

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG nr.16: KEULENDAM

stedenbouwkundige voorschriften

gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad van 10 januari 2002

op bevel
de secretaris

de burgemeester

R. PARIDAENS

K. VAN DEN HEUVEL

het college van burgemeester en schepenen
bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het
publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 25 januari
2002 tot 15 februari 2002

de secretaris

de burgemeester

R. PARIDAENS

K. VAN DEN HEUVEL

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 4 april 2002.

de secretaris

de burgemeester

R. PARIDAENS

K. VAN DEN HEUVEL

opgemaakt door studiegroep omgeving cvba
guy vloebergh
ruimtelijke planner

wouwstraat 1 2640 mertsel

studiegroep
omgeving
architectuur
ruimtelijke planning
landmeetkunde

03/448.22.72

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG nr.16: KEULENDAM

stedenbouwkundige voorschriften

gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad van

op bevel
de secretaris

de burgemeester

het college van burgemeester en schepenen
bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het
publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van
tot

de secretaris

de burgemeester

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

de secretaris

de burgemeester

opgemaakt door studiegroep omgeving cvba
guy vloebergh
ruimtelijke planner

wouwstraat 1 2640 mortsel

studiegroep

omgeving
architectuur
ruimtelijke planning
landmeekunde

03/448.22.72

Gemeente Puurs
B.P.A. nr. 16 Keulendam

Stedenbouwkundige voorschriften

Inhoudstafel

A.	ALGEMENE BEPALINGEN – VOORAFGAANDE ARTIKELS.....	2
B.	BIJZONDERE BEPALINGEN.....	10
	<i>Artikel 1 In het plan voorkomende gebouwenprofielen.....</i>	<i>10</i>
	<i>Artikel 2 Strook voor meergezinsgebouwen</i>	<i>13</i>
	<i>Artikel 3 Woonprojectzone voor gegroepeerde bebouwing.....</i>	<i>17</i>
	<i>Artikel 4 Strook voor aaneengesloten groepswoningbouw</i>	<i>20</i>
	<i>Artikel 5 Stroken voor vrijstaande, aaneengesloten of gekoppelde bebouwing</i>	<i>23</i>
	<i>Artikel 6 Zone voor kleinhandel en diensten</i>	<i>26</i>
	<i>Artikel 7 Openbaar domein</i>	<i>29</i>
	<i>Artikel 8 Waterlopen en grachten</i>	<i>33</i>
	<i>Artikel 9 Parkgebied.....</i>	<i>35</i>
	<i>Artikel 10 Tuinzone</i>	<i>38</i>
	<i>Artikel 11 Zone voor parkeer- en garagevoorzieningen</i>	<i>40</i>
	<i>Artikel 12 Natuurgebied.....</i>	<i>43</i>
	<i>Artikel 13 Agrarische zone met ecologische waarde.....</i>	<i>45</i>
	BIJLAGEN	48

A. Algemene bepalingen – voorafgaande artikels

Deze algemene bepalingen zijn van toepassing voor zover er geen andersluidende bepalingen zijn opgenomen in de artikels ressorterend onder de bijzondere bepalingen.

0.01. Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. aaneengesloten gebouw: gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst;
2. achtergevelbouwlijn: grens tussen de bouwstrook en de strook voor (binnenplaatsen en) tuinen;
3. bezettingscoëfficiënt: bebouwbare oppervlakte van het terrein gelegen binnen desbetreffende B.P.A.-zonering;
4. balkon: open uitbouw aan de bovenverdieping van een gebouw;
5. bouwhoogte: hoogte van een bouwwerk die – tenzij anders aangeduid – moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst;
6. bouwlijn: grens tussen bouwvrije strook en bouwstrook;
7. bouwstrook: strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt;
8. bouwvrije strook: strook waarbinnen, behoudens bijzondere bepalingen, geen constructies mogen worden opgericht;
9. bouwvrije voortuinstrook: strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voor-gevelbouwlijn;
10. bouwvrije zijtuinstrook: strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen;
11. dakbasis: denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt;
12. dakvenster: uit het dakvlak vooruitspringend venster;
13. DWA-stelsel: Droog Weer Afvoer-stelsel d.w.z. een rioleringsstelsel dat afvalwater afkomstig van huishoudelijk gebruik opvangt en afvoert zonder menging met hemelwater;
14. duurzame stedenbouw: een vorm van stedenbouw die in alle stadia van het planproces kansen en mogelijkheden benut om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een lage milieubelasting tot stand te brengen. En die beide in de tijd weet te handhaven zodat ook toekomstige generaties daarin delen;
15. erftoegangsweg: hoofdfunctie van de weg is verblijven en toegang verlenen tot aanpalende percelen, de weg kent dus enkel bestemmingsverkeer, het overige verkeer wordt geweerd;
16. first-flush: de open regenafvoergoten op het openbaar domein worden voorzien van enkele (ondergedimensioneerde) kolken, aangesloten op de riolering, die ervoor zorgen dat bij regenweer het eerste water dat vermengd is met vuil en olie van de verharde oppervlakte, rechtstreeks naar de riolering wordt afgeleid, bij overvloedige regenval kunnen de kolken al het water niet slikken en stroomt het ondertussen schoongespoelde water in de goten naar de grachten.
17. gegroepeerde bebouwing: bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken, worden afgesneden door bouwvrije zijtuinstroken;
18. gekoppelde bebouwing: bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen;

19. harmonische samenhang: met harmonische samenhang wordt bedoeld dat een klaarblijkelijk verband bestaat tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua inplanting, vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, materialen;
20. hoekgebouw: gebouw op een perceel dat zowel aan de voorzijde als aan één van de zijdelingse perceelsgrenzen grenst aan het openbaar domein;
21. huizenblok: groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt;
22. kws-verhardingen: asfaltverhardingen;
23. kopgebouw: gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel (kopgevel) als een voorgevel is afgewerkt;
24. maximum-gabarit: een opgegeven denkbeeldige lijn in de langsdoorsnede van een perceel waarbinnen de voorziene bebouwing in haar geheel, enkel met uitzondering van schouwen, erkers, balkons en verluchtingspijpen, moet passen;
25. PV-panelen: fotovoltaïsche panelen;
26. RWA-stelsel: Regen Water Afvoer stelsel d.w.z. een rioleringsstelsel dat enkel het hemelwater opvangt en afvoert;
27. rooilijn: grens tussen privaat en openbaar terrein;
28. uitbouw: uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping;
29. uitsprong: deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel;
30. vergund gebouw: gebouw dat niet in overtreding werd opgericht;
31. verhardingen: dit houdt zowel losse verhardingen (bijv. dolomiet) als vaste verhardingen in;
32. vloer-terreinindex: de verhouding vloeroppervlakte t.o.v. de terreinoppervlakte. Als terreinoppervlakte voor het berekenen van de vloer-terreinindex wordt de werkelijke perceelsoppervlakte binnen desbetreffende B.P.A.-zonering genomen. Als vloeroppervlakte worden alle vloeren meegerekend, buitenkant muur, met uitzondering van kelders of ondergrondse parkeergarages. Vloeren in het dak worden enkel meegerekend vanaf 1,80 m begaanbare ruimte. Bijgebouwen worden eveneens meegerekend;
33. voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel;
34. vrijstaande bebouwing: bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst;
35. vrijstaande gevel: gevel of gedeelte waartegen niet wordt gebouwd;
36. wadi: infiltratiegreppel; het is in principe een droge laagte waarin bij regen het water zich verzamelt of op natuurlijke weg of door de aanleg van molgoten; via een aangebrachte bodemverbetering wordt het geïnfiltreerde water afgevoerd; de laagte kan worden ingeplant met gras of biezengras;
37. zadeldak: dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.

0.02. Toepassingsmodaliteiten van niet vervallen bestaande verkavelingsvergunning

De voorschriften van bestaande niet vervallen verkavelingen blijven geldig en blijven integraal van toepassing, zolang de verkavelingsvergunning niet wordt gewijzigd.

0.03. Algemeen geldende voorschriften

1. Dakvensters

Steeds toegelaten binnen de maximum-gabaritten uit de bijzondere bepalingen en op minimum 1m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.

2. Uitsprongen uit het gevelvlak

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden. De oppervlakte van de vooruitspringende volumes mag maximum 1/3 van de geveloppervlakte bedragen.

3. Erfscheidingen

Algemeen: de aanplanting van een haag gebeurt conform de lijst met inheemse en streekeigen beplanting;

Behoudens andersluidende beperkingen in de bijzondere bepalingen geldt:

- 1) in de voor- en zijtuinstroken: geen constructies toegelaten, met uitzondering van een muurtje in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw (maximumhoogte 0,40m) met geïntegreerde brievenbus of een vrijstaande brievenbus (maximumhoogte brievenbuskolom 1,50m);
- 2) in de strook voor binnenplaatsen en tuinen:
 - bij vrijstaande bebouwing: geen constructies toegelaten, tenzij een groengeplastificeerde draadafsluiting met een hoogte van maximum 1,5m met dito palen, in combinatie met een levende, streekeigen haag die minstens even hoog wordt als de draadafsluiting;
 - bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen: een groengeplastificeerde draadafsluiting met een hoogte van maximum 1,5m met dito palen, in combinatie met een levende, streekeigen haag die minstens even hoog wordt als de draadafsluiting of een afsluitingsmuur in baksteen in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximum diepte van 4m achter de achtergevel en met een maximum hoogte van 1,8m;
 - bij gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing behalve voor kopgebouwen: een groengeplastificeerde draadafsluiting met een hoogte van maximum 1,5m met dito palen, in combinatie met een levende, streekeigen haag die minstens even hoog wordt als de draadafsluiting of een afsluitingsmuur in baksteen in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw met een maximum hoogte van 1,8m, zijn toegelaten over een maximum diepte van 4m achter de achtergevel.

4. Wijziging van het bodemreliëf

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het niveau van het voorliggend openbaar domein.

In de voor- en zijtuinstroken en binnen de eerste 10m van de tuinstrook achter de bebouwing zijn hellende op- en afritten verboden.

5. Autogarages in de bouwvrije stroken

Behoudens andersluidende voorschriften in de bijzondere bepalingen mag in de bouwvrije zijtuinstrook of binnen de eerste 10m van de tuinstrook achter de bebouwing een autogarage gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden :

- a) plaatsing:
 - 1) in de zijtuinstroken:
 - de voorgevel op ten minste 5m uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook;
 - een zijgevel op de perceelsgrens;
 - 2) in de tuinstrook achter de bebouwing:
 - voorgevel binnen de eerste 10m van de tuinstrook achter de bebouwing;
 - maximumbreedte 3m; maximumdiepte 6m;
 - een zijgevel op de perceelsgrens;
- b) bouwhoogte: gemeten van de verharde oppervlakte tot het hoogste punt 3.5m en harmonisch aansluitend op een eventuele naburige eerststopgerichte garage;
- c) materialen:
 - gevels zichtbaar vanaf de openbare weg: zelfde gevelsteen als het hoofdgebouw en in harmonie met de aanpalende gebouwen;
 - overige gevels: baksteen overeenkomstig het hoofdvolume;
- d) dakvorm: vrij te bepalen.

Noot :

De oprichting van een dergelijke autogarage kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat door de aanvrager en door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt dat :

- hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager;

- het hem bekend is dat aan hem of zijn rechtverkrijgende, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn en met dezelfde gevelhoogte en profiel van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in een conform gevelmateriaal.

6. Hemelwaterputten

Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of herbouwen van eengezinswoningen kan enkel worden afgegeven indien op de plannen de plaatsing van een waterput is aangegeven. De hemelwaterput dient geplaatst te worden conform de code van de goede praktijk en vóór de ingebruikname van het gebouw.

De hemelwaterput moet voldoen aan de volgende voorwaarden :

1. de inhoud bedraagt minstens 3000 liter en dient te voldoen aan de tabel van de code van de goede praktijk;
2. de hemelwaterput ontvangt het hemelwater van minstens de helft van de dakoppervlakte van het gebouw;
3. een pomp wordt op de hemelwaterput aangesloten voor bediening van WC, wasmachine of tuinkraan;
4. de overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een infiltratiebed, een gracht, een oppervlaktewater of de regenweerafvoer van de openbare riolering. Indien deze voorzieningen niet voorhanden zijn wordt de overloop aangesloten op de openbare riolering.

Ook de hieronder vermelde woningen die zich bevinden in het plangebied van dit B.P.A. dienen te voldoen aan de hierboven opgesomde voorwaarden wat betreft hemelwaterputten:

1. ééngesinswoningen die opgericht worden met beide zijgevels op de zijdelingse perceelsgrenzen en met een gevelbreedte van minder dan 6m langs de straatzijde;
2. ééngesinswoningen die opgericht worden op percelen kleiner dan 3 are (300m²).

0.04. Inrichtingsplan

Een inrichtingsplan dient opgemaakt te worden bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning m.b.t. percelen of kavels die (gedeeltelijk) gelegen zijn in:

- de woonprojectzones voor gegroepeerde bebouwing (artikel 3);
- het parkgebied (artikel 9);
- de zone voor parkeer- en garagevoorzieningen (artikel 11);
- het natuurgebied (artikel 12);
- agrarische zone met ecologische waarde (artikel 13).

Dit inrichtingsplan wordt opgemaakt door de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

Het inrichtingsplan geeft in grondplan op schaal 1/500 en in snede op schaal 1/100 een ontwerp van inrichting weer met aanduiding van:

- ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten;
- situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon,...;
- situering en types van stenige massa's en ruimten zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen, ... ;
- inplanting van straat- en parkmeubilair.

