

Provincie ANTWERPEN
Gemeente PUURS



RUP 'ZIELBEEK'

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

definitieve vaststelling – november 2009

De documenten van dit RUP bestaan uit 3 niet te scheiden delen:

1. Memorie van toelichting , plan 'bestaande toestand' , figurenbundel en bijlage 1.
2. Grafisch Plan RUP 'nieuwe toestand'
3. Stedenbouwkundige voorschriften

**OPDRACHTGEVER:
GEMEENTE PUURS**

HOOGSTRAAT 29 – 2870 PUURS
TEL + 32(0)3 890 76 76 | FAX +32(0)3 890 76 90

BURGEMEESTER: K. VAN DEN HEUVEL
SECRETARIS: R. PARIDAENS
WWW.PUURS.BE

**OPDRACHTHOUDER:
NERO bvba**

MEULESTEDEKAAI 39A - 9000 GENT
TEL +32(0)9 220.10.58 | FAX +32(0)9 221.70.79 | BTW: 469.691.024
e-mail: stedenbouw@nero.be | website: www.nero.be

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'ZIELBEEK'

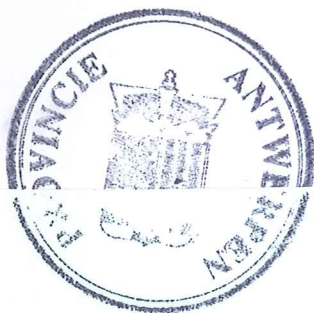
Gezien en goedgekeurd door
de deputatie van *17 december 2009*

In opdracht:

De provinciegriffier,
(w.g.)
Danny Toelen

De voorzitter,
(w.g.)
Cathy Berx

Voor eensluidende kopie;
Voor de provinciegriffier;
Het departementshoofd,



[Handwritten signature]
Wim Lux

Ontwerpers

Marianne Hofstede,
stedenbouwkundige

[Handwritten signature]

De gemeenteraad stelt in zitting van 5 november 2009 de definitieve aanname van het "Ruimtelijk Uitvoeringsplan Zielbeek" vast.

Gemeentesecretaris
R. Paridaens

[Handwritten signature]

de burgemeester,

Koen Van den Heuvel

INHOUDSTAFEL

INLEIDING	4
ALGEMENE VOORSCHRIFTEN [AV].....	5
Av00. algemeen.....	5
Av01. architecturale en landschappelijke verschijningsvorm	5
Av02. aansluiting van gebouwen	5
Av03. leefkwaliteit	5
Av04. fasering.....	5
Av05. Vijfde gevel principe.....	5
Av06. Dakuitbouwen.....	6
Av07. Parkeervoorschriften.....	6
Av08. Bergruimte voor fietsen, opslag en huisvuilophaling.....	6
Av09. Toegankelijkheid brandweer	6
Av10. Beschermende maatregelen bestaande bomen	6
Av11. Aanleg openbare en private open ruimte.....	7
Av 12. Integrale toegankelijkheid	7
Av.13. Archeologisch vooronderzoek.....	7
VOORSCHRIFTEN OPENBARE RUIMTE [OR].....	8
Or01. Algemeen.....	8
VOORSCHRIFTEN PARKGEDEELTE [Pa]	10
Pa03. Parkgebied.....	10
Pa04. WATER.....	13
Pa05. WEGEN	14
VOORSCHRIFTEN BEBOUWING [Bb].....	15
Bb00 Algemeen.....	15
Bb01 Zone koetshuis, stallingen en uitbreidingszone	16
Bb01a Koetshuis en stallingen.....	16
Bb01b Uitbreidingszone	16
Bb02 Zone voor seniorenflats	17
Bb03. Zone voor meergezinswoningen (Bb03a/Bb03b).....	18
Gabarietschema's	19
Bijlage: lijst streekeigen bomen en heesters van Klein Brabant.....	21

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 private en publieke open ruimte randvoorwaarden opgelegd waarmee de aanvrager rekening moet houden bij het opstellen van een ontwerp. Om tot een kwalitatief en samenhangend centrumgebied 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 voorschriften voor de zone waarin gehandeld wordt als de voorschriften voor de aangrenzende zones van de publieke ruimte dienen dus geraadpleegd te worden.

De opbouw gebeurde als volgt: een eerste deel geeft de **algemene voorschriften [Av]**, geldend voor alle zones, daarna volgen de voorschriften specifiek voor de **openbare ruimte [Or]**, de **parkzone [Pa]** en de voorschriften voor de **bebouwing [Bb]** volgen.

