



*De in rood doorgehaalde
gedeeltes werden van goed-
keuring onthouden.*
RUP Veurt-Steenbossen

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

PROVINCIE ANTWERPEN | GEMEENTE PUURS | DECEMBER 2013

Gezien en goedgekeurd door
de deputatie in zitting van
b.m.a.a.c.t. 2014
In opdracht:

De Provinciegriffier
(w.g.)
Danny Toelen

De Voorzitter
(w.g.)
Ludwig Caluwaë

Voor eensluidende kopie;
Voor de Provinciegriffier;
Het departementshoofd,

Wim Lux

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 19 december 2013

Namens de gemeente Puurs

In opdracht

Raoul Paridaens
Gemeentesecretaris

Koen Van den Heuvel
Burgemeester

Ontwerper

Peter Moens
Ruimtelijk Planner

Datum 19 december 2013



opdrachtgever
Gemeente Puurs
Hoogstraat 29 – 2870 Puurs
tel+ 32(0)3 890 76 76 |
fax +32(0)3 890 76 90



NERO

opdrachthouder
Nero bvba
multiprofessionele vennootschap
Meulestedekaai 39a – 9000 Gent
tel: +32 (9) 220 10 58
stedenbouw@nero.be

colofon

project: gemeentelijk RUP Veurt-Steenbossen

opdrachtgever: gemeente Puurs

opdrachtnemer: Nero bvba

INLEIDING

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

De opbouw van dit artikel gebeurt als volgt: artikel 1 geeft de **algemene voorschriften**, geldend voor alle zones, daarna volgen de voorschriften specifiek voor de **bebouwing** (art. 2, art. 3, art. 4, art. 5 en art. 6) , waarna de voorschriften voor de **open ruimte** (art. 7, art. 8, art. 9, art. 10, art. 11, art. 12, en art.13) volgen. De resterende zone van het plangebied wordt in art. 14 beschreven, namelijk het **woonreservegebied**. Ten slotte, houdt art. 15 de voorschriften voor der realisatie van het **sociaal objectief**.

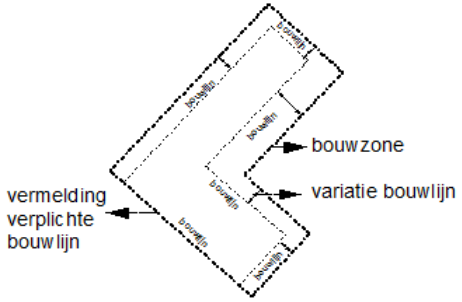
RUP VEURT-STEENBOSSEN :: PUURS :: ONTWERP 4/12/2013.

Inhoud

Artikel 1. Algemene bepalingen - plangebied Veurt Steenbossen	- 7 -
Artikel 2. Woongebied voor eengezinswoningen.....	- 16 -
Artikel 3. Woongebied voor geclusterde woongroepen.....	- 19 -
Artikel 4. Woongebied voor meergezinswoningen	- 22 -
Artikel 5. Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en handel.....	- 25 -
Artikel 6. Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen	- 28 -
Artikel 7. Parkgebied.....	- 31 -
Artikel 8. Tuinstrook	- 33 -
Artikel 9. Agrarisch gebied.....	- 35 -
Artikel 10. Ontsluiting - Publieke doorsteek.....	- 36 -
Artikel 11. Zone voor wegenis	- 37 -
Artikel 12. Zone voor woonerven	- 38 -
Artikel 13. Publieke verbinding voor voetgangers/fietsers en/of tractorverkeer	- 40 -
Artikel 14. Woonreservegebied.....	- 41 -
Artikel 15. Zone voor sociaal objectief.....	- 42 -
Bijlage 1. Begrippenlijst	- 45 -
Bijlage 2. Streekeigen heester- en boomsoorten	- 47 -

RUP VEURT-STEENBOSSEN :: PUURS :: ONTWERP 4/12/2013.

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting																				
<div data-bbox="414 263 470 295" style="border: 1px solid black; width: 25px; height: 20px; margin-bottom: 10px;"></div> <p>Artikel 1. Algemene bepalingen - plangebied Veurt Steenbossen</p> <p>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.</p> <p>1.2. Begrippenlijst Voor de gehanteerde begrippen wordt verwezen naar de begrippenlijst in bijlage 1 op pagina - 45 -.</p> <p>1.3. Gabarieten – afmeting van de bebouwing</p> <p>1.3.1. Bouwzone</p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle constructies zullen steeds opgetrokken worden binnen de bouwzones zoals die zijn aangegeven op het grafisch plan. – Indien aangeduid op het grafisch plan, gelden er per bouwzone bijkomende beperkingen in de vorm van een minimaal en maximaal aantal bouwlagen, bouw- en terreinindex (B/T en V/T), aantal woningen of maximale bebouwbare oppervlakte. <p>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.</p> <p>1.3.3. Bouwlijnen Indien aangeduid op het grafisch plan wordt de bouwzone als een verplichte bouwlijn of rooilijn</p>	<p>[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 artikels steeds de voorrang.</p> <p>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</p> <table border="1" data-bbox="1624 925 1982 1093" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">min max</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">BL</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Aantal bouwlagen</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">B/T</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Bouw / Terrein index</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">V/T</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Vloer / Terrein index</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Wo</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td>Aantal woningen</td> </tr> </tbody> </table> <p>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</p>	min max				BL	1	2	Aantal bouwlagen	B/T	1	2	Bouw / Terrein index	V/T	1	2	Vloer / Terrein index	Wo	1	2	Aantal woningen
min max																					
BL	1	2	Aantal bouwlagen																		
B/T	1	2	Bouw / Terrein index																		
V/T	1	2	Vloer / Terrein index																		
Wo	1	2	Aantal woningen																		

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>aangeduid. De gevel dient zich hierbij verplicht op deze lijn te aliniëren. Insprongen en uitbouwen zijn toegelaten voor zover opgenomen in de specifieke stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>1.3.4. Marges Marges aangeduid op het grafische plan laten toe om de bouwlijn binnen de bouwzone evenwijdig te verschuiven binnen de bepaalde limiet.</p> <p>1.3.5. Bouwlagen en bouwhoogte</p> <p>Als bouwlaag wordt hierbij het gedeelte van vloerplas tot vloerplas gerekend, met een maximum hoogte van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.60m in het geval van wonen - 4.00m in het geval van privédiensten, kantoren, zelfstandige beroepen en kleinschalige commerciële functies op de gelijkvloerse verdieping. - Een ondergrondse bouwlaag is steeds mogelijk. De ondergrondse bouwlagen dienen niet bijgeteld te worden bij het maximum aantal bouwlagen. <p>1.3.6. Dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> - De dakvorm is vrij te bepalen tenzij er specifieke bepalingen worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van de desbetreffende zones. - Uitzondering hierop, indien toegelaten binnen de specifieke voorschriften van de zone, vormt de herbouw of verbouwing van de bestaande bebouwing. In dit geval moet: <ul style="list-style-type: none"> o het bouwvolume vallen binnen het oorspronkelijk gabariet. o in het geval van aanéngesloten 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. <p>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.</p> <p>1.4. Architecturale verschijningsvorm Er wordt een gediversifieerd, maar samenhangend beeld beoogd binnen het plangebied. Dit uit</p>	<p>“bouwlijn” naast de rand van de bouwzone is vermeld op het grafisch plan.</p> 

