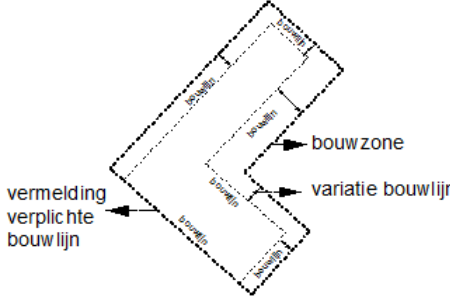
Deze voorschriften vormen een juridische vertaling van de doelstellingen, randvoorwaarden en concepten, in het kader van het RUP opgesteld. Er worden zowel voor de bebouwing als voor de publieke ruimte randvoorwaarden opgelegd waarmee de aanvrager rekening moet houden bij het opstellen van een ontwerp. Om tot een kwalitatief en samenhangend woongebied te komen, wordt aan de aanvragers van een stedenbouwkundige vergunning niet enkel gevraagd te voldoen aan de voorschriften betreffende de bebouwing. Telkens dient de verklarende nota de relaties te duiden die het gebouw legt tot de private en publieke open ruimte. Zowel de zone waarin gehandeld wordt als de aangrenzende zones van de publieke ruimte dienen dus geraadpleegd te worden.

De opbouw gebeurde als volgt: artikel 1 geeft de **algemene voorschriften**, geldend voor alle zones, daarna volgen de voorschriften specifiek voor de **bebouwing** (art. 2 en art. 3) , waarna de voorschriften voor de **open ruimte** (art. 4, art. 5, art. 6, art.8 en art.9) en de **ondergrondse parking** (art.7) volgen.

Inhoud

Artikel 1. Algemene bepalingen - plangebied RUP Gedeeltelijke herziening BPA Keulendam	- 7 -
Artikel 2. Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en kleinhandel	- 16 -
Artikel 3. Woongebied voor meergezinswoningen	- 18 -
Artikel 4. Tuinzone	- 20 -
Artikel 5. Infrastructuur - Fietspad	- 21 -
Artikel 6. Openbaar domein	- 22 -
Artikel 7. Zone voor ondergrondse parking	- 23 -
Artikel 8. Publieke verbinding voor voetgangers en fietsers.....	- 25 -
Artikel 9. Ontsluitingweg fietsverkeer	- 26 -
Bijlage 1. Begrippenlijst	- 27 -
Bijlage 2. Streekeigen heester- en boomsoorten	- 29 -

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting																				
<div data-bbox="414 263 470 295" style="border: 1px solid black; width: 25px; height: 20px; margin-bottom: 10px;"></div> <p data-bbox="414 327 1422 391">Artikel 1. Algemene bepalingen - plangebied RUP Gedeeltelijke herziening BPA Keulendam</p> <p data-bbox="436 454 672 486">1.1. Toepassing</p> <p data-bbox="414 486 1534 582">De bepalingen van artikel 1 omvatten de algemene bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De artikelen volgend op artikel 1 omvatten de specifieke bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p data-bbox="414 590 1534 726">De algemene bepalingen zijn van toepassing voor het gehele plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Zij zijn geldig voor zover er voor het betreffende onderwerp of onderdeel geen specifieke bepalingen zijn opgenomen die de algemene bepalingen overroepen. In het geval van tegenstrijdigheden hebben de specifieke voorschriften namelijk steeds voorrang.</p> <p data-bbox="436 766 705 798">1.2. Begrippenlijst</p> <p data-bbox="414 798 1534 861">Voor de gehanteerde begrippen wordt verwezen naar de begrippenlijst in bijlage 1 op pagina pagina - 27 -.</p> <p data-bbox="436 973 1041 1005">1.3. Gabarieten – afmeting van de bebouwing</p> <p data-bbox="459 1021 683 1053">1.3.1. Bouwzone</p> <ul data-bbox="414 1053 1534 1364" style="list-style-type: none"> – Alle constructies zullen steeds opgetrokken worden binnen de bouwzones zoals die zijn aangegeven op het grafisch plan. – Indien aangeduid op het grafisch plan, gelden er per bouwzone bijkomende beperkingen in de vorm van een minimaal en maximaal aantal bouwlagen, bouw- en terreinindex (B/T en V/T), aantal woningen. – Tuin- en fietsenbergingen worden steeds expliciet in pandig voorzien binnen het volume van de woningen of gebouwen. – Ze worden uitgevoerd als één samenhangend geheel. Zij kunnen in geen geval als een individuele aanbouw worden uitgevoerd. <p data-bbox="459 1380 817 1412">1.3.2. Bestaande bebouwing</p>	<p data-bbox="1556 319 2083 590">[artikel 1] bevat de algemene bepalingen, van toepassing voor het gehele plangebied van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De algemene bepalingen vervat in artikel 1 zijn van toepassing voor zover zij niet in strijd zijn met de specifieke bepalingen van de overige artikels. In het geval van tegenstrijdigheden hebben de specifieke artikelen steeds de voorrang.</p> <p data-bbox="1556 734 1814 758">Gabarieten en bouwzones</p> <p data-bbox="1556 766 2083 901">De volgende maximale en minimale toegestane waarden per bouwzone zijn op het grafisch plan telkens weergegeven in een kader vermeld binnen de bouwzone</p> <table data-bbox="1624 925 1993 1093" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">min max</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">BL</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">1</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">2</td> <td>Aantal bouwlagen</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">B/T</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">1</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">2</td> <td>Bouw / Terrein index</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">V/T</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">1</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">2</td> <td>Vloer / Terrein index</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black;">Wo</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">1</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">2</td> <td>Aantal woningen</td> </tr> </table> <p data-bbox="1556 1117 1668 1141">Bouwzone</p> <p data-bbox="1556 1149 2083 1252">De bouwzone is op het grafisch plan weergegeven door een omtrek in streepjeslijn. Ze geeft de omtrek weer waarbinnen mag gebouwd worden.</p> <p data-bbox="1556 1260 2083 1388">Daarnaast wordt de rand of een evenwijdige aan de rand van de bouwzone als een verplichte gevelbouwlijn opgelegd, indien de tekst “bouwlijn” naast de rand van de bouwzone is</p>		min max			BL	1	2	Aantal bouwlagen	B/T	1	2	Bouw / Terrein index	V/T	1	2	Vloer / Terrein index	Wo	1	2	Aantal woningen
	min max																				
BL	1	2	Aantal bouwlagen																		
B/T	1	2	Bouw / Terrein index																		
V/T	1	2	Vloer / Terrein index																		
Wo	1	2	Aantal woningen																		