Volgende tabel geeft de relatie aan tussen: doelstellingen, randvoorwaarden, concepten en de effectieve regels, opgelegd in het RUP:

doelstellingen randvoorwaarden	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN [Av]	VOORSCHRIFTEN OPENBARE RUIMTE [Or]	VOORSCHRIFTEN PARKZONE [Pa]	VOORSCHRIFTEN BEBOUWING [Bb]
kwalitatieve verdichting ontwikkeling van een hoogwaardig woonmilieu beeldkwaliteit	- architecturale verschijningsvorm - leefkwaliteit - private buitenruimte	- B/T* - materialen en karakter - groen - zichtrelaties - verblijfskarakter	- landschappelijke kwaliteiten - parkaanleg, materiaalgebruik - natuurwaarde	- B/T* - V/T* - aantal wooneenheden - gerichtheid - typologie
ontwikkelingsgerichtheid en flexibiliteit	- fasering	- % verharde /onverharde zones	- gradaties en zonering groenzones	- bestemming % - richtwaarden - maxima
rekening houden met de mobiliteitseffecten	- parkeervoorschriften - fietsvoorzieningen	- parkeren - ontsluiting garages - zachte netwerkstructuur	- zachte netwerkstructuur - vrijwaren van autoverkeer	- ontsluiting & parkeren
duurzame ruimtelijke ontwikkeling	- duurzaamheid - erfgoed - fasering	- materialen - waterhuishouding	- beplanting - groenbeheer - waterhuishouding	- oriëntatie en bezonning
<p>*Verklaring: B/T: bebouwingsindex. Deze duidt de verhouding aan tussen de totale bebouwde oppervlakte (footprint) en de terreinoppervlakte van de desbetreffende zone of perceel. V/T: vloer-terrein index. Deze duidt de verhouding aan tussen de totale vloeroppervlakte en de terreinoppervlakte van de desbetreffende zone of perceel. Bij de totale vloeroppervlakte worden de ondergrondse ruimtes niet in rekening gebracht.</p>				

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN [AV]

Av00. algemeen

De algemene voorschriften zijn van toepassing op het **gehele plangebied** zoals afgebakend binnen dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De grens van het plangebied is bepaald op het grafisch plan. Deze voorschriften vormen **één geheel met het grafisch plan**. Waar er in deze stedenbouwkundige voorschriften sprake is van percelen, worden deze bepaald door de al dan niet samengevoegde kadastrale percelen waarop de aanvrager(s) van een stedenbouwkundige vergunning rechten kan (kunnen) laten gelden.

Av01. architecturale en landschappelijke verschijningsvorm

Men dient door eigentijdse kwalitatieve architectuur te streven naar een karaktervol geheel waarbij zowel het materiaalgebruik, de vormgeving, het volume en de detaillering op elkaar zijn afgestemd. Er moet gestreefd worden naar een eenheid tussen de verschillende bebouwde entiteiten qua materiaalkeuzes, dakvorm, kleuren, detailleringen, gevelgeleding. Addenda aan gebouwen zoals schotelantennes, airco, zonnepanelen,... worden, indien zichtbaar van op het openbare terrein, maximaal geïntegreerd in de architectuur van het gebouw.

De aanleg van de openbare en private open ruimtes moeten in overeenstemming zijn met de typologie en het karakter van het bestaande parkdomein "Hof ter Zielbeek". Op het grafisch plan worden een aantal zichtlijnen en vistas gedefinieerd welke de ruimtelijke kwaliteiten van het parkdomein en de interactie met de bebouwde omgeving moeten versterken. Visuele barrières vanop ooghoogte zijn in deze zones niet toegelaten, punctuele elementen welke een beeldkader vormen voor het vergezicht kunnen wel. Daarnaast wordt ook een netwerkstructuur van semi-publieke paden vastgelegd welke het bestaande parkdomein met de nieuw in te richten zones verbindt.

Av02. aansluiting van gebouwen

Indien gebouwd wordt tegen bestaande gebouwen moet er gestreefd worden naar een zo harmonische mogelijke overgang.

Essentieel is dat de nieuwe of te hernieuwen gebouwen van het koetshuis en de stallingen de bestaande ruimtelijke en architecturale kwaliteiten van het geheel versterken. Ofwel houdt dit in, dat voor het merendeel van de elementen die het voorkomen van een gebouw bepalen, deze in harmonie zijn met de bestaande toestand (inplanting, voorgevelbreedte, in- en uitsprongen, gevelgeleding, detaillering), of er doordacht en verantwoord positief van afwijken.