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>zich concreet in een aantal principes omtrent de bebouwing:</p> <p>1.4.1. Vormtaal</p> <ul style="list-style-type: none"> – Er wordt een hedendaagse architecturale vormtaal gehanteerd. Historiserende vormtaal en detaillering worden niet toegelaten. <p>1.4.2. Materiaalgebruik</p> <ul style="list-style-type: none"> – Binnen één en dezelfde bouwzone wordt de gevelbekleding verplicht uitgevoerd in één en dezelfde materiaalcombinatie, – Binnen één en dezelfde bouwzone wordt het buitenschrijnwerk eveneens uitgevoerd in één en dezelfde materiaalcombinatie – Alle gehanteerde materialen zijn duurzaam en esthetisch verantwoord. – Alle gevels of vrijstaande verticale vlakken worden met een evenwaardig gevelmateriaal afgewerkt. – Worden niet in aanmerking genomen voor de toepassing van vorige regels: zonnepanelen, fotovoltaïsche cellen, verduisterings- en zonweringsluiken, balustrades, zonneschermen, zonwering, dakoversteken, buitentrappen,... <p>1.4.3. Groendaken</p> <p>Alle platte daken worden verplicht als groendak (extensief of intensief) of als dakterras afgewerkt, tenzij zij:</p> <ul style="list-style-type: none"> – benut worden voor de plaatsing van zonnepanelen of –boilers. – in het geval van vrijstaande volumes met een dakoppervlakte kleiner dan 15m². <p>1.5. Zonnepanelen</p> <p>De plaatsing van zonnepanelen of zonnecollectoren zijn enkel toegelaten geïntegreerd op het dak.</p> <p>1.5.1. Zonnepanelen of -boilers geïntegreerd in een schuin dakvlak zijn toegelaten op een afstand van minimaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 0.50m van de perceelsgrens in het geval van een montage op of enkele centimeter boven de dakbedekking. – tot op de perceelsgrens in het geval deze als een volwaardige dakbedekking is opgevat. <p>1.5.2. Zonnepanelen op het plat dak worden geïntegreerd binnen de dakbedekking en worden onttrokken aan het zicht vanaf het publiek domein.</p>	<p>vormtaal</p> <p>Er wordt een samenhangend beeld beoogd voor het gehele plangebied, zonder hierbij een eentonigheid na te streven. Dit uit zich in een hedendaagse, eerder strakke architecturale vormtaal, waarbij de vrijheid van materiaal- en kleurkeuze zorgen voor een gediversifieerd beeld.</p> <p>Materiaalgebruik</p> <p>Binnen één enkele bouwzone wordt er een zekere stedenbouwkundige samenhang en architecturale eenheid nagestreefd.</p> <p>Zonnepanelen of -boilers geïntegreerd in een schuin dakvlak Onder geïntegreerd in het dakvlak wordt verstaan: bovenop de dakbedekking en dus in dezelfde helling maar ertegen of enkele centimeter erboven gemonteerd, zonder buiten het dakvlak zelf te komen of tussenin de dakbedekking gemonteerd en dus zelf als dakbedekking dienend.</p>


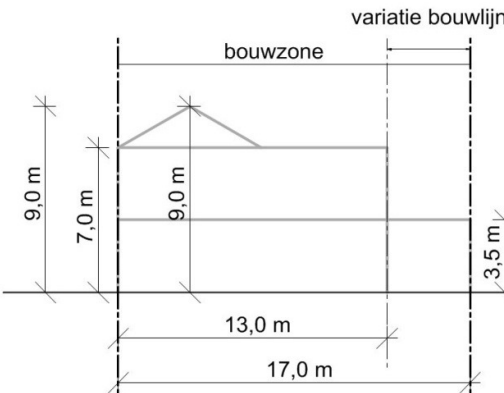
verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>1.6. (schotel-)antennes / infrastructuur Andere constructies of infrastructuur zoals (schotel)antennes, masten, worden enkel toegestaan op het dak op een geïntegreerde manier en onttrokken aan het zicht vanaf het publiek domein.</p> <p>1.7. Specifieke bepalingen m.b.t. het wonen</p> <p>1.7.1. Private buitenruimtes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elke woning moet over een minimale private buitenruimte beschikken: <ul style="list-style-type: none"> > ofwel een tuin van minimum 36 m² > ofwel een terrasoppervlakte van 1 m² per 10 m² bruto-vloeroppervlakte met als minimumafmeting: 1,5 m x 2,5 m. Vanaf een bruto-vloeroppervlakte van 80m² dient het terrasoppervlakte min 8m² te zijn . <p>1.7.2. Toegangen</p> <p>Wanneer op het gelijkvloers een andere bestemming dan de woonbestemming wordt gerealiseerd, is het voorzien van een volledig gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping verplicht.</p> <p>1.8. Inrichting niet-bebouwde oppervlaktes</p> <ul style="list-style-type: none"> - De 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 beplantingen cf. 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. <p>1.9. Erfscheidingen</p> <p>Voor zover er geen andersluidende bepalingen zijn opgenomen in de hierna volgende artikels van de stedenbouwkundige voorschriften worden de erfscheidingen verplicht als volgt ingericht</p>	<p>Verplichte realisatie van buitenruimte (tuinen of terrassen) bij woningen.</p> <p>Gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping.</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>en aangeplant:</p> <p>1.9.1. Private kavel met het openbaar domein</p> <ul style="list-style-type: none"> – een groene haag met een maximum hoogte van 2.00m in streekeigen beplanting. Deze kan enkel gecombineerd worden met een groene draadafsluiting van maximum 1.80m te plaatsen aan de binnenzijde van de haag aan de zijde van het private perceel. – eventuele afsluitingen van doorgangen gebeuren door een metalen hek of een houten poort met een maximale hoogte van 2.00m en maximale breedte van 1.50m. – Gemetste muren of stenen afsluitingen zijn verboden. <p>1.9.2. Private kavels onderling</p> <ul style="list-style-type: none"> - een groene haag met een maximale hoogte van 2.00m, in streekeigen beplanting, tussen voortuinen of zijtuinen van dezelfde bouwzone. - een groene haag met een maximale hoogte van 2.00m, in streekeigen beplanting, eventueel gecombineerd met een groene draadafsluiting van maximum 1.80m te plaatsen op de afscheiding. <p>1.10. Streekeigen beplanting</p> <p>Aanplantingen in het open domein en hagen op eigendomsgrenzen moeten aangeplant worden met streekeigen planten en indien beschikbaar met autochtoon plantmateriaal.</p> <p>1.11. Bodemreliëf</p> <p>1.11.1. Wijzigingen van het bodemreliëf</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wijzigingen van het bodemreliëf zijn slechts toegelaten (bv ondergrondse of half-ondergrondse parkeergarages) indien zij strikt noodzakelijke wijzigingen betreffen in het reliëf binnen de bouwkavel of ter ontsluiting. <p>1.12. Vellen van bomen en aanplantingen</p> <p>1.12.1. Randvoorwaarden vellen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Behoudens andersluidende beperkingen in de bijzondere bepalingen is het ontbossen en vellen van bomen enkel toegelaten voor zover dat noodzakelijk is voor de veiligheid, de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen en in geval van ziekte die tot afsterven leidt. – Het vernietigen van een boom op een andere wijze dan vellen wordt met het vellen van een boom gelijkgesteld. 	<p>Er wordt éénzelfde haagsoort opgelegd om een uniform en samenhangend beeld te creëren binnen de wijk.</p> <p>Draadafsluitingen en hekken</p> <p>Draadafsluitingen worden zowel als mogelijk onzichtbaar gemaakt vanaf het publieke domein.</p> <p>Voor de streekeigen beplanting wordt verwezen naar de lijst in bijlage 2 op pagina – 41 -.</p> <p>Wijziging van het bodemreliëf</p> <p>Gevallen waarin men mag ontbossen en bomen mag vellen. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan doet evenwel geen afbreuk aan de verplichtingen voortvloeiend uit het bosdecreet of latere vervangende decreten of uitvoeringsbesluiten in dat kader.</p> <p>Met het vernietigen van een boom op een andere wijze wordt ondermeer bedoeld: het onzorgvuldig snoeien, het plaatsen van bronbemaling zonder bijkomende beschermingsmaatregelen e.a.</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>1.14. Parkeren</p> <p>Er wordt een minimale en eventuele maximale stallingscapaciteit voor auto's en fietsen opgelegd gekoppeld aan het te realiseren programma.</p> <p>De stallingsplaatsen voor fietsen voldoen minimaal aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ze zijn afsluitbaar of voorzien van een geschikte voorziening om de fiets vast te maken - Ze zijn gemakkelijk toegankelijk vanaf de openbare weg. <p>In afwachting van de inwerkingtreding van een stedenbouwkundige verordening die deze materie betreft, en behoudens andersluidende beperkingen in de bijzondere bepalingen, gelden volgende stallingsnormen binnen het plangebied:</p> <p>1.14.1. Wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>1.14.2. Woonzorgcentrum / serviceflats / senioren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimum 0,5 en maximum 1 parkeerplaats / per kamer van een woonzorgcentrum - minimum 1 parkeerplaats / per seniorenflat-serviceflat-bejaardenwoning. - minimum 2 stallingsplaats voor fietsen / per seniorenflat-serviceflat-bejaardenwoning. - minimum 0,5 stallingsplaats voor fietsen / per kamer van een woonzorgcentrum. <p>1.14.3. Commerciële functies:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimum 2 en maximum 3 parkeerplaatsen per 100 m² vloeroppervlakte. - minimum 1 stallingsplaats voor fietsen per 50m² vloeroppervlakte. <p>1.15. Archeologisch vooronderzoek</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorafgaand aan de inrichting van het terrein (nivellering, drainage, elke vorm van grondverzet) moet een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. - Dit bestaat eruit onder toezicht van een archeoloog sleuven te graven met een rupskraan met platte bak die ongeveer 10% van het terrein bedekken in een regelmatig grid. De sleuven (2 op 5m) worden gegraven met een tussenafstand van 5m, in geschrante rijen 	<p>Parkeer- en/of stalplaatsen voor auto's en fietsen Algemeen</p>


verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>met een tussenafstand tussen de rijen van 10. Door afwijkingen in het terrein of de archeologische situatie kan hiervan ligt afgeweken worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – De sleuven bieden een zicht op de aanwezige archeologische sporen. Na het optekenen van de eventueel aanwezige archeologische sporen en dichtleggen van de sleuven wordt een rapport opgesteld waaruit de mogelijke noodzaak voor een preventief onderzoek moet blijken. Tot het moment van dit eventueel onderzoek moet de bewuste zone beschermd worden door de eigenaar/bouwheer van verdere aantasting. – Hiervoor moet de controlerende archeologische dienst tijdig van planning op de hoogte te worden gehouden. Een eventueel noodonderzoek moet daaropvolgend ingekaderd worden in de planning. Gelet op de kans dat er onroerend erfgoed binnen het gebied aanwezig is en gelet op de impact van de werken, moet er verplicht voorafgaandelijk aan het uitvoeren van de werken, een archeologisch vooronderzoek worden ingesteld en uitgevoerd. <p>1.16. Integraal waterbeheer</p> <ul style="list-style-type: none"> – Conform het integraal waterbeleid dient het hemelwater in eerste plaats herbruikt te worden, daarna pas geïnfiltreerd en indien nodig vertraagd afgevoerd te worden. – Het niet herbruikte hemelwater (afvoer van daken en halfverharde oppervlakten) moet op het domein zelf kunnen infiltreren. Voldoende buffercapaciteit moet vermijden dat bij hoge regenval of dooi, hemelwater toch via de oppervlakte het gebied verlaat. Open, afvoerloze grachten of natuurlijk uitgewerkte waterinfiltratiebekkens (wadi's) mogen in het parkgebied voorzien worden. Rechtstreekse lozing van regenwater in het openbaar riool of waterlopen, is niet toegestaan. – Regen- en afvalwater dient afgevoerd naar een (gescheiden) rioleringsstelsel. Hiervoor kunnen aan het openbaar domein ook leidingen en constructies geplaatst worden. – Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond. – De gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is hier onverminderd van toepassing. – Werken en handelingen, voorzieningen inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van waterlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer zijn steeds toegelaten. 	<p>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot 'milieuvriendelijke' oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de 'Vademecum Natuurtechniek'.</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<ul style="list-style-type: none"> – Het is aan de ontwikkelaars van de verschillende bouwzones om de kwaliteit van de grondlagen en de standen van het grondwaterpeil verder te onderzoeken. Er moet daarbij o.a. bekeken worden wat de mogelijkheden zijn voor lokale infiltratie of buffering met vertraagde afvoer. Het is aan de ontwikkelaar om de afvoermogelijkheden te controleren en zo nodig de ingrepen te doen om de vertraagde afvoer mogelijk te maken. Ook al betekent dit dat er ingrepen moeten gebeuren buiten de projectzone (uitbreiding riolering, aanleggen of uitbreiden van grachten,...). <p>1.17. Modaliteiten - algemeen</p> <ul style="list-style-type: none"> – De ontwikkeling en realisatie van het RUP is opgedeeld in verschillende fases, aangeduid met een nummer op het grafisch plan (fase 1 en fase 2). Binnen één fase wordt de realisatie van één of meerdere bouwzones of projectzones gekoppeld aan: <ul style="list-style-type: none"> > de voorafgaande of gelijktijdige ontwikkeling en realisatie van alle publieke zones (ontsluiting, publieke ruimte,..) binnen de desbetreffende fase. > de voorafgaande of gelijktijdige ontwikkeling en realisatie van alle publieke zones (ontsluiting, publieke ruimte,..) van een andere fase die nodig is om de 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. <p>1.18. Overige bepaling</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ondergrondse leidingen en bovengrondse constructies in combinatie met de ondergrondse leidingen (bv brandkranen) en de gebouwen voor bedieningen van de leidingen zijn toegelaten in alle zones. – Alle zaken, constructies en technische ingrepen in functie van de waterbeheersing zijn toegelaten in alle zones. 	<p>In geval van afvoer van regenwater zijn er momenteel twee pistes te overwegen. Enerzijds aansluiten op de RWA van Molenheide, anderzijds aansluiten via private grachten aan de zuidkant van het plangebied. De RWA van Molenheide wordt bij regenbuien al zwaar belast.</p> <p>Projectzone</p> <p>Deel van het plangebied dat als één geheel moet worden beschouwd met betrekking tot de realisatie en modaliteiten.</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>Artikel 2. Woongebied voor eengezinswoningen</p> <p>2.1. Bestemming</p> <p>2.1.1. Toegelaten hoofdfuncties: - ééngesinswoningen</p> <p>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.</p> <p>2.2. Inrichting – bouwzone</p> <p>2.2.1. Bebouwingswijze Naar gelang het aantal woningen aangeduid op het grafisch plan wordt volgende bebouwingswijze opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vrijstaande bebouwing in het geval van één woning binnen de bouwzone. - gekoppelde bebouwing in het geval van twee woningen binnen de bouwzone. <p>2.2.2. Bij gekoppelde bebouwing langs de perceelsgrens worden er minimum twee bouwlagen gerealiseerd met een vaste diepte van 13 m over een minimum breedte van 6 meter. Gelijkvloers mag de bouwdiepte tot 17m uitgebreid worden indien mogelijk volgens de voorziene bouwzone op het grafisch plan.</p> <p>2.2.3. De gemeenschappelijke scheidingsmuur hierbij bestaat uit een ankerloze spouw, opgevuld met isolatie. Langs weerszijden wordt een scheidingsmuur van minimum 14cm voorzien. De isolatie wordt gerealiseerd door de eerste bouwheer en voor de helft van de kostprijs overgenomen door de buur.</p> <p>2.2.4. Pas en kroonlijsthoogte Het referentiepeil wordt gemeten ten opzichte van de bovenzijde van de boordsteen van de voorgelegen weg ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens.</p>	<p>Categorie woongebied</p> 