Het inrichtingsplan wordt bij het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning gevoegd.

Het College van Burgemeester en Schepenen kan aan de verlening van de stedenbouwkundige vergunning het betalen van een borgstelling koppelen, voor de uitvoering van de voorziene aanplantingen.

0.05. Omgevingsrapport

Het opmaken van een omgevingsrapport is verplicht voor stedenbouwkundige vergunningsaanvragen binnen volgende stroken of zones:

- strook voor meergezinsgebouwen;
- woonprojectzones voor gegroepeerde bebouwing;
- stroken voor aaneengesloten groepswoningbouw.

Een omgevingsrapport dient door de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning te worden opgemaakt in acht exemplaren bij alle vergunningsplichtige bouwwerken en handelingen waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, volgens de van toepassing zijnde wetgeving tot vaststelling van de samenstelling van het dossier voor de aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning.

Uitzondering hierop vormen:

- interne verbouwingen van bestaande gebouwen;
- woningen binnen bestaande goedgekeurde en vergunde verkavelingen;
- uitbreidingen kleiner dan 21m² aan bestaande woningen;
- het bouwen van een garage in de bouwvrije tuinstrook;
- het oprichten van een veranda.

Voor deze werken moet geen omgevingsrapport ingediend worden op voorwaarde dat uit de toelichtingsnota bij de vergunningsaanvraag blijkt dat deze projecten in harmonie opgericht worden met de bestaande bebouwing.

Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over:

- de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert;
- het project naar zijn gebruik en voorkomen;
- de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving, hoe het project zich integreert in het geheel;
- hoe het project op zijn schaalniveau rekening houdt met de visie van duurzaam bouwen en duurzame stedenbouw.

De vergunningsaanvragen voor de aanleg van het openbaar domein dienen ook vergezeld te worden van een omgevingsrapport waaruit blijkt dat elke ingreep in het openbaar domein kadert in een globale en duurzame aanpak die homogeniteit nastreeft en gebaseerd is op de resultaten van de vooraf uitgevoerde studies van bodem en waterhuishouding.

Concreet moet het omgevingsrapport, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, bij voornoemde projecten klaarheid geven in :

1. de bestaande toestand, met een analyse van het perceel zelf en van de omgeving met relevante bebouwing in een straal van 25m van de uiterste grenzen van het perceel, beperkt tot de grenzen van het plangebied van het B.P.A.; de analyse verschaft informatie over de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalgebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties;
2. een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
3. het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering¹ van de bestemmingen;
4. het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, parkeerplaatsen, maximaal gabarit, materialen, groenaanleg...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit B.P.A.;
5. een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op
 - de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten,...);
 - het ruimtelijk beeld dat beoogt wordt en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materiaalgebruik;
 - de beleavingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor derden, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, sfeerschepping,...).

Op vraag van de gemandateerde Duurzaamheidscommissie (zie 0.06.) dient ook een volumemakette van het project in zijn omgeving te worden bezorgd.

¹ d.i. cijfermateriaal ter verduidelijking van de bestemming zoals bijvoorbeeld het aantal woningen, hoeveel m² handelsoppervlakte, enz.

Het omgevingsrapport wordt samen met het aanvraagdossier ter beoordeling voorgelegd aan de Duurzaamheidscommissie.

Alle informatie die nodig is om het rapport samen te stellen, is door de aanvrager zelf op te vragen bij de diverse besturen. Het gemeentebestuur zal de indieners van een omgevingsrapport op hun vraag per kerende post de relevante beschikbare informatie (bijv. vroeger ingediende omgevingsrapporten en adviezen met betrekking tot die omgeving) bezorgen.

Om de aanvrager rechtszekerheid te bezorgen zal het College van Burgemeester en Schepenen, op aanvraag van de indiener en na advies van de Duurzaamheidscommissie, een stedenbouwkundig attest met de eventuele principiële goedkeuring en/of voorwaarden van het project afleveren.

0.06. Duurzaamheidscommissie

Om het beoordelen van de omgevingsrapporten binnen dit B.P.A. op een ruimere, onafhankelijke basis te laten plaatsvinden en het vergunningenbeleid binnen het plangebied van dit B.P.A. de nodige continuïteit te bezorgen, zal het gemeentebestuur van Puurs voor dit B.P.A. een Duurzaamheidscommissie met adviserende bevoegdheid inschakelen. De oprichting van dergelijke commissie kadert binnen bestaande juridische bepalingen. In verband met de wettelijke omkadering: zie "Coördinatie Decreten Ruimtelijke Ordening", afdeling 3 ("de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening") (GECORO), art.9, par.5.

0.06.1. Taak en bevoegdheid

De Duurzaamheidscommissie heeft in hoofdzaak een begeleidende rol m.b.t. bouwprojecten. Ze geeft advies aan het College over alle (ver)bouwprojecten in het plangebied waarvoor volgens punt 0.05. van de algemene bepalingen van deze voorschriften een omgevingsrapport moet worden ingediend en over het totaalontwerp dat opgemaakt dient te worden voor het nieuw aan te leggen openbaar domein. Dit advies wordt gegeven bij de aanvraag van zowel de voorafgaandelijke stedenbouwkundige attesten als van de stedenbouwkundige - vergunningen.

De Duurzaamheidscommissie geeft advies over (de voorwaarden voor) het toelaten van bouwprojecten; het College van Burgemeester en Schepenen beslist erover. In principe volgt het College bij die beslissingen het advies van de Duurzaamheidscommissie.

0.06.2 Samenstelling

Om vlot en zinvol werk te leveren, is de Duurzaamheidscommissie een kleine, deskundige groep die met volgende brede achtergrond wordt samengesteld.

Ambtshalve leden zijn:

- de schepenen voor ruimtelijke ordening, als niet-stemgerechtigd voorzitter;
- een gemeentelijk ambtenaar, als niet-stemgerechtigd secretaris.

Gewone, stemgerechtigde leden zijn:

- de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van de gemeente;
- de duurzaamheidsambtenaar van de gemeente;
- de rioleringsexpert van de gemeente;
- één persoon uit het vakgebied m.b.t. duurzaam bouwen in brede zin, met de nodige aantoonbare ervaring die als onafhankelijk deskundige op gebied van architectuur en stedenbouw advies geeft in verband met de specifieke duurzame projecten in het binnengebied;
- twee leden van en voorgedragen door de GECORO.

De samenstelling van de Duurzaamheidscommissie wordt telkens voor een periode van vier jaar bekrachtigd door de GECORO. Verdere bepalingen hieromtrent (vervanging, ontslag, afwezigheid...) dienen uitgewerkt in een huishoudelijk reglement dat in grote lijnen kan worden gebaseerd op dat van de GECORO.

Voor de leden mogen er bij de behandeling van een dossier geen onverenigbaarheden van tel zijn (architect van project, belanghebbende, familie van initiatiefnemer,...). Zij kunnen hiervoor worden gewraakt.

Onmiddellijk na de definitieve goedkeuring of aanvaarding van dit B.P.A. door de gemeenteraad, neemt het College van Burgemeester en Schepenen de nodige voorbereidingen voor de samenstelling van de Duurzaamheidscommissie. De Duurzaamheidscommissie wordt zo spoedig mogelijk, ten laatste 15 dagen na het van kracht worden² van dit B.P.A., geïnstalleerd.

² d.i. 15 dagen na publicatie in het Staatsblad

0.06.3. Werkwijze

- De werkzaamheden van de Duurzaamheidscommissie worden, binnen de beperkingen van punt 0.06.2., geregeld in een huishoudelijk reglement. De GECORO legt dit reglement ten laatste met de definitieve goedkeuring (door de Minister) van dit B.P.A. vast. De Duurzaamheidscommissie kan College en GECORO ten alle tijde eventuele aanpassingen ervan voorstellen.
- De Duurzaamheidscommissie zorgt er voor dat advies wordt verleend uiterlijk binnen de dertig dagen nadat een omgevingsrapport of een bouwaanvraag aan de leden werd bezorgd, en dit na een in deze periode belegde overlegvergadering.
- Het College van Burgemeester en Schepenen informeert de Duurzaamheidscommissie bij elke vergadering schriftelijk over het feit en de inhoud van al de bouwvoorvragen m.b.t. het plangebied die sinds de vorige vergadering werden ingediend en de bouwvergunningen die werden verleend.
- De Duurzaamheidscommissie kan maar geldig adviseren wanneer niet meer dan twee leden afwezig zijn. Bij afwezigheid van meer dan twee stemgerechtigde leden wordt minstens vier werkdagen later een nieuwe vergadering van de commissie belegd, die dan ongeacht het aantal aanwezige leden geldig kan adviseren.
- Elke initiatiefnemer heeft het recht zogewenst zijn voorstellen en omgevingsrapport voor de Duurzaamheidscommissie te komen toelichten en verdedigen, vooraleer deze een advies uitbrengt. De commissie kan ook andere belanghebbenden en deskundigen horen.
- Eenieder die een omgevingsrapport wil indienen, zal vooraf met de bevoegde gemeentediensten contact opnemen in verband met de specifieke aandachtspunten en interpretaties voor de betrokken plek. Er kan eveneens vooraf een gesprek over aandachtspunten en interpretaties in de Duurzaamheidscommissie zelf plaatsvinden.
- De Duurzaamheidscommissie beraadslaagt achter gesloten deuren en geeft zo mogelijk unaniem een advies aan het College. Bij blijvend verschil van mening worden de stemming en alle standpunten in het advies opgenomen.
- Dit advies wordt schriftelijk aan het College overgemaakt en naargelang de beslissing van de Duurzaamheidscommissie ook mondeling door de voorzitter en/of door een lid van de commissie toegelicht.
- Het College beslist op basis van het advies van de Duurzaamheidscommissie. Bij een afwijkende beslissing van het College worden deze beslissing en de precieze en duidelijke motivatie ervan ten laatste een maand na de beslissing schriftelijk, en zo gewenst ook mondeling, door de Burgemeester en/of door de schepenen voor Ruimtelijke Ordening aan de Duurzaamheidscommissie overgemaakt.
- De adviezen van de Duurzaamheidscommissie zijn openbaar.
- De Duurzaamheidscommissie stelt op regelmatige tijdstippen een verslag op van haar werkzaamheden.

0.07. Beplantingsplan

Een beplantingsplan dient opgemaakt te worden en deel uit te maken van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor kappen of aanplanting in volgende zones:

- de woonprojectzones voor gegroepeerde bebouwing (artikel 3);
- waterlopen en grachten (artikel 8);
- het parkgebied (artikel 9);
- zone voor parkeer- en garagevoorzieningen (artikel 11)
- het natuurgebied (artikel 12).

Het beplantingsplan geeft in grondplan op schaal 1/100 de bestaande en geplande plantensoorten weer met aanduiding van: de inplanting van de bestaande en voorziene gebouwen, de bestaande en voorziene toegangen, verhardingen, terrassen en gazon, de bestaande en voorziene hoogstammen en heesters met namen en hoeveelheden. Het bomen- en heesterbestand dat wordt (her)aangeplant dient te bestaan uit streekeigen soorten (cfr. lijst in bijlage).

0.08. Bronbemaling

Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand (dit is van het begin van de funderingswerken tot het einde ervan) d.m.v. verticale drainage om vergunde bouwwerken mogelijk te maken, is onder bepaalde voorwaarden toelaatbaar en onderworpen aan het Vlareem. Het College van Burgemeester en Schepenen kan bij het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen de toelating voor het tijdelijk verlagen van de

grondwaterstand in duur en periode (bijvoorbeeld niet tijdens het vegetatief seizoen dat loopt van april tot september) beperken. Het water moet bovendien teruggepompt worden naar bepaalde bomen of grachten. Dit gebeurt in overleg met de gemeentelijke groendienst.

0.09. Waterbeheer

Uitgevoerde studies aangaande bodem en waterhuishouding³ tonen aan dat in het plangebied infiltratie van regenwater in de ondergrond moeilijk is door de aanwezigheid van kleiflensen in de bodem. Door deze moeilijke infiltratie kan er sprake zijn van 'lokale' kwel⁴ waarbij water aan het oppervlak treedt dat binnen het beschouwde gebied is toegevoerd of verzameld.

Het toont aan dat er een adequaat waterbeheer dient gevoerd te worden wil men op deze plek bouwen en wonen. Naast de bepalingen onder punt 0.03. m.b.t. hemelwaterputten gelden daarom volgende bepalingen:

- Als waterafvoersysteem wordt een gescheiden stelsel gehanteerd. Het debiet afkomstig van op dakoppervlakten gevallen regenwater wordt per perceel zoveel mogelijk opgevangen in een hemelwaterput.
- Dit regenwater is te herbruiken per perceel voor o.a. spoelwater voor wc, wasmachine, tuinkraan, ...
- De afkoppeling en het transport van het regenwater geschiedt via goten in de bestrating (grijsgoten), wadi of sloten (groengoten) naar de grachten op het terrein. Deze grachten zijn aangesloten op de te herwaardenen waterloop, die indien nodig zorgt voor de afvoer van het overtollig regenwater richting Vliet.
- De grachten mogen geen versnelde afvoer van regenwater in de hand werken, tenzij bij grote debieten die er niet langer in geborgen kunnen worden. De basisfuncties van de grachten zijn berging, infiltratie en stimuleren van zuivering in situ.
- Tijdens de kleine buien en bij het begin van grote buien kan het regenwater dat op verharde oppervlakten valt vervuild worden. Het is aangewezen dit water op te vangen in het DWA stelsel (=droogweerriool) om een eventueel spoeleffect (first flush) op te vangen alvorens het regenwater af te voeren naar de grachten.
- Parkings, parkpaden, voet- en fietspaden, opritten, terrassen en dergelijke dienen voorzien te worden van een bekleding die zorgt dat het hemelwater op een adequate manier kan opgevangen worden in dit regenwateropvangsysteem.

Bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen dienen terzake eisen gesteld te worden.

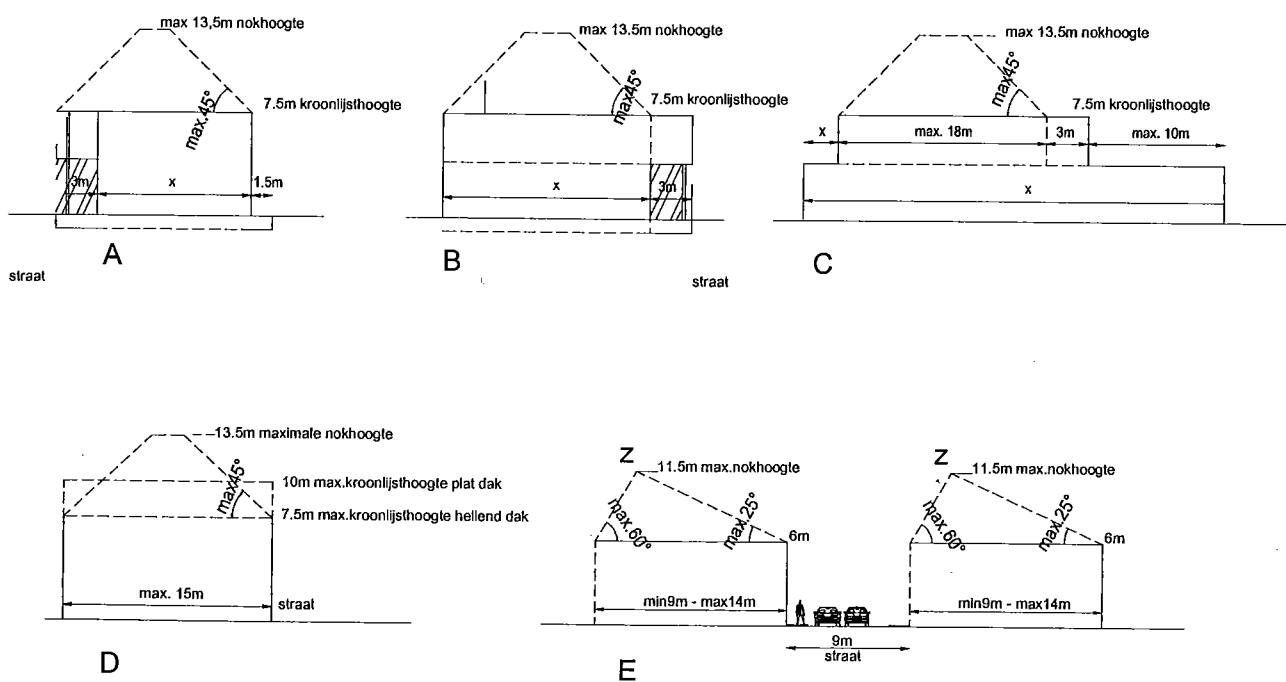
³ Rapport D23769 betreffende een grondonderzoek te Puurs, Keulendam, uitgevoerd en opgesteld door Geologica nv & Conceptstudie afvoer DWA en RWA B.P.A. Keulendam, Alpha-studieburo, januari 2000.

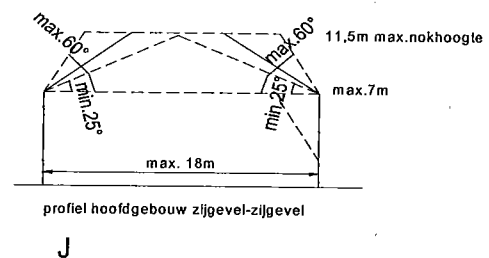
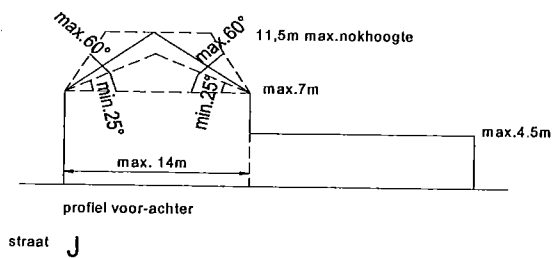
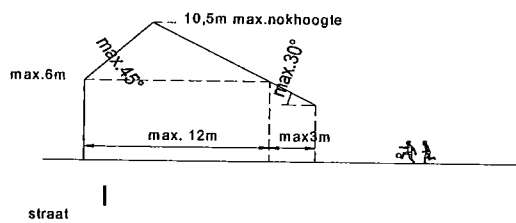
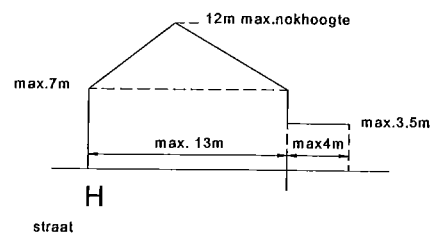
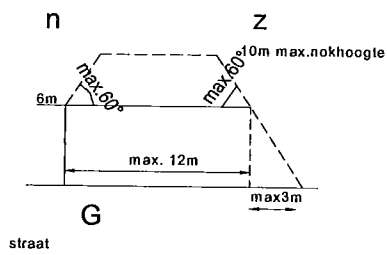
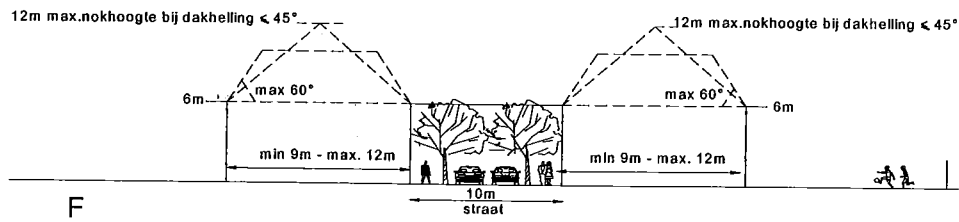
⁴ Dit is iets anders dan een kwelgebied waarbij grondwater uittreedt op een bepaalde plek onder invloed van grotere stijghoogten buiten het beschouwde gebied.

B. Bijzondere bepalingen

Artikel 1 In het plan voorkomende gebouwenprofielen

1.1. Minimum- en maximumprofielen





Aansluiting bij aanpalende gebouwen

Tegen een bestaand gebouw dat afwijkt van de hierboven beschreven profielen, moet harmonisch worden aangesloten.

Uitzonderingen kunnen gemaakt worden indien het profiel van het aanpalende pand lager is dan het aangegeven minimumprofiel of indien het naastliggende pand in een zeer slechte fysieke toestand verkeert en hier dringende en ingrijpende bouwwerken noodzakelijk zijn.

Bij het aanbouwen aan bestaande vergunde gebouwen met een groter gabarit dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken. De aanwezige bebouwing kan een andere bebouwingsvorm verantwoorden. De bouwaanvraag en de stedenbouwkundige vergunning dienen aangaande dergelijke afwijkingen specifieke motieven te bevatten.

Artikel 2 Strook voor meergezinsgebouwen

2.1. Bestemming

Gelijkvloers: handel, openbare of private diensten , vrije beroepen en/of wonen.

Verdieping: wonen of vrije beroepen gekoppeld aan een woning.

Parkeer- en garagevoorzieningen worden in een ondergrondse bouwlaag voorzien.

Zone grijsrood gearceerd: mogelijkheid om in deze zone het gelijkvloers te overbouwen zodanig dat op het gelijkvloers een parkeerstrook kan worden ingericht conform de bepalingen in artikel 11. Minimale vrije hoogte onder het overbouwde gedeelte is 3m ten opzichte van het vloerpeil van het gelijkvloers.

Zone grijsgroen gearceerd: mogelijkheid om deze zone te overbouwen zodanig dat op het gelijkvloerse niveau een voortuinstrook kan ingericht worden conform de bepalingen in artikel 10, tuinzone. Minimale vrije hoogte onder het overbouwde gedeelte is 3m ten opzichte van het vloerpeil van het gelijkvloers.

2.2. Bebouwingswijze

De verschillende wooneenheden worden akoestisch van elkaar gescheiden door ontdubbelde scheidingswanden.

De bebouwing binnen profiel B & C wordt als een totaalproject ontwikkeld.

De hoeken van de bouwvolumes langs de R. Verbelenstraat en aan te leggen toegangsdreef worden architecturaal uitgewerkt zodanig dat de toegang tot het plangebied wordt geaccentueerd (op bestemmingsplan weergegeven als markante kopgevels).

Profiel A: één ondergrondse bouwlaag is toegelaten over een bouwdiepte van maximum 25m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn langs de R. Verbelenstraat. De toegang tot deze ondergrondse bouwlaag situeert zich langsheen de aan te leggen dreef. De rest van het gebouw wordt gefundeerd op palen.

Profiel B & C: één ondergrondse bouwlaag is toegelaten over een bouwdiepte van maximum 20m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn langs de R. Verbelenstraat en over een bouwdiepte van maximum 36m parallel met de spoorlijn, gemeten vanaf de perceelsgrens.

De gebouwen worden gefundeerd op palen of door middel van een plaatfundering op voldoende diepte (in functie van ondergrondse bouwlaag).

De ondergrondse bouwlaag is bereikbaar via één in- en uitrit met een hellend vlak dat geïntegreerd wordt binnen het bouwvolume. De in- en uitrit kan opgesplitst worden in twee gescheiden toegangen. De toegang tot de strook situeert zich in overeenstemming met de pijl aangebracht op het bestemmingsplan. Deze in- en uitrit kan, afhankelijk van de realisatie van het concrete gebouw 10m uit de as van de op het bestemmingsplan aangeduide pijl verschuiven.

2.3. Plaatsing van de gebouwen

Binnen de op het bestemmingsplan aangeduide bouwstrook.

De maximale bebouwingsindex $(B/T)^5$ van de strook met profiel A bedraagt 0.66 waarbij de bebouwde oppervlakte maximum 725m² bedraagt.

De maximale bebouwingsindex $(B/T)^6$ van de strook met profiel B en C bedraagt 0.54 waarbij de bebouwde oppervlakte maximum 1350m² bedraagt.

In de zone met profiel A moet de afstand van de bebouwing tot de aangegeven begrenzing van de zone minstens 5m bedragen. Dit geldt niet voor de grens aan de zijde van het openbaar domein of met de gearceerde zones:

2.4. Afmetingen van de gebouwen

2.4.1. Bouwhoogte

Kroonlijsthoogte, gemeten van het voetpadniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek, zoals aangeduid in bijhorende profielen A, B & C (cfr. artikel 1).

2.4.2. Bouwdiepte

Gemeten van de voorgevelbouwlijn tot de achtergevel, overeenkomstig de aanduidingen op het bestemmingsplan, rekening houdend met de maximale bebouwingsindex en volgens bijhorende profielen A, B & C (cfr. artikel 1).

2.5. Welstand van de gebouwen

2.5.1. Materialen

Alle gebruikte bouwmaterialen moeten verantwoord worden in het kader van duurzaam bouwen. Ze moeten over hun volledige levensduur beschouwd een minimum aan milieudruk veroorzaken. Criteria die in beschouwing worden genomen voor grondstoffen, energie, emissies en afval zijn de volgende.

Grondstoffen :

- hernieuwbare grondstoffen;
- vermijden van eindige, uitputbare grondstoffen;

⁵ B = bebouwbare oppervlakte, T = totale oppervlakte van de bouwstrook.

⁶ B = bebouwbare oppervlakte, T = totale oppervlakte van de bouwstrook.

- aantasting van ecosystemen en landschap bij winning vermijden;
- de totale hoeveelheid gebruikte grondstoffen minimaal houden.

Energie :

- de totale hoeveelheid gebruikte energie voor winning, productie, transport, plaatsing, afbraak en verwerking dient minimaal te zijn;
- de energiedrager voor bovenvermelde manipulaties is vernieuwbaar;

Emissies :

- de emissies bij winning, productie, transport, plaatsing, afbraak en verwerking dienen minimaal te zijn;
- de verontreiniging bij de bovenvermelde manipulaties mogen niet schadelijk zijn;

Afval :

- het volume afval voor verwerking dient minimaal te zijn;
- het volume restafval na verwerking dient minimaal te zijn;
- het volume chemisch afval dient minimaal te zijn.

Een concrete, doch niet eindige voorbeeldenlijst van duurzame materialen die aan de hierboven opgesomde principes voldoen, wordt weergegeven in bijlage 2.

2.5.2. Dakvormen en - uitbouwen

Overeenkomstig profielen A, B & C in artikel 1.

Profiel A: noklijn parallel met aan te leggen dreef.

Profiel B: noklijn parallel met R. Verbelenstraat of met de achterliggende waterloop.

Profiel C: noklijn parallel met aangrenzende spoorweg of met de achterliggende waterloop.

Schuine daken met een dakhelling van maximum 45°. Binnen het profiel mogen platte of gebogen daken worden gerealiseerd. Om het plaatsen en efficiënt gebruik van energiebesparende installaties mogelijk te maken kan afgeweken worden van het hier beschreven profiel.