Av03. leefkwaliteit

Alle maatregelen worden genomen om hinder voor de woonomgeving te voorkomen. Het architecturaal concept garandeert de leefkwaliteit van iedere individuele wooneenheid met betrekking tot lichtinval, voorkomen geluidshinder en toegankelijkheid.

Av04. fasering

Er wordt geen fasering opgelegd.

Av05. Vijfde gevel principe

Een differentiatie in bouwhoogten vraagt om specifieke aandacht voor de materialisatie, de volumewerking en het ruimtelijk voorkomen van de verschillende daken om een interessant en esthetisch verantwoord dakenspel te bekomen. Een volwaardige gevel bij een plat dak kan bekomen worden door middel van nuttige dakterrassen, keien op het dak en groendaken. Principe is dat bij platte daken het dak naar zicht en/of gebruik een volwaardige

uitwerking krijgt. De afsluiting rondom de dakterrassen gebeurt door een transparante balustrade en/of een ommuring in hetzelfde materiaal als de gevelbekleding. In het geval van een ommuring mag deze de maximale kroonlijsthoogte niet overschrijden.

In het RUP geldt dat alle nieuwe platte daken gelegen onder de vloerpas van de bovenste verdieping van het hoofdgebouw, of met een peil lager dan 8 meter, gemeten vanaf het laagste niveau van het maaiveld, worden geconcipeerd en uitgewerkt als een volwaardige vijfde gevel.

Av06. Dakuitbouwen

Dakuitbouwen zijn niet toegelaten buiten de vooropgestelde gabarieten (zie gabarietenschema p19-20). Dakterrassen worden enkel toegestaan binnen het opgelegde gabariet en teruggetrokken binnen het dakvlak.

Av07. Parkeervoorschriften

Algemene bepalingen betreffende de vereiste stallingcapaciteit van voertuigen bij nieuwbouwprojecten. Volgend minimum aantal parkeerplaatsen voor bewoners moeten worden voorzien:

- voor (meergezins-)woningen: minimaal 1 parkeerplaats per wooneenheid
- voor commerciële, dienstverlenende of zorgverlenende functies (seniorenflats) wordt een minimum van 0,5 per wooneenheid aangenomen

Minimaal 20 parkeerplaatsen voor bezoekers moeten worden voorzien in de zone Or01. Behalve voor de bezoekersparkings zijn alle parkeervoorzieningen verplicht ondergronds uit te voeren. De bovengrondse parkeervoorzieningen worden landschappelijk geïntegreerd.

Av08. Bergruimte voor fietsen, opslag en huisvuilophaling.

Iedere woonentiteit moet beschikken over een individuele of gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen binnen de bebouwde volumes. Deze bergruimte voor fietsen is goed toegankelijk.

Al of niet gescheiden afval, huisvuilzakken of afvalcontainers zijn verplicht onder te brengen en van het zicht te onttrekken binnen de nieuwe of bestaande volumes. Hiervoor wordt op centrale plaatsen voldoende grote bergingen voorzien, welke zo kort mogelijk bij het openbaar domein of de ontsluitingsweg in de zone Pa03b aansluiten.

Eventuele technische bergingen en nutsruimtes zijn eveneens te integreren binnen de bestaande of nieuw te voorziene bouwzones. Verdeelkasten en individuele nutskasten zijn wel bovengronds op het terrein toegestaan, mits zij geïntegreerd zijn binnen omgevingsaanleg.

Av09. Toegankelijkheid brandweer

Bij de dimensionering van de wegen en noodzakelijke draaicirkels moet rekening gehouden worden met de voorschriften van de brandweer. Tenzij anders opgelegd door de brandweer wordt een basisbreedte van 4,00 meter aangenomen, en een draaicirkel van 11 meter binnenmaat en 15 meter buitenmaat.

In principe moet de bereikbaarheid van alle bovengrondse gevels bestemd voor bewoning gegarandeerd worden.

Av10. Beschermende maatregelen bestaande bomen

Tijdens de werffase en in het bijzonder bij het gebruik van bemaling en de bouw van ondergrondse constructies moeten maatregelen worden genomen om de bestaande te behouden bomen te beschermen. Dit is zowel geldig voor de bomen binnen het projectgebied zelf, als hierbuiten in de naastliggende omgeving. Specifieke aandacht gaat uit naar de bomen en cypressen binnen de zone Pa03 en het parkdomein "Hof ter Zielbeek".