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>2.2.5. Dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dakhelling van 45°. - In het geval van aanéengesloten bouw, sluit het bouwvolume en het dak, met dezelfde dakvorm, harmonisch aan bij de naburige pand. <p>2.2.6. Bestaande bebouwing</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het oprichten van nieuwe gebouwen binnen een bouwzone gaat gepaard met een verplichte afbraak van alle bestaande constructies, gelegen of gedeeltelijk gelegen binnen de bouwzone en de bijhorende niet-bebouwde private zone. – Enkel instandhoudingswerken zijn toegestaan. <p>2.2.7. Materiaalgebruik</p> <p>Binnen een bouwzone wordt eenzelfde materiaalcombinatie gebruikt.</p> <p>2.2.8. Inpandige garage</p> <p>Binnen de bouwzone kan er één inpandige garage per woning worden voorzien met volgende beperking:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de aanleg van opritten, en dus ook de poortopeningen, beperken zich tot de voortuinstrook en de zijtuinstrook. <p>2.3. Inrichting - Niet-bebouwde ruimte</p> <p>2.3.1. Private tuinen</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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, niet overdekte constructies en onderhoud. – Het voorzien van een terras word enkel toegelaten direct grenzend aan 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. – Voor oprichten van constructies (o.a. tuin/fietsbergingen) is het besluit van de Vlaamse regering met betrekking tot handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, van toepassing. In het geval van een gekoppelde uitvoering kunnen deze op de 	<p>Besluit van de Vlaamse regering tot de bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Dit besluit trad in werking op 1 december 2010.</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>gemeenschappelijke perceelsgrens geplaatst worden.</p> <p>2.3.2. Efscheidingen tussen private kavel en het openbaar domein</p> <ul style="list-style-type: none">– een groene haag met een maximale hoogte van 1,00m, in streekeigen heester- of boomsoorten, in voortuinen. <p>2.4. Modaliteiten</p> <ul style="list-style-type: none">– Elke woning wordt, tezamen met de private niet-bebouwde ruimtes, als één geheel ontwikkeld en gerealiseerd.	

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>Artikel 3. Woongebied voor geclusterde woongroepen</p> <p>3.1. Bestemming</p> <p>3.1.1. Toegelaten hoofdfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wonen in geclusterde ééngezinswoningen. <p>3.1.2. Toegelaten nevenfuncties:</p> <p>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.</p> <p>3.2. Inrichting – bouwzone</p> <p>3.2.1. Bebouwingswijze</p> <ul style="list-style-type: none"> – De bebouwing bestaat uit maximaal 6 woonclusters van 4 individuele woningen. Één 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 volgens de afgebakende bouwzones aangegeven op het grafisch plan. – Tuin- en fietsenbergingen worden steeds expliciet inpandig voorzien binnen of palend aan het volume van de woningen of gebouwen. Ze worden uitgevoerd als één samenhangend geheel en kunnen in geen geval als een individuele aanbouw worden uitgevoerd. Ze hebben een maximale oppervlakte van 10m². <p>3.2.2. Bouwvolume - afmetingen van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> – De begane grond van de woningen bevindt zich maximum op 1m tov van de ontsluitingsweg. Hierdoor mogen de privatieve niet bebouwde zones ook op deze hoogte aangelegd worden. 	<p>Categorie woongebied</p> <p>Geclusterde ééngezinswoningen</p> <p>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.</p> <p>Dit hoogteverschil benadrukt de grens tussen de privé zones en het omringend openbaar park.</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>3.2.3. Bouwlagen en bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het maximaal aantal bouwlagen, en impliciet ook de bouwhoogte, wordt beperkt tot 3 bouwlagen. Als bouwlaag wordt hierbij het gedeelte van vloerplas tot vloerplas gerekend, met een maximum hoogte van 3.60m. - Een ondergrondse bouwlaag is steeds mogelijk. De ondergrondse bouwlagen dienen niet bijgeteld te worden bij het maximum aantal bouwlagen. <p>3.2.4. Materiaalgebruik</p> <ul style="list-style-type: none"> - Binnen de zone wordt eenzelfde materiaalcombinatie voor de woonclusters gebruikt. Elke gevel binnen de cluster wordt evenwaardig uitgewerkt als voorgevel. <p>3.2.5. Bestaande bebouwing</p> <ul style="list-style-type: none"> - - Het oprichten van nieuwe gebouwen binnen een bouwzone gaat gepaard met een verplichte afbraak van alle bestaande constructies, gelegen of gedeeltelijk gelegen binnen de bouwzone en de bijhorende niet-bebouwde private zone. - Enkel instandhoudingswerken zijn toegestaan. <p>3.3. Inrichting - niet-bebouwde zones - privaat</p> <p>3.3.1. Private tuinen</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 wordt enkel toegelaten direct grenzend aan de gevel van de woning. - Alle verhardingen worden in een waterdoorlatende of half-waterdoorlatende verharding uitgevoerd. <p>3.4. Bereikbaarheid</p> <p>3.4.1. Ontsluiting</p> <ul style="list-style-type: none"> - De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt via in het naastliggende <i>Art. 12 Zone voor woonerven</i>. <p>3.4.2. Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bovengronds parkeren voor bewoners en bezoekers gebeurt gegroepeerd binnen 	