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>De mogelijkheid tot eventuele herbouw of uitbreiding van de bestaande bebouwing is opgenomen binnen de specifieke bepalingen van de desbetreffende zones.</p> <p>1.3.3. Bouwlijnen Indien aangeduid op het grafisch plan wordt de bouwzone als een verplichte bouwlijn of rooilijn aangeduid. De gevel dient zich hierbij verplicht op deze lijn te aliniëren. Insprongen en uitbouwen zijn toegelaten voor zover opgenomen in de specifieke stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>1.3.4. Marges Marges aangeduid op het grafische plan laten toe om de bouwlijn binnen de bouwzone evenwijdig te verschuiven binnen de bepaalde limiet.</p> <p>1.3.5. Bouwlagen en bouwhoogte Tenzij gespecificeerd op het grafisch plan wordt het maximaal aantal bouwlagen, en impliciet ook de bouwhoogte, beperkt tot 4 bouwlagen. Als bouwlaag wordt hierbij het gedeelte van vloerpas tot vloerpas gerekend, met een maximum hoogte van:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 3.60m in het geval van wonen – 4.00m in het geval van privédiensten, kantoren, zelfstandige beroepen en kleinschalige commerciële functies op de gelijkvloerse verdieping. – Een ondergrondse bouwlaag is steeds mogelijk. De ondergrondse bouwlagen dienen niet bijgeteld te worden bij het maximum aantal bouwlagen. <p>1.3.1. Dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle daken worden als platte daken uitgevoerd. – Uitzondering hierop, indien toegelaten binnen de specifieke voorschriften van de zone, vormt de herbouw of verbouwing van de bestaande bebouwing. In dit geval moet: <ul style="list-style-type: none"> ○ het bouwvolume vallen binnen het oorspronkelijk gabariet. ○ in het geval van aaneengesloten bouw, sluit het bouwvolume en het dak harmonisch aan bij de naburige panden. ○ in het geval van vrijstaande bouw, is de dakvorm vrij te bepalen. <p>1.3.2. Niet-bebouwde oppervlakte binnen een bouwzone De oppervlaktes die niet bebouwd worden binnen de bouwzone nemen steeds de stedenbouwkundige voorschriften en het statuut over van de voorschriften voor de <i>niet-bebouwde ruimtes van desbetreffende zone</i>. De oppervlaktes van de eventuele verhardingen worden meegerekend met de totale toegestane maxima en minima oppervlaktes van de volledige zone.</p>	<p>vermeld op het grafisch plan.</p> 

