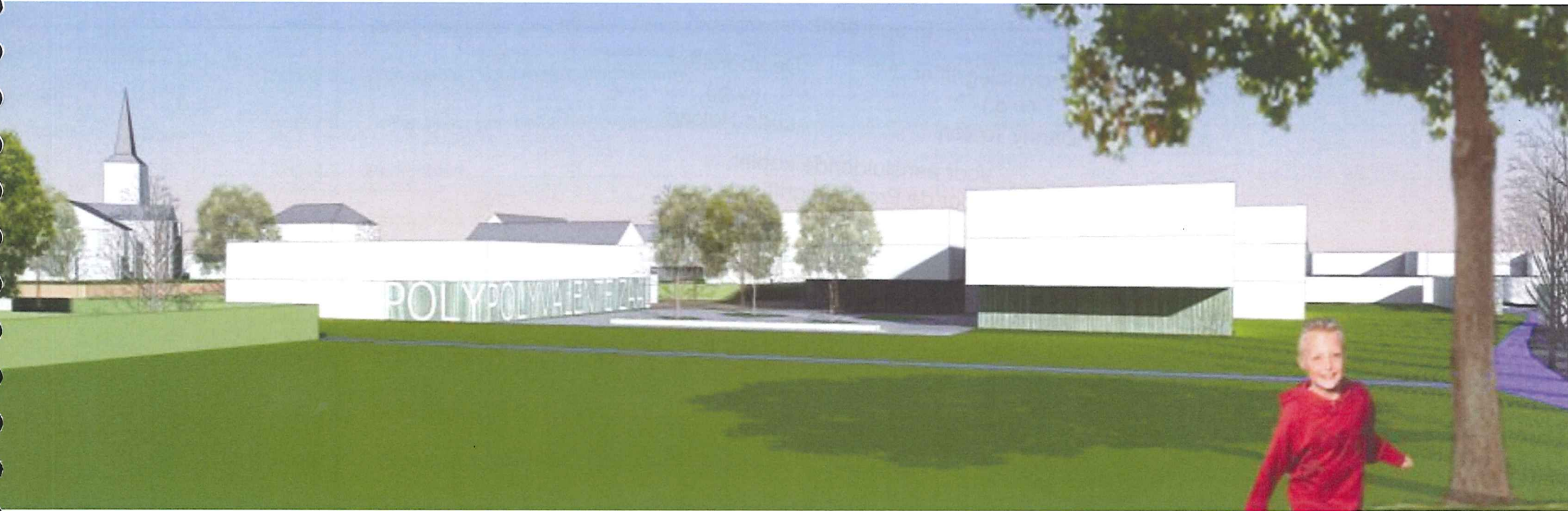


RUP Ruisbroek-Dorp
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
GEMEENTE PUURS | AUGUSTUS 2011 | ONTWERP



Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 1 september 2011.

Namens de gemeente Puurs

In opdracht

Raoul Paridaens
Gemeentesecretaris

Koen Van den Heuvel
Burgemeester



opdrachtgever
Gemeente Puurs
Hoogstraat 29 – 2870 Puurs
TEL + 32(0)3 890 76 76
AX +32(0)3 890 76 90

Burgemeester: K. Van Den Heuvel
Secretaris: R. Paridaens
www.puurs.be



opdrachthouder
Nero bvba
multiprofessionele vennootschap
Meulestedekaaï 39a – 9000 Gent

tel: 09/2201058
fax: 09/2217079
stedenbouw@nero.be

Holskede

Gezien en goedgekeurd door
de deputatie in zitting van

06 oktober 2011

In opdracht:

De Provinciegriffier
(w.g.)

Danny Toelen

De Voorzitter
(w.g.)

Ludo Helsen

Voor eensluidende kopie;
Voor de Provinciegriffier;
Het departementshoofd,



Wim Lux

colofon

project: gemeentelijk RUP Ruisbroek-Dorp

opdrachtgever: gemeente Puurs

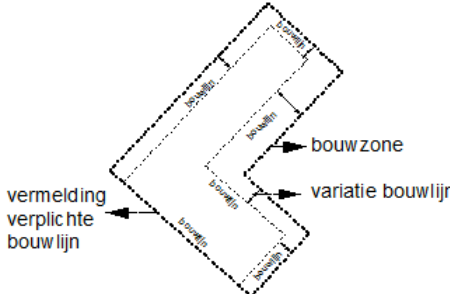
opdrachtnemer: Nero bvba

Inhoud

Artikel 1. Algemene bepalingen - plangebied RUP Ruisbroek-Dorp	5
Artikel 2. Woongebied voor ééngezinswoningen.....	13
Artikel 3. Woongebied voor geclusterde woongroepen	17
Artikel 4. woongebied voor geschakelde ééngezinswoningen	21
Artikel 5. Woongebied voor meergezinswoningen	24
Artikel 6. Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen	26
Artikel 7. Parkgebied.....	30
Artikel 8. Parkgebied met cultuurhistorische waarde.....	32
Artikel 9. Gebied voor waterlopen	34
Artikel 10. Ontsluiting - Publieke doorsteek	36
Artikel 11. Half-verzonken parkeerplein.....	38
Artikel 12. Parkeerplein kerk.....	39
Artikel 13. Zone voor woonerven	41
Artikel 14. Zone voor woonerven met landschappelijk karakter	43
Artikel 15. Zone voor garages	46
Artikel 16. Oeverinrichting – publiek-private gradiënt	47
Artikel 17. Publieke verbinding voor voetgangers/fietsers en/of gemotoriseerd dienstverkeer	49
Artikel 18. Publieke brugverbinding voor voetgangers/fietsers en/of dienstverkeer	50

Bijlage 1 begrippenlijst	51
Bijlage 2 streekeigen heester- en boomsoorten	53

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting																
Artikel 1. Algemene bepalingen - plangebied RUP Ruisbroek-Dorp 1.1. Toepassing De bepalingen van artikel 1 omvatten de algemene bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De artikelen volgend op artikel 1 omvatten de specifieke bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De algemene bepalingen zijn van toepassing voor het gehele plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Zij zijn geldig voor zover er voor het betreffende onderwerp of onderdeel geen specifieke bepalingen zijn opgenomen die de algemene bepalingen overroepen. In het geval van tegenstrijdigheden hebben de specifieke voorschriften namelijk steeds voorrang. 1.2. Begrippenlijst Voor de gehanteerde begrippen wordt verwezen naar de begrippenlijst in bijlage 1 op pagina pagina 51. 1.3. Gabarieten – afmeting van de bebouwing 1.3.1. bouwzone – Alle constructies zullen steeds opgetrokken worden binnen de bouwzones zoals die zijn aangegeven op het grafisch plan. – Indien aangeduid op het grafisch plan, gelden er per bouwzone bijkomende beperkingen in de vorm van een minimaal en maximaal aantal bouwlagen, bouw- en terreinindex (B/T en V/T), aantal woningen. – Tuin- en fietsenbergingen worden steeds expliciet inpandig voorzien binnen het volume van de woningen of gebouwen. – Ze worden uitgevoerd als één samenhangend geheel. Zij kunnen in geen geval als een individuele aanbouw worden uitgevoerd.	[artikel 1] bevat de algemene bepalingen, van toepassing voor het gehele plangebied van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De algemene bepalingen vervat in artikel 1 zijn van toepassing voor zover zij niet in strijd zijn met de specifieke bepalingen van de overige artikels. In het geval van tegenstrijdigheden hebben de specifieke artikelen steeds de voorrang. Gabarieten en bouwzones De volgende maximale en minimale toegestane waarden per bouwzone zijn op het grafisch plan telkens weergegeven in een kader vermeld binnen de bouwzone minmax <table><tr><td>BL</td><td>1</td><td>2</td><td>Aantal bouwlagen</td></tr><tr><td>B/T</td><td>1</td><td>2</td><td>Bouw / Terrein index</td></tr><tr><td>V/T</td><td>1</td><td>2</td><td>Vloer / Terrein index</td></tr><tr><td>Wo</td><td>1</td><td>2</td><td>Aantal woningen</td></tr></table> Bouwzone De bouwzone is op het grafisch plan weergegeven door een omtrek in streepjeslijn. Ze geeft de omtrek weer waarbinnen mag gebouwd worden. Daarnaast wordt de rand of een evenwijdige aan de rand van de bouwzone als een verplichte gevelbouwlijn opgelegd, indien de tekst	BL	1	2	Aantal bouwlagen	B/T	1	2	Bouw / Terrein index	V/T	1	2	Vloer / Terrein index	Wo	1	2	Aantal woningen
BL	1	2	Aantal bouwlagen														
B/T	1	2	Bouw / Terrein index														
V/T	1	2	Vloer / Terrein index														
Wo	1	2	Aantal woningen														

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
1.3.2. Bestaande bebouwing De mogelijkheid tot eventuele herbouw of uitbreiding van de bestaande bebouwing is opgenomen binnen de specifieke bepalingen van de desbetreffende zones. 1.3.3. Bouwlijnen Indien aangeduid op het grafisch plan wordt de bouwzone als een verplichte bouwlijn of rooilijn aangeduid. De gevel dient zich hierbij verplicht op deze lijn te aliniëren. Insprongen en uitbouwen zijn toegelaten voor zover opgenomen in de specifieke stedenbouwkundige voorschriften. 1.3.4. Marges Marges aangeduid op het grafische plan laten toe om de bouwlijn BINNEN de bouwzone evenwijdig te verschuiven binnen de bepaalde limiet.	"bouwlijn" naast de rand van de bouwzone is vermeld op het grafisch plan. 