Minstens 25% van het dakoppervlak moet worden aangewend voor de toepassing van:

- of een groendak (of een volwaardig alternatief);
- of een dakterras waarop 50% van de oppervlakte voorzien is van beplanting;
- ofwel zonnepanelen (zonneboilers en/of PV-panelen).

Dakuitbouwen zijn toegelaten voor zover ze beantwoorden aan onderstaande voorschriften en aan de algemene bepalingen 0.03. punt 1 i.v.m. dakvensters.

2.5.3. Gevelopbouw - uitsprongen uit het gevelvlak

Volgens de algemene bepalingen 0.03. punt 2.

Profiel A: langs de achtergevel kunnen balkons of luifels van maximum 1,5m voorbij het maximumprofiel, cfr. artikel 1, gerealiseerd worden.

De woning moet voldoende zonnewarmte en licht binnenlaten zodanig dat optimaal gebruik kan gemaakt worden van passieve zonne-energie. De raamopeningen van een woonvertrek dienen minstens 1/8 van de vloeroppervlakte te omvatten en moeten zicht geven op een vrije en open ruimte.

Verplichting tot het aanbrengen van gevelbegroening door één of meerdere klimplanten aan te planten op minstens 1 gevel van elk bouwblok.

2.5.4. Reclame

Voor de plaatsing van reclame- en naampanelen voor diensten op de gevels is steeds een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning nodig.

2.6. Aanleg van de strook

Profiel C: aan de kant die grenst aan de tuinen langs de V. Vergauwenstraat moet een bouwvrije strook van minstens 15m gerealiseerd worden waarvan 1/3 van de oppervlakte van deze bouwvrije strook ingericht wordt als tuinzone conform de bepalingen in artikel 10, met aandacht voor privacy naar de omliggende percelen en 2/3 van de strook ingericht wordt als circulatieruimte en parking conform de bepalingen in artikel 11.3 parkeerstrook.

Profiel A: de bouwvrije strook rond het op te richten gebouw wordt ingericht als groene rand. Dit wil zeggen dat langsheen de perceelsgrenzen, met uitzondering van de straatkanten, een dicht heestermassief wordt aangeplant in aansluiting en harmonie met de groene rand van de private parking. De hoogte van het volgroeide massief is minstens 1,5m.

Verhardingen kunnen enkel aangelegd worden in functie van de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de opgerichte constructies.

De te gebruiken materialen voor nieuwe verhardingen moeten verantwoord worden in het kader van duurzaam bouwen (ecologisch, milieuvriendelijk, gerecycleerd, te recyclen, groen karakter,...) en houden rekening met de stabiliteit en permeabiliteit van de oorspronkelijke bodem.

Voor zover hier geen bijzondere bepalingen gelden worden erfscheidingen overeenkomstig de algemene bepalingen - algemeen geldende voorschriften 0.03. punt 3 opgericht.

Artikel 3 Woonprojectzone voor gegroepeerde bebouwing

3.1. Bestemming

Woningen in één- of meergezinsgebouwen.

Privé- en openbare diensten, vrije beroepen zijn toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming.

3.2. Bebouwingswijze

De op te richten constructies in de woonprojectzone zijn zowel met de omgeving als onderling in harmonie en hebben afgewerkte gevels aan alle zijden.

Aan elkaar gekoppelde wooneenheden worden akoestisch van elkaar gescheiden door ontdubbelde scheidingswanden.

Er zijn vijf verschillende zones waar een woonproject kan gerealiseerd worden. Ze worden op het plan aangeduid met de cijfers 1, 2, 3, 4 en 5.

Het totale bebouwbare volume wordt per zone vastgelegd door een maximale en minimale bebouwingsindex (B/T) en een maximale en minimale vloerindex (V/T). Deze zijn per zone op het bestemmingsplan aangegeven.

De verschillende zones zijn:

- zone 1: hier worden minstens 8 woningen opgericht, de ontsluiting kan enkel gerealiseerd worden aansluitend op de dreef;
- zone 2: een driehoekig gebied waar minstens 3 wooneenheden moeten gerealiseerd worden met de voorgevel gericht naar het openbaar domein;
- zone 3: in deze zone sluit de bebouwing qua typologie aan op de bebouwing van zone 2. Er worden minstens 3 wooneenheden gerealiseerd.
- zone 4 & 5: hier worden telkens minimum 2 wooneenheden van gelijkaardige typologie voorzien.

Er wordt een tracé (aanleg conform bepalingen artikel 7.4) aangegeven ter ontsluiting van de wooneenheden en als verbinding tussen de twee voorziene woonstraten.

3.3. Plaatsing van de gebouwen

De woningen worden zodanig ingeplant dat een optimale oriëntatie zorgt voor een maximaal rendement van passieve zonne-energie in de leefruimten (zuid-zuidoost / zuid / zuid-zuidwest).

Tuinen van de woningen worden indien mogelijk verbonden met de bestaande grachtenstructuur.

Aantal bouwlagen: 3 met plat dak (maximale kroonlijsthoogte 9m) of 2 plus dakverdieping waarbij een kroonlijsthoogte van 6m wordt gehanteerd.

In elke zone moet de afstand van de bebouwing tot de aangegeven begrenzing van de zone minstens 5m bedragen.

Geen ondergrondse bouwlagen toegelaten, fundering op palen verplicht.

3.4. Welstand van de gebouwen

3.4.1. Materialen

Alle gebruikte bouwmaterialen moeten verantwoord worden in het kader van duurzaam bouwen. Ze moeten over hun volledige levensduur beschouwd een minimum aan milieudruk veroorzaken. Criteria die in beschouwing worden genomen voor grondstoffen, energie, emissies en afval zijn de volgende.

Grondstoffen :

- hernieuwbare grondstoffen;
- vermijden van eindige, uitputbare grondstoffen;
- aantasting van ecosystemen en landschap bij winning vermijden;
- de totale hoeveelheid gebruikte grondstoffen minimaal houden;

Energie :

- de totale hoeveelheid gebruikte energie voor winning, productie, transport, plaatsing, afbraak en verwerking dient minimaal te zijn;
- de energiedrager voor bovenvermelde manipulaties is vernieuwbaar;

Emissies :

- de emissies bij winning, productie, transport, plaatsing, afbraak en verwerking dienen minimaal te zijn;
- de verontreiniging bij de bovenvermelde manipulaties mogen niet schadelijk zijn;

Afval :

- het volume afval voor verwerking dient minimaal te zijn;
- het volume restafval na verwerking dient minimaal te zijn;
- het volume chemisch afval dient minimaal te zijn.

Een concrete, doch niet eindige voorbeeldenlijst van duurzame materialen die aan de hierboven opgesomde principes voldoen, wordt weergegeven in bijlage 2

3.4.2. Dakvormen en -uitbouwen

Alle dakvormen zijn toegelaten.

Minstens 25% van het dakoppervlak moet worden aangewend voor de toepassing van:

- of een groendak;
- of een dakterras waarop 50% van de oppervlakte voorzien is van beplanting;
- ofwel zonnepanelen (zonneboilers en/of PV-panelen).

3.4.3. Gevelopbouw - uitsprongen uit het gevelvlak

Volgens de algemene bepalingen 0.03, punt 2.

De woning moet voldoende zonnewarmte en licht binnenlaten zodanig dat optimaal gebruik kan gemaakt worden van passieve zonne-energie. De raamopeningen van een woonvertrek (op het zuiden georiënteerd) dienen minstens 1/8 van de vloeroppervlakte te omvatten.

Verplichting tot het aanbrengen van gevelbegroening door één of meerdere klimplanten aan te planten op minstens 1 gevel van elk bouwblok.

3.5. Aanleg van de woonprojectzone

De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd volgens de voorschriften vervat in artikel 10, tuinzone en conform een beplantingsplan (cfr. algemene bepalingen 0.07).

Het is verboden bestaande grachten en waterlopen die zich in deze zone bevinden dicht te gooien of op één of andere manier te dempen. De afwatering van de zone wordt gekoppeld aan deze bestaande grachtenstructuur.

De te gebruiken materialen voor nieuwe verhardingen moeten verantwoord worden in het kader van duurzaam bouwen (ecologisch, milieuvriendelijk, gerecycleerd, te recyclen, groen karakter,...) en houden rekening met de stabiliteit en permeabiliteit van de oorspronkelijke bodem⁷.

Voor zover hier geen bijzondere bepalingen gelden worden erfscheidingen overeenkomstig de algemene bepalingen - algemeen geldende voorschriften 0.03, punt 3, opgericht

Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen kunnen pas worden goedgekeurd nadat alle infrastructuur- en groenaanlegwerken werden verwezenlijkt of hiervoor de nodige financiële borgen ten opzichte van het gemeentebestuur werden gesteld.

De gemeente kan - in overleg met de bouwheer - de opmaak van een inrichtingsplan en de aanleg van de zone op zich nemen, mits de kosten door de bouwheer gedragen worden.

⁷ Rapport D23769 betreffende een grondonderzoek te Puurs, Keulendam, uitgevoerd en opgesteld door Geologica nv & Conceptstudie afvoer DWA en RWA B.P.A. Keulendam, Alpha-studieburo, januari 2000.

Artikel 4 Strook voor aaneengesloten groepswoningbouw

4.1: Bestemming

Eén- of meergezinswoningen.

Privé- en openbare diensten, vrije beroepen, zijn toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming.

Zone grijsroze gearceerd : gegroepeerde garage- en parkeervoorzieningen kunnen in deze strook worden opgenomen in de gelijkvloerse bouwlaag.

De gearceerde strook grenzend aan een gracht of waterloop dient vrijgehouden te worden van elke constructie of dichte aanplanting zodanig dat het beheer van de gracht niet in het gedrang komt (aangeduid in de legende als onderhoudsstrook voor het beheer van grachten en waterloop).

4.2. Bebouwingswijze

De bebouwing per strook wordt als een groepswoningbouw gerealiseerd die een architecturale en stedenbouwkundige eenheid nastreeft.

Blinde kopgevels zijn niet toegelaten. De voorgevel is gericht naar het plein zodanig dat een sterke pleinwand wordt gecreëerd. Elke wooneenheid beschikt over een eigen toegang.

De kopgevels worden architecturaal zodanig ontworpen dat de hoeken worden geaccentueerd (op bestemmingsplan weergegeven als markante kopgevels).

Geen ondergrondse bouwlagen toegelaten, fundering op palen verplicht.

De verschillende wooneenheden worden akoestisch van elkaar gescheiden door ontdubbelde scheidingswanden.

Daken van uitspringende delen van de gelijkvloerse verdieping worden als terras of groendak aangelegd.

4.3. Plaatsing van de gebouwen

Binnen de op het bestemmingsplan aangeduide bouwstrook met de voorgevel op de grens van het als openbaar domein aan te leggen plein.

4.4. Afmetingen van de gebouwen

4.4.1. Bouwhoogte

Minimale en maximale kroonlijsthoogten en nokhoogten, gemeten van het niveau van het voorliggend openbaar domein tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek, zoals aangeduid in profiel D, artikel 1.

4.4.2. Bouwdiepte

Gemeten van de voorgevelbouwlijn tot de achtergevel, overeenkomstig de aanduidingen op het bestemmingsplan en volgens profiel D, artikel 1.

4.5. Welstand van de gebouwen

4.5.1. Materialen

Alle gebruikte bouwmaterialen moeten verantwoord worden in het kader van duurzaam bouwen. Ze moeten over hun volledige levensduur beschouwd een minimum aan milieudruk veroorzaken. Criteria die in beschouwing worden genomen voor grondstoffen, energie, emissies en afval zijn de volgende:

Grondstoffen :

- hernieuwbare grondstoffen;
- vermijden van eindige, uitputbare grondstoffen;
- aantasting van ecosystemen en landschap bij winning vermijden;
- de totale hoeveelheid gebruikte grondstoffen minimaal houden;

Energie :

- de totale hoeveelheid gebruikte energie voor winning, productie, transport, plaatsing, afbraak en verwerking dient minimaal te zijn;
- de energiedrager voor bovenvermelde manipulaties is vernieuwbaar;

Emissies :

- de emissies bij winning, productie, transport, plaatsing, afbraak en verwerking dienen minimaal te zijn;
- de verontreiniging bij de bovenvermelde manipulaties mogen niet schadelijk zijn;

Afval :

- het volume afval voor verwerking dient minimaal te zijn;
- het volume restafval na verwerking dient minimaal te zijn;
- het volume chemisch afval dient minimaal te zijn.

Een concrete, doch niet eindige voorbeeldenlijst van duurzame materialen die aan de hierboven opgesomde principes voldoen, wordt weergegeven in bijlage 2.

4.5.2. Dakvormen en -uitbouwen

Overeenkomstig profiel D in artikel 1.

Schuine daken met hellingen tussen 35° en 45° of gebogen daken. Binnen het profiel mogen platte daken worden gerealiseerd. Noklijn evenwijdig aan voorgevel. Om het plaatsen en efficiënt gebruik van energiebesparende installaties mogelijk te maken kan afgeweken worden van het beschreven profiel.

Minstens 25% van het dakoppervlak moet worden aangewend voor de toepassing van:

- of een groendak;
- of een dakterras waarop 50% van de oppervlakte voorzien is van beplanting;
- ofwel zonnepanelen (zonneboilers en/of PV-panelen).

Dakuitbouwen zijn toegelaten voor zover ze beantwoorden aan onderstaande voorschriften en aan de algemene bepalingen 0.03. punt 1, dakvensters.