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>1.4. Architecturale verschijningsvorm</p> <p>Er wordt een gediversifieerd, maar samenhangend beeld beoogd binnen het plangebied. Dit uit zich concreet in een aantal principes omtrent de bebouwing:</p> <p>1.4.1. Vormtaal</p> <ul style="list-style-type: none"> – Er wordt een hedendaagse architecturale vormtaal gehanteerd. Historiserende vormtaal en detaillering worden niet toegelaten. <p>1.4.2. Materiaalgebruik</p> <ul style="list-style-type: none"> – Binnen één en dezelfde bouwzone wordt de gevelbekleding verplicht uitgevoerd in één en dezelfde materiaalcombinatie, – Binnen één en dezelfde bouwzone wordt het buitenschrijnwerk eveneens uitgevoerd in één en dezelfde materiaalcombinatie. – Alle gehanteerde materialen zijn duurzaam en esthetisch verantwoord. – Alle gevels of vrijstaande verticale vlakken worden met een evenwaardig gevelmateriaal afgewerkt. – Worden niet in aanmerking genomen voor de toepassing van vorige regels: zonnepanelen, fotovoltaïsche cellen, verduisterings- en zonweringsluiken, balustrades, zonneschermen, zonwering, dakoversteken, buitentrappen,... <p>1.4.3. Groendaken</p> <p>Alle zichtbare platte daken worden verplicht als groendak (extensief of intensief) of als dakterrassen afgewerkt, behalve de bovenste dakken (nivo 4) van het RUP-gebied in zijn geheel, tenzij zij:</p> <ul style="list-style-type: none"> – benut worden voor de plaatsing van zonnepanelen of –boilers. – in het geval van vrijstaande volumes met een dakoppervlakte kleiner dan 15m². <p>1.5. Zonnepanelen</p> <p>De plaatsing van zonnepanelen of zonnecollectoren is enkel toegelaten geïntegreerd op het dak.</p> <p>1.5.1. Zonnepanelen of -boilers geïntegreerd in een schuin dakvlak zijn toegelaten op een afstand van minimaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 0.50m van de perceelsgrens in het geval van een montage op of enkele centimeter boven de dakbedekking. – tot op de perceelsgrens in het geval deze als een volwaardige dakbedekking is opgevat. 	<p>vormtaal</p> <p>Er wordt een samenhangend beeld beoogd voor het gehele plangebied, zonder hierbij een eentonigheid na te streven. Dit uit zich in een hedendaagse, eerder strakke architecturale vormtaal, waarbij de vrijheid van materiaal- en kleurkeuze zorgen voor een gediversifieerd beeld.</p> <p>Materiaalgebruik</p> <p>Binnen het RUP-gebied wordt er een zekere stedenbouwkundige samenhang en architecturale eenheid nagestreefd.</p> <p>Zonnepanelen of -boilers geïntegreerd in een schuin dakvlak Onder geïntegreerd in het dakvlak wordt verstaan:</p> <p>bovenop de dakbedekking en dus in dezelfde helling maar ertegen of enkele centimeter erboven gemonteerd, zonder buiten het dakvlak zelf te komen of tussenin de dakbedekking gemonteerd en dus zelf als dakbedekking dienend.</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>1.5.2. Zonnepanelen op het plat dak worden geïntegreerd binnen de dakbedekking en worden onttrokken aan het zicht vanaf het publiek domein.</p> <p>1.6. (schotel-)antennes / infrastructuur Andere constructies of infrastructuur zoals (schotel)antennes, masten, worden enkel toegestaan op het dak op een geïntegreerde manier en onttrokken aan het zicht vanaf het publiek domein.</p> <p>1.7. Specifieke bepalingen m.b.t. het wonen</p> <p>1.7.1. Private buitenruimtes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elke woning moet over een minimale private buitenruimte beschikken: <ul style="list-style-type: none"> > ofwel een tuin van minimum 36 m² > ofwel een terrasoppervlakte van 1 m² per 10 m² bruto-vloeroppervlakte met als minimumafmeting: 1,5 m x 2,5 m. Vanaf een bruto-vloeroppervlakte van 80m² dient het terrasoppervlakte min 8m² te zijn . <p>1.7.2. Toegangen Wanneer op het gelijkvloers een andere bestemming dan de woonbestemming wordt gerealiseerd, is het voorzien van een volledig gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping verplicht.</p> <p>1.8. Inrichting niet-bebouwde oppervlaktes</p> <ul style="list-style-type: none"> - De zone voor tuinen wordt volledig aangeplant of ingezaaid. Uitzondering hierop vormen de noodzakelijke verhardingen voor het onderhoud alsook de eventuele terrasverhardingen van de gelijkvloerse woningen. - De publieke ruimte wordt als een volwaardige vijfde wand aanzien. Haar invulling is hierbij prioritair gericht op de verblijfsfunctie en de zachte weggebruiker. <p>1.9. Erfscheidingen Voor zover er geen andersluidende bepalingen zijn opgenomen in de hierna volgende artikels van de stedenbouwkundige voorschriften worden de erfscheidingen verplicht als volgt ingericht en aangeplant:</p> <p>1.9.1. Private tuinen met het openbaar domein</p> <ul style="list-style-type: none"> - een groene haag met een maximale hoogte van 2.00m in streekeigen beplanting. Deze 	<p>Verplichte realisatie van tuinen en terrassen bij woningen</p> <p>Gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping</p> <p>Er wordt éénzelfde haagsoort opgelegd om een</p>


verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>kan enkel gecombineerd worden met een groene draadafsluiting van maximum 1.80m te plaatsen aan de binnenzijde van de haag aan de zijde van het private perceel.</p> <ul style="list-style-type: none"> - eventuele afsluitingen van doorgangen gebeuren door een metalen hek of een houten poort met een maximale hoogte van 2.00m en maximale breedte van 1.50m. <p>1.9.2. Private tuinen onderling</p> <ul style="list-style-type: none"> - een groene haag met een maximale hoogte van 2.00m, in streekeigen beplanting, tussen voortuinen of zijtuinen van dezelfde bouwzone. - een groene haag met een maximale hoogte van 2.00m, in streekeigen beplanting, eventueel gecombineerd met een groene draadafsluiting van maximum 1.80m te plaatsen op de erfscheiding. <p>1.10. Streekeigen beplanting</p> <p>Aanplantingen in het open domein en hagen op eigendomsgrenzen moeten aangeplant worden met streekeigen planten en indien beschikbaar met autochtoon plantmateriaal.</p> <p>1.11. Bodemreliëf</p> <p>1.11.1. Wijzigingen van het bodemreliëf</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wijzigingen van het bodemreliëf zijn slechts toegelaten (bv ondergrondse parkeergarages) indien zij strikt noodzakelijke wijzigingen betreffen in het reliëf binnen de bouwkavel of ter ontsluiting. <p>1.1. Vellen van bomen en aanplantingen</p> <p>1.1.1. Randvoorwaarden vellen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Behoudens andersluidende beperkingen in de bijzondere bepalingen is het ontbossen en vellen van bomen enkel toegelaten voor zover dat noodzakelijk is voor de veiligheid, de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen en in geval van ziekte die tot afsterven leidt. <p>Het vernietigen van een boom op een andere wijze dan vellen wordt met het vellen van een boom gelijkgesteld.</p> <p>1.1.2. Bij het vellen van een hoogstamboom geldt een heraanplantplicht.</p> <p>1.1.3. Voor verplichte aanplantingen wordt verplicht gebruik gemaakt van streekeigen boom- en heestersoorten die worden vermeld in bijlage 2.</p>	<p>uniform en samenhangend beeld te creëren binnen de wijk.</p> <p>Draadafsluitingen en hekken</p> <p>Draadafsluitingen worden zowel als mogelijk onzichtbaar gemaakt vanaf het publieke domein.</p> <p>Voor de streekeigen beplanting wordt verwezen naar de lijst in bijlage 2 op pagina – 23 -.</p> <p>Wijziging van het bodemreliëf</p> <p>Gevallen waarin men mag ontbossen en bomen mag vellen. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan doet evenwel geen afbreuk aan de verplichtingen voortvloeiend uit het bosdecreet of latere vervangende decreten of uitvoeringsbesluiten in dat kader.</p> <p>Met het vernietigen van een boom op een andere wijze wordt ondermeer bedoeld: het onzorgvuldig snoeien, het plaatsen van bronbemaling zonder bijkomende beschermingsmaatregelen e.a.</p> <p>Heraanplantplicht is steeds verplicht.</p> <p>Verplicht gebruik van streekeigen heester- en boomsoorten bij verplichte aanplantingen.</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>1.2. Toegankelijkheid</p> <p>1.2.1. Algemeen</p> <ul style="list-style-type: none"> – De openbare wegenis 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. <p>1.2.2. Rolstoelgebruikers en mindervaliden</p> <p>Alle paden en wegen en de inrichting van het publieke domein in het algemeen moet voldoen aan het <i>Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid</i> en aan de vigerende normen betreffende de toegankelijkheid van het publieke domein.</p> <p>1.2.3. Brandweer</p> <p>Bij de realisatie van het RUP moet elke deelfase voldoende bereikbaar zijn voor de voertuigen van de brandweer en de nutsvoorzieningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – De dimensionering en draagkracht van de wegen, evenals de benodigde draaicirkels moet voldoende rekening hiermee houden. – Bij een gefaseerde gedeeltelijke of voorlopige ontwikkeling worden de nodige keerpunten voorzien binnen het publieke domein. Ze zijn in te richten volgens de voorschriften en eisen van de brandweer en betrokken diensten. <p>1.3. Parkeren</p> <p>Er wordt een minimale en eventuele maximale stallingscapaciteit voor auto's en fietsen opgelegd gekoppeld aan het te realiseren programma.</p> <p>De stallingsplaatsen voor fietsen voldoen minimaal aan volgende voorwaarden:</p>	<p>Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.</p> <p>Parkeer- en/of stalplaatsen voor auto's en fietsen. Algemeen.</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<ul style="list-style-type: none"> - Ze zijn afsluitbaar of voorzien van een geschikte voorziening om de fiets vast te maken - Ze zijn gemakkelijk toegankelijk vanaf de openbare weg. <p>In afwachting van de inwerkingtreding van een stedenbouwkundige verordening die deze materie betreft, en behoudens andersluidende beperkingen in de bijzondere bepalingen, gelden volgende stallingsnormen binnen het plangebied:</p> <p>1.3.1. Wonen</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimum 1,5 autostalplaatsen per wooneenheid. - minimum 3 stallingsplaatsen voor fietsen per wooneenheid. <p>1.3.2. Privédiensten, kantoren, zelfstandige beroepen en kleinschalige commerciële functies.</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimum 2 en maximum 3 per 100 m². - minimum 1 stallingsplaats voor fietsen per 200m² vloeroppervlakte. - Deze dienen voorzien te worden binnen de gemeenschappelijke parkeervoorzieningen. <p>1.4. Archeologisch vooronderzoek</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 5m) worden gegraven met een tussenafstand van 5m, in geschrante rijen met een tussenafstand tussen de rijen van 10. 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. Gelet op de kans dat er onroerend erfgoed binnen het gebied aanwezig is en gelet op de impact van de werken, moet er verplicht voorafgaandelijk aan het uitvoeren van de werken, een archeologisch vooronderzoek worden ingesteld en uitgevoerd. 	

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>1.5. Integraal waterbeheer</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 oppervlakten) 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. Rechtstreekse lozing van regenwater in het openbaar riool of waterlopen, is niet toegestaan. – Regen- en afvalwater dient afgevoerd naar een (gescheiden) rioleringsstelsel. Hiervoor kunnen aan het openbaar domein leidingen en constructies geplaatst worden. – 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 lozing van afvalwater en hemelwater is hier onverminderd van toepassing. – Werken en handelingen, voorzieningen inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van waterlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer zijn steeds toegelaten. – Het is aan de ontwikkelaars van de verschillende bouwzones om de kwaliteit van de grondlagen en de standen van het grondwaterpeil verder te onderzoeken. Er moet daarbij o.a. bekeken worden wat de mogelijkheden zijn voor lokale infiltratie of buffering met vertraagde afvoer. Het is aan de ontwikkelaar om de afvoermogelijkheden te controleren en zo nodig de ingrepen te doen om de vertraagde afvoer mogelijk te maken. Ook al betekent dit dat er ingrepen moeten gebeuren buiten de projectzone (uitbreiding riolering, aanleggen of uitbreiden van grachten,...). <p>1.6. Modaliteiten - algemeen</p> <ul style="list-style-type: none"> – De ontwikkeling en realisatie van het RUP kan opgedeeld worden in verschillende fases, aangeduid met een letter op het grafisch plan (fase A en fase B). Binnen één fase wordt de realisatie van één of meerdere bouwzones of projectzones gekoppeld aan: <ul style="list-style-type: none"> > de voorafgaande of gelijktijdige ontwikkeling en realisatie van alle publieke zones (ontsluiting, publieke ruimte,..) binnen de desbetreffende fase. > de voorafgaande of gelijktijdige ontwikkeling en realisatie van alle publieke zones (ontsluiting, publieke ruimte,..) van een andere fase die nodig is om de 	<p>Projectzone</p> <p>Deel van het plangebied dat als één geheel moet worden beschouwd met betrekking tot de realisatie en modaliteiten.</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>desbetreffende projectzone(s) te kunnen ontsluiten.</p> <ul style="list-style-type: none"> > de voorafgaande of gelijktijdige ontwikkeling en realisatie van alle parkeervoorzieningen voor de desbetreffende fase. <ul style="list-style-type: none"> – De publieke zones welke worden overgedragen aan de gemeente door de ontwikkelaar(s) uitgevoerd voorafgaand of tezamen met de realisatie van de bebouwing. – De kosten van de realisatie en de overdracht zijn hierbij ten laste van de ontwikkelaar(s) 	