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
1.3.5. Bouwlagen en bouwhoogte Tenzij gespecificeerd op het grafisch plan wordt het maximaal aantal bouwlagen, en impliciet ook de bouwhoogte, beperkt tot 2+1/2 bouwlagen. Dit zijn twee volledige bouwlagen en een derde bouwlaag die tot 50% van de grondoppervlakte kan bebouwd worden. Als bouwlaag wordt hierbij het gedeelte tussen twee vloeren gerekend, met een maximum hoogte van: – 3.60m in het geval van wonen – 4.00m in het geval van gemeenschapsfuncties. Een ondergrondse bouwlaag is steeds mogelijk. 1.3.6. Dakvorm – Alle daken worden als platte daken uitgevoerd. – Uitzondering hierop, indien toegelaten binnen de specifieke voorschriften van de zone, vormt de herbouw of verbouwing van de bestaande bebouwing. In dit geval moet: - o het bouwvolume vallen binnen het oorspronkelijk gabariet. - o in het geval van aanééngesloten bouw, sluit het bouwvolume en het dak harmonisch aan bij de naburige panden. - o in het geval van vrijstaande bouw, is de dakvorm vrij te bepalen. 1.3.7. Niet-bebouwde oppervlakte binnen een bouwzone De oppervlaktes die niet bebouwd worden binnen de bouwzone nemen steeds de stedenbouwkundige voorschriften en het statuut over van de voorschriften voor de <i>niet-bebouwde ruimtes van desbetreffende zone</i>. De oppervlaktes van de eventuele verhardingen worden meegerekend met de totale toegestane maxima en minima oppervlaktes van de volledige zone. 1.4. Architecturale verschijningsvorm Er wordt een gediversifieerd, maar samenhangend beeld beoogd binnen het plangebied. Dit uit zich concreet in een aantal principes omtrent de bebouwing: 1.4.1. Vormtaal – Er wordt een hedendaagse architecturale vormtaal gehanteerd. Historiserende vormtaal en detaillering worden niet toegelaten. – Er worden geen versieringen aangebracht zonder functie: zo is het gebruik van vensterluiken verboden indien ze niet effectief gebruikt worden als verduistering of zonwering.	vormtaal Er wordt een samenhangend beeld beoogd voor het gehele plangebied, zonder hierbij een eentonigheid na te streven. Dit uit zich in een hedendaagse, eerder strakke architecturale vormtaal, waarbij de vrijheid van materiaal- en kleurkeuze zorgen voor een gediversifieerd beeld.

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
1.4.2. Materiaalgebruik – Binnen één en dezelfde bouwzone wordt de gevelbekleding verplicht uitgevoerd in één en dezelfde materiaalcombinatie, bestaande uit maximaal twee verschillende materialen of kleurtexturen. – Binnen één en dezelfde bouwzone wordt het buitenschrijnwerk eveneens uitgevoerd in één en dezelfde materiaalcombinatie bestaande uit maximaal twee verschillende materialen of kleurtexturen. – Alle gehanteerde materialen zijn duurzaam en esthetisch verantwoord. – Alle gevels of vrijstaande verticale vlakken worden met een evenwaardig gevelmateriaal afgewerkt. – Worden niet in aanmerking genomen voor de toepassing van vorige regels: zonnepanelen, fotovoltaïsche cellen, verduisterings- en zonweringsluiken, balustrades, zonneschermen en zonwering. 1.4.3. Groendaken Alle platte daken worden verplicht als groendak (extensief of intensief) of als dakterras afgewerkt, tenzij zij: – benut worden voor de plaatsing van zonnepanelen of –boilers. – in het geval van vrijstaande volumes met een dakoppervlakte kleiner dan 15m². – in het geval van schoolgebouwen. – In het geval voldaan wordt aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater. 1.5. Zonnepanelen De plaatsing van zonnepanelen of zonnecollectoren zijn enkel toegelaten geïntegreerd op het dak. 1.5.1. Zonnepanelen of -boilers geïntegreerd in een schuin dakvlak zijn toegelaten op een afstand van minimaal: – 0.50m van de perceelsgrens in het geval van een montage op of enkele centimeter boven de dakbedekking. – tot op de perceelsgrens in het geval deze als een volwaardige dakbedekking is opgevat. 1.5.2. Zonnepanelen op het plat dak worden geïntegreerd binnen de dakbedekking. 1.6. (schotel-)antennes / infrastructuur	Materiaalgebruik Binnen één enkele bouwzone wordt er één materiaalcombinatie opgelegd: ofwel wordt er gebruik gemaakt van een uniforme gevelbekleding (bv baksteen), ofwel worden maximaal twee verschillende materialen/kleuren/texturen gecombineerd (bv baksteen en hout). Doelstelling is om een zekere stedenbouwkundige samenhang en architecturale eenheid binnen het plangebied te creëren. Zonnepanelen of -boilers geïntegreerd in een schuin dakvlak Onder geïntegreerd in het dakvlak wordt verstaan: bovenop de dakbedekking en dus in dezelfde helling maar ertegen of enkele centimeter erboven gemonteerd, zonder buiten het dakvlak zelf te komen of tussenin de dakbedekking gemonteerd en dus zelf als dakbedekking dienend.

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
Andere constructies of infrastructuur zoals (schotel)antennes, masten, worden enkel toegestaan op het dak op een geïntegreerde manier en onttrokken aan het zicht vanaf de begane grond. 1.7. Specieke bepalingen m.b.t. het wonen 1.7.1. Private buitenruimtes – Elke woning, gelegen op een benedenverdieping, moet een tuin of terras hebben van minimum 36 m². – Elke woning, niet gelegen op een benedenverdieping, moet een terras of private buitenruimte hebben van 1 m² per 10 m² bruto-vloeroppervlak met als minimumafmeting: 1,5 m x 2,5 m. 1.7.2. Toegangen Wanneer op het gelijkvloers een andere bestemming dan de woonbestemming wordt gerealiseerd, is het voorzien van een volledig gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping verplicht. 1.7.3. Sociaal woonprogramma In overeenstemming met de bestaande wetgeving en verordeningen moet binnen het vooropgestelde woningprogramma van het RUP een sociaal en bescheiden woonaanbod gerealiseerd worden. Het realiseren van een sociaal en bescheiden woonaanbod gebeurt steeds gelijktijdig met de realisatie van het gewone woonaanbod. 1.8. Inrichting niet-bebouwde oppervlaktes – De tuinen van de private kavels worden volledig aangeplant of ingezaaid. Uitzondering hierop vormen de noodzakelijke verhardingen voor de toegang tot de gebouwen, het onderhoud, de voorschriften en eisen van de brandweer, alsook de eventuele terrasverhardingen van de gelijkvloerse woningen. – De publieke ruimte wordt als een volwaardige vijfde wand aanzien. Bij de inrichting wordt er een evenwicht gehanteerd tussen groen en verharding. Haar invulling is hierbij prioritair gericht op de verblijfsfunctie en de zachte weggebruiker. – Voor de beplanting wordt gebruik gemaakt van streekeigen boom- en heestersoorten cfr. de lijst in bijlage 2 – De inplanting van bomen gebeurt op dergelijke wijze dat zij volwaardig kunnen uitgroeien. Het snoeien wordt hierbij tot een minimum herleid.	Verplichte realisatie van tuinen en terrassen bij woningen Gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping Het huidige decreet grond-en pandenbeleid

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
1.9. Erfscheidingen Voor zover er geen andersluidende bepalingen zijn opgenomen in de hierna volgende artikels van de stedenbouwkundige voorschriften worden de erfscheidingen verplicht als volgt ingericht en aangeplant: 1.9.1. Private kavel met het openbaar domein – geen erfscheiding in voortuinen of zijtuinen van dezelfde bouwzone. – een groene haag met een hoogte van 1.60m in beuk (<i>Fagus sylvatica</i>). Deze kan enkel gecombineerd worden met een groene draadafsluiting van 1m40 te plaatsen aan de binnenzijde van de haag aan de zijde van het private perceel. – Eventuele afsluitingen van doorgangen gebeuren door een metalen hek of een houten poort met een maximale hoogte van 1.60m en maximale breedte van 1.50m. – De opritten voor voertuigen worden niet afgesloten en blijven open naar het openbaar domein toe. – Gemetste muren of stenen afsluitingen zijn verboden. 1.9.2. Private kavels onderling - een groene haag met een hoogte van 1,00m in beuk (<i>Fagus sylvatica</i>) tussen voortuinen of zijtuinen van dezelfde bouwzone. - een groene haag met een hoogte van 1,60m in beuk (<i>Fagus sylvatica</i>) eventueel gecombineerd worden met een groene draadafsluiting van 1,40m te plaatsen op de erfscheiding. 1.10. Bodemreliëf 1.10.1. Wijzigingen van het bodemreliëf – Wijzigingen van het bodemreliëf zijn slechts toegelaten (bv ondergrondse of half-ondergrondse parkeergarages) indien zij strikt noodzakelijke wijzigingen betreffen in het reliëf binnen de bouwkegel of ter ontsluiting. 1.11. Vellen van bomen en aanplantingen 1.11.1. Randvoorwaarden vellen – Behoudens andersluidende beperkingen in de bijzondere bepalingen is het ontbossing en vellen van bomen enkel toegelaten voor zover dat noodzakelijk is voor de veiligheid, de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen en in geval van	<i>Fagus sylvatica</i> Er wordt éénzelfde haagsoort opgelegd om een uniform en samenhangend beeld te creëren binnen de wijk. Draadafsluitingen en hekken Draadafsluitingen worden zoweeel als mogelijk onzichtbaar gemaakt vanaf het publieke domein. Wijziging van het bodemreliëf Gevallen waarin men mag ontbossen en bomen mag vellen. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan doet evenwel geen afbreuk aan de verplichtingen voortvloeiend uit het bosdecreet of latere vervangende decreten of uitvoeringsbesluiten in dat kader. Met het vernietigen van een boom op een andere

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
ziekte die tot afsterven leidt. – Het vernietigen van een boom op een andere wijze dan vellen wordt met het vellen van een boom gelijkgesteld. 1.11.2. Bij het vellen van een hoogstamboom geldt een heraanplantplicht. 1.11.3. Voor verplichte aanplantingen wordt verplicht gebruik gemaakt van streekeigen boom- en heestersoorten die worden vermeld in bijlage 2. 1.12. Reclame en uitgangsborden Alle visuele reclames en uitgangsborden dienen zich te beperken tot niet-lichtgevende uithangborden op een onroerend goed, bevestigd tegen de voorgevels of er een architecturaal deel van uitmakend, met een maximale oppervlakte van 4 m², beperkt tot de bekendmaking van de bedrijvigheid op die plaats uitgeoefend of de bekendmaking van goederen of diensten die op die plaats te koop of te huur zijn. 1.13. Toegankelijkheid 1.13.1. Rolstoelgebruikers en mindervaliden Alle paden en wegen en de inrichting van het publieke domein in het algemeen moet voldoen aan het <i>Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid</i> en aan de vigerende normen betreffende de toegankelijkheid van het publieke domein. 1.13.2. Brandweer Bij de realisatie van het RUP moet elke deelfase voldoende bereikbaar zijn voor de voertuigen van de brandweer en de nutsvoorzieningen. – De dimensionering en draagkracht van de wegen, evenals de benodigde draaicirkels moet voldoende rekening hiermee houden. – Bij een gefaseerde gedeeltelijke of voorlopige ontwikkeling worden de nodige keerpunten voorzien binnen het publieke domein. Ze zijn in te richten volgens de voorschriften en eisen van de brandweer en betrokken diensten. – De realisatie van alle fases van het plan voorziet in een doorgaande weg voor de brandweer en nutsvoertuigen. Hiervoor worden over de bestaande waterlopen verbidingsbruggen gelegd die worden afgesloten voor normaal gemotoriseerd verkeer. 1.14. Parkeren	wijze wordt ondermeer bedoeld: het onzorgvuldig snoeien, het plaatsen van bronbemaling zonder bijkomende beschermingsmaatregelen e.a. Heraanplantplicht is steeds verplicht. Verplicht gebruik van streekeigen heester- en boomsoorten bij verplichte aanplantingen Reclame Parkeer- en/of stalplaatsen voor auto's en fietsen Algemeen