Volgende beschermende maatregelen zijn hierbij van toepassing, maar zijn niet gelimiteerd tot:

- Gebruik van een beperkt en aangepast bemalingsregime. Indien dit langer gebeurt wordt gebruik gemaakt van een op maat gemaakte bevoeiingsinstallatie.
- Te behouden bomen worden met geschikte materialen (niet-verplaatsbare bouwhekken, palissaden, steigers, bufferplaten op de rijweg) beschermd zodat beschadiging aan de wortelzone, stam en kroon uitgesloten is.
- Aandacht voor de inrichting van het parkeren en de werfwegen. Bij voorkeur bevinden deze zich niet binnen de kroonprojecties.
- Aandacht voor de inrichting van de opslag van bouwmaterialen en/of zand- en gronddepots. Bij voorkeur bevinden deze zich niet binnen de kroonprojecties.
- Mechanische graafwerken en verdichtingen binnen het wortelgebied is niet toegestaan.
- Snoeien en het knippen van wortels moet door een deskundige worden uitgevoerd.
- Lozingen van afvalwater in de bodem en/of oppervlaktewater is niet toegestaan.

Av11. Aanleg openbare en private open ruimte

Bij de aanleg en de inrichting van de openbare en private ruimtes moet rekening worden gehouden met volgende kwalitatieve aspecten:

- de **relatie** van het project met de omgeving. Hierbij vormen zichten en oriëntatie, de situering van toegangen belangrijke aandachtspunten.
- Bijzondere aandacht voor een goede **ontsluiting**, parkeren en interne circulatie. Daarnaast moet een vlot bereikbare en gecentraliseerde plaats worden voorzien voor de opslag van huisvuil, zo kort mogelijk bij het openbaar domein of de ontsluitingsweg in de zone Pa03b.
- de integratie van de open ruimte met het bestaande parkgebied.
- De keuze van de beplantingen (plantensoorten, hoge/lage beplantingen, inheems/uitheems) en het groenbeheer (maaibeleid, verwerking groenafval) dat wordt toegepast moet aansluiten met het parkgebied van het “Hof ter Zielbeek”.
- De materiaalkeuzes en verhardingen moeten harmonisch zijn met de parkomgeving.
- Aspecten van duurzaamheid: maatregelen die worden getroffen in het kader van het duurzaam waterbeheer, energiehuishouding, oriëntatie, groenbeheer.
- beeldkwaliteit op het vlak van straatmeubilair, verlichtingen, artificiële constructies en te treffen voorzieningen voor het (semi-)private domein.
- Een geïntegreerde en groene oplossing voor de ontsluiting en de toegankelijkheid van de brandweer, met aanduiding van de draaicirkels en noodzakelijke infrastructuur (verhardingen, wegneembare paaltjes,...) welke voorzien wordt.

Av 12. Integrale toegankelijkheid

De basiseisen met betrekking tot integrale toegankelijkheid dienen gevolgd te worden cfr. de wettelijke bepalingen inzake toegankelijkheid.

Av13. Archeologisch vooronderzoek

Aangezien er een grote kans is op aanwezigheid van archeologisch erfgoed binnen de site, wordt er voorafgaand aan de bouwwerken en de inrichting van de gronden een archeologisch vooronderzoek vereist.

VOORSCHRIFTEN OPENBARE RUIMTE [OR]

Voorschriften voor de verschillende zones welke een openbaar karakter hebben en welke publiekelijk toegankelijk zijn.

Or01. Algemeen

Deze zone vormt de hoofdontsluiting tot de gebouwen in het achtergelegen binnengebied en dit zowel voor bewoners, gebruikers als bezoekers. Tevens vormt ze de enige toegang voor autoverkeer vanuit de St.-Katharinastraat.

Omwille van de aanwezigheid van het **bestaande parkgebied** en het **landelijk** karakter van de omgeving dient deze zone een groen verblijfskarakter te krijgen welke de kwaliteiten en typologie van het **bestaande park bestendigt en versterkt**.

De aanleg van de openbare ruimte is zo dat door de inkleding met duurzame materialen, de keuze van beplanting, een **meerwaarde** wordt verkregen in de **ruimtelijke beleving van het bestaande parkgebied**. De keuze van het straatmeubilair, de verlichting en materiaalgebruik moeten hiertoe bijdragen en moeten als **één samenhangend geheel** beschouwd worden met de parkruimtes.