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>Artikel 2. Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en kleinhandel</p> <p>2.1. Bestemming</p> <p>2.1.1. Toegelaten hoofdfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wonen in meergezinswoningen. – De toegelaten functies voor een minimum van 50% van de vloeroppervlakte van de gelijkvloerse verdieping en maximum 1/3 van de vloeroppervlakte in het gebouw zijn: privédiensten, kantoren, zelfstandige beroepen en kleinschalige commerciële functies voor zover zij de draagkracht van de woonfunctie en de omgeving in het algemeen niet in het gedrang brengen. <p>2.2. Inrichting bouwzone</p> <p>2.2.1. Bebouwingswijze</p> <ul style="list-style-type: none"> – De bouwzone vormt een samenhangend en harmonisch geheel met de naastgelegen zone opgenomen onder <i>Art.3 Woongebied voor meergezinswoningen</i>. De naastgelegen zones van Art. 2 en Art. 3 worden als één geheel ontworpen en uitgevoerd. – De bovenste verdieping van elk volume wordt aan bepaalde kanten van het gebouw 3,00 m teruggetrokken ten opzichte van de gevellijn. Deze bouwlijnen op de 4^{de} bouwlaag worden op het grafischplan richtinggevend aangeduid ten opzichte van de maximale omtrek van de volumes. – In de zone aangeduid met de vermelding OBL kan er een overbouwning op de verdieping(en) toegelaten worden. De volledige oppervlakte van het gelijkvloers vormt hierbij een vrije onbebouwde ruimte waarvan de inrichting volgens de voorschriften van Art. 6 Openbaar domein gebeurt. <p>2.2.2. Bestaande bebouwing</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het oprichten van nieuwe gebouwen binnen een bouwzone gaat gepaard met een verplichte afbraak van alle bestaande constructies per fase, gelegen of gedeeltelijk gelegen binnen de bouwzone en de bijhorende niet-bebouwde private zone. – Enkel instandhoudingswerken zijn toegestaan. 	<p>Categorie woongebied</p> <p>Er dient vermeden te worden dat de gelijkvloerse verdieping aan de straatkant enkel voor wonen wordt bestemd. Activiteit wordt gestimuleerd.</p>

2.2.3. Materialen

Binnen de bouwzone wordt eenzelfde materiaal of materiaalcombinatie gebruikt.

2.2.4. Parkeren


- De aan het programma opgelegde stallingcapaciteit, vermeld in *Artikel 1* is verplicht ondergronds te voorzien (*Art. 7 Zone voor ondergrondse parking*), met uitzondering van een aantal bovengrondse parkeerplaatsen.
- De inrit tot de ondergrondse parkeervoorzieningen wordt binnen deze zone voorzien en gebeurt via de R. Verbelenstraat, door de zone van *Art. 6 Openbaar domein*. De uitrit gebeurt via Keulendam en wordt apart in de zone van *Art. 3 Woongebied voor meergezinswoningen* voorzien (schematisch aangeduid op het grafisch plan).

2.3. Inrichting niet-bebouwde zone


- Het niet-bebouwde gedeelte van de zone dient als collectieve ruimte te worden aangelegd. Deze zone is bereikbaar zowel voor het niet-gemotoriseerd als eventueel het gemotoriseerd verkeer (nutsdiensten, verhuishuizen, brandweer...).
- Verhardingen op het dak van de ondergrondse parking worden in niet waterdoorlatende materialen uitgevoerd. De rest van de verhardingen worden in waterdoorlatende materialen aangelegd.


2.4. Modaliteiten


- De bouwzone en de bijhorende private en publieke niet-bebouwde ruimtes, worden per fase als één geheel ontwikkeld met het naastgelegen *Art 3 Woongebied voor meergezinswoningen*.