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
Er wordt een een minimale en eventuele maximale stallingscapaciteit voor auto's en fietsen opgelegd gekoppeld aan het te realiseren programma. De stallingsplaatsen voor fietsen voldoen minimaal aan volgende voorwaarden: - Ze zijn afsluitbaar of voorzien van een geschikte voorziening om de fiets vast te maken - Ze zijn gemakkelijk toegankelijk vanaf de openbare weg. In afwachting van de inwerkingtreding van een stedenbouwkundige verordening die deze materie betreft, en behoudens andersluidende beperkingen in de bijzondere bepalingen, gelden volgende stallingsnormen binnen het plangebied: 1.14.1. Wonen - minimum 1 en maximum 2 autostalplaatsen per wooneenheid. - minimum 3 stallingsplaatsen voor fietsen per wooneenheid. - Deze kunnen voorzien worden op het eigen terrein of binnen gemeenschappelijke parkeervoorzieningen die gelegen zijn op een maximale loopafstand van 100m buiten het perceel. 1.14.2. Rust- en verzorgingstehuis / serviceflats / senioren minimum: - minimum 0,5 en maximum 1 parkeerplaats / per kamer van een rust- en verzorgingstehuis - minimum 0,3 en maximum 0,8 parkeerplaats / per seniorenflat-serviceflat-bejaardenwoning. - Minimum 1 stallingsplaats voor fietsen / per kamer van een rust- en verzorgingstehuis of seniorenflat-serviceflat-bejaardenwoning. 1.14.3. Kantoren - minimum 2 en maximum 3 per 100 m² kantooroppervlakte. - Minimum 1 stallingsplaats voor fietsen per 200m² vloeroppervlakte. - Deze kunnen voorzien worden op het eigen terrein of binnen een gemeenschappelijke parkeervoorzieningen die gelegen is op een maximale loopafstand van 100m buiten het perceel. 1.15. Archeologisch vooronderzoek Gelet op de kans dat er onroerend erfgoed binnen het gebied aanwezig is en gelet op de impact van de werken, moet er verplicht voorafgaandelijk aan het uitvoeren van de werken, een archeologisch vooronderzoek worden ingesteld en uitgevoerd.	Parkeernormen bij realisatie van een rust- en verzorgingstehuis binnen het waarbij het aandeel bezoekers 60% bedraagt en waarbij het aandeel bezoekers 0,3 parkeerplaatsen per serviceflat/seniorenflats bedraagt

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
1.16. Modaliteiten - algemeen - De ontwikkeling en realisatie van het RUP is opgedeeld in verschillende fases, aangeduid met een letter op het grafisch plan (fase A, fase B, ...). Binnen een fase wordt de realisatie van één of meerdere bouwzones of projectzones gekoppeld aan: > de voorafgaande of gelijktijdige ontwikkeling en realisatie van alle publieke zones (ontsluiting, publieke ruimte,...) binnen de desbetreffende fase. > de voorafgaande of gelijktijdige ontwikkeling en realisatie van alle publieke zones (ontsluiting, publieke ruimte,...) van een andere fase die nodig is om de desbetreffende projectzone(s) te kunnen ontsluiten. - De publieke zones welke worden overgedragen aan de gemeente worden door de ontwikkelaar(s) uitgevoerd voorafgaand of tezamen met de realisatie van de bebouwing. - De kosten van de realisatie en de overdracht zijn hierbij ten laste van de ontwikkelaar(s) - In overleg tussen de ontwikkelaar en de gemeente kan de volledige of gedeeltelijke realisatie van deze zones door de gemeente worden uitgevoerd.	Projectzone deel van het plangebied die als één geheel moet worden beschouwd met betrekking tot de realisatie en modaliteiten.

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 Artikel 2. Woongebied voor ééngezinswoningen 2.1. Bestemming 2.1.1. Toegelaten hoofdfuncties: - ééngezinswoningen 2.1.2. Toegelaten nevenfuncties: Toegelaten voor maximum 50% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en beperkt tot het gelijkvloers zijn: privédiensten en zelfstandige beroepen voor zover zij de draagkracht van de woonfunctie en de omgeving in het algemeen niet in het gedrang brengen. 2.2. Inrichting – bouwzone 2.2.1. Bebouwingswijze Naar gelang het aantal woningen aangeduid op het grafisch plan wordt volgende	Categorie woongebied

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
bebouwingswijze opgelegd: - vrijstaande bebouwing in het geval van één woning binnen de bouwzone. - twee-aan-twee gekoppeld in het geval van twee woningen binnen de bouwzone. - geclusterd in het geval van meer dan drie woningen binnen de bouwzone. 2.2.2. Bij gekoppelde bebouwing langs de perceelsgrens worden er twee bouwlagen gerealiseerd met een vaste diepte van 12 meter over een minimum breedte van 6 meter. De gemeenschappelijke scheidingsmuur hierbij bestaat uit een ankerloze spouw, opgevuld met isolatie. Langs weerzijden wordt een scheidingsmuur van minimum 15cm voorzien. De isolatie wordt gerealiseerd door de eerste bouwheer en voor de helft van de kostprijs overgenomen door de buur. 2.2.3. Bestaande bebouwing - Het oprichten van nieuwe gebouwen binnen een bouwzone gaat gepaard met een verplichte afbraak van alle bestaande constructies, gelegen of gedeeltelijk gelegen binnen de bouwzone en de bijhorende niet-bebouwde private zone. - De herbouw of uitbreiding van de bestaande bebouwing binnen de zone is niet toegestaan. 2.2.4. Materiaalgebruik Binnen een bouwzone wordt eenzelfde materiaalcombinatie gebruikt.	

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
2.2.5. Inpandige garage Binnen de bouwzone kan er één inpandige garage per woning worden voorzien met volgende beperkingen: – een maximale poortbreedte van 3.2 m De breedte van de oprit (verharde oppervlakte) vanaf de rooilijn naar de garage blijft beperkt tot een breedte van 4 meter. – De aanleg van opritten, en dus ook de poortopeningen, beperken zich tot de voortuinstrook en de zijtuinstrook. – in het geval de poortopening(en) zich bevind(en) in de voorgevel, dan is de totale gevelbreedte ingenomen door de garagepoorten maximaal ½ van de lengte van de desbetreffende voorgevel. 2.3. Inrichting - Niet-bebouwde ruimte 2.3.1. Private tuinen – Het niet-bebouwde gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid, met uitzondering van de verhardingen van de toegangen, terrassen en onderhoud. – Het voorzien van een terras word enkel toegelaten direct grenzend aan de achtergevel van de woning. – De totale oppervlakte aan verhardingen (paden, terras, opritten...) is niet groter dan 20% van de kaveloppervlakte. – Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of half-waterdoorlatende materialen uitgevoerd. – In de tuin mag een tuin/fietsberging opgericht worden op een afstand van 2m tot de achterste en zijdelingse perceelsgrens. In het geval van een gekoppelde uitvoering kan deze worden geplaatst op de gemeenschappelijke perceelsgrens. De bergingen zijn opgericht in hout en met een plat dak afgewerkt. Ze hebben een maximale oppervlakte van 10 m2. 2.4. Waterbeheer Naast het voldoen aan de vigerende verordeningen en regelgeving, wordt het niet-gebruikte hemelwater van de gebouwen afgevoerd en aangesloten op ofwel: – Buffer-of infiltratievoorzieningen op het eigen terrein – De bestaande en nieuw aan te leggen beekstructuren en de eventueel hieraan gekoppelde	

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
infrastructuur voor waterbeheer. 2.5. Modaliteiten – Elke bouwzone wordt, tesamen met de private niet-bebouwde ruimtes, als één geheel ontwikkeld en gerealiseerd.	

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
Artikel 3. Woongebied voor geclusterde woongroepen 3.1. Bestemming 3.1.1. Toegelaten hoofdfuncties: – wonen in geclusterde ééngezinswoningen. 3.1.2. Toegelaten nevenfuncties: Toegelaten voor maximum 50% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en beperkt tot het gelijkvloers zijn: privédiensten en zelfstandige beroepen voor zover zij de draagkracht van de woonfunctie en de omgeving in het algemeen niet in het gedrang brengen. 3.2. Inrichting – bouwzone 3.2.1. Bebouwingswijze – De bebouwing bestaat uit 4 woonclusters van minimaal 2 en maximaal 12 individuele woningen. Een cluster vormt hierbij een groepering van woningen binnen één volumetrisch en architecturaal geheel. De individuele woningen binnen de cluster zijn maximaal afgestemd op hun onderlinge positie en de relatie met de omgeving/tuin en dit door de keuze van de gevelopeningen, de toegangen, de ligging van ruimtes, ... – Het stapelen van woningen is mogelijk voor zover elke woning een individuele toegang heeft vanaf de buitenlucht. – De positionering van de clusters gebeurt vrij binnen de afgebakende bouwzone aangegeven op het grafisch plan.	Categorie woongebied Geclusterde ééngezinswoningen Het louter naast elkaar plaatsen van een rijwoningtypologie is geen cluster. Elke woning moet specifiek inspelen op haar positie binnen de cluster. De vorm, de oriëntatie van de ruimtes, de gevelopeningen spelen maximaal in op de omgeving en de private tuinen.