4.5.3. Gevelopbouw - uitsprongen uit het gevelvlak

Volgens de algemene bepalingen 0.03. punt 2.

De woning moet voldoende zonnewarmte en licht binnenlaten zodanig dat optimaal gebruik kan gemaakt worden van passieve zonne-energie. De raamopeningen van een woonvertrek (op het zuiden georiënteerd) dienen minstens 1/8 van de vloeroppervlakte te omvatten en moeten zicht geven op een vrije en open ruimte.

Verplichting tot het aanbrengen van gevelbegroening door één of meerdere klimplanten aan te planten op minstens 1 gevel van elk bouwblok.

4.5.4. Reclame

Voor de plaatsing van reclame- en naampanelen voor diensten op de gevels is steeds een afzonderlijke stedenbouwkundige aanvraag nodig.

4.6. Aanleg van de strook

De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd volgens de voorschriften vervat in artikel 10, tuinzone.

De te gebruiken materialen voor nieuwe verhardingen moeten verantwoord worden in het kader van duurzaam bouwen (ecologisch, milieuvriendelijk, gerecycleerd, te recyclen, groen karakter,...) en houden rekening met de stabiliteit en permeabiliteit van de oorspronkelijke bodem.

Artikel 5 Stroken voor vrijstaande, aaneengesloten of gekoppelde bebouwing

5.1. Bestemming

Wonen in één- of meergezinsgebouwen.

Vrije beroepen zijn toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming.

5.2. Bebouwingswijze

Vrijstaand, aaneengesloten of gekoppeld overeenkomstig de aanduidingen op het plan.

In geval van gekoppelde woningen bepaalt de eerst vergunde woning het aan te houden profiel of zal harmonisch worden aangesloten op het eerstopgericht gebouw. Delen van de scheidingsmuur die zichtbaar blijven worden afgewerkt in gevelmaterialen.

Aaneengesloten of gekoppelde woningen worden akoestisch en structureel van elkaar gescheiden door een ontdubbelde constructie.

Voor de woningen met profiel E, F, G & I zijn geen ondergrondse bouwlagen toegelaten en zijn funderingen op palen verplicht.

Profiel E & F: ofwel wordt de garage geïntegreerd in de bouwstrook ofwel opgericht in de zijtuinstrook.

Profiel G: garages of gemeenschappelijke parkeervoorzieningen in een aparte zone ingericht als parkeer- en garage-erf (cfr. artikel 11).

Profiel H: garage mag in bouwstrook geïntegreerd worden of bouw van garages volgens algemene bepalingen 0.03. punt 5.

5.3. Plaatsing van de gebouwen

Binnen de op het bestemmingsplan aangeduide bouwstroken.

Voorgevel te plaatsen op de voorgevelbouwlijn aangeduid op het bestemmingsplan.

Profiel E&F: indien een garage of berging wordt opgericht in de zijtuinstrook wordt de voorgevel van deze constructie 5m achter de voorgevelbouwlijn opgericht met een maximale bouwdiepte gelijk aan de potentiële achtergevelbouwlijn van het hoofdvolume.

5.4. Afmetingen van de gebouwen

5.4.1. Bouwhoogte

Kroonlijsthoogten, gemeten van het niveau van het voorliggende openbaar domein tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek, en maximale nokhoogten zoals aangeduid in bijhorende profielen in artikel 1.

Profiel A,B&C: binnen deze profielen kan slechts één nok gerealiseerd worden, waarbij de nok beschouwd wordt als de snijdingslijn tussen twee dakvlakken.

5.4.2. Bouwdiepte

Gemeten van de voorgevelbouwlijn tot de achtergevel, overeenkomstig de aanduidingen op het bestemmingsplan en volgens bijhorende profielen in artikel 1.

Profiel E&F: de bouwdiepte kan uitgebreid worden met 2m over 3/4^{de} van de achtergevel enkel in geval de garage in de bouwstrook wordt geïntegreerd.

5.5. Welstand van de gebouwen

5.5.1. Materialen

Alle gebruikte bouwmaterialen moeten verantwoord worden in het kader van duurzaam bouwen. Ze moeten over hun volledige levensduur beschouwd een minimum aan milieudruk veroorzaken. Criteria die in beschouwing worden genomen voor grondstoffen, energie, emissies en afval zijn de volgende:

Grondstoffen :

- hernieuwbare grondstoffen;
- vermijden van eindige, uitputbare grondstoffen;
- aantasting van ecosystemen en landschap bij winning vermijden;
- de totale hoeveelheid gebruikte grondstoffen minimaal houden;

Energie :

- de totale hoeveelheid gebruikte energie voor winning, productie, transport, plaatsing, afbraak en verwerking dient minimaal te zijn;
- de energiedrager voor bovenvermelde manipulaties is vernieuwbaar;

Emissies :

- de emissies bij winning, productie, transport, plaatsing, afbraak en verwerking dienen minimaal te zijn;
- de verontreiniging bij de bovenvermelde manipulaties mogen niet schadelijk zijn;

Afval :

- het volume afval voor verwerking dient minimaal te zijn;
- het volume restafval na verwerking dient minimaal te zijn;
- het volume chemisch afval dient minimaal te zijn.

Een concrete, doch niet eindige voorbeeldenlijst van duurzame materialen die aan de hierboven opgesomde principes voldoen, wordt weergegeven in bijlage 2.

Een uitzondering op het gebruik van duurzame materialen wordt enkel gemaakt in het geval aangebouwd wordt aan of verbouwd wordt in een bestaande woning waar het omwille van de architecturale eenheid of omwille van de harmonieregel aangewezen is dezelfde materialen te gebruiken als het reeds opgerichte gebouw.

5.5.2. Dakvormen en -uitbouwen

Overeenkomstig bijhorende profielen in artikel 1.

Noklijn steeds evenwijdig aan voorgevel.

Schuine daken met dakhelling conform het voorgeschreven profiel. Binnen het profiel mogen platte of gebogen daken gerealiseerd worden voor 50% van het dakoppervlak.

Dakuitbouwen zijn toegelaten voor zover ze beantwoorden aan onderstaande voorschriften en aan de algemene bepalingen 0.03. punt 1, dakvensters.

5.5.3. Gevelopbouw - uitsprongen uit het gevelvlak

Volgens de algemene bepalingen 0.03. punt 2.

De woning moet voldoende zonnewarmte en licht binnenlaten zodanig dat optimaal gebruik kan gemaakt worden van passieve zonne-energie. De raamopeningen van een woonvertrek (op het zuiden georiënteerd) dienen minstens 1/8 van de vloeroppervlakte te omvatten en moeten zicht geven op een vrije en open ruimte.

5.6. Aanleg van de strook

De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd volgens de voorschriften vervat in artikel 10, tuinzone.

Erfscheidingen overeenkomstig de algemene bepalingen - algemeen geldende voorschriften 0.03. punt 3.. Voor de profielen E,F,G & I zijn tuinmuren in baksteen enkel toegelaten met een maximum hoogte van 1,8m en een maximum lengte van 3m vertrekkend aan de achtergevel.

De te gebruiken materialen voor nieuwe verhardingen moeten verantwoord worden in het kader van duurzaam bouwen (ecologisch, milieuvriendelijk, gerecycleerd, te recycleren, groen karakter,...) en houden rekening met de stabiliteit en permeabiliteit van de oorspronkelijke bodem.

Artikel 6 Zone voor kleinhandel en diensten

6.1. Bestemming

Kleinhandel, diensten, kantoren, vrije beroepen en wonen.

Autostallingen kunnen worden geïntegreerd in de gebouwen binnen deze strook (minder dan 30% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte) of voorzien in de zone voor private parking met groen karakter (cfr. bepalingen artikel 11).

6.2. Bebouwingswijze

Vrijstaand.

Hoofdtoegang tot het gebouw langs R. Verbelenstraat.

6.3. Plaatsing van de gebouwen

Binnen de op het bestemmingsplan aangeduide bouwstrook.

Voorgevel te plaatsen op de voorgevelbouwlijn aangeduid op het bestemmingsplan.

6.4. Afmetingen van de gebouwen

6.4.1. Bouwhoogte

Kroonlijsthoogte, gemeten van het bestaande voetpadniveau van de R. Verbelenstraat tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek, zoals aangeduid in bijhorend profiel in artikel 1.

6.4.2. Bouwdiepte

Gemeten van de voorgevelbouwlijn tot de achtergevel, overeenkomstig de aanduidingen op het bestemmingsplan en volgens bijhorend profiel in artikel 1.

6.5. Welstand van de gebouwen

6.5.1. Materialen

Alle gebruikte bouwmaterialen moeten verantwoord worden in het kader van duurzaam bouwen. Ze moeten over hun volledige levensduur beschouwd een minimum aan milieudruk veroorzaken. Criteria die in beschouwing worden genomen voor grondstoffen, energie, emissies en afval zijn de volgende:

Grondstoffen :

- hernieuwbare grondstoffen;
- vermijden van eindige, uitputbare grondstoffen;
- aantasting van ecosystemen en landschap bij winning vermijden;
- de totale hoeveelheid gebruikte grondstoffen minimaal houden;

Energie :

- de totale hoeveelheid gebruikte energie voor winning, productie, transport, plaatsing, afbraak en verwerking dient minimaal te zijn;
- de energiedrager voor bovenvermelde manipulaties is vernieuwbaar;

Emissies :

- de emissies bij winning, productie, transport, plaatsing, afbraak en verwerking dienen minimaal te zijn;
- de verontreiniging bij de bovenvermelde manipulaties mogen niet schadelijk zijn;

Afval :

- het volume afval voor verwerking dient minimaal te zijn;
- het volume restafval na verwerking dient minimaal te zijn;
- het volume chemisch afval dient minimaal te zijn.

Een concrete, doch niet eindige voorbeeldenlijst van duurzame materialen die aan de hierboven opgesomde principes voldoen, wordt weergegeven in bijlage 2.

6.5.2. Dakvormen en dakuitbouwen

Overeenkomstig bijhorend profiel in artikel 1.

Minstens 25% van het dakoppervlak moet worden aangewend voor de toepassing van:

- of een groendak;
- of een dakterras waarop 50% van de oppervlakte voorzien is van beplanting;
- ofwel zonnepanelen (zonneboilers en/of PV-panelen).

Dakuitbouwen zijn toegelaten voor zover ze beantwoorden aan onderstaande voorschriften en aan de algemene bepalingen 0.03. punt 1, dakvensters.

6.5.3. Gevelopbouw - uitsprongen uit het gevelvlak

Volgens de algemene bepalingen 0.03. punt 3.

Verplichting tot het aanbrengen van gevelbegroening door één of meerdere klimplanten aan te planten op minstens 1 gevel van elk bouwblok.

6.5.4. Reclame

Voor de plaatsing van reclame- en naampanelen op de gevels is steeds een afzonderlijke stedenbouwkundige aanvraag nodig.

6.6. Aanleg van de zone

De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd volgens de voorschriften vervat in artikel 11. 2 (zone voor private parking met groen karakter).

Artikel 7 Openbaar domein

7.1. Algemeen

Voor het nieuw aan te leggen openbaar domein in het te ontwikkelen binnengebied wordt een totaalontwerp voor het hele gebied opgemaakt en voorgelegd aan de Duurzaamheidscommissie die nagaat in hoever het ontwerp beantwoordt aan de vooropgestelde duurzame ambities en kan gerealiseerd worden rekening houdend met de resultaten van de bodemkundige en hydrologische studies⁸.

De afwatering van het openbaar domein gebeurt rekening houdend met de algemene bepalingen 0.09. inzake waterbeheer.

De hiërarchie in het stratenpatroon moet duidelijk blijken uit de aanleg en het profiel van de straten.

Bebouwing: alle constructies zijn verboden behalve verlichtingsapparatuur, signalisatieborden, straatmeubilair en installaties behorende bij de ondergrondse en andere nutsleidingen.

De te gebruiken materialen voor nieuwe verhardingen moeten verantwoord worden in het kader van duurzaam bouwen (ecologisch, milieuvriendelijk, gerecycleerd, te recyclen, groen karakter,...) en houden rekening met de stabiliteit en permeabiliteit van de oorspronkelijke bodem.

7.2. Weg

De op het bestemmingsplan aangeduide weg (R. Verbelenstraat) vervult een verkeersfunctie met aandacht voor fietsers en voetgangers.

Binnen de weg kunnen ondergrondse nutsleidingen worden aangelegd.

7.3. Woonstraat

De op het bestemmingsplan aangeduide woonstraten worden aangelegd als erftoegangsweg waarbij alle verkeer zich ondergeschikt dient te gedragen aan voetgangers en fietsers.

Binnen woonstraten kunnen ondergrondse nutsleidingen worden aangelegd.

In de V. Vergauwenstraat, op de kruising met de aan te leggen dreef wordt een verkeersplateau aangelegd om de toegang tot het binnengebied te accentueren. Het poorteffect wordt nog versterkt aan de toegang tot het binnengebied door een ruimtelijk duidelijk waarneembaar groen element (groene poort).

⁸ Rapport D23769 betreffende een grondonderzoek te Puurs, Keulendam, uitgevoerd en opgesteld door Geologica nv & Conceptstudie afvoer DWA en RWA B.P.A. Keulendam, Alpha-studieburo, januari 2000.

7.4. Tracé van woonstraat

De geblokte gele lijnen op het bestemmingsplan duiden op tracés voor de aanleg van woonstraten. De woonstraat kan, afhankelijk van de concrete realisatie van de projectzone, 10m uit de as van het tracé verschuiven.