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>Artikel 3. Woongebied voor meergezinswoningen</p> <p>3.1. Bestemming</p> <p>3.1.1. Toegelaten hoofdfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wonen in meergezinswoningen. <p>3.1.2. Toegelaten nevenfuncties: Toegelaten voor maximum 1/3 van de vloeroppervlakte van het gebouw: privédiensten en zelfstandige beroepen voor zover zij de draagkracht van de woonfunctie en de omgeving in het algemeen niet in het gedrang brengen.</p> <p>3.2. Inrichting bouwzone</p> <p>3.2.1. Bebouwingswijze</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gestapelde meergezinswoningen – De bouwzone vormt een samenhangend en harmonisch geheel met het naastgelegen <i>Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en klein handel</i>. Zij wordt als één geheel ontworpen en uitgevoerd met de naastgelegen bouwzone van <i>Art. 2 Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en kleinhandel</i>. – De derde verdieping wordt aan bepaalde kanten van het gebouw 3,00 m teruggetrokken ten opzichte van de gevellijn. Deze bouwlijnen op de 3^{de} bouwlaag worden op het grafischplan richtinggevend aangeduid ten opzichte van de maximale omtrek van het volume. <p>3.2.2. Bestaande bebouwing</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het oprichten van nieuwe gebouwen binnen een bouwzone gaat gepaard met een verplichte afbraak van alle bestaande constructies per fase, gelegen of gedeeltelijk gelegen binnen de bouwzone en de bijhorende niet-bebouwde private zone. – Enkel instandhoudingswerken zijn toegestaan. <p>3.2.3. Materialen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Binnen de bouwzone wordt eenzelfde materiaal of materiaalcombinatie gebruikt. <p>3.2.4. Parkeren</p>	<p>Categorie woongebied</p>

<ul style="list-style-type: none"> – De aan het programma opgelegde stallingcapaciteit, vermeld in <i>Artikel 1</i> is verplicht ondergronds te voorzien (<i>Art. 7 Zone voor ondergrondse parking</i>), met uitzondering van een aantal bovengrondse parkeerplaatsen. – De inrit tot de ondergrondse parkeervoorzieningen wordt binnen de zone van <i>Art. 2 Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en kleinhandel</i> voorzien en gebeurt via de R. Verbelenstraat, door de zone van <i>Art. 6 Openbaar domein</i>. De uitrit gebeurt via Keulendam en wordt apart in deze zone voorzien (schematisch aangeduid op het grafisch plan). – Bovengronds parkeren in deze zone wordt, beperkt tot de zones buiten het binnenplein en niet zichtbaar vanuit de R. Verbelenstraat. <p>3.3. Inrichting niet-bebouwde zone</p> <ul style="list-style-type: none"> – In het niet-bebouwde gedeelte van de zone mag een privé zone (max. 2m vanaf de gevellijn) aangelegd worden. – De rest van het niet-bebouwde gedeelte van de zone dient als collectief ruimte te worden aangelegd. Deze zone is bereikbaar zowel voor het niet-gemotoriseerd als eventueel het gemotoriseerd verkeer (nutsdiensten, verhuishwagen, brandweer...). – Verhardingen op het dak van de ondergrondse parking mogen in niet waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden. De rest van de verhardingen worden in waterdoorlatende materialen aangelegd. – De inrichting van deze zone vraagt bijzondere aandacht voor de veiligheid van de gebruikers bij het samenkomen van de verschillende verkeerstrommen. <p>3.4. Modaliteiten</p> <p>De bouwzone en de bijhorende private en publieke niet-bebouwde ruimtes, worden per fase als één geheel ontwikkeld met het naastgelegen <i>Art. 2 Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en kleinhandel</i>.</p>	<p>De bovengrondse parkeerplaatsen mogen niet het verblijfskarakter van het binnenplein hypothekeren, in die zien worden zij enkel buiten de grenzen van het omsloten binnenplein voorzien, in de zones die niet zichtbaar zijn vanuit de R. Verbelenstraat. Deze worden indicatief op het grafisch plan aangeduid met de letter "P"</p> <p>.</p> <p>De privé zone van max. 2m vanaf de gevellijn wordt aangelegd ten voordeel van de privacy van de woningen op het gelijkvloers.</p>
--	--