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
3.2.2. Bestaande bebouwing - Het oprichten van nieuwe gebouwen binnen een bouwzone gaat gepaard met een verplichte afbraak van alle bestaande constructies, gelegen of gedeeltelijk gelegen binnen de bouwzone en de bijhorende niet-bebouwde private zone. 3.3. Herbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing - De herbouw of uitbreiding van de bestaande bebouwing binnen de zone is niet toegestaan. 3.3.1. Materiaalgebruik - Binnen de zone wordt éénzelfde materiaalcombinatie voor de woonclusters gebruikt. - Elke gevel binnen de cluster wordt evenwaardig uitgewerkt als voorgevel. 3.4. Inrichting - niet-bebouwde zones - privaat 3.4.1. Private tuinen - Het niet-bebouwde gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid, met uitzondering van de verhardingen van de toegangen, terrassen en onderhoud. - Het voorzien van een terras word enkel toegelaten direct grenzend aan de achtergevel van de woning. - De totale oppervlakte aan verhardingen (paden, terras, ...) is niet groter dan 15% van de kaveloppervlakte. - Alle verhardingen worden in een waterdoorlatende of half-waterdoorlatende verharding uitgevoerd. 3.4.2. Parkeren - Ondergronds parkeren voor bewoners gebeurt gegroepeerd binnen gemeenschappelijke parkings van minimum 12 parkeerplaatsen. 3.5. Inrichting - niet-bebouwde zones - openbaar 3.5.1. Ontsluitingsweg - De ontsluiting gebeurt door één enkele doorgaande verbindingsweg die in de as aansluit op de woonerven in de naastgelegen zones. Het tracé van de weg is <i>indicatief</i> aangeduid op het grafisch plan.	

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
– De verbindingsweg heeft een kleinschalig en landelijk karakter. Ze bestaat uit een verharde hoofdrijstrook met een breedte van minimum 1.20m en maximum 3.00m, met uitzondering van plaatselijke verbredingen (keerpunten, oversteken,...). Zijdelings (éénzijdig of tweezijdig) wordt de rijstrook aangevuld met een half-waterdoorlatend materiaal. – De toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers wordt gegarandeerd door het voorzien van dwarsverbindingen in de vorm van een plaatselijke verbreding van de betonstrook. – De ontsluitingsweg wordt als publiek domein overgedragen aan de gemeente. 3.5.2. Voetgangers-en fietsverbinding Zoals aangeduid op het grafisch plan wordt een publieke voetgangers- en fietsverbinding gerealiseerd. Deze wordt als publiek domein overgedragen aan de gemeente. De verbinding wordt uitgevoerd in een berijdbare half-waterdoorlatende verharding (smalle betonstrook+betonnen grasdallen, dolomiet,...) 3.5.3. Parkeren – Bovengronds parkeren voor bewoners en bezoekers gebeurt gegroepeerd binnen gemeenschappelijke parkeerhavens van minimum 4 parkeerplaatsen. – De parkeerhavens sluiten direct op de ontsluitingsweg. Ze worden open uitgevoerd en worden landschappelijk geïntegreerd d.m.v. een omranding met een haag zoals bepaald volgens de voorschriften van artikel 1.9 Erfscheidingen. – De verharding van de parkeerhavens wordt uitgevoerd in een half-waterdoorlatende verharding. – De parkeerhavens zijn vrij toegankelijk en hebben een open karakter (niet afgesloten). Ze worden gemeenschappelijk beheerd door de bewoners. 3.6. Waterbeheer Naast het voldoen aan de vigerende verordeningen en regelgeving, wordt het niet-gebruikte hemelwater van de gebouwen afgevoerd en aangesloten op ofwel: – Buffer-of infiltratievoorzieningen op het eigen terrein – De bestaande en nieuw aan te leggen beekstructuren en de eventueel hieraan gekoppelde infrastructuur voor waterbeheer. 3.7. Modaliteiten – De volledige zone wordt als een projectzone in zijn geheel ontwikkeld en gerealiseerd, inclusief de aanleg van de openbare ontsluitingsinfrastructuur, de parkeervoorzieningen en de private buitenruimtes. Het individueel verkavelen van deze zone is niet toegestaan.	

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
- De realisatie van deze zone wordt door de ontwikkelaar tezamen uitgevoerd met de realisatie van de publieke zone(s) van de fase. De gekoppelde zones zijn op het grafisch plan weergegeven met éénzelfde faseletter (fase A, fase B,...). - De publieke zones en ontsluitingsinfrastructuur worden door de ontwikkelaar gerealiseerd en aan de gemeente als openbaar domein overgedragen. - De parkeerhavens worden gemeenschappelijk in eigendom beheerd door de bewoners.	

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
Artikel 4. woongebied voor geschakelde ééngezinswoningen 4.1. Bestemming 4.1.1. Toegelaten hoofdfuncties: – Wonen in geschakelde ééngezinswoningen 4.1.2. Toegelaten nevenfuncties: Toegelaten voor maximum 50% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en beperkt tot het gelijkvloers zijn: privédiensten en zelfstandige beroepen voor zover zij de draagkracht van de woonfunctie en de omgeving in het algemeen niet in het gedrang brengen. 4.2. Inrichting – bouwzone 4.2.1. Bebouwingswijze – Aanéengesloten geschakelde bebouwing – De woningen hebben een dubbele representatieve gevel, zowel naar het woonerf (straat), als naar het park toe. – De woningen binnen de bouwzone en de bouwzones onderling vormen een samenhangend en harmonisch geheel.	Categorie woongebied

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
4.2.2. Bouwvolume - afmetingen van de gebouwen De begane grond van de woningen bevindt zich verplicht op hetzelfde niveau als het openbaar domein (op een maximale dorpelhoogte van 15 cm na). 4.2.3. Bestaande bebouwing De voorschriften en het grafisch plan van het RUP laat de keuze tot het behoud van de bestaande vergunde bebouwing of het oprichten van nieuwe bouwvolume(s). - In het geval van het behoud van de bestaande bebouwing zijn volgende werken toegestaan: instandhoudings- en verbouwwerkzaamheden binnen hetzelfde bouwvolume. - In het geval van het behoud van de bestaande vergunde bebouwing blijft de bestaande juridische feitelijke toestand van kracht. - Het oprichten van nieuwe gebouwen binnen een bouwzone gaat gepaard met een verplichte afbraak van alle bestaande constructies, gelegen of gedeeltelijk gelegen binnen de bouwzone en de bijhorende niet-bebouwde private zone. 4.2.4. Materiaalgebruik - De woningen binnen de projectzone vormen een samenhangend en harmonisch geheel zowel naar vormgeving, volumetrie als naar materiaalgebruik. - Per bouwzone wordt éénzelfde materiaalcombinatie gebruikt. 4.2.5. Inpandige garage - Per woning kan er binnen het bouwvolume één inpandige garage worden voorzien. - De breedte van de oprit vanaf de rooilijn naar de garage blijft beperkt tot maximaal 4 meter. 4.3. Inrichting - niet-bebouwde zones - privaat 4.3.1. Private tuin - Het niet-bebouwde gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid, met uitzondering van de verhardingen voor de toegangen, onderhoud en terrassen. - De oppervlakte aan verhardingen (paden, terras, opritten...) blijft beperkt tot 20% van de kaveloppervlakte. - Alle verhardingen worden in een waterdoorlatende of half-waterdoorlatende verharding uitgevoerd. 4.3.2. Parkeren	

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
Per woning worden er maximaal 2 parkeerplaatsen voorzien ofwel: – op het eigen terrein voor de woning direct grenzend aan de zone voor woonerven. – op gemeenschappelijke parkeervoorzieningen binnen de zone voor woonerven. 4.3.3. Materiaalgebruik omgeving De verschillende bouwzones worden als één samenhangend geheel met de aanleg van de openbare ruimte ontworpen en ingericht. Binnen de verschillende bouwzones en tussen de bouwzones onderling wordt éénzelfde materiaalcombinatie gebruikt voor de omgevingsaanleg. 4.4. Waterbeheer Naast het voldoen aan de vigerende verordeningen en regelgeving, wordt het niet-gebruikte hemelwater van de gebouwen afgevoerd en aangesloten op ofwel: – Buffer-of infiltratievoorzieningen op het eigen terrein – De bestaande en nieuw aan te leggen beekstructuren en de eventueel hieraan gekoppelde infrastructuur voor waterbeheer 4.5. Modaliteiten – Elke bouwzone wordt, tesamen met de private niet-bebouwde ruimtes, als één geheel ontwikkeld en gerealiseerd.	

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
Artikel 5. Woongebied voor meergezinswoningen 5.1. Bestemming 5.1.1. Toegelaten hoofdfuncties: – wonen in meergezinswoningen 5.1.2. Toegelaten nevenfuncties: De toegelaten nevenfuncties voor 100% van de vloeroppervlakte van de gelijkvloerse verdieping in het hoofdgebouw zijn: privédiensten, zelfstandige beroepen en kleinschalige commerciële functies voor zover zij de draagkracht van de woonfunctie en de omgeving in het algemeen niet in het gedrang brengen.” 5.2. Inrichting bouwzone 5.2.1. Bebouwingswijze – Gestapelde meergezinswoningen – De bouwzone vormt een samenhangend en harmonisch geheel met de naastgelegen bouwzone voor geschakelde ééngezinswoningen. Zij wordt als één geheel ontworpen en uitgevoerd met de naastgelegen bouwzone van <i>Artikel 4 woongebied voor geschakelde ééngezinswoningen</i>.	Categorie woongebied

5.2.2. Bestaande bebouwing

- De oprichten van nieuwe gebouwen binnen een bouwzone gaat gepaard met een verplichte afbraak van alle bestaande constructies, gelegen of gedeeltelijk gelegen binnen de bouwzone en de bijhorende niet-bebouwde private zone.
- De herbouw of uitbreiding van de bestaande bebouwing binnen de zone is niet toegestaan.

5.2.3. Materialen

Binnen de bouwzone wordt éénzelfde materiaal of materiaalcombinatie gebruikt.

5.2.4. Parkeren

- Binnen een ondergrondse parkeervoorziening(en).
- Binnen gemeenschappelijke parkeerplaatsen in de zone voor woonerven.

5.3. Inrichting niet-bebouwde zone

- Het niet-bebouwde gedeelte van de zone dient als voortuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Zij sluit aan bij het openbaar domein en heeft als dusdanig een openbaar karakter.
- verhardingen worden in half-waterdoorlatende of waterdoorlatende verhardingen uitgevoerd.

5.4. Waterbeheer

Het hemelwater van daken en verhardingen wordt afgevoerd en aangesloten op ofwel:

- buffer-en infiltratievoorzieningen op het eigen terrein
- De bestaande beek van waterloop 27.