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p data-bbox="461 213 1384 240">gemeenschappelijke parkeerhavens voorzien in <i>Art. 12 Zone voor woonerven</i>.</p> <p data-bbox="443 316 678 343">3.5. Modaliteiten</p> <ul data-bbox="412 352 1554 619" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="412 352 1554 483">– De verschillende woongebieden waaruit dit artikel bestaat, worden als één harmonieuze projectzone ontwikkeld, inclusief de aanleg van de aanliggende zones bestemd voor park (<i>Art.7 Parkgebied</i>) en voor de openbare ontsluitingsinfrastructuur en parkeervoorzieningen voorzien in <i>Art.12 Zone voor woonerven</i>. <li data-bbox="412 491 1554 555">– De realisatie van deze zone wordt door de ontwikkelaar tegelijk uitgevoerd met de realisatie van de publieke zone(s) van Fase 1. <li data-bbox="412 563 1554 619">– De publieke zones en ontsluitingsinfrastructuur worden door de ontwikkelaar gerealiseerd en aan de gemeente als openbaar domein overgedragen. 	<p data-bbox="1576 213 2078 277">Parkeerhavens worden op het grafisch plan met de letter “P” aangeduid.</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<div data-bbox="152 268 215 306" style="background-color: red; width: 28px; height: 24px; margin-bottom: 10px;"></div> <p>Artikel 4. Woongebied voor meergezinswoningen</p> <p>4.1. Bestemming</p> <p>4.1.1. Toegelaten hoofdfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wonen in meergezinswoningen <p>4.1.2. Toegelaten nevenfuncties:</p> <p>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.</p> <p>4.2. Inrichting bouwzone</p> <p>4.2.1. Bebouwingswijze</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestapelde meergezinswoningen - De bouwzone vormt een samenhangend en harmonisch geheel waar de individuele woningen maximaal afgestemd zijn 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, ... - Afzonderlijke bijgebouwen of aanbouwen worden niet toegelaten, met uitzondering van luifels en fietsenstallingen. Zij worden beschouwd als straatmeubilair. - Trapconstructies worden toegelaten in de voortuinstrook op voorwaarde dat zij een samenhangend en harmonisch geheel vormen met het bouwvolume en geen vooruitstekende elementen zijn. <p>4.2.2. Pas en kroonlijsthoogte</p> <p>Het referentiepeil wordt gemeten ten opzichte van de bovenzijde van de boordsteen van de voorgelegen weg ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens.</p> <p>4.2.3. Dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dakhelling van 45°. Vrij te bepalen waar de dakhelling begint. - In het geval van aanééngesloten bouw, sluit het bouwvolume en het dak, met dezelfde 	<p>Categorie woongebied</p> <div data-bbox="1317 810 1818 1200" style="text-align: center;"> <p>Diagram illustrating the construction zone (bouwzone) and building footprint. The building footprint is 13,0 m wide and 9,0 m high. The construction zone is 17,0 m wide and 9,0 m high. A 7,0 m wide section is reserved for a 'variatie bouwlijn' (variation line). The building's roof is shown with a 45-degree slope. A 3,5 m wide section is reserved on the right side of the construction zone.</p> </div>

dakvorm, harmonisch aan bij de naburige pand.

4.2.4. Bouwlagen en bouwhoogte

- Het maximaal aantal bouwlagen, en impliciet ook de bouwhoogte, wordt beperkt tot 2 bouwlagen en de ruimte onder de zadeldak. Als bouwlaag wordt hierbij het gedeelte van vloerplas tot vloerplas gerekend, met een maximum hoogte van 3.60m.
- Een ondergrondse bouwlaag is steeds mogelijk. De ondergrondse bouwlagen dienen niet bijgeteld te worden bij het maximum aantal bouwlagen.

4.2.5. 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.
- Enkel instandhoudingswerken zijn toegestaan.

4.2.6. Materialen

Binnen de bouwzone wordt éénzelfde materiaal of materiaalcombinatie gebruikt.

4.3. Inrichting niet-bebouwde zone

4.3.1. Private niet bebouwde ruimte

- 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, parkeerplaatsen, terrassen, niet overdekte constructies en onderhoud.
- Het voorzien van een terras word enkel toegelaten direct grenzend aan de woningen.
- De totale oppervlakte aan verhardingen (paden, terras, opritten...) is niet groter dan 20% van de zone.
- Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of half-waterdoorlatende materialen uitgevoerd.
- Voor oprichten van constructies (o.a. tuin/fietsbergingen) is het besluit van de Vlaamse regering met betrekking tot handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, van toepassing. In het geval van een gekoppelde uitvoering kunnen deze op de gemeenschappelijke perceelsgrens geplaatst worden.


4.3.2. Efscheidingen tussen private kavel en het openbaar domein

- Indien voorzien, dient deze een groene haag te zijn met een maximale hoogte van 1,00m, in streekeigen heester- of boomsoorten.

Besluit van de Vlaamse regering tot de bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Dit besluit trad in werking op 1 december 2010.

4.4. Modaliteiten

- De bouwzone wordt, tezamen met de private niet-bebouwde ruimtes, als één geheel ontwikkeld en gerealiseerd.

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>Artikel 5. Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en handel</p> <p>5.1. Bestemming</p> <p>5.1.1. Toegelaten hoofdfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wonen in meergezinswoningen en woningen voor senioren. <p>5.1.2. Toegelaten nevenfuncties:</p> <p>De toegelaten nevenfuncties voor 100% van de vloeroppervlakte van de gelijkvloerse verdieping in het hoofdgebouw zijn: privédiensten, zelfstandige beroepen en commerciële functies voor zover zij de draagkracht van de woonfunctie en de omgeving in het algemeen niet in het gedrang brengen.”</p> <p>5.2. Inrichting bouwzone</p> <p>5.2.1. Bebouwingswijze</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gestapelde meergezinswoningen – De bouwzone vormt een samenhangend en harmonisch geheel met de naastgelegen bouwzone voor gemeenschapsvoorzieningen. Zij wordt als één geheel ontworpen/ontwikkeld met de naastgelegen bouwzone van <i>Art. 6. Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen</i>. Qua typologie, schaal en verschijningsvorm vormt zij een samenhangend en harmonisch geheel met de stedenbouwkundige context van Breendonk, en de bestaande bebouwing in de omgeving van het kruispunt. – 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 (kruispunt), de geplande publieke doorsteek, het park en het binnengebied van deze zone. – Afzonderlijke bijgebouwen of aanbouwen worden niet toegelaten, met uitzondering van luifels en fietsenstallingen. Zij worden beschouwd als straatmeubilair. 	<p>Categorie woongebied</p>

5.2.2. 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.
- Enkel instandhoudingswerken zijn toegestaan.