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>Artikel 4. Tuinzone</p> <p>4.1. Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> – De zone is bestemd voor de aanleg van privétuinen en eventueel terrassen bij de woningen. <p>4.2. Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> – De zone wordt als groene tuin of gedeeltelijk verhard aangelegd, in functie van de aanleg van terrassen. – Voor oprichten van constructies (o.a. tuin/fietsbergingen) is het besluit van de Vlaamse regering met betrekking tot handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, van toepassing. <p>4.2.1. Bestaande bebouwing</p> <ul style="list-style-type: none"> – De inrichting van de tuinzone gaat gepaard met een verplichte afbraak van alle bestaande constructies per fase, gelegen of gedeeltelijk gelegen binnen de zone en de bijhorende niet-bebouwde private zone. – Enkel instandhoudingswerken zijn toegestaan. <p>4.2.2. Efscheidingen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het afsluiten van de private tuinen wordt toegelaten volgens de voorschriften beschreven in <i>Art.1 Algemene bepalingen - Efscheidingen</i> – Afsluitingen op de perceelgrens zijn enkel toegelaten in overleg met, en mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaars. <p>4.3. Modaliteiten</p> <ul style="list-style-type: none"> – De tuinzone en de bijhorende bebouwde ruimtes, worden per fase als één geheel ontwikkeld met het naastgelegen <i>Art. 3 Woongebied voor meergezinswoningen</i>. 	<p>Categorie wonen</p> <p>Besluit van de Vlaamse regering tot de bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Dit besluit trad in werking op 1 december 2010.</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>Artikel 5. Infrastructuur - Fietspad</p> <p>5.1. Hoofdbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dit gebied is bestemd voor openbare wegenis toegankelijk voor fietsgebruikers- <p>5.2. Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> – Schematisch aangeduid op het grafisch plan wordt een publieke verbinding gerealiseerd voor fietsers. – Ruimtelijk wordt deze zone als een publieke doorsteek ingericht. <p>Deze verbindingsweg wordt de naast de spoorweg aangelegd, tussen de Robert Verbelenstraat en de achtergelegen zone van Keulendam.</p> <ul style="list-style-type: none"> – De zone wordt voorzien van een aangepaste openbare verlichting volgens de bepalingen en richtlijnen van de openbare nutsmaatschappij of netwerkbeheerder. – De inrichting van deze zone vraagt bijzondere aandacht voor de veiligheid van de gebruikers bij het samenkomen van de verschillende verkeerstromen. <p>5.3. Constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden en kleinschalige installaties behorend bij de onder- en bovengrondse nutsleidingen. 	<p>Categorie lijninfrastructuur</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>Artikel 6. Openbaar domein</p> <p>6.1. Bestemming Deze zone is bestemd voor de aanleg van openbare ruimtes behorend tot de openbare wegenis (voetpad, parkeerplaatsen, groenaanleg...).</p> <p>6.2. Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ruimtelijk wordt deze zone als publiek domein ingericht. - Verhardingen worden in waterdoorlatende of half-waterdoorlatende materialen aangelegd; parkeerplaatsen "P" worden in grasdalen uitgevoerd. <p>6.2.1. Bestaande bebouwing</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bestaande elektriciteitscabine wordt afgebroken en op een geïntegreerde manier ingericht, binnen de nieuwe volumes van <i>Art. 2. Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en kleinhandel.</i> <p>6.3. Constructies Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden en kleinschalige installaties behorend bij de onder- en bovengrondse nutsleidingen</p>	<p>Categorie lijninfrastructuur</p> <p>Parkeerhavens worden op het grafisch plan met de letter "P" aangeduid.</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>Artikel 7. Zone voor ondergrondse parking</p> <p>7.1. Bestemming</p> <p>7.1.1. Toegelaten hoofdfuncties: Deze zone is bestemd voor een ondergrondse privé verdeelparking, toegankelijk voor zowel het niet-gemotoriseerd als gemotoriseerd verkeer. Hieraan moeten de private parkings van de aanliggende projectzones gekoppeld worden.</p> <p>7.1.1. Toegelaten nevenfuncties: Gemeenschappelijke fietsstallingen en privé bergingen zijn toegelaten.</p> <p>7.2. Inrichting</p> <p>Ze bestaat uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> – een ondergrondse privé parking, waarvan de inrit voor gemotoriseerd verkeer wordt voorzien langsheen de R. Verbelenstraat in de zone van <i>Art. 2 Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en kleinhandel</i> (via de zone van <i>Art. 6 Openbaar domein</i>. De uitrit gebeurt via Keulendam en wordt apart in de zone van <i>Art. 3 Woongebied voor meergezinswoningen</i> voorzien (schematisch aangeduid op het grafisch plan). – een dak over de parking die als collectief domein wordt ingericht en bereikbaar is zowel voor het niet-gemotoriseerd als eventueel het gemotoriseerd verkeer (verhuiswagen, brandweer...). <p>Binnen de aangeduide zone mogen de verschillende parkings vrij ingeplant worden in functie van de nodige oppervlakte.</p> <p>7.3. Modaliteiten</p> <ul style="list-style-type: none"> – De verschillende ondergrondse parkings in deze zone worden als één geheel ontwikkeld met één enkele gemeenschappelijke inrit, indicatief aangeduid op het grafisch plan. – De initiatiefnemer van de eerste fase of zijn rechtvolgers dienen, ter hoogte van de perceelsgrens, een recht van doorgang naar de nog aan te leggen ondergrondse parking 	<p>Aangegeven in overdruk Categorie wonen</p> <p>Verdeelparking Zowel de stallingscapaciteit van de deze zone als de capaciteit van de zone voor meergezinswoningen worden in dezelfde verdeelparking voorzien. Dit wilt zeggen dat indien er twee aparte parkings gebouwd worden alle twee door eenzelfde inrit dienen bedient te worden.</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>van een volgende fase te verlenen, ten voordele van de eigenaar van het aangrenzende erf (latere fase), zodat er een recht van doorgang gegarandeerd is voor diegene die het aansluitend project realiseert. Dit recht van doorgang zal tevens opdeelbaar zijn tussen alle mede-eigenaars van het latere project. De erfdienstbaarheid zal nauwkeurig beschreven worden in de authentieke akte.</p> <ul style="list-style-type: none">- De kosten en het risico voor de aansluiting van de doorgang zullen ten laste zijn van diegene die het latere project realiseert.	

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>←...→</p> <p>Artikel 8. Publieke verbinding voor voetgangers en fietsers</p> <p>8.1. Bestemming Schematisch aangeduid op het grafisch plan wordt een publieke verbinding gerealiseerd voor voetgangers en fietsers tussen Keulendam en R. Verbelenstraat.</p> <p>8.2. Inrichting</p> <p>8.2.1. De inrichting gebeurt volgens de voorschriften van <i>Art. 2 Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en kleinhandel</i> en <i>Art. 3 Woongebied voor meergezinswoningen</i>.</p>	<p>Aangegeven in overdruk Categorie lijninfrastructuur</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p></p> <p>Artikel 9. Ontsluitingweg fietsverkeer</p> <p>9.1. Bestemming Schematisch aangeduid op het grafisch plan wordt een publieke verbinding gerealiseerd voor fietsers.</p> <p>9.2. Inrichting</p> <p>9.2.1. De inrichting gebeurt volgens de voorschriften van <i>Art. 5 Infrastructuur - Fietspad</i></p>	<p>Aangegeven in overdruk Categorie lijninfrastructuur</p>

Bijlage 1. Begrippenlijst

Voor de toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder:

“Grafisch plan”: het verordende plan(nen) dat integraal deel uitmaken van het RUP..