5.5. Modaliteiten

- De bouwzone en bijhorende private niet-bebouwde ruimtes, wordt als één geheel ontwikkeld met de naastgelegen bouwzone van *Artikel 4 woongebied voor geschakelde ééngezinswoningen*.

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 Artikel 6. Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen 6.1. Bestemming 6.1.1. De toegelaten hoofdfuncties zijn: – Gemeenschapsvoorzieningen – Voorzieningen en huisvesting voor zorgbehoevende personen, inclusief bijhorende diensten. 6.1.2. Nevenfuncties – Wonen in ééngezinwoningen of meergezinwoningen – horeca en kleinschalige buurtvoorzieningen – zelfstandige praktijken De nevenfuncties mogen de schaal en draagkracht van Ruisbroek-dorp niet overschrijden. 6.2. Inrichting bouwzones 6.2.1. Bebouwingswijze De bebouwing in deze zone is naargelang de context vrijstaand, geclusterd of aanééngesloten met de bestaande bebouwing. Qua typologie, schaal en verschijningsvorm vormt zij een samenhangend en harmonisch geheel met: – de stedenbouwkundige context van Ruisbroek-dorp, en in het bijzonder de concentratie van openbare functies of functies met representatief karakter (kerk, pastorie, school, parochiezaal,...) binnen een landelijke dorpsomgeving. – De stedenbouwkundige opzet van het plan, en in het bijzonder de bestaande en geplande uitbreiding van het park, de publieke doorsteek en de openbaar parkkarakter van de site, de herwaardering van de beekstructuren. De nieuwe bouwvolumes hebben een representatief karakter. Alle gevels worden hierbij als volwaardige voorgevels uitgewerkt. Naar gelang de context oriënteren ze zich zowel naar de straat (Ruisbroek-dorp), de geplande publieke doorsteek, het park, als de bestaande beek. De aansluiting van een nieuw bouwvolume op de bestaande bebouwing, gebeurt dit met éénzelfde gabariet als de bestaande bebouwing, waardoor blinde gevels worden vermeden. Afzonderlijke bijgebouwen of aanbouwen worden niet toegelaten, met uitzondering van luifels en	Categorie gemeenschapsvoorzieningen

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
fietsenstallingen. Zij worden beschouwd als straatmeubilair. 6.2.2. Bouwvolume - afmetingen van de gebouwen – De plaatsing van de gebouwen gebeurt binnen de bouwzones aangeduid op het grafisch plan. – Het gelijkvloers van de gebouwen bevindt zich maximaal 1m50 boven het maaiveld van het openbaar domein. Dit laat toe een halfondergrondse kelderlaag te realiseren. Deze laag wordt niet meegerekend in het maximaal aantal te realiseren bouwlagen. – Een technische verdiepingen met een oppervlakte kleiner dan 15m² is toegelaten. Deze worden bij voorkeur onttrokken aan het zicht vanaf de begane grond. – In de zones aangeduid met de vermelding OBL (art. 10) wordt enkel een verbouwing op de verdieping(en) toegelaten. De volledige oppervlakte van het gelijkvloers vormt hierbij een vrije onbebouwde ruimte tot een minimum hoogte van minstens 4m50, tenzij strenger beoordeeld door de brandweer of nutsdiensten – De tussenbouwzones (bedoeld voor de horizontale verbinding tussen hoofdvolumes of – functies) worden, met uitzondering van op de gelijkvloerse verdieping, door middel van terugliggende volumes bebouwd met een minimum insprong van 3,5m tov van alle bouwlijnen van de aanpalende volumes.” 6.2.3. Langs de publieke doorsteek van <i>Artikel 10 Ontsluiting</i> - Publieke doorsteek wordt minimaal één publieke toegang of ingang voorzien naar de gebouwen en/of functies van de bouwzones. Bij voorkeur situeren zich hier ook de functies met een openbaar of collectief karakter. 6.2.4. De bebouwing kan gefaseerd worden uitgewerkt waarbij elke fase een afgewerkt geheel vormt. Tijdelijk blinde gevels moeten worden afgewerkt in het gevel- of dakbedekkingmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt. 6.2.5. Materiaalgebruik Binnen een bouwzone en een groepering van aaneengesloten bouwzones wordt eenzelfde materiaalcombinatie gebruikt. 6.3. Inrichting - Bestaande bouwvolumes 6.3.1. Herbouw De bestaand vergunde of vergund geachte bebouwing binnen deze zone kan worden herbouwd	

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
onder volgende voorwaarden: - Het bouwvolume van de herbouw bevindt zich binnen het gabariet van de oorspronkelijke bouw. 6.3.2. Uitbreiding Het bouwvolume van de te behouden of te vervangen bebouwing bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen (bestaande schoolgebouwen) kan maximum 10% uitgebreid worden. 6.3.3. Afbraak bestaande bebouwing De voorschriften en het grafisch plan van het RUP voor de aangrenzende zone van Artikel 13 voorziet dat aan de bestaande bebouwing instandhoudingswerken en verbouwingswerken binnen hetzelfde volume kunnen gebeuren. De afbraak is echter verplicht bij herinrichting en de bouw van een nieuwe constructie in de zone Artikel 6. 6.4. Parkeren - De aan het programma opgelegde stallingcapaciteit , vermeld in <i>Artikel 1 Algemene bepalingen - plangebied RUP Ruisbroek-Dorp</i> is verplicht ondergronds te voorzien, met uitzondering van een stallingcapaciteit kleiner dan 10 parkeerplaatsen. - De opgelegde stallingcapaciteit kan half-verzonken worden uitgevoerd in het geval deze zich bevindt onder de gebouwen. In alle andere gevallen wordt deze volledig ondergronds uitgevoerd. - De toegang of inrit tot de ondergrondse parkeervoorzieningen bevindt zich binnen de bouwzone of binnen de zone van <i>Artikel 10 Ontsluiting - Publieke doorsteek</i>. 6.5. Inrichting niet-bebouwde zone 6.5.1. De niet-bebouwde gedeeltes van de zone dient als <i>tuin</i> of als <i>groene verblijfsruimte</i> te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Hierbij zijn volgende voorwaarden van toepassing: - De inrichting is afgestemd op het verblijfskarakter in relatie tot het (gemeenschaps-)programma en de stedenbouwkundige context van een dorpskern binnen een parkomgeving. - Deze wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen	

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
gekoppeld aan de inrichting (paden, terrassen, pleinen, toegangen) en de eventuele infrastructuur voor de nutsdiensten. Voor de aanleg wordt gebruik gemaakt van streekeigen boom- en heestersoorten, conform de lijst in bijlage 2. – De aanleg van weginfrastructuur voor rijvoertuigen is enkel toegelaten voor nutsdiensten (brandweer, onderhoudsdiensten, ziekenvervoer, sporadische toelevering...). De aanleg wordt landschappelijk geïntegreerd en mag het verblijfskarakter van de zone niet verstoren. – De totale oppervlakte aan verhardingen is niet groter dan 10% van de kaveloppervlakte. De verharding voor speelpleinen gerelateerd aan een school, kinderopvang is steeds toegelaten en wordt niet meegerekend binnen deze totale oppervlakte. – Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of half-waterdoorlatende materialen uitgevoerd. – Naast de inrichting van straatmeubilair, zijn volgende kleinschalige constructies toegelaten, voor zover deze landschappelijk worden geïntegreerd: overdekte fietsenstallingen, kleinschalige luifels. 6.5.2. (Erf)scheidingen en afsluitingen De erfscheidingen dienen te gebeuren ofwel: – volgens de voorschriften vermeld in artikel 1.9 <i>Erfscheidingen</i> – met een lage muur of sokkel met een maximale hoogte van 1m20. Scheidingsmuren en afsluitingen binnen het perceel hebben een maximale hoogte van 1m20. 6.6. Modaliteiten – De realisatie en inrichting van één of meerdere bouwzones wordt door de ontwikkelaar tezamen uitgevoerd met de realisatie van de gekoppelde ontsluitingsinfrastructuur en publieke zone(s).	

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
Artikel 7. Parkgebied 7.1. Bestemming De zone is bestemd als publiek parkgebied. Dit gebied heeft ook een sociale functie op niveau van de dorpskern. – Toegelaten zijn parkaanplanting, infrastructuur voor de beheersing van het water (grachten, vijvers, wadi,...); parkwegen voor voetgangers en fietsers en sporadisch dienstverkeer; culturele en recreatieve infrastructuur op het niveau van Ruisbroek-dorp, straatmeubilair. – De zone is te allen tijde toegankelijk voor het publiek. – De aanleg van weginfrastructuur voor rijvoertuigen is enkel toegelaten voor de nutsdiensten (brandweer, onderhoudsdiensten, vuilnisophaling). De aanleg wordt landschappelijk geïntegreerd en mag het verblijfskarakter van de zone niet verstoren. – De bestaande en te herwaarden beekstructuren vormen een structurerend element binnen het parkgebied. Het park wordt dan ook als een natuurlijk en recreatief element tezamen met de inrichting van beekstructuren bekeken en ontworpen. 7.2. Inrichting en beheer omgeving 7.2.1. Verharde parkwegen – verharde verbindingen voor voetgangers/fietsers en/of dienstverkeer worden aangelegd volgens indicatieve aanduidingen op het grafisch plan. – De verharding van de parkwegen wordt uitgevoerd in watedoorlatende of half-waterdoorlatende verhardingen. – Ze sluiten aan qua afmetingen en breedte op de reeds bestaande en te behouden paden binnen het park. – De totale verharde oppervlakte blijft beperkt tot maximum 5% van de zoneoppervlakte. 7.2.2. Aanleg park De niet verharde oppervlaktes worden als groene parkruimte aangelegd. Voor de aanleg wordt gebruik gemaakt van streekeigen boom- en heestersoorten, conform de lijst in bijlage 2. 7.2.3. Verlichting en aangepaste openbare verlichting langs de hoofdpadenstructuur volgens de bepalingen en richtlijnen van de openbare nutsmaatschappij of	Categorie overig groen

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
netwerkbeheerder. 7.2.4. Materiaalkeuzes – De keuze van het materiaal, het straatmeubilair en de verlichting sluit aan op wat reeds in andere projectzones, en in het bijzonder in de parkzone, werd gerealiseerd. – Binnen het parkgebied wordt er minimum 1 hoogstammige boom per 50 m² voorzien. 7.3. Waterbeheer Aansluitend met de inrichting van de beekstructuren, kan het park of een gedeelte ervan tevens worden ingezet als element in het waterbeheer. Hiervoor kunnen voorzieningen en infrastructuur binnen de parkaanleg worden opgenomen, voor zover de aanleg ervan gebeurt op een landschappelijke manier en hierbij een recreatieve en visuele meerwaarde wordt geboden.	Infrastructuur voor waterbeheer Dit kan onder de vorm van wadi's, overloopzones, verbredingen van de beek. Een aantal referentiebeelden zijn opgenomen in de toelichting.