1. Constructies

Alle bebouwing en constructies zijn verboden, met uitzondering van:

- Installaties, toestellen en constructies eigen aan de nutsvoorzieningen (o. a. verdeelkasten, aansluitingen voor gas en water, brandweervoorzieningen, elektriciteitscabines, hoogspanningscabines...).
- Elementen eigen aan de inrichting van de parkaanleg (bijv. straatmeubilair, publieke verlichting, speeltoestellen, publieke infopanelen, beelden, tijdelijke kunstwerken, monumenten, voorzieningen voor fauna en flora...).
- constructies en installaties noodzakelijk voor de aanleg van publieke parkeervoorzieningen. (toegangen, in- en uitritten, signalisatie, ...)

Alle elementen worden landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd, zodat ze niet als storende objecten worden ervaren, maar als een **meerwaarde voor de groene ruimte**.

2. Afscheidingen

Bij de afscheidingen tussen ruimtes binnen het openbare of semipublieke domein mogen geen visuele barrières ontstaan. Afscheidingen in baksteen, beton, hout, hagen of andere groene afsluitingen zijn toegelaten tot een maximumhoogte van 100cm hoogte, gemeten vanaf het maaiveld van het hoogst gelegen eigendom. Afsluitingen in hekwerk of draadwerk zijn niet toegestaan.

Voor de scheiding op de perceelgrens tussen deze zone en de naastgelegen private percelen wordt verwezen naar punt 6. *Groene bufferzone*.

3. Toegankelijkheid voetgangers en fietsers

De zone Or01 is publiek toegankelijk en vormt een verbinding voor voetgangers en fietsers tussen de St.-Katharinastraat en de Kloosterstraat. Omwille van deze publieke verbindingfunctie moet een voldoende berijdbaar pad voor fietsersverkeer gewaarborgd worden, welk kan samenvallen met de ontsluiting voor autoverkeer. Hoogteverschillen in het traject worden opgevangen door hellende vlakken. Het pad moet voorzien worden van een voldoende verlichting.

4. Toegankelijkheid autoverkeer

Deze subzone is toegankelijk vanuit de St.-Katharinastraat voor autoverkeer en dit zowel voor bewoners, bezoekers als gebruikers van de gebouwen van de projectzones. Ze vormt de enige ontsluiting voor autoverkeer tot de parkeerinfrastructuur van het binnengebied en

dit d.m.v. een verharde rijweg met een minimale breedte van 4,00 meter. Hiervan kan worden afgeweken in functie van de brandweer eisen en de vigerende normering.

De toegang naar en van de Kloosterstraat via de subzone mag enkel toegankelijk worden gemaakt voor brandweer en nutsdiensten en bij verhuis. Ze moet ontoegankelijk gemaakt worden voor gewoon autoverkeer bijvoorbeeld d.m.v. wegneembare paaltjes.

In deze zone worden minimaal 20 bovengrondse parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. Deze moeten voorzien worden in de gearceerde zone op het plan. Hiervoor mag ook het gearceerde gedeelte van zone Pa03b in rekening worden gebracht.

5. Materiaalgebruik verhardingen

Maximaal mag 50% van de totale zone bestaan uit niet-waterdoorlatende materialen.

Volgende verhardingen worden niet toegelaten in de hoofdrijweg voor gewoon autoverkeer: verzonken grasdallen omwille van de intensiteit van het verkeer.

6. Groene bufferzone

In deze zone wordt een groene bufferstrook aangelegd om de privacy en de inkijk vanuit de gebouwen naar de naastgelegen percelen te beperken. De zone wordt waar mogelijk voorzien van een begeleidende bomenrij, met daarnaast een groene haag met een minimale hoogte van 2.00m en een maximale hoogte van 2.40m. De afstand tussen de bomen wordt gekozen in functie van de boomsoort en maximale bezonning naar de naastgelegen percelen toe. De groene haag wordt geplaatst op de perceelsgrens indien overeenstemming kan bereikt worden met de naastgelegen eigenaars, anders wordt de haag op minimale afstand van 50cm van de perceelsgrens geplaatst. Voor de keuze van de haagsoort wordt verwezen naar de "*Bijlage: lijst streekeigen bomen en heesters van Klein Brabant*" p21.

VOORSCHRIFTEN PARKGEDEELTE [Pa]

Voor het parkgedeelte worden grotendeels de voorschriften hernomen van de gedeeltelijke herziening van het BPA 'landelijke gebied' (M.B. 2.7.1999). Voor de opmaak van het RUP werd dan ook de aanduiding van de zones in overeenstemming gehouden met de naamgeving in het BPA. Volgende zonevoorschriften werden overgenomen:

- De voorschriften van de zone **Pa04 water** werden integraal en zonder wijzigingen overgenomen.
- Voor de zone **Pa03 Parkgebied** werden de algemene voorschriften en de voorschriften voor **parkgebied met recreatief karakter Pa03T** overgenomen.
- De voorschriften van **de zone Pa05 Wegen** werden gedeeltelijk gewijzigd.