Plangebied: gebied waarvoor het RUP van toepassing is.

Projectzone: dit is een zone van het plangebied die als één geheel moet worden beschouwd met betrekking tot de realisatie en de bijhorende modaliteiten.

B/T index (bezettingscoëfficiënt): verhouding van de **bebouwbare grondoppervlakte** ten opzichte van de volledige oppervlakte van de **desbetreffende bouwzone**, de eventuele verhardingen worden niet meegeteld bij de berekening van de bezettingscoëfficiënt.

V/T index (vloercoëfficiënt) verhouding van de **bebouwbare vloeroppervlakte** ten opzichte van de volledige oppervlakte van de **desbetreffende bouwzone**, de eventuele buitenverhardingen worden niet meegeteld bij de berekening van de vloercoëfficiënt.

Bouwzone: op het grafisch plan aangeduide zone die de omtrek weergeeft waarbinnen constructies mogen of kunnen opgetrokken worden. Buiten deze zone is het optrekken van bouwvolumes of constructies niet toegestaan.

Bouwlijn: aangeduide lijn binnen of op de rand van de bouwzone waarop de gevel verplicht dient gealigneerd te worden over een minimale lengte van 80% van de gevelbreedte. De bouwlijn is bijkomend aangeduid door een tekstvermelding “*bouwlijn*” op het grafische plan.

Bouwdiepte: diepte van een bouwwerk die moet worden gemeten van de buitenzijde van de voorgevel tot de buitenzijde van de achtergevel

Bouwhoogte: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel in geval van een plat dak, of de kroonlijst of de dakgoot in geval van een hellend dak

Bouwlaag: het gedeelte van vloerplas tot vloerplas, met een maximum hoogte van:

- 3.60m in het geval van wonen
- 4.00m in het geval van diensten

Meergezinswoningen of gestapelde woningbouw: gebouw waarin meerdere woningen zijn gelegen al of niet met een gemeenschappelijke toegang vanaf de openbare ruimte.

Harmonische samenhang: een klaarblijkelijk verband tussen typologische karakteristieken van gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, dakhelling, verdeling van gevelvlakken, verhouding muur/raam, materialen, afwerking van de scheidsmuren enz.

Herbouwen van een gebouw: bouwen van een gebouw na afbraak van een gebouw op hetzelfde perceel waarbij het volume van het nieuwe gebouw het bestaande vergunde volume van het afgebroken gebouw niet overschrijdt (zonder enige uitbreiding).

Uitbreiden van een gebouw: het bestaand vergund volume van een gebouw vergroten; de uitbreiding vormt fysisch één geheel met het oorspronkelijk gebouw

Vloeroppervlakte: als vloeroppervlakte worden alle vloeren van binnenruimten meegerekend, buitenkant muur, met uitzondering

van kelders, ondergrondse parkeergarages en overdekte buitenruimten; vloeren onder het dak worden enkel meegerekend vanaf 1,80 m begaanbare ruimte; de eventuele bijgebouwen en verhardingen worden niet meegeteld.

Volume van een bestaand vergund gebouw: het volume van het huidige bestaande en vergunde gebouw gerekend met inbegrip van alle buitenwanden; enkel bijgebouwen die fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw behoren tot het volume van het bestaand vergund gebouw.

Vrijstaande bebouwing: bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelgrenzen zijn geplaatst.

Vrijstaande gevel: gevel of gedeelte waartegen niet wordt gebouwd; deze gevel wordt afgewerkt als een voorgevel.

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).

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, houtspaanders.

Bijlage 2. Streekeigen heester- en boomsoorten

<i>Acer campestre</i>	veldesdoorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	gewone esdoorn
<i>Alnus incana</i>	grauwe els
<i>Alnus glutinosa</i>	zwarte els
<i>Betula pendula</i>	ruwe berk
<i>Betula pubescens</i>	zachte berk
<i>Carpinus betulus</i>	haagbeuk
<i>Castanea sativa</i>	tamme kastanje
<i>Cornus sanguinea</i>	rode kornoelje
<i>Corylus avellana</i>	hazelaar
<i>Crataegus monogyna</i>	eenstijlige meidoorn
<i>Fagus sylvatica</i>	beuk
<i>Fraxinus excelsior</i>	gewone es
<i>Juglans regia</i>	okkernoot
<i>Populus canescens</i>	grauwe abeel
<i>Populus nigra</i>	zwarte populier
<i>Populus tremula</i>	ratelpopulier
<i>Prunus padus</i>	vogelkers
<i>Prunus avium</i>	boskers
<i>Prunus spinosa</i>	sleedoorn
<i>Quercus robur</i>	zomereik
<i>Rhamnus frangula</i>	sporkehout
<i>Salix alba</i>	schietwilg
<i>Salix aurita</i>	geoorde wilg
<i>Salix caprea</i>	boswilg
<i>Salix cinerea</i>	grauwe wilg
<i>Salix fragilis</i>	kraakwilg
<i>Salix triandra</i>	amandelwilg
<i>Salix viminalis</i>	katwilg
<i>Sambucus nigra</i>	gewone vlier
<i>Sorbus aucuparia</i>	wilde lijsterbes

<i>Tilia cordata</i>	winterlinde
<i>Ulmus minor</i>	gladde iep
<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos