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
Artikel 8. Parkgebied met cultuurhistorische waarde 8.1.1. Hoofdbestemming De toegelaten hoofdfuncties zijn gemeenschapsdiensten, socio-culturele voorzieningen . 8.1.2. Nevenbestemming wonen enkel van toepassing in de pastorie. 8.2. Inrichting 8.2.1. Algemeen – De kerk, de pastorie, samen met hun omgeving, bestaande uit de pastorietaan, het kerkhof, de opgehoogde omgeving rondom de kerk, de hogere scheidingsmuren, de nivelleringen op het terrein en de lage ommuring rondom vormen afzonderlijk te onderscheiden entiteiten met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Deze elementen moeten maximaal bewaard blijven. Ingrepen binnen het gebied zijn enkel toegestaan voor zover deze verschillende elementen worden gevrijwaard. – In het algemeen zijn ingrepen in het gebied enkel toegestaan voor zover zij in overeenstemming zijn met de cultuurhistorische waarde van de site, en in het bijzonder het beschermde statuut als dorpsgezicht. 8.2.2. Bebouwing – De bestaande pastorie en de kerk moeten als hoofdgebouw behouden blijven, zowel wat betreft het bouwvolume, als wat betreft hun architecturaal voorkomen. De vormelijke elementen van zowel het interieur als de gevels en daken dienen daarbij behouden te blijven. – Een uitbreiding van het hoofdvolume is niet mogelijk, met uitzondering van een beperkte uitbreiding die tot doelstelling heeft het realiseren of vrijwaren van de toegankelijkheid of het voldoen aan de vigerende normgeving omtrent toegankelijkheid, brandnormering, ... Deze	Categorie overig groen Het parkgebied betreft de kerk en de pastorie , de bijhorende pastorietaan, het kerkhof en de omliggende groenvoorzieningen. De stedenbouwkundige voorschriften zijn gericht op het behoud van de erfgoedwaarde van de gebouwen, de pastorietaan en het kerkhof. Het stedenbouwkundig voorschrift is gericht op het behoud van dit cultuurhistorisch waardevol gebouw. Uitbreidingen van het hoofdgebouw

verordenende stedenbouwkundige voorschriften  Artikel 9. Gebied voor waterlopen 9.1. Hoofdbestemming Dit gebied is bestemd voor open onbevaarbare waterlopen, de bijhorende infrastructuur voor de beheersing van het water, oeverbeplanting en natuurontwikkeling. Dit gebied heeft betrekking op: – Een herwaardering van de bestaande waterlopen 27 en 11 in het gebied. – De vervanging van de ondergrondse buissectie van waterloop 11 ter hoogte van Vabor (voormalig industrie) met een open beekstructuur zoals aangeduid op het grafisch plan. De herwaardering van deze beekstructuren kadert hierbij in volgende doelstellingen: – Waterbeheer: de inzet van de beek naar waterbeheer, met name de buffering en vertraagde afvoer van het hemelwater in de onmiddellijke omgeving. – Ecologisch: De beek wordt als een natuurlijk en recreatief element uitgewerkt. Door het herwaardering van de oevers en de dynamiek van het water kan een gediversifieerd milieu worden gecreëerd. – Cultuurhistorisch kader van het polderlandschap: De beekstructuur vormt hierbij een eerder rechtlijnige structuur, die de scheiding vormt tussen de percelen, en in het bijzonder tussen het publieke park en de private percelen. 9.2. Inrichting – beektracé 9.2.1. Beektracé – Het tracé van de beek is weergegeven op het grafisch plan. Ze heeft een eerder rechtlijnig karakter. – Een breedte van 2 meter wordt als een minimale breedte van de waterloop opgelegd. – Het tracé van de beek vormt de scheiding tussen de perceelsstructuren, en in het bijzonder tussen het publieke park en de private kavels. Tussen deze laatste vormt de beek een zachte landschappelijke scheiding, waarbij een wisselwerking in de vorm van visuele doorzichten en fysieke doorgangen (vlonderverbindingen) vooropgesteld worden. – Alle oeververstevingswerken dienen met natuurlijke, ecologisch verantwoorde materialen te gebeuren zoals bijvoorbeeld beplanting met inheemse grondvasthoudende oever-	toelichting Categorie lijninfrastructuur Bestaande waterlopen nr 11 en 27. Doelstelling is het bewaren en herstellen van het landschappelijk karakter van de beken en dit zowel vanuit ecologisch standpunt wat betreft de waterbeheersing Doelstelling is het koppelen en het realiseren van een kwalitatieve afwerking van de private tuinen met het publieke park. De private tuinen hebben een halfopen karakter waardoor ze niet als achterkant worden ervaren. De privacy wordt gerealiseerd door de fysieke barrière van de beek.
--	---

vegetatie;

9.2.2. Waterbeheer

- De beek wordt ingericht en opengesteld zodat zij kan worden ingezet voor de opvang, buffering en infiltratie van het hemelwater van de aanpalende percelen en bebouwing.
- De beek kan worden verbonden, uitgebreid of verbreed met infrastructuurvoorzieningen in de zone van *Artikel 7 Parkgebied*.

9.3. Inrichting – constructies infrastructuur

- Enkel volgende constructies zijn toegestaan: brugconstructies/vlonders, steigers en infrastructuur met betrekking tot het waterbeheer.
- De constructies hebben een minimale footprint (steunpunten) op de oever waardoor de helling van de oever onder de constructies doorloopt.
- De constructies op en van de private kavels worden in hout uitgevoerd.
- Brugconstructies/vlonders hebben een maximale breedte van 6 meter voor gemotoriseerd autoverkeer, 3 meter in het geval een publieke voetgangersverbinding en 1m50 in het geval van een toegang tot een private kavel.
- Steigers op de private kavels hebben een maximale lengte (langs de beek) van 3 meter.
- Het verder inbuizen van de waterloop is niet toegelaten, tenzij dit omwille van infrastructurele redenen niet anders kan.

9.4. Stedenbouwkundige lasten

Aan het bekomen van een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning voor deze gebieden of aanpalende gebieden zal de vergunningverlenende overheid stedenbouwkundige lasten koppelen in de vorm van de verplichte afbraak van constructies in strijd met deze stedenbouwkundige voorschriften en/of een gepaste aanleg, met kosteloze grondafstand aan de gemeente.

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
Artikel 10. Ontsluiting - Publieke doorsteek 10.1. Hoofdbestemming - Deze zone is bestemd voor openbare wegenis, toegankelijk voor zowel het niet-gemotoriseerd als het gemotoriseerd verkeer. De zachte weggebruiker hierbij heeft prioritair voorrang heeft. - Ruimtelijk wordt deze zone als een publieke doorsteek ingericht ter ontsluiting van de gemeenschapsvoorzieningen en het publieke park. 10.2. Bebouwing - In de zones aangeduid met de vermelding OBL kan er een overbouwing op de verdieping(en) toegelaten worden volgens de voorschriften en bepalingen van Artikel 6. - De volledige oppervlakte van het gelijkvloers vormt hierbij een vrije onbebouwde ruimte tot een minimum hoogte van minstens 4m50, tenzij strenger beoordeeld door de brandweer of nutsdiensten. De inrichting van het gelijkvloers gebeurt volgens de voorschriften van huidig artikel. 10.3. Inrichting De ruimtelijke inrichting van de publieke doorsteek bestaat uit drie subzones. - Een hoofdweg, waarbij gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer wordt gemengd. - Zones voor openbaar parkeren - Een multifunctioneel kopplein dat de schakel vormt met het publieke park. 10.3.1. Materiaalgebruik - De hoofdweg: KWS(asfalt), platines, natuursteen, volle steenachtige verharding. - De parkeervakken: ofwel in éénzelfde materiaal als de hoofdrijweg, ofwel in half-waterdoorlatende materialen (dolomiet, betongrassdallen, grind). Van bovenstaande materiaalkeuze kan worden afgeweken door een evenwaardige materiaalkeuze aansluitend met het verblijfskarakter van de zone. Het gebruik van afvalmaterialen voor de aanleg van verhardingen is in geen geval toegelaten.	Categorie lijninfrastructuur

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
10.3.2. Constructies – Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, schuilhuisjes, straatmeubilair en kleinschalige installaties behorend bij de onder- en bovengrondse nutsleidingen. – In deze zone kunnen fietsstallingen voorzien worden. 10.3.3. Inrichting - Kopplein – Deze zone is in overdruk aangegeven op het grafische plan – Deze zone heeft een publieke pleinfunctie naar het park en de aanliggende gemeenschapsfuncties. – Ze wordt evenwichtig, als een groene verblijfs-en ontmoetingsruimte, ingericht. In deze zone wordt minstens één hoogstammige boom voorzien. Voor de aanleg wordt gebruik gemaakt van streekeigen boom- en heestersoorten cfr. de lijst in bijlage 2. – Deze zone is niet toegankelijk voor het normaal gemotoriseerd verkeer. Ze wordt enkel opengesteld voor de nutsdiensten, vuilnisophaling, brandweer... 10.3.4. Parkeren – een minimum van 30 publieke parkeerplaatsen wordt ingericht binnen de aangeduide zone voor parkeren op het grafisch plan. – deze zone wordt voorzien van hoogstammige bomen, met minimum 1 boom per 10 parkeerplaatsen evenwaardig te verdelen over de zone. Voor de aanleg wordt gebruik gemaakt van streekeigen boom- en heestersoorten cfr. de lijst in bijlage 2.	