Pa03. Parkgebied

1. Bestemming

Het parkgebied is bestemd voor het behoud, de versterking, de bescherming en het herstel van het parkgedeelte van het domein Hof ter Zielbeek en zijn tuinarchitecturale, landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Het parkgebied moet in zijn staat worden bewaard of zodanig worden ingericht dat het een sociale functie (huidige en toekomstige toestand) kan vervullen als park, openbare tuin, educatietuin, gebied voor passieve dagrecreatie.

In het parkgebied zijn volgende subcategorieën te onderscheiden:

- **parkgebied rond gebouwsite Pa03a:** zone onmiddellijk aansluitend bij de zones voor bebouwing. Hierin zijn beperkte constructies, padeninfrastructuur en oppervlakteverhardingen in functie van terrassen toegelaten.
- **ontsluitingszone gebouwsite Pa03b:** zone onmiddellijk aansluitend bij de zones voor bebouwing waar beperkte constructies, padeninfrastructuur, en infrastructuur voor de toeritten naar de ondergrondse parkeergarages toegelaten zijn.

2. Onder bepaalde voorwaarden toelaatbare werken

2.1 Algemeen

- Bij handelingen die betrekking hebben op een constructie, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de natuurlijke omgeving.
- De inrichting van het parkgebied dient te gebeuren rekening houdend met de kwaliteiten van het Engels landschapspark: micronivellering van het terrein, afwisseling open-gesloten, vormgeving water, inplanting gebouwtjes en bruggen, inplanting en soortenkeuze hoogstammen, vista's.

2.2 specifieke bepalingen

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

- het oprichten van kleine constructies in functie van beperkte rust-, picknick- en speelgelegenheden.

- het tijdelijk plaatsen van verplaatsbare constructies met het oog op manifestaties in het kader van het openbaar parkgebeuren, op voorwaarde dat zij de bestaande parkkwaliteiten niet schaden;
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties;
- het aanleggen en/of verharderen van nieuwe paden met een maximumbreedte van 2.00 m.
- het geheel of gedeeltelijk kappen van struwelen, houtachtige beplantingen, houtkanten en oude hagen, in functie natuurlijk beheer en in overeenstemming met een goedgekeurd beheersplan. Bij heraanleg moet dit in functie staan van de algemene landschappelijke kwaliteiten van het ontwerp.
- bij het aanplanten van nieuwe bomen en beplantingen dient minimum 50 % van de bomen en beplantingen streekeigen te zijn. Een lijst met de streekeigen beplantingen is opgenomen in *bijlage 1. "lijst streekeigen bomen en heesters van Klein Brabant."*
- het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand om vergunde bouwwerken mogelijk te maken is toegelaten.
- reliëfwijzigingen in functie van beperkte rust-, picknick- en speelgelegenheid, deze zijn in overeenstemming met een goedgekeurd beheersplan.
- het bewegwijzeren van wandel- en fietspaden en het plaatsen van informatieborden van openbaar nut.

3. Volgende handelingen zijn verboden

- het oprichten van om het even welk nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden, in het bijzonder in de open corridors/groenverbindingen op het bestemmingsplan aangegeven met een symbool en met uitzondering van de werken opgesomd onder punt 2.2;
- het plaatsen van verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt;
- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van de werken opgesomd onder punt 2.2;
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties;
- het aanbrenge van om het even welke publiciteit;
- alle reliëfwijzigingen met inbegrip van de nivellering van het microreliëf (ook deze van minder dan 1,00 m): ophogen, afgraven, egaliseren, uitgraven, in het bijzonder van het microreliëf dat de Engelse landschapsstijl mee bepaalt en van de heuvel met de kasteelsite op het plan bestaande toestand aangeduid met een symbool, met uitzondering van de werken opgesomd in punt 2.1;
- het permanent verlagen van de grondwaterstand;
- het ontbossen of kaalslag;
- het bebossen in de open corridors/groenverbinding op het bestemmingsplan aangegeven met een symbool;
- het kappen of rooien van bomen, tenzij om veiligheidsredenen of ingeval van ziekte die tot afsterven leidt. Vervanging is verplicht. In het bijzonder geldt deze bepaling voor de bomen deel uitmakend van de bomenranden op het bestemmingsplan aangeduid met een symbool;

4. Pa03a parkgebied rond gebouwensite – specifieke en aanvullende voorschriften

- Deze zone dient een maximale groene invulling te verkrijgen, welke aansluit bij de parkzone van het "Hof ter Zielbeek". De zone heeft een **semi-publiek** karakter, dit wil zeggen dat ze vrij toegankelijk moet zijn voor passanten en voetgangers

van/naar het park op de daartoe voorziene voetgangerswegen en/of fietspaden. Bijzondere aandacht moet hierbij geboden worden aan de groene invulling van de zones tussen de hoofdvolumes Bb02, Bb03a en Bb03b.

- Enkel verhardingen voor voetgangers- en fietsverkeer en onder de voorwaarden vermeld onder punt 2.2 worden toegelaten. Autoverkeer en verhardingen voor autoverkeer worden niet toegelaten. De verhardingen moeten hierbij tot een minimum beperkt worden, zowel in breedte als in aantal. Voor de paden geldt een maximale breedte van 2 meter. Het totale aandeel aan verhardingen mag, met uitzondering van de verhardingen voor de brandweer, niet meer bedragen dan 10% van de totaaloppervlakte van deze zone.
- In het op het grafisch plan gearceerde deel van de *parkzone rond de gebouwensite* grenzend aan de *parkzone Pa03* is het inrichten van een afscheiding mogelijk om de privacy en het veiligheidsgevoel van de bewoners te verhogen en dit in de vorm van bijv. een begroeide greppel, wadi of een haag. De visuele zichtlijnen aangeduid op het plan moeten gewaarborgd blijven. De fysieke doorgangen aangeduid op het grafisch plan zijn hierbij semi-publiek uit te voeren.
- In het op het grafisch plan gearceerde deel van de parkzone rond de gebouwensite grenzend aan de St.-Katharinastraat is een scheiding mogelijk om de privacy en het veiligheidsgevoel van de bewoners te verhogen en dit in de vorm van leilinde of groen (organisch) scherm langs de rooilijn. Hiervoor mag er een lichte slanke draagstructuur worden voorzien langs de rooilijn in staal of hout. De hoogte van deze structuur blijft beperkt tot drie bouwlagen.
- Het aanleggen en/of verharderen van nieuwe oppervlakteverhardingen uitgevoerd in verzonken of onzichtbare grasdallen, om te voldoen aan de voorschriften van de brandweer. De nieuw aan te leggen verhardingen voor de brandweer moeten ontoegankelijk gemaakt worden voor gewoon autoverkeer.
- Het aanleggen en/of verharderen van nieuwe oppervlakteverhardingen in de aangeduide zone naast het koetshuis en de stallen en dit voor de inrichting van een publiek toegankelijk terras.
- Het aanleggen en/of verharderen van nieuwe oppervlakteverhardingen in een aansluitende zone van 2 meter rondom de gebouwzone Bb02 en dit voor de inrichting van een privaat terras behorende bij de wooneenheden van het gelijkvloers. Maximaal 30% van deze 2-meter zone mag hiervoor verhard worden.
-

5. Pa03b ontsluitingszone gebouwensite – specifieke en aanvullende voorschriften

- Het aanleggen en/of verharderen van nieuwe oppervlakteverhardingen uitsluitend bestemd voor de ontsluiting van de ondergrondse parkeerinfrastructuur en het eventueel laden en lossen voor de bewoners. Op het grafische plan is een schematische weergave van deze zone weergegeven.
- De totale oppervlakte bestemd voor het autoverkeer, inclusief de horizontaal geprojecteerde oppervlakte van de inritten van de ondergrondse parking, wordt hierbij beperkt tot 450m².
- De rijweg heeft een minimale breedte van 4,00 meter en is uitgevoerd met een waterdoorlatende verharding.
- het aanleggen en/of verharderen van nieuwe oppervlakteverhardingen uitgevoerd in verzonken of onzichtbare grasdallen om te voldoen aan de voorschriften van de brandweer.
- het aanleggen en/of verharderen van bovengrondse parkeerplaatsen voor bezoekers uitgevoerd in verzonken of onzichtbare grasdallen in de gearceerde zone van het grafische plan. Deze parkeerplaatsen zijn bij te voegen bij het aantal parkeerplaatsen voorzien in de zone Or01 en worden niet meegerekend (in het geval van parkeerplaatsen) met de totale oppervlakte van de verhardingen voor het autoverkeer.

Pa04. WATER

1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle walgracht van het vroegere waterkasteel en voor de afvoer van water in deze walgracht en in een afwateringsgracht.