5.2.3. Materialen

Binnen de bouwzone wordt éénzelfde materiaal of materiaalcombinatie gebruikt.

5.3. Parkeren

- De aan het programma opgelegde stallingcapaciteit, vermeld in *Artikel 1* is verplicht ondergronds te voorzien, met uitzondering van een aantal bovengrondse parkeerplaatsen.
- De unieke toegang of inrit tot de ondergrondse parkeervoorzieningen bevindt zich binnen de zone van *Art. 6 Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen* (indicatief aangeduid op het grafisch plan) en is via *Art. 11 Zone voor wegenis* bereikbaar.

5.3.1. Fasering.

- Indien de zone van *Art. 5 Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en handel* vóór de zone *Art. 6 Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen* wordt uitgevoerd dient de initiatiefnemer van de zone *Art. 6 Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen* of zijn rechtopvolgers, ter hoogte van de perceelsgrens, een recht van doorgang te verlenen naar de aan te leggen ondergrondse parking van *Art. 5 Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en handel*, ten voordele van de eigenaar van het aangrenzende erf, zodat er een recht van doorgang gegarandeerd is voor diegene die het aansluitend project realiseert. Dit recht van doorgang zal tevens opdeelbaar zijn tussen alle mede-eigenaars van het latere project. De erfdienstbaarheid zal nauwkeurig beschreven worden in de authentieke akte.
- De kosten en het risico voor de aansluiting van de doorgang zullen ten laste zijn van diegene die het latere project realiseert.

5.4. Inrichting niet-bebouwde zone

- Het niet-bebouwde gedeelte van de zone sluit aan bij het openbaar domein en heeft als dusdanig een openbaar karakter. De inrichting van deze zone wordt, op een geïntegreerd manier, volgens de voorschriften van de naastliggende zone *Art. 10. Ontsluiting – publieke doorsteek en Art. 11 Zone voor wegenis*.
- Verhardingen worden in half-waterdoorlatende of waterdoorlatende verhardingen uitgevoerd.

Verdeelparking


Zowel de stallingcapaciteit van de deze zone als de capaciteit van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen worden in dezelfde verdeelparking voorzien. Dit wilt zeggen dat indien er twee aparte parkings gebouwd worden alle twee door eenzelfde inrit dienen bedient te worden.

5.5. Modaliteiten


- De bouwzone en bijhorende private niet-bebouwde ruimtes, worden als één geheel ontwikkeld/geconcipieerd met de naastgelegen bouwzone van Art. 6 *Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen* en Art. 11 *Zone voor wegenis*.

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<ul style="list-style-type: none"> – Een technische verdieping met een oppervlakte kleiner dan 15m² is toegelaten. Deze worden bij voorkeur onttrokken aan het zicht vanaf de begane grond. <p style="margin-left: 20px;">6.2.3. Langs de publieke doorsteek van <i>Artikel 10 Ontsluiting - Publieke doorsteek</i> 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.</p> <p style="margin-left: 20px;">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.</p> <p style="margin-left: 20px;">6.2.5. Materiaalgebruik Binnen een bouwzone en een groepering van aaneengesloten bouwzones wordt eenzelfde materiaalcombinatie gebruikt.</p> <p style="margin-left: 20px;">6.2.6. Bestaande bebouwing</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het oprichten van nieuwe gebouwen binnen deze 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 – Enkel instandhoudingswerken zijn toegestaan. <p>6.3. Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> – De aan het programma opgelegde stallingcapaciteit, vermeld in <i>Artikel 1</i> is verplicht ondergronds te voorzien, met uitzondering van een aantal bovengrondse parkeerplaatsen. – De unieke toegang of inrit tot de ondergrondse parkeervoorzieningen bevindt zich binnen de zone van dit artikel (indicatief aangeduid op het grafisch plan) en is via <i>Art. 11 Zone voor wegenis</i> bereikbaar. <p style="margin-left: 20px;">6.3.1. Fasering.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Indien de zone van <i>Art. 6 Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen vóór de zone van Art. 5 Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en handel</i> wordt uitgevoerd dienen de initiatiefnemer of zijn rechtvolgers, ter hoogte van de perceelsgrens, een recht van doorgang te verlenen naar de nog aan te leggen ondergrondse parking van <i>Art. 5 Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en handel</i> ten voordele van de eigenaar van het aangrenzende erf, zodat er een recht van doorgang gegarandeerd is voor diegene die het aansluitend project realiseert. Dit recht van doorgang zal tevens opdeelbaar zijn tussen alle mede-eigenaars van het latere project. De erfdienstbaarheid zal nauwkeurig 	<p>Aangezien de beperkte breedte van de publieke doorsteek dient men te vermijden dat er lange blinde gevels worden opgetrokken langs de zone van <i>Art.8 Ontsluiting-Publieke doorsteek</i>.</p> <p>Verdeelparking</p> <p>Zowel de stallingcapaciteit van de deze zone als de capaciteit van de zone voor meergezinswoningen worden in dezelfde verdeelparking voorzien. Dit wilt zeggen dat indien er twee aparte parkings gebouwd worden alle twee door eenzelfde inrit dienen bedient te worden.</p>


verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>beschreven worden in de authentieke akte.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De kosten en het risico voor de aansluiting van de doorgang zullen ten laste zijn van diegene die het latere project realiseert. <p>6.4. Inrichting niet-bebouwde zone</p> <p>6.4.1. De niet-bebouwde gedeeltes van de zone dienen als <i>tuin</i> of als <i>groene verblijfsruimte</i> te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Hierbij zijn volgende voorwaarden van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De inrichting is afgestemd op het verblijfskarakter in relatie tot het (gemeenschaps-) programma en de stedenbouwkundige context van een woonuitbreidingsgebied in een parkomgeving. - Deze wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen 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 rijkvervoertuigen is enkel toegelaten voor nutsdiensten (brandweer, onderhoudsdiensten, ziekenvervoer, sporadische toelevering...). De aanleg wordt landschappelijk geïntegreerd en mag het verblijfskarakter van de zone niet verstoren. - Naast de inrichting van straatmeubilair, zijn volgende kleinschalige constructies toegelaten, voor zover deze landschappelijk worden geïntegreerd: overdekte fietsenstallingen, kleinschalige luifels. <p>6.4.2. (Erf)scheidingen en afsluitingen</p> <p>De erfscheidingen dienen te gebeuren volgens de voorschriften vermeld in <i>Art. 1.9 Erfscheidingen</i> op een geïntegreerde manier met de naastliggende zones.</p> <p>Scheidingsmuren en afsluitingen binnen de zone hebben een maximale hoogte van 1,00m.</p> <p>6.5. Modaliteiten</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
 <p>Artikel 7. Parkgebied</p> <p>7.1. Bestemming De zone is bestemd als publiek parkgebied. Dit gebied heeft ook een sociale functie op niveau van het woonuitbreidingsgebied en het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Toegelaten zijn parkaanplanting, infrastructuur voor de beheersing van het water (grachten, vijvers, wadi,...); parkwegen voor voetgangers en fietsers en sporadisch dienstverkeer; padden voor voetgangers en fietsers; culturele en recreatieve infrastructuur op het niveau van Veurt-Steenbossen, straatmeubilair. – De zone is te allen tijde toegankelijk voor het publiek. <p>7.2. Inrichting en beheer omgeving</p> <p>7.2.1. Verharde parkwegen</p> <ul style="list-style-type: none"> – De verharde verbinding die tot <i>Art. 13 Publieke verbinding voor voetgangers, fietsers en/of tractorverkeer</i> behoort, wordt indicatief aangeduid op het grafisch plan. – Deze verbindingsweg heeft een kleinschalig en landelijk karakter. Ze bestaat uit een verharde strook met een breedte van minimum 1.50m en maximum 2.00m, met uitzondering van plaatselijke verbredingen (keerpunten, oversteken,...). – De verbredingen worden uitgevoerd in een berijdbare half-waterdoorlatend materiaal (bv. dolomiet, grastegels...) dat de toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers garandeert. Zijdelijks (éénzijdig of tweezijdig) wordt de strook aangevuld tot een breedte van 4m zodanig dat de woningen ook bereikbaar zijn voor de brandweer zonder dat het groene karakter van het park verstoord wordt. <p>7.2.2. Paden Eventuele bijkomende paden voor zacht verkeer worden uitgevoerd in waterdoorlatende of half-waterdoorlatende verhardingen.</p> <p>7.2.3. Aanleg park</p> <ul style="list-style-type: none"> – De niet verharde oppervlaktes worden als groene parkruimte aangelegd. Voor de aanleg wordt gebruik gemaakt van streekeigen boom- en heestersoorten, conform de lijst in <i>Bijlage 2</i>. 	<p>Categorie overig groen</p> <p>Speelplaatsen worden, indicatief, op het grafisch plan, met de letter “S” aangeduid.</p>


verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<ul style="list-style-type: none"> – Binnen het parkgebied wordt er minimum 1 hoogstammige boom per 50 m² voorzien. <p style="margin-left: 20px;">7.2.4. Verlichting en aangepaste openbare verlichting langs de hoofdpadenstructuur volgens de bepalingen en richtlijnen van de openbare nutsmaatschappij of netwerkbeheerder.</p> <p style="margin-left: 20px;">7.2.5. Materiaalkeuzes</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>7.3. Waterbeheer</p> <p>Het park of een gedeelte ervan kan 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.</p> <p>7.4. Modaliteiten</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het parkgebied wordt als één harmonieuze projectzone ontwikkeld samen met de verschillende bouwzones van <i>Art. 3 Woongebied voor geclusterde woongroepen</i> en de aanleg van de voor hen noodzakelijke stukken van <i>Art.12 Zone voor woonerven</i>, bestemd voor openbare ontsluitingsinfrastructuur en parkeervoorzieningen. – De publieke zones en ontsluitingsinfrastructuur worden door de ontwikkelaar gerealiseerd en aan de gemeente als openbaar domein overgedragen. 	<p>De bomenrijen dienen altijd heel herkenbaar te blijven.</p> <p>Infrastructuur voor waterbeheer</p> <p>Dit kan onder de vorm van wadi's, overloopzones, enz.</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>Artikel 8. Tuinstrook</p> <p>8.1. Bestemming</p> <p>De tuinstroken betreffen zones aangrenzend aan de bestaande bouwkavels in de Molenheide en de Veurtstraat, gelegen buiten de grens van het plangebied. Deze zones dienen als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p> <p>8.2. Inrichting</p> <p>De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid, met uitzondering van de toegelaten verhardingen en niet overdekte constructies.</p> <p>8.2.1. Constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> – Voor oprichten van constructies (o.a. tuin/fietsbergingen) is het besluit van de Vlaamse regering met betrekking tot handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, van toepassing. In het geval van een gekoppelde uitvoering kunnen deze op de gemeenschappelijke perceelsgrens geplaatst worden. <p>8.2.2. Verhardingen</p> <ul style="list-style-type: none"> – De totale oppervlakte aan verhardingen (paden, terras, opritten...) mag niet groter zijn dan 20% van de kaveloppervlakte. – Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of half-waterdoorlatende materialen uitgevoerd. <p>8.2.3. Verharde parkwegen</p> <ul style="list-style-type: none"> – De verbindingsweg, indicatief aangeduid op het grafisch plan (artikel in overdruk, ontsluitingsschema gemotoriseerd verkeer), heeft een kleinschalig en landelijk karakter. Ze bestaat uit een verharde strook met een breedte van minimum 1.50m en maximum 2.00m, met uitzondering van plaatselijke verbredingen (keerpunten, oversteken,...). – Deze verbinding wordt uitgevoerd in een berijdbare half-waterdoorlatend materiaal (bv. dolomiet, grastegels...). Zijdelijks (éénzijdig of tweezijdig) wordt de strook aangevuld tot een breedte van 4m zodanig dat de aanpalende bestaande constructies ook bereikbaar zijn 	<p>Categorie overig groen</p> <p>Besluit van de Vlaamse regering tot de bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Dit besluit trad in werking op 1 december 2010.</p>


verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
voor de brandweer zonder dat het groene karakter van de tuistrook verstoord wordt.	


verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 Artikel 9. Agrarisch gebied 9.1. Hoofdbestemming <ul style="list-style-type: none">– Het gebied is bestemd voor de landbouw in de ruime zin (cfr. gewestplanbestemming).<ul style="list-style-type: none">– Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.	Categorie landbouw


verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>Artikel 10. Ontsluiting - Publieke doorsteek</p> <p>10.1. Hoofdbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> – Deze zone is bestemd voor openbare wegenis, toegankelijk enkel voor de zachte weggebruiker en hulpdiensten. <p>10.2. Inrichting</p> <p>De publieke doorsteek 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</p> <p>10.2.1. Materiaalgebruik</p> <ul style="list-style-type: none"> – De wegenis (voetgangers en auto's gemengd) bestaat uit een volle steenachtige waterdoorlatende verharding. <p>10.2.2. Constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> – De bestaande elektriciteitscabine gelegen naast de zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt afgebroken en op een geïntegreerde manier ingericht, binnen de nieuwe volumes van de bouwzone gelegen in <i>Art. 5 Woongebied voor meergezinswoningen, diensten en handel</i>. – Alle andere constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, schuilhuisjes, straatmeubilair en kleinschalige installaties behorend bij de onder- en bovengrondse nutsleidingen. 	<p>Categorie lijninfrastructuur</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>Artikel 11. Zone voor wegenis</p> <p>11.1. Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>11.2. Inrichting</p> <p>11.2.1. Wegenis</p> <ul style="list-style-type: none"> – De wegenis wordt tot een minimum beperkt met een maximale breedte van 5 meter, met uitzondering van plaatselijke verbredingen en asverschuivingen. <p>11.2.2. Groenaanleg</p> <ul style="list-style-type: none"> – De niet verharde oppervlaktes worden als extensief groen aangelegd. <p>11.2.3. Constructies</p> <p>Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, straatmeubilair, spelelementen en kleinschalige installaties behorend bij de onder- en bovengrondse nutsleidingen.</p>	<p>Categorie lijninfrastructuur</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>12.3.3. Aanleg niet-verharde oppervlaktes</p> <ul style="list-style-type: none"> – De niet verharde oppervlaktes worden als extensief groen aangelegd. <p>12.3.4. Constructies</p> <p>Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, schuilhuisjes, straatmeubilair, spelelementen en kleinschalige installaties behorend bij de onder- en bovengrondse nutsleidingen.</p> <p>12.3.5. Verlichting</p> <p>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 gemeenschapsvoorzieningen) wordt de keuze van de armaturen hierop afgestemd.</p> <p>12.3.6. Straatmeubilair</p> <p>Bij een eventueel reeds eerdere uitvoering van een projectzone wordt de materiaalkeuze van het straatmeubilair hierop afgestemd.</p> <p>12.4. Modaliteiten</p> <ul style="list-style-type: none"> – De delen van deze zone gelegen naast het park worden als één harmonieuze projectzone ontwikkeld samen met de verschillende bouwzones van <i>Art. 3 Woongebied voor geclusterde woongroepen</i> en de aanleg van het park <i>Art. 7 Parkgebied</i>. 	

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p></p> <p>Artikel 13. Publieke verbinding voor voetgangers/fietsers en/of tractorverkeer</p> <p>13.1. Bestemming Schematisch aangeduid op het grafisch plan wordt een publieke verbinding gerealiseerd voor voetgangers/fietsers en/of tractorverkeer.</p> <p>13.2. Inrichting</p> <p>13.2.1. Aanleg</p> <ul style="list-style-type: none"> - De verbindingsweg wordt, in functie van de zone waarop hij aangeduid staat, volgens de voorschriften van <i>Art. 7 Parkgebied</i>, <i>Art.10 Ontsluiting-publieke doorsteek</i> of <i>Art.12 Zone voor woonerven</i> aangelegd. <p>13.2.2. Verlichting</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 en eventueel reeds eerdere uitvoeringen van projectzones. <p>13.2.3. Straatmeubilair</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij een eventueel reeds eerdere uitvoering van een projectzone wordt de materiaalkeuze van het straatmeubilair hierop afgestemd. 	<p>Aangegeven in overdruk Categorie lijninfrastructuur</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>Artikel 14. Woonreservegebied</p> <p>Dit woonuitbreidingsgebied wordt omgezet naar reservegebied voor wonen. Het woonreservegebied is niet ontwikkelbaar binnen fase 1.</p> <p>De grens van deze zone met de zone van <i>Art. 12 Zone voor woonwerven</i> valt samen met de perceelsgrenzen.</p>	<p>Categorie wonen</p> <p>Het gebied is bestemd voor het gedeelte van woonuitbreidingsgebied dat niet aangesneden wordt in het kader van het betreffend ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>De inrichting en zonering binnen het woonreservegebied wordt op het grafisch plan indicatief aangeduid.</p> <p>De definitieve inrichting en voorschriften dienen door middel van een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan vastgelegd te worden.</p> <p>Het al dan niet aansnijden van dit woonreservegebied zal in volgende planperiode van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan opgenomen worden en dit conform de fasering, voorzien voor de woonuitbreidingsgebieden voor zover de gemeente Puurs een taakstelling wonen heeft.</p> <p>De ontwikkeling van het RUP gebied wordt in twee fases gedefinieerd. De eerste fase wordt voorzien in uitvoering van de woonprogrammatie opgenomen in de recente herziening van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS, 7 juni 2012). Fase 2 wordt als een latere fase beschouwd die pas kan geactiveerd worden na een tweede herziening van het bovenvermelde GRS.</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>Artikel 15.Zone voor sociaal objectief</p> <p>De gebiedsspecifieke typebepalingen uit het grond- en pandendecreet meerbepaald art. 7.2.34 zijn hier van toepassing.</p> <p>15.1. Gebiedsspecifieke typebepaling sociaal wonen</p> <p>15.1.1. In dit gebied kan een vergunning voor:</p> <p>1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;</p> <p>2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;</p> <p>3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;</p> <p>4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;</p> <p>15.1.2. pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelingsof bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:</p> <p>a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;</p> <p>b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijfentwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.</p>	<p>Aangegeven in overdruk Categorie wonen</p> <p>Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woning typologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage" sociaal wonen" te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.</p> <p>Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>15.1.3. Opmerking.</p> <p>Er kan een objectief worden vastgesteld dat lager ligt dan de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b), indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied. Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b).</p> <p>15.2. Gebiedsspecifieke typebepaling bescheiden wonen</p> <p>15.2.1. In dit gebied kan een vergunning voor:</p> <p>1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;</p> <p>2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;</p> <p>3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;</p> <p>4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;</p> <p>pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van x procent.</p> <p>15.2.2. Opmerking.</p> <p>Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een woongebied creëren met een oppervlakte van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen, bepalen steeds een percentage bescheiden wonen dat gelijk is aan veertig procent. Dat procentueel objectief kan ten hoogste worden verminderd tot tien procent, in zoverre dat wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied.</p>	<p>Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage bescheiden wonen te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.</p> <p>Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.2.4 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).</p>

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
<p>Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is. Het bindend sociaal objectief is de gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt. (Artikel 4.1.2 DGPB). De bekendmaking van het gemeentelijk bericht geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.</p>	

Bijlage 1. Begrippenlijst

Voor de toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder:

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

Plangebied: gebied waarvoor het RUP van toepassing is.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 3.60m in het geval van wonen
- 4.00m in het geval van gemeenschapsfuncties en commerciële functies.

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

Twee-aan twee gekoppelde bebouwing: bebouwingwijze 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.

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 edu-

catieve, medische, religieuze, socio-culturele en recreatieve aard aan de gemeenschap.

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.

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: bebouwingwijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelgrenzen zijn geplaatst.

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

Autochtoon plantmateriaal: een plant is autochtoon in een bepaalde streek in Vlaanderen, als hij een nakomeling is van planten die zich sinds hun spontane vestiging na de laatste ijstijd altijd natuurlijk hebben verjongd; of als hij een nakomeling is van planten die kunstmatig werden vermeerderd met alleen lokaal materiaal. (bron: definitie Agentschap voor Natuur en Bos).

Verharding in waterdoorlatende materialen: het hemelwater kan gedeeltelijk de bodem indringen. Enkele voorbeelden zijn: grasbetontegels, steenslagverharding, dolomietverharding, polyethyleen grastegels, bestrating in kasseien, betonstraatstenen of natuurstenen met een brede voeg, waterdoorlatende betonstraatstenen, houtspaanders.

Bijlage 2. Streekeigen heester- en boomsoorten

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

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