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
Artikel 11. Half-verzonken parkeerplein 11.1. Hoofdbestemming Deze zone is bestemd voor openbare wegenis, toegankelijk voor zowel het niet-gemotoriseerd als gemotoriseerd verkeer. Ze bestaat uit: – een half-verzonken publieke parking bereikbaar via de zone van <i>Artikel 10 Ontsluiting - Publieke doorsteek</i> voor gemotoriseerd verkeer – een dak op halve verdiepingshoogte over de publieke parking die als groene daktuin wordt ingericht en bereikbaar is voor de gebruikers van de gemeenschapsdiensten. Ze is niet-bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. 11.1.1. Inrichting – De parking bestaat uit één bouwlaag die half-verzonken wordt uitgevoerd op een minimum diepte van 1.50 m onder het maaiveld. – De parking wordt voorzien van natuurlijk lichtinval door het openhouden van minimaal 70% van de lengte van de zijkanten. – De parking wordt over haar oppervlakte voorzien van een dak die als daktuin wordt ingericht en gebruikt. Minimaal 40% van het dakoppervlak is hierbij voorzien van groenaanleg in de vorm van een substraat of evenwaardige bedekking. – De daktuin is makkelijk bereikbaar voor rolstoelgebruikers en gebruikers van de gemeenschapsfuncties. Langs de zijde grenzend aan de bouwzone is minimaal één toegang hellend uitgewerkt. –	Categorie lijninfrastructuur

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 Artikel 12. Parkeerplein kerk 12.1. Bestemming 12.1.1. Hoofdbestemming Dit gebied is bestemd voor openbare wegenis toegankelijk voor zowel niet-gemotoriseerd als gemotoriseerd verkeer. Ze bestaat uit: – Een verbindingsweg die de achtergelegen zone van <i>Artikel 13 Zone voor woonerven</i> ontsluit. Het tracé van de ontsluiting is indicatief weergegeven op het grafisch plan. – Een plein, in zijn geheel of gedeeltelijk te gebruiken voor parkeren, die de toegang vormt tot het park en de kerk. Zowel in de vormgeving als het gebruik van materialen moet deze pleinwerking tot uiting komen. 12.1.2. Nevenbestemming Naargelang de benodigde parkeercapaciteit of het ruimtelijk ontwerp kan een gedeelte van deze zone ook als parkgebied worden ingericht. Hierbij neemt zij de voorschriften over van <i>Artikel 7 Parkgebied</i>. 12.2. Inrichting 12.2.1. Verhardingen – Voor de verharding van de verbindingsweg wordt gebruik gemaakt van KWS (asfalt), platines of natuursteen of beton. – De verharding van het parkeerplein en de parkeervakken worden uitgevoerd, ofwel in platines/natuursteen aansluitend met de hoofdweg, ofwel in half-waterdoorlatende materialen (dolomiet, betongrassdallen, grind). – Van bovenstaande materiaalkeuze kan worden afgeweken door een evenwaardige materiaalkeuze aansluitend met het pleinkarakter van de zone. – Het gebruik van afvalmaterialen voor de aanleg van verhardingen is in geen geval toegelaten.	Categorie lijninfrastructuur De bestaande omgevende straten die tot in de as van de weg in het plangebied van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgenomen, worden begrepen in deze zonering. Ook het insteekweggetje haaks op Donkstraat, dat de woningen Donkstraat 28 tot en met 34A ontsluit, wordt in deze zonering begrepen.

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
12.2.2. Groen – Voor de aanleg wordt gebruik gemaakt van streekeigen boom- en heestersoorten cfr. de lijst in bijlage 2. – Evenredig het parkeerprogramma wordt er een minimum aan hoogstammig groen voorzien met ofwel: ○ Met 1 hoogstammige boom per 10 parkeerplaatsen. ○ Met een aantal omvangrijke bomen (boomsoorten) waarvan de oppervlakte van de volwassen boomspiegel ten minste 1/4^{de} van de oppervlakte van het parkeerplein bedekt. 12.2.3. Constructies Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, schuilhuisjes, straatmeubilair en kleinschalige installaties behorend bij de onder- en bovengrondse nutsleidingen.	Met de formule wordt een minimum aan substantieel hoogstammig groen beoogd. Niet het aantal bomen is belangrijk, maar wel de groenmassa welke wordt gecreëerd. Er wordt hierbij een halfopen beeld beoogd waarbij de visuele relatie van het plein met de kerk en het park behouden blijft.

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
Artikel 13. Zone voor woonerven 13.1. Bestemming - Dit gebied is bestemd voor openbare wegenis toegankelijk voor zowel het niet-gemotoriseerd als het gemotoriseerd verkeer, waarbij het verblijfskarakter wordt benadrukt en de zachte weggebruiker prioritair voorrang heeft. - De zone heeft het statuut van een woonerf, en wordt volgens de wettelijke voorschriften hiervan ingericht. - Het belang van de ‘erffunctie’ en het verkeersarme verblijfskarakter moet duidelijk blijken uit de aanleg van deze openbare ruimte. 13.2. Inrichting 13.2.1. Wegenis Het woonerf bestaat uit één wegenis voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer gemengd. De gehele zone wordt vlak uitgevoerd, zonder verhoogde boordstenen of drempels. Niveauverschillen worden opgevangen door een helling welke berijdbaar zijn voor rolstoelgebruikers en mindervaliden - De wegenis (voetgangers en auto’s gemengd) bestaat uit KWS/asfalt. De wegenis wordt tot een minimum beperkt met een maximale breedte van 5 meter, met uitzondering van plaatselijke verbredingen en asverschuivingen. - De afwatering van het hemelwater gebeurt in open betonnen goten die gravitair afgevoerd worden naar de beek. - Parkeervakken worden uitgevoerd in een waterdoorlatende of half-waterdoorlatende verharding. De keuze van het materiaal sluit aan op wat reeds in andere delen van het plan werd toegepast. - Verbredingen, extra rijbreedte en keerpunten voor brandweer en nutsvoorzieningen worden uitgevoerd in betonnen grasdallen die ingezaaid worden met gras. Deze hebben een voldoende draagkracht. 13.2.2. Paden	Categorie lijninfrastructuur KWS / Asfalt Het voorzien van een volledig verharde rijstrook in KWS voorziet in het gediversifieerd gebruik van de straat als speelzone (fietsen, rolschaatsen,...) welke afwijkt van de parkfunctie.

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
Eventuele paden voor zacht verkeer worden uitgevoerd in een waterdoorlatende of half-waterdoorlatende verharding. De keuze van het materiaal sluit aan op wat reeds in andere delen van het plan werd toegepast, in het bijzonder op de materiaalkeuze van het openbaar park.. 13.2.3. Groenaanleg - De niet verharde oppervlaktes worden als extensief groen aangelegd. - Er wordt een minimum van vier hoogstammige bomen voorzien per ontsloten woning (hoofdontsluiting) voorzien in het straatbeeld. - Voor de aanleg wordt gebruik gemaakt van streekeigen boom- en heestersoorten cfr. de lijst in bijlage 2. 13.2.4. Bestaande bebouwing De voorschriften en het grafisch plan van het RUP laat de keuze tot het behoud van de bestaande vergunde bebouwing of het afbreken ervan in functie van een herinrichting en een nieuwbouw bouwvolume in de aangrenzende bouwzone van Artikel 6. - In het geval van het behoud van de bestaande bebouwing zijn volgende werken toegestaan: instandhoudings- en verbouwingswerken binnen hetzelfde bouwvolume. - In het geval van een herinrichting en de bouw van een nieuwe constructie in de aangrenzende bouwzone van Artikel 6., gaat dit gepaard met een verplichte afbraak van de bestaande bebouwing. 13.2.5. Constructies Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, schuilhuisjes, straatmeubilair, spelelementen en kleinschalige installaties behorend bij de onder- en bovengrondse nutsleidingen. 13.2.6. Verlichting De ontsluitingsinfrastructuur wordt voorzien van een aangepaste openbare verlichting volgens de bepalingen en richtlijnen van de openbare nutsmaatschappij of netwerkbeheerder. Bij een eventueel reeds eerdere uitvoering van een projectzone (zone voor woonerven, parkzone, zone voor gemeenschapsdiensten) wordt de keuze van de armaturen hierop afgestemd. 13.2.7. Straatmeubilair Bij een eventueel reeds eerdere uitvoering van een projectzone wordt de materiaalkeuze van het straatmeubilair hierop afgestemd.	

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
13.3. Waterbeheer Het regenwater van de niet-waterdoorlatende verhardingen wordt opgevangen en gravitair afgevoerd naar de beek of een andere infiltratie/buffervoorziening.	

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 Artikel 14. Zone voor woonerven met landschappelijk karakter 14.1. Bestemming – Dit gebied is bestemd voor openbare wegenis toegankelijk voor zowel het niet-gemotoriseerd als het gemotoriseerd verkeer, waarbij het landschappelijke karakter wordt benadrukt en de zachte weggebruiker prioritair voorrang heeft. – De zone heeft het statuut van een woonerf, en wordt volgens de wettelijke voorschriften hiervan ingericht. – Deze zone heeft een kleinschaliger en landelijker karakter dan de zone van Artikel 13 <i>Zone voor woonerven</i> 14.2. Inrichting 14.2.1. Wegenis – De hoofdweg heeft een kleinschalig en landelijk karakter en bestaat uit een betonnen rijstrook voor gemengd verkeer, met een breedte van minimum 1.20m en maximum 3.00m, met uitzondering van plaatselijke verbredingen (keerpunten, oversteken). – Zijdelings (éénzijdig of tweezijdig) wordt de betonstrook aangevuld met een half-waterdoorlatend materiaal. Deze zone dient enkel als berijdbare overloopzone, voor de toegankelijkheid van brandweer, nutsvoorzieningen en kruisend verkeer. De zijstroken hebben hiervoor een voldoende draagkracht. – De toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers wordt gegarandeerd door het voorzien van	Categorie lijninfrastructuur

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
dwarsverbindingen in de vorm van een plaatselijke verbreding van de betonstrook. – De weg mond uit op een verbrede <i>keerruimte</i> met een erfkarakter: Zij dient als ontsluiting van de woningen, parkeren en het keren voor bewoners en nutsdiensten. – De verbrede <i>keerruimte</i> met een erfkarakter geeft ook toegang tot een te voorziene verbindingsbrug over de waterloop 27 die aansluit met de zone voor gemeenschapsvoorzieningen. 14.2.2. Parkeren – Binnen de verbrede <i>keerruimte</i> met erfkarakter wordt een minimum van 1 en een maximum van 2 parkeerplaatsen per ontsloten woning (hoofdontsluiting), ingericht voor bewonersparkeren. Deze hebben een openbaar karakter, maar hun aantal wordt meegerekend in de vereiste stallingcapaciteit volgens 1.14 Parkeren. – De verharding van de parkeerzone wordt uitgevoerd in beton gelijkaardig aan de rijweg of in een half-waterdoorlatende verharding (grasdallen, dolomiet). 14.2.3. Aanleg niet-verharde oppervlaktes – De niet verharde oppervlaktes worden als extensief groen aangelegd. – Voor de aanleg wordt gebruik gemaakt van streekeigen boom- en heestersoorten cfr. de lijst in bijlage 2. – Er wordt een minimum van vier hoogstammige bomen voorzien per ontsloten woning (hoofdontsluiting) voorzien in het straatbeeld. 14.2.4. Constructies Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, schuilhuisjes, straatmeubilair, spelelementen en kleinschalige installaties behorend bij de onder- en bovengrondse nutsleidingen. 14.2.5. Verlichting De ontsluitingsinfrastructuur wordt voorzien van een aangepaste openbare verlichting volgens de bepalingen en richtlijnen van de openbare nutsmaatschappij of netwerkbeheerder. Bij een eventueel reeds eerdere uitvoering van een projectzone (zone voor woonerven, parkzone, zone voor gemeenschapsdiensten) wordt de keuze van de armaturen hierop afgestemd. 14.2.6. Straatmeubilair Bij een eventueel reeds eerdere uitvoering van een projectzone wordt de materiaalkeuze van het straatmeubilair hierop afgestemd.	