De aanleg gebeurt conform de bepalingen in artikel 7.3.

7.5. Groene pleinruimte

Het op het bestemmingsplan aangeduide plein vervult zowel een verkeers- als een verblijfsfunctie. De verkeersfunctie is ondergeschikt aan de verblijfsfunctie en is in overeenstemming met het woonkarakter van de onmiddellijke omgeving.

Het plein dient een groene uitstraling te krijgen waarbij de aansluiting met of overgang naar het aangrenzende parkgebied op een harmonische manier dient te gebeuren. Een strikte scheiding tussen beide dient vermeden te worden. De groene bollen op het bestemmingsplan zijn louter richtinggevend en verwijzen naar de groene aankleding van het plein.

Op het plein kunnen maximum 12 parkeerplaatsen aangelegd worden. Voor elke parkeerplaats die gerealiseerd wordt dient één streekeigen hoogstam aangeplant te worden op het plein.

Het plein wordt in helling naar de spoorwegberm toe aangelegd en de spoorwegovergang voor voetgangers en fietsers wordt geïntegreerd in de aanleg van het plein zodat deze spoorlijn geen breuklijn wordt in de aansluiting op het openbaar domein aan de overzijde, met name het Kerkplein.

7.6. Dreef

De aanleg van de dreven geeft vorm en structuur aan het plangebied, ze versterken de groene identiteit van het gebied en creëren een herkenbare structuur door de koppeling aan de twee toegangen van het gebied (groene poort). Zowel langs de V. Vergauwenstraat als langs de R. Verbelenstraat wordt door een extra groen accent de toegang tot het binnengebied geaccentueerd.

Naast deze structurele aspecten dienen de dreven ook aaneensluitend aangeplant te worden zodanig dat er ecologisch en ruimtelijk gezien een link gelegd wordt tussen de vallei van de Vliet, de groenstructuur van het binnengebied en het dorpscentrum. De bomen die aangeplant worden zijn streekeigen en waterminnend (cfr. plantenlijst in bijlage).

Binnen de strook voor de aanleg van dreven kunnen ondergrondse nutsleidingen worden aangelegd.

7.7. Voet- en fietswegen

De op het plan aangeduide voet- en fietswegen zijn enkel bestemd voor voetgangers- en fietsverkeer en voor gebruikers van reeds heersende erfdienstbaarheden.

- Langsheen de spoorlijn Dendermonde-Puurs wordt in het plangebied het bestaande fietspad vervolledigd om de verbinding met het station van Puurs te optimaliseren voor voetgangers en fietsers.
- Langsheen de spoorlijn Sint-Niklaas-Mechelen wordt een voet- en fietspad aangelegd in aansluiting op de voet- en fietsweg komende uit Bornem. Ter hoogte van het binnengebied wordt de route niet doorgetrokken doch afgeleid via het bestaande openbaar domein naar V. Vergauwenstraat zodat via het binnengebied aangesloten wordt op de voet- en fietsweg langsheen het spoor Puurs-Dendermonde.

De aanleg van het pad gebeurt zodanig dat een berijdbare nettobreedte van 2m gerealiseerd wordt. Omwille van het opvangen van hoogteverschillen (taluds die aangelegd moeten worden) kan het nodig zijn af te wijken van de maatgeving voorzien in de strook op het bestemmingsplan. Dit kan enkel naarmate dit strikt noodzakelijk is voor de technische realisatie van een voet- en fietsweg langsheen het spoor met een berijdbare nettobreedte van 2m.

Een goede aansluiting van het pad op het bestaande openbaar domein wordt verzekerd door met een vrije doorgang van minstens 2m breed aan te takken op V. Vergauwenstraat.

7.8. Tracé van voet- en fietsweg

Op het bestemmingsplan wordt in het parkgebied, in agrarische zone met ecologische waarde en in het natuurgebied in het verlengde van de dreef en/of in het verlengde van de bestaande voetweg een tracé aangegeven voor de vervollediging van een langzaam verkeersnetwerk in de Vlietvallei. Het aanduiden van tracés laat toe af te wijken met een afstand van 15m uit de as van het aangegeven tracé zodanig dat flexibel aangesloten kan worden op een (nog te realiseren) netwerk van voet- en fietswegen doorheen de Vlietvallei. Een inrichtingsplan voor deze gebieden zal al naargelang de noodwendigheden en uitgaande van de doelstelling een link te leggen tussen de Vlietvallei en de dorpskern, juist bepalen waar de uiteindelijke voetweg aangelegd moet worden.

7.9. Spoorwegdomein

Het plangebied wordt begrensd door twee spoorlijnen: de lijn Sint-Niklaas – Mechelen in het noordoosten en de lijn Puurs - Dendermonde als zuidelijke grens van het plangebied.

In dit gebied kunnen alle infrastructuur- en bouwwerken uitgevoerd worden in functie van het spoorwegverkeer.

Twee overwegen zijn op het bestemmingsplan aangeduid, één voor alle verkeer (V. Vergauwenstraat) en één voor voetgangers en fietsers (richting Kerkplein).

De overwegen worden aangelegd op een veilige en kwaliteitsvolle manier. In het bijzonder de aanleg van de overweg voor langzaam verkeer naar het Kerkplein toe dient mee opgenomen

te worden in de totale aanleg van het nieuwe plein zodanig dat de ruimtelijke barrière die de spoorweg vormt tussen het binnengebied en het Kerkplein verdwijnt.

7.10. Bruggen

Op het bestemmingsplan worden in het plangebied drie bruggen over de waterloop en de grachten aangeduid. De maximumbreedte van elke brug is 6m en de constructie wordt zodanig opgevat dat het overrijden van de brug verkeersremmend werkt.

De bruggen worden allemaal op een uniforme manier uitgevoerd zodat het herkenbare elementen vormen die samenhang en identiteit creëren in het plangebied.

De bruggen worden gebouwd in hout met garantielabel dat het afkomstig is uit duurzaam beheerde bossen.

Artikel 8 Waterlopen en grachten

8.1. Bestemming

De op het bestemmingsplan aangeduide waterloop en grachten zijn bestemd voor opvang en geleidelijke afvoer van hemelwater afkomstig van tuinen en grote delen van het openbaar domein.

De zone is breder dan de eigenlijke gracht of waterloop zodanig dat ook de typische groenstructuur eigen aan grachten en waterlopen in de bestemming wordt opgenomen en beschermd wordt.

Er wordt aan één kant van de gracht telkens een zone non aedificandi van 5 meter voorzien die vrijgehouden wordt van aanplantingen en constructies in functie van het beheer van de grachten.

8.2. Aanleg en inrichting

De aanleg en het beheer is gebaseerd op ecologische principes waarbij respect voor de natuurlijke begroeiing en voor aanwezige landschapselementen prioritair zijn.

De oevers worden zodanig aangelegd en onderhouden dat het hemelwater zolang mogelijk vastgehouden wordt in het eigen waterstelsel. Gestroomlijnde oevers die zorgen voor een versnelde afvoer richting Vliet, moeten vermeden worden.

Elke aanvraag voor kapvergunning en elke aanplanting van bomen of oeverbeplanting dient verplicht voorafgegaan door de opmaak van een beplantingsplan (cfr. algemene bepalingen 0.06.).

Voor de classificering van de onbevaarbare waterlopen, de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken, de buitengewone werken van verbetering of wijziging en de algemene bepalingen wordt verwezen naar de desbetreffende wetgeving.

8.3. Vergunningsplichtige werken

Volgende handelingen en werken zijn toegelaten mits zij verzoenbaar zijn met karakter, waardevolle kenmerken, bestemming en gebruik van deze zone:

- het aanbrengen van constructies, reliëfwijzigingen, oeververstevigingswerken met het oog op het regelen van de waterstand;
- het wijzigen van de oorspronkelijke oevervegetatie en het (her)aanplanten van oevervegetatie en bomen.

8.4. Verboden werken

Verboden zijn:

- inbuizingen, rechtekkingen en het aanbrengen van verhardingen; alle oeververstevigingswerken tenzij deze uitgevoerd worden op een ecologisch verantwoorde manier bijvoorbeeld door beplanting met inheemse grondvasthoudende oevervegetatie;
- het wegnemen of vernietigen van de natuurlijke water- en oevervegetatie, tenzij uit beheersdoeleinden of indien dit de loop van het water zodanig belemmert dat er overstroming dreigt;
- het aanleggen van boven- en ondergrondse nutsleidingen en bijhorende installaties.

Artikel 9 Parkgebied

9.1. Bestemming

De op het bestemmingsplan als 'parkgebied' aangeduide gronden zijn bestemd voor het behoud en de creatie van groene ruimten.

Een medegebruik van de parkgebieden voor passieve dagrecreatie is toelaatbaar indien deze de hoofdbestemming niet schaadt.

- Parkgebied in het te ontwikkelen binnengebied.

In het bijzonder wordt in deze zone een wadi⁹ aangelegd. Op die manier kan deze zone voor het grootste deel van het jaar als een recreatieve ruimte gebruikt worden om te spelen, sporten, lopen en wandelen.

Kleinschalige speelfaciliteiten voor kinderen zijn toegelaten inclusief verlichtings- en straatmeubilair voor de uitbouw van het park.

- Parkgebied in of langs de Vlietvallei.

De activiteiten in deze zone mogen in geen geval de functie van ecologische overgangszone tussen het dorpscentrum en de Vlietvallei (bestemd als natuurgebied) schaden. De parkgebieden moeten in hun staat worden bewaard of zodanig worden ingericht dat ze de landschappelijke en ecologische functie nu en in de toekomst kunnen vervullen, hetzij als privé-park, hetzij als openbaar park.

9.2. Bebouwingswijze

Gesloten constructies zijn verboden.

Constructies en verhardingen in functie van de bestemming zijn toegelaten. Maximum 10% van de perceelsoppervlakte mag bebouwd of verhard worden in functie van de uitbouw als parkgebied.

De te gebruiken materialen voor nieuwe verhardingen moeten verantwoord worden in het kader van duurzaam bouwen (ecologisch, milieuvriendelijk, gerecycleerd, te recycleren, groen karakter,...) en houden rekening met de stabiliteit en permeabiliteit van de oorspronkelijke bodem¹⁰.

⁹ Een wadi is een infiltratiegreppel die ervoor zorgt dat seizoenspieken van neerslag op een snelle manier weggedraineerd worden uit het gebied zonder een modderige en onleefbare publieke ruimte achter te laten (zie ook terminologielijst 0.01).

¹⁰ Rapport D23769 betreffende een grondonderzoek te Puurs, Keulendam, uitgevoerd en opgesteld door Geologica nv & Conceptstudie afvoer DWA en RWA B.P.A. Keulendam, Alpha-studieburo, januari 2000.

9.3. Opmaak van een inrichtings- en beplantingsplan

Bij vergunningsplichtige werken die betrekking hebben op de de (her)inrichting van het parkgebied dient voorafgaandelijk een inrichtingsplan (cfr. algemene bepalingen 0.04.) te worden opgemaakt en ter goedkeuring worden voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Het verplicht op te maken inrichtingsplan geeft de samenhang met het natuurgebied en zijn ecologische en landschappelijke waarde weer.

Elke aanvraag voor kapvergunning en elke aanplanting van bomen dient verplicht voorafgegaan door de opmaak van een beplantingsplan (cfr. algemene bepalingen 0.06.).

Inrichtings- en beplantingsplan kunnen ook gecombineerd worden opgemaakt en aangevraagd.

9.4. Vergunningsplichtige werken

9.4.1. Het parkgebied in het te ontwikkelen binnengebied

In het parkgebied in het te ontwikkelen binnengebied kunnen straatmeubilair, speeltuigen, collectieve afvalvoorzieningen (containers) en dergelijke worden ingebracht, voor zover ze het groen karakter van de zone niet schaden en de functie als wadi (m.b.t. de nodige capaciteit en vormgeving) voor het plangebied niet in het gedrang brengen.

Volgende handelingen en werken zijn toegelaten mits zij verzoenbaar zijn met karakter, waardevolle kenmerken, bestemming en gebruik van deze zone:

- het aanleggen, vernieuwen en/of verharderen van paden en oppervlakte verhardingen;
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties;
- het aanplanten van alleenstaande bomen en bomenrijen met dien verstande dat het aanplanten verplicht gekoppeld is aan een voorafgaandelijk op te maken en goed te keuren beplantingsplan zoals hoger beschreven; het bomen- en heesterbestand van de betreffende percelen dient te bestaan uit streekeigen soorten (zie lijst in bijlage);
- het wijzigen van het reliëf van de bodem met het oog op natuurbehoud, landschapsherstel, duurzaam waterbeheer bijvoorbeeld ten behoeve van de bestemming als wadi, mits motivatie van de aanvraag;
- het kappen of rooien van bomen om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt; vervanging is verplicht.

9.4.2. Het parkgebied langs de Vliet

Het parkgebied langs de Vliet moet zodanig worden ingericht dat het gebied een ecologische en landschappelijke functie kan vervullen, hetzij als privé-park, hetzij als openbaar park.

Volgende handelingen en werken zijn toegelaten mits zij verzoenbaar zijn met karakter, waardevolle kenmerken, bestemming en gebruik van het parkgebied:

- instandhoudings- of onderhoudswerken aan om het even welke bestaande vergunde constructie;
- het verbouwen van bestaande vergunde constructies binnen het bestaande vergunde volume;
- het afbreken van om het even welk bestaand gebouw of bestaande constructie;
- het aanleggen, vernieuwen en/of verharderen van paden en oppervlakte verhardingen;
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties;
- het plaatsen van draadafsluitingen met een maximum hoogte van 1,5m;
- het aanplanten van alleenstaande bomen, bomenrijen en dreven met dien verstande dat het aanplanten verplicht gekoppeld is aan een voorafgaandelijk op te maken en goed te keuren beplantingsplan zoals hoger beschreven; het bomen- en heesterbestand van de betreffende percelen dient te bestaan uit streekeigen soorten (zie lijst in bijlage);
- het wijzigen van het reliëf van de bodem met het oog op natuurbehoud of landschapsherstel. De vraag dient gemotiveerd te zijn;
- het kappen of rooien van bomen om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt; vervanging is verplicht;
- de aanleg van vijvers en verlaagde waterrijke gronden ten behoeve van natuurontwikkeling.

9.5. Verboden werken

Volgende handelingen en werken in alle zones bestemd als parkgebied zijn verboden:

- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van de vergunningsplichtige werken opgesomd onder punt 9.4.;
- het aanbrengen van om het even welke publiciteit;
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties;
- het dempen van vijvers, grachten, waterlopen en stilstaande waters, met uitzondering voor de aanleg van de infrastructuur voor een wadi;
- alle reliëfwijzigingen met inbegrip van de nivellering van het microreliëf (ook deze van minder dan 0,50 m): ophogen, afgraven, egaliseren, uitgraven, met uitzondering van de vergunningsplichtige werken vermeld in 9.4.;
- het permanent verlagen van de grondwaterstand;
- het kappen of rooien van bomen, tenzij om veiligheidsredenen of ingeval van ziekte die tot afsterven leidt; vervanging is verplicht.
- het geheel of gedeeltelijk kappen van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten en houtwallen.

Artikel 10 Tuinzone

10.1. Bestemming

De perceelsgedeelten op het bestemmingsplan aangeduid als tuinzone hebben als bestemming tuinen.

10.2. Bebouwing

In de tuinzone gelegen binnen de achtergevelbouwlijn en de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen is geen enkele gebouwde constructie toegelaten uitgezonderd:

- voor profielen E&F: in de zijtuinstrook kan, op voorwaarde dat er geen garage in het bijhorende bouwvolume wordt geïntegreerd, een gesloten constructie als berging of garage opgericht worden. Deze constructie wordt opgericht op 5m achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdvolume met een maximale bouwdiepte gelijk aan het potentiële hoofdvolume. De constructie heeft een plat dak met een kroonlijsthoogte van 3m.
- volledig open constructies in functie van de tuinaanleg (zoals bijvoorbeeld speeltoestellen en rustbanken);
- houten tuinhuisjes onder volgende voorwaarden:
 - . een nokhoogte van max. 3m;
 - . een bebouwingsoppervlakte van max. 9m²;
 - . op te richten op de perceelsgrens, gekoppeld aan een naburig tuinhuis, of op 1m van de perceelsgrens.
- voor profiel H: bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 5% van de perceelsoppervlakte en 40m² niet overschrijdt. Deze staan op de perceelsgrens of op 3m ervan. Ze zijn maximum 3m hoog (gemeten van grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of tot de nok). Indien geen gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid kan, onder bovenvermelde voorwaarden, een houten tuinhuisje opgericht worden. Voor de materialen gelden dezelfde bepalingen als onder artikel 5.
- om bestaande, voormalige KMO-gebouwen in de achtertuintrook van een perceel gelegen V. Vergauwenstraat nr. 16 (kadastrale nummers: 25n en 25g) optimaal te laten overschakelen naar een sociale dienstverleningsfunctie, is een beperkte uitbreiding van de bestaande garage mogelijk en kan de bestaande loods instandgehouden worden. De uitbreiding van de garage bedraagt maximum 85m² en blijft op een afstand van 3m van de perceelsgrens. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3m en er wordt een plat- of zadeldak voorzien. Voor een ruimtelijke integratie met de omliggende tuin- en parkomgeving wordt op minstens 1 gevel gevelbegroening aangebracht door de aanplanting van één of meerdere klimplanten.

De oprichting van gebouwen of andere gesloten constructies in de voortuinstrook en in de zijtuinstrook, voor het deel tot aan de achtergevelbouwlijn, is verboden.

10.3. Aanleg van de strook

In de strook van de tuinzone tussen de bebouwingsstrook en de achterperceelsgrens kunnen terrassen worden aangelegd met een maximale oppervlakte van 1/5 van deze strook.

Verhardingen in de voor- of zijtuinstrook kunnen enkel in functie van toegang tot de woning of bergplaats en met een maximumoppervlakte van 30m² per perceel.

De te gebruiken materialen voor nieuwe verhardingen moeten verantwoord worden in het kader van duurzaam bouwen (ecologisch, milieuvriendelijk, gerecycleerd, te recycleren, groen karakter,...) en houden rekening met de stabiliteit en permeabiliteit van de oorspronkelijke bodem¹¹. K.w.s.- verhardingen zijn verboden.

Het niet-verharde gedeelte van de tuinzone wordt voor 75% met inheemse en streekeigen beplanting aangelegd. Het gebruik van pesticiden dient vermeden te worden.

Afsluitingen - erfscheidingen: overeenkomstig de algemene bepalingen - algemeen geldende voorschriften 0.03. punt 3.

Profiel E, F, G en I en in de woonprojectzones (cfr. artikel 3): afsluitingsdraden op de perceelsgrenzen of tussen twee wooneenheden zijn enkel toegelaten in combinatie met een streekeigen haag of bomenrij (zie bijlage: streekeigen plantensoorten). Een tuinmuur in hetzelfde materiaal als de gevel van maximum 1,8m hoog en 3m lang vertrekkend aan de achtergevel van de woning is toegelaten.

Het is verboden bestaande grachten en waterlopen die zich in deze zone bevinden dicht te gooien of op één of andere manier te dempen. De afwatering van de tuinstroken gebeurt via een open, groen gotensysteem dat gekoppeld wordt aan dit bestaande waterloop- en grachtensysteem. Uitzonderingen op deze regel kunnen enkel mits uitdrukkelijke en gemotiveerde toestemming van de Duurzaamheidscommissie.

De gearceerde strook grenzend aan een gracht of waterloop dient vrijgehouden te worden van elke constructie of dichte aanplanting zodanig dat het beheer van de gracht niet in het gedrang komt (aangeduid in de legende als onderhoudsstrook voor het beheer van grachten en waterloop).

¹¹ Rapport D23769 betreffende een grondonderzoek te Puurs, Keulendam, uitgevoerd en opgesteld door Geologica nv & Conceptstudie afvoer DWA en RWA B.P.A. Keulendam, Alpha-studieburo, januari 2000.

Artikel 11 Zone voor parkeer- en garagevoorzieningen

11.1. Parkeer- en garage-erf

11.1.1. Bestemming

Deze strook is bestemd voor het parkeren van voertuigen en/of oprichten van garages.

11.1.2. Plaatsing van de gebouwen

Individuele autobergplaatsen of garages worden op de perceelsgrens geplaatst in groepen van minstens twee eenheden en maximum 4 aaneengekoppelde eenheden.

Garages of parkeerplaatsen worden conform een globaal inrichtingsplan (cfr. algemene bepalingen – voorafgaande artikels – 0.04) voor de hele strook aangelegd. Dit inrichtingsplan is enkel nodig indien de garages of parkeermogelijkheden los van een bouwvolume gerealiseerd worden.

11.1.3. Afmetingen van de gebouwen

Voor individuele garages wordt als eenheid $3\text{m} \times 6\text{m} = 18\text{m}^2$ aangenomen met een maximum kroonlijsthoogte van 3m.

11.1.4. Welstand van de gebouwen

De op te richten bebouwing is in harmonie met de aanpalende gebouwen of gebouwen in de onmiddellijke omgeving.

Dakvorm

Schuin dak met een maximum helling van 45° of een plat dak, met dien verstande dat steeds harmonisch moet worden aangesloten op de bestaande bebouwing.

Materialen

Overeenkomstig bepalingen in artikel 4 of 5 en getuigend van een architecturale eenheid en harmonie met aanpalende of bijhorende woningen.

11.1.5. Aanleg van de strook

De aanleg is het voorwerp van een globaal inrichtingsplan (cfr. algemene bepalingen – voorafgaande artikels – 0.04) voor de hele strook.

Indien het om een strook gaat die losstaat van een bouwvolume mag maximum 60% van de terreinoppervlakte met autobergplaatsen worden bebouwd. De overige oppervlakte wordt uitsluitend verhard in functie van de bereikbaarheid van de opgerichte constructies. De resterende ruimte wordt, conform het inrichtingsplan, aangelegd en gehandhaafd als groene ruimte.

11.2. Private parking met groen karakter

11.2.1. Bestemming

Deze strook is bestemd voor het parkeren van voertuigen en voor de aanleg van groene ruimte.

11.2.2. Bebouwing

Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

11.2.3. Aanleg van de strook

De aanleg is het voorwerp van een inrichtingsplan (cfr. algemene bepalingen - voorafgaande artikels - 0.04).

De te gebruiken materialen voor de verhardingen moeten verantwoord worden in het kader van duurzaam bouwen (ecologisch, milieuvriendelijk, gerecycleerd, te recyclen, groen karakter,...) en houden rekening met de stabiliteit en permeabiliteit van de oorspronkelijke bodem¹². K.w.s.- verhardingen zijn verboden.

Er dient minimum 1 streekeigen hoogstam per 50m² parkeerruimte te worden aangeplant. Langsheen de perceelsgrenzen, met uitzondering van de straatkant, wordt een groene rand aangeplant in de vorm van een dicht heestermassief van minimum 5m breedte voor 50% van de omtrek, voor de andere 50% volstaat een breedte van 2m. De hoogte van het volgroeide massief is minstens 1,5m.

¹² Rapport D23769 betreffende een grondonderzoek te Puurs, Keulendam, uitgevoerd en opgesteld door Geologica nv & Conceptstudie afvoer DWA en RWA B.P.A. Keulendam, Alpha-studieburo, januari 2000

11.3. Parkeerstrook

11.3.1. Bestemming

Deze strook is in hoofdzaak bestemd voor het parkeren van voertuigen.

11.3.2. Bebouwing

Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

11.3.3. Aanleg van de strook

De aanleg is het voorwerp van een inrichtingsplan (cfr. algemene bepalingen - voorafgaande artikels-0.04). De strook kan voor 75% verhard worden in functie van parkeerplekken en/of circulatieruimte, de overige ruimte wordt aangelegd als groene ruimte.

De te gebruiken materialen voor de verhardingen moeten verantwoord worden in het kader van duurzaam bouwen (ecologisch, milieuvriendelijk, gerecycleerd, te recyclen, groen karakter,...) en houden rekening met de stabiliteit en permeabiliteit van de oorspronkelijke bodem. K.w.s.- verhardingen zijn verboden.

Artikel 12 Natuurgebied

12.1. Bestemming

Dit zijn gebieden met een grote ecologische en landschappelijke waarde. Zij zijn bestemd voor de instandhouding, de bescherming en het herstel van het landschap en zijn cultuurhistorische en ecologische waarden. Ze omvatten bossen, struwelen, dijken, beekvalleien, graslanden, poelen, visvijvers, bomenrijen.

Het natuurgebied vervult verschillende functies: een sociale, educatieve, wetenschappelijke, ecologische, evenals een fauna- en florabeherende functie.

12.2. Opmaak van een inrichtings- en beplantingsplan

Bij vergunningsplichtige werken die betrekking hebben op de (her)inrichting van het natuurgebied dient voorafgaandelijk een inrichtingsplan (cfr. algemene bepalingen 0.04.) te worden opgemaakt en ter goedkeuring worden voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Het verplicht op te maken inrichtingsplan geeft de samenhang met de Vlietvallei en versterkt de ecologische en landschappelijke waarde van het gebied.

Elke aanvraag voor kapvergunning en elke aanplanting van bomen dient verplicht voorafgegaan door de opmaak van een beplantingsplan (cfr. algemene bepalingen 0.06.).

Inrichtings- en beplantingsplan kunnen ook gecombineerd worden opgemaakt en aangevraagd.

12.3. Verboden werken

Volgende werken zijn **verboden** omdat zij niet verzoenbaar zijn met karakter, waardevolle kenmerken, bestemming en gebruik van het natuurgebied:

- het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van om het even welke constructie;
- het oprichten van om het even welk nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden, tenzij dit gebeurt met het oog op natuurontwikkeling en natuurbeheer (bijvoorbeeld observatiehutten, broedpalen,...);
- het plaatsen van verplaatsbare inrichtingen die al dan niet voor bewoning kunnen worden gebruikt;
- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van het heraanleggen of verharderen van bestaande wegen; enkel losse, waterdoorlatende bestratingsmaterialen kunnen hiervoor worden aangewend;
- het plaatsen van afsluitingen (in het bijzonder kunststofdraad en metalen vangrails), met uitzondering van draadafsluitingen die bestaan uit een metaaldraad bevestigd aan

donkerkleurige houten weidepalen met een maximumhoogte van 1,50 m boven het maaiveld;

- het aanbrengen van om het even welke publiciteit;
- het aanleggen van bovengrondse (hoogspanningsleidingen e.a.) en ondergrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- het uitgraven, verbreden, rechttrekken, dempen van stilstaande waters, poelen en waterlopen, met uitzondering van werken in functie van natuurbehoud, -herstel of -ontwikkeling van het gebied of bij werken in functie van een duurzaam waterbeheer;
- alle reliëfwijzigingen; ook deze van minder dan 0,50 m: ophogen, afgraven, egaliseren, met uitzondering van werken in functie van natuurbehoud, -herstel of -ontwikkeling van het gebied of bij werken in functie van een duurzaam waterbeheer;
- het verlagen van de grondwaterstand, permanent of tijdelijk;
- het aanplanten van niet-inheemse bomen of heesters (zie bijlage 1);
- het kappen of rooien van streekeigen struiken, alleenstaande bomen, bomenrijen, struwelen, hagen, houtkanten en bossen, uitgezonderd in geval van ziekte die tot afsterven leidt, herplanting is in dat geval verplicht, en in geval van werken in functie van natuurbehoud, -herstel of -ontwikkeling van het gebied

Artikel 13 Agrarische zone met ecologische waarde

13.1. Bestemming

Het agrarisch gebied met ecologische waarde is het agrarisch gebied dat onmiddellijk aansluit bij de natuurgebieden aangeduid in de Vlietvallei. Het agrarisch gebied met ecologische waarde is bestemd voor grondgebonden agrarische werken en handelingen die het voortbestaan van de beschermde ecologische en landschappelijke waarden binnen en naast het gebied niet in gevaar brengen.

Alle handelingen en werken die overeenstemmen met de in de grondkleur aangegeven bestemming mogen worden uitgevoerd voor zover zij vereist zijn voor de landbouw-exploitatie van het agrarisch gebied en voor zover zij de draagkracht van de natuur en de identiteits-, belevings- en/of informatiewaarde van het landschap niet aantasten. Waardevolle ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische elementen moeten worden behouden.

13.2. Opmaak van een inrichtingsplan

Elke stedenbouwkundige aanvraag, aanvraag voor kapvergunning of aanplanting van bomen wordt verplicht voorafgegaan door de opmaak van een **inrichtingsplan** (cfr. algemene bepalingen – voorafgaande artikels – 0.04.) om een verantwoorde inpassing in het landschap, meer bepaald naar de Vlietvallei toe te realiseren.

13.3. Vergunningsplichtige werken

Volgende handelingen en werken zijn onder volgende voorwaarden toegelaten mits zij verzoenbaar zijn met karakter, waardevolle kenmerken, bestemming en gebruik van het agrarisch gebied met ecologische waarde:

- het oprichten van schuilhokken voor grazend vee in functie van landbouw- of natuur-beheer; deze kunnen enkel worden vergund indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - ze worden opgericht in bestaande weiden die ruimtelijk geïsoleerd zijn van het landbouwbedrijf of van de woonplaats van de aanvrager en dienen om het vee beschutting te bieden tegen slechte weersomstandigheden tijdens het weideseizoen;
 - uit de eenvoud van de constructie en de gebruikte materialen duidelijk blijkt dat het gaat om een eenvoudige schuilplaats, die uit één oppervlakte bestaat die niet verhard en niet ingedeeld is en ten allen tijde met eenvoudige middelen verwijderbaar is; het gaat niet om een stal of een opslagplaats;
 - materialen: hout voor wanden, hout, pannen of antracietkleurige golfplaten voor daken;
 - maximum oppervlakte: 25m²;
 - maximum kroonlijsthoogte: 2,50m;
 - lessenaarsdak; maximum helling 35 graden;
 - één zijde is volledig en altijd open; drie wanden dienen volledig gesloten te zijn;

- toegelaten verhardingen als toegang tot het schuilhok: steenslag, asse of grind;
- het plaatsen van donkergekleurde of gegalvaniseerde draadafsluitingen voor het afbakenen van weiden; deze kunnen enkel bestaan uit metaal- of kunststofdraad bevestigd aan houten weidepalen of tronken, met een maximumhoogte van 1,50m boven het maaiveld;
- het aanleggen, vernieuwen en/of verharden van paden/voetwegen, van oppervlakteverhardingen en andere elementen die de cultuurhistorische waarde van het agrarisch gebied met ecologische waarde mede bepalen. Zij mogen enkel verhard worden met losse, waterdoorlatende materialen (houtsnippen, steenslag, gemalen grind, dolomiet, enz) met een maximum grindkaliber van 4cm; afbraakmaterialen zijn niet toegelaten; de maximum breedte van de verharding is 3m;
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties;
- het wijzigen van het profiel van grachten en beken; dit kan alleen in functie van natuurbescherming of -ontwikkeling en/of in functie van waterbeheer;
- het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand; kan in functie van natuurbescherming of -ontwikkeling;
- het geheel of gedeeltelijk kappen of rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, alleenstaande bomen en bomenrijen; bij het verlenen van de vergunning wordt wederaanplanting opgelegd met streekeigen soorten (zie bijlage);
- het aanplanten van alleenstaande bomen, houtkanten, bomenrijen en hagen; dit kan enkel met streekeigen soorten (zie bijlage);
- de aanleg van poelen en waterplassen voor amfibieën.

13.4. Verboden werken

Volgende handelingen en werken zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met karakter, waardevolle kenmerken, bestemming en gebruik van het agrarisch gebied met ecologische waarde:

- het herbouwen van een bestaand gebouw of bestaande constructie of het oprichten van nieuwe gebouwen en constructies, inclusief serres en kweektunnels, jagershutten en vissershutten;
- het uitvoeren van wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van de vergunningsplichtige werken opgesomd onder punt 13.3.;
- het plaatsen van verplaatsbare inrichtingen, al dan niet voor bewoning gebruikt;
- het plaatsen van afsluitingen anders dan opgesomd onder punt 13.3. (metalen vangrails of helgekleurde kunststoflinten);
- het aanbrengen van reclame-inrichtingen, uithangborden of om het even welke vorm van publiciteit en informatieborden;
- het aanleggen van bovengrondse (hoogspanningsleidingen e.a.) nutsleidingen en bijbehorende installaties;
- alle reliëfwijzigingen met inbegrip van de nivellering van het microreliëf (ook deze van minder dan 0,50m): ophogen, afgraven, egaliseren, uitgraven, verbreding, rechtekking en alle wijzigingen aan waterwegen, waterlopen, sloten en beken, met uitzondering van de vergunningsplichtige werken opgesomd onder punt 13.3.;

- het wijzigen van het profiel van grachten en beken, met uitzondering van de vergunningsplichtige werken opgesomd onder punt 13.3.;
- het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand met uitzondering van de vergunningsplichtige werken opgesomd onder punt 13.3;
- het permanent verlagen van de grondwaterstand;
- het dempen van veedrinkputten, stilstaande waters en poelen;
- het aanplanten van niet-streekeigen bomen of heesters (zie bijlage);
- het gebruiken van gronden voor de aanleg van sportinfrastructuur en pistes zoals looppistes voor paarden, motorcross- en mountainbikepistes, ed.;

Bijlagen

- Bijlage 1: voorbeeldlijst duurzame materialen;
- Bijlage 2: aangepaste lijst plantenwerkgroep Klein-Brabant met aanduiding van streekeigen en vochtverdragende soorten.

Bijlage 1 Voorbeeldlijst duurzame materialen

De hieronder opgesomde lijst is een niet-eindige lijst van aanvaardbare duurzame bouwmaterialen

Constructiematerialen

Baksteen

Kalksandsteen

Stroleem en leemsteen

Niet-tropisch hout

Recyclage beton (20% tot 100% puin als toeslagstof)

Andere materialen

Geëxpandeerde kleikorrels (ondervloeren)

Anhydrietchape (")

Trasschape (")

Houtcementvezelplaten

Gipsvezelplaten op basis van cellulose en rogips

Gebitumeerde houtvezelplaten (onderdak)

Gewapend perspapier (onderdak)

Pannen in gebakken aarde (dakbedekking)

Ceder leien (")

Riet (")

EPDM (")

Vlasplaat met rogips (lichte binnenwanden)

Magnesiet-gebonden houtwolplaat (")

Leemstucwerk (muurafwerking)

Kalkstucwerk met natuurgips of rogips (")

Minerale wol (isolatie)

Papiervlokken, cellulose (")

Kokosvezel (")

Geëxpandeerde kurkplaten of -korrels (")

Stroleem (")

Zeegras (")

Houtwolmagnesietplaten (")

Schapenwol (")

Vlasvezelmatten (")

Kurk

Houtspaanplaten, OSB-platen

Gipskartonplaten

Milieuvriend. verf (water-, lijnolie-, hars- of witkalk)

Ecologisch behangpapier

PE-rioleringsbuizen (i.p.v. PVC)

Grès-buizen voor buitenriolering

Rubber

Linoleum

Gebakken aardetegels

Bijlage 2 Lijst plantenwerkgroep¹³ Klein-Brabant met aanduiding van streekeigen en vochtverdragende soorten

<u>Acer campestre</u>	*	Spaanse aak
Acer platanoides		Noorse esdoorn
<u>Acer pseudoplatanus</u>	*	Gewone esdoorn
Aesculus hippocastanum		Paardekastanje
<u>Alnus glutinosa</u>	*	Zwarte els
<u>Alnus incana</u>	*	Grauwe els
Amelanchier ovalis		Europees krentenboompje
<u>Betula pendula</u>	*	Ruwe berk
<u>Betula pubescens</u>	*	Zachte berk
Buxus sempervirens		Palmboompje
<u>Carpinus betulus</u>	*	Haagbeuk
Castanea sativa	*	Tamme kastanje
Clematis vitalba		Bosrank
Cornus alba		
Cornus mas		Gele kornoelje
<u>Cornus sanguinea</u>	*	Rode kornoelje
<u>Corylus avellana</u>	*	Hazelaar
<u>Crataegus laevigata</u>	*	Tweestijlige meidoorn
<u>Crataegus monogyna</u>	*	Eenstijlige meidoorn
<u>Cydonia oblonga</u>	*	Kweeper
Euonymus europaeus	*	Wilde kardinaalsmuts
Fagus sylvatica	*	Beuk
<u>Frangula alnus</u>	*	Sporkehout
<u>Fraxinus excelsior</u>	*	Gewone es
Hippophae rhamnoides		Duindoorn
<u>Ilex aquifolium</u>	*	Hulst
Juglans nigra	*	Okkernoot
Juniperus communis		Jeneverbes
Ligustrum vulgare	*	Wilde liguster
Lycium barbarum		Boksdooorn
Malus sylvestris	*	Wilde appel
Mespilus germanica	*	Mispel
Platanus x hispanica		Plataan
Populus alba		Witte abeel
<u>Populus canescens</u>	*	Grauwe abeel
<u>Populus nigra</u>	*	Zwarte populier
<u>Populus tremula</u>	*	Ratelpopulier
Prunus avium	*	Zoete kers
Prunus cerasifera		Kerspruim

- * streekeigen voor Klein-Brabant
- onderlijnd : verdraagt vrij natte bodem
- (tussen haakjes = te vermijden)

¹³ Vrij aangepast naar een lijst van de Plantenwerkgroep-Klein-Brabant

<u>Prunus padus</u>	*	Vogelkers
Prunus spinosa	*	Sleedoorn
<u>Pyrus communis</u>		Peer
<u>Quercus petraea</u>	*	Wintereik
<u>Quercus robur</u>	*	Zomereik
<u>Rhamnus catharticus</u>		Wegedoorn
<u>Rhododendron ponticum</u>		Pontische rododendron
<u>Ribes nigrum</u>	*	Zwarte bes
<u>Ribes rubrum</u>	*	Aalbes
<u>Ribes uva-crispa</u>		Kruisbes
Rosa rubiginosa	*	Egelantier
<u>Salix alba</u>	*	<u>Schietwilg</u>
<u>Salix atrocinerea</u>		Rossige wilg
<u>Salix aurita</u>	*	Geoorde wilg
<u>Salix caprea</u>	*	Boswilg
<u>Salix cinerea</u>	*	Grauwe wilg
<u>Salix fragilis</u>	*	Kraakwilg
<u>Salix pentandra</u>	*	Laurierwilg
<u>Salix purpurea</u>	*	Bittere wilg
<u>Salix repens</u>		Kruipwilg
<u>Salix triandra</u>	*	Amandelwilg
<u>Salix viminalis</u>	*	Katwilg
Salix x multinervis	*	
<u>Salix x rubens</u>		
<u>Salix x sericans</u>	*	
<u>Sambucus ebulus</u>		Kruidvlier
<u>Sambucus nigra</u>	*	Gewone vlier
<u>Sambucus racemosa</u>		Trosvlier
Sarothamnus scoparius	*	Brem
<u>Sorbus aria</u>		Meelbes
Sorbus aucuparia	*	Wilde lijsterbes
<u>Sorbus torminalis</u>		Elsbes
<u>Symphoricarpus albus</u>	*	<u>Sneeuwbes</u>
Taxus baccata	*	Taxus
Tilia cordata	*	Winterlinde
Tilia platyphyllos	*	Zomerlinde
<u>Tilia x vulgaris</u>		Hollandse linde
<u>Ulmus glabra</u>	*	<u>Ruwe iep</u>
<u>Ulmus laevis</u>		Fladderiep
<u>Ulmus minor</u>	*	<u>Gladde iep</u>
<u>Viburnum lantana</u>		Wollige sneeuwbal
<u>Viburnum opulus</u>	*	Gelderse roos
Ulex europaeus	*	Gaspeldoorn

(naamgeving volgens De Langhe e.a. 1998)