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
14.3. Waterbeheer Het regenwater van de niet-waterdoorlatende verhardingen wordt opgevangen en gravitair afgevoerd naar de beek.	

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 Artikel 15. Zone voor garages 15.1. Bestemming – Deze zone is bestemd voor de inrichting van garages, aansluitend en ten behoeve van de woningen annex percelen gelegen in de Donkstraat. – De garages worden ontsloten via <i>Artikel 14 Zone voor woonerven met landschappelijk karakter</i>. 15.2. Inrichting 15.2.1. Bouwzone – De bouw van de garages is enkel toegelaten binnen de aangeduide bouwzone op het grafisch plan. – De garages worden afgewerkt met een plat dak met kroonlijsthoogte van 3m, uitgevoerd in baksteen in lichte zand kleur. 15.2.2. Verhardingen – Enkel de zone tussen de carports en de toegangsweg van <i>Artikel 14 Zone voor woonerven met landschappelijk karakter</i> kan voorzien worden van een verharding voor opritten. Het niet bebouwde gedeelte van de zone wordt ingericht als een groene tuin. 15.3. Waterbeheer – Het regenwater van de daken wordt opgevangen en afgevoerd naar de beek of via opgevangen in een infiltratie/buffervoorziening op het eigen terrein.	Categorie lijninfrastructuur

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 Artikel 16. Oeverinrichting – publiek-private gradiënt 16.1. Volgende onderstaande voorschriften gelden binnen de in overdruk gearceerde subzones op het plan. In geval van tegenstrijdige voorschriften wordt voorrang gegeven aan de voorschriften van de overdrukzone. 16.2. Bestemming Deze overdruk is bestemd voor de ontwikkeling van een publiek-private gradiënt tussen <i>Artikel 7 Parkgebied</i> en de aanliggende – hoofdzakelijk private - percelen. Met publieke-private gradiënt wordt een zachte landschappelijke scheiding beoogd die gevormd wordt door de inrichting en het beheer van de beekstructuur en de oeverbeplanting. Hierbij wordt de scheiding gevormd door de scheiding van de beek Er blijft een ruimtelijke relatie en interactie bestaan door het behoud van doorzichten. De oevers worden hoofdzakelijk uitgewerkt met een zachte hellingen waardoor een gediversifieerde natuurlijke oeverbeplanting ontstaat, die uitsluitend extensief wordt beheerd. 16.3. Inrichting - oever – In de overdrukzone worden de oevers van de gracht zacht hellend aangelegd. Dit laat toe dat een gediversifieerde oeverbeplanting op een natuurlijke kan ontstaan en worden beheerd. – Met uitzondering van de verhardingen van het publiek domein , worden verhardingen binnen deze zone in grasdallen of natuurlijke waterdoorlatende materialen (hout, steenslag, grind) uitgevoerd. Ze blijven hierbij beperkt tot maximaal 10% van de oppervlakte van de overdrukzone (gearceerde zone) binnen de kavel. – Beschoeiingen van de oevers zijn plaatselijk toegelaten voor zover ze strikt noodzakelijk zijn voor de stabiliteit en veiligheid (bochten, grote brugovergangen, terrassen) en voor zover ze het karakter van het park niet schaden. – Kleine beperkte constructies (bruggen, steigers, vlonder...) zijn toegestaan volgens de voorschriften van artikel 9.3 Inrichting – constructies infrastructuur.	Aangegeven in overdruk. Doelstelling is het koppelen en het realiseren van een kwalitatieve afwerking van de private tuinen met het publieke park. De private tuinen hebben een halfopen karakter waardoor ze niet als achterkant worden ervaren. De privacy wordt gerealiseerd door de fysieke barrière van de beek.

16.4. Inrichting - erfscheidingen

In tegenstelling tot *artikel 1.9 Erfscheidingen gebeurt de* fysieke afsluiting tussen het publiek parkdomein en de private kavel gebeurt uitsluitend door de gracht en de oeverbeplanting op de private percelen.

16.5. Inrichting - “terraszone langs beek”

De aangeduide zone “*terraszone langs beek*” op het grafisch plan wordt uitgewerkt als een verharde zone in de vorm van een houten terras dat vanaf de bouwlijn tot aan het water van de beek reikt.

- De verharding in hout kan hierbij over het gehele oppervlakte van de zone worden uitgevoerd.
- Een stenen/betonnen onderstructuur wordt voorzien als keermuur voor de beek.
- Eventuele valbeveiligingen in de vorm van een balustrade of ophoging worden in hout uitgevoerd.

16.6. Beheer

16.6.1. Oever

Het beheer van deze zone gebeurt uitsluitend op een extensieve wijze. Het maaien of snoeien van de bestaande beplanting blijft beperkt tot maximaal 2 maal per jaar.

16.6.2. Vellen van Bomen

Het vellen van een boom is in dit gebied - in tegenstelling tot de bepalingen van *1.11 Vellen van bomen en aanplantingen* - niet mogelijk voor de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 Artikel 17. Publieke verbinding voor voetgangers/fietsers en/of gemotoriseerd dienstverkeer 17.1. Bestemming Schematisch aangeduid op het grafisch plan wordt een publieke verbinding gerealiseerd voor voetgangers/fietsers en/of gemotoriseerd dienstverkeer. 17.2. Aanleg en beheer 17.2.1. De verbinding wordt uitgevoerd in een berijdbare half-waterdoorlatende verharding 17.2.2. De verbinding wordt voorzien van een aangepaste openbare verlichting volgens de bepalingen en richtlijnen van de openbare nutsmaatschappij of netwerkbeheerder. De keuze van de armaturen wordt afgestemd op de voorzien verlichting binnen de publieke ontsluitingsinfrastructuur (parkzone, zone voor woonerven) en eventueel reeds eerdere uitvoeringen van projectzones. 17.2.3. Straatmeubilair Bij een eventueel reeds eerdere uitvoering van een projectzone wordt de materiaalkeuze van het straatmeubilair hierop afgestemd.	Aangegeven in overdruk Categorie lijninfrastructuur

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 Artikel 18. Publieke brugverbinding voor voetgangers/fietsers en/of dienstverkeer 18.1. Bestemming Afhankelijk van de aanduiding op het grafisch plan wordt een publieke brugverbinding gerealiseerd over de zone <i>Artikel 9 Gebied voor waterlopen</i> voor: – voetgangers en fietsers – voetgangers/fietsers en/of gemotoriseerd dienstverkeer (vuilnisophaling, onderhoud). 18.2. Inrichting 18.2.1. De overbrugging van beken en grachten gebeurt door een constructie volgens de bepaling van Artikel 9 Gebied voor waterlopen. 18.2.2. De brugverbinding wordt voorzien van een aangepaste openbare verlichting volgens de bepalingen en richtlijnen van de openbare nutsmaatschappij of netwerkbeheerder. De keuze van de armaturen wordt afgestemd op de voorzien verlichting binnen de publieke ontsluitingsinfrastructuur (parkzone, zone voor woonerven) en eventueel reeds eerdere uitvoeringen van projectzones. 18.2.3. De bruggen zijn afsluitbaar voor normaal verkeer door het gebruik van wegneembare signalisatie.	Aangegeven in overdruk Categorie lijninfrastructuur

Bijlage 1 begrippenlijst

Voor de toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder:

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

Plangebied: gebied waarvoor het RUP van toepassing is.

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

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

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

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

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

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

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

Bouwlaag: vrije ruimte tussen twee vloeren, met een minimum hoogte van 2,50 m en een maximum hoogte van:

- 3.60m in het geval van wonen
- 4.00m in het geval van gemeenschapsfuncties.

Eéngesinswoning: woning met een minimum woonoppervlakte van 90m² die een directe individuele toegang heeft vanaf het publiek domein.

Twee-aan twee 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

Aaneengesloten of geschakeld gebouw: gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst

Geclusterde bebouwing: gebouw welke meerdere functies of woningen omvat in één volumetrisch of stedenbouwkundig geheel. De verschillende functies of woningen kunnen hierbij zowel gestapeld of volledig grondgebonden zijn.

Meergezinswoningen of gestapelde woningbouw: gebouw waarin twee of meer woningen zijn gelegen al of niet met een gemeenschappelijke toegang vanaf de openbare ruimte. De woningen zijn hierbij niet grondgebonden, maw zij delen in z'n geheel of gedeeltelijk een bepaalde grondoppervlakte.

Gemeenschapsvoorzieningen: alle plaatsen gebruikt voor representatie, als kantoor of als werkplaats door overheidsadministraties en openbare nutsbedrijven, alsook alle private en openbare instellingen met een dienstverlenend karakter van educatieve, medische, religieuze, socio-culturele en recreatieve aard aan de gemeenschap

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

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

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

Vloeroppervlakte: als vloeroppervlakte worden alle vloeren van binnenruimten meegerekend, buitenkant muur, met uitzondering van kelders, ondergrondse parkeergarages en overdekte buitenruimten; vloeren onder het dak worden enkel meegerekend vanaf 1,80 m begaanbare ruimte; de eventuele bijgebouwen en verhardingen worden niet meegeteld

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

vormen met het hoofdgebouw behoren tot het volume van het bestaand vergund gebouw

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

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

Bijlage 2 streekeigen heester- en boomsoorten

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

Tilia cordata	winterlinde
Ulmus minor	gladde iep
Viburnum opulus	Gelderse roos