2. Toelaatbare werken

- het vervangen van kunstwerken, in het bijzonder van de bruggen op het bestemmingsplan aangeduid met een symbool;
- het aanleggen van kunstwerken;
- alle oeververstevingswerken; ze dienen met natuurlijke materialen te gebeuren;
- het uitdiepen, baggeren en schonen van de waterlopen;
- het aanbrengen van niet-waterdoorlatende verhardingen in de waterlopen;
- het wijzigen of herstellen van het bochtige tracé van de waterlopen;
- het wegnemen of vernietigen van de natuurlijke water- en oevervegetatie, wanneer dit de loop van het water dermate belemmert dat overstromingsgevaar dreigt.

3. Volgende handelingen zijn verboden

Volgende werken zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken en het gebruik van de waterloop:

- het afbreken van de bruggen op het bestemmingsplan aangeduid met een symbool, tenzij voor vervanging zoals voorzien in punt 2.;
- het rechttrekken of overwelden van de waterlopen;
- het aanbrengen van oeververstevingen in niet-natuurlijke en niet-ecologisch te verantwoorden materialen zoals ondermeer beton, metaal, niet duurzaam verkregen tropisch hardhout en schanskorven;
- het aanbrengen van om het even welke publiciteit;
- het plaatsen van verplaatsbare constructies, al dan niet bruikbaar voor de bewoning;
- het aanleggen van boven- en ondergrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties;
- het achterlaten of stockeren van afgedankte voertuigen of schroot;
- het aanleggen van een vuilnisbelt of het achterlaten van afvalproducten.

Pa05. WEGEN

1. Bestemming

Van deze zone maakt enkel deel uit de St.-Katharinastraat (tot in de as van de weg). Deze weg vervult verkeersfuncties voor diensten, aangelanden, landbouwers en recreanten. Binnen het openbaar domein gevormd door deze weg kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, T.V.-distributie, telefoon, riolering, enz. worden aangelegd.

2. Bebouwing

Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers en seinborden, kunstwerken, schuilhuisjes en straatmeubilair.

3. Aanleg

- hoogstammige bomen mogen slechts gekapt worden bij ziekte die leidt tot afsterven of bij ernstige beschadiging. Dit geldt in het bijzonder voor de aanwezige geknotte lindes op het bestemmingsplan aangeduid als beeldbepalende bomen;
- na kappen is herbeplanten verplicht met streekeigen soorten.

VOORSCHRIFTEN BEBOUWING [Bb]

Voorschriften voor de verschillende zones m.b.t. bebouwing

Bb00 Algemeen

Bij de voorschriften worden drie algemene zones gedefinieerd in het projectgebied welke voor bebouwing in aanmerking komen. De algemene zones vormen tezamen één stedenbouwkundig geheel met het openbare domein en het parkgebied.

Elke zone zelf vormt één architecturaal geheel (gebouw) en wordt onderverdeeld in deelzones welke verschillen in gabarieten en dichtheden toelaten.

1. inrichting

De gebouwen worden ingeplant binnen de aangeduide zone op het grafisch plan. De bouwlijn is voor sommige zones vastgesteld. Per zone worden volgende randvoorwaarden opgelegd:

- **Bestemming:** toegelaten hoofdbestemmingen en eventuele nevenbestemmingen
- **V/T :** met de vloer-terrein index wordt een maximale dichtheid van het project opgelegd, zodat het volume afgestemd is op de bebouwde omgeving en omliggende open ruimte
- **Gabariet :** naast de V/T index worden ook maximale en minimale afmetingen vastgelegd voor de volumes.
- **Aantal wooneenheden:** een maximaal aantal wooneenheden of units bepaalt mee de dynamiek en de druk op de omgeving
- **Ontsluiting & parkeren:** de plaats waar de bouwzone wordt ontsloten en waar er speciale eisen worden opgelegd voor het parkeren.
- **Gerichtheid:** bepaalt de hoofdorientatie van het gebouwde volume. Soms gaat deze gepaard met eisen naar waar de leefruimtes moeten, of niet mogen gericht zijn, om het karakter van een openbare ruimte te versterken of het private karakter van een private ruimte te beschermen.
- **Typologie/Andere:** Naast de omvang van het programma worden er enkele voorwaarden opgelegd op het vlak van toegangen, gerichtheid van de woningen, buitenruimtes en circulatieruimtes.

De criteria worden enkel ingevuld indien ze relevant zijn voor de goede ruimtelijke ordening van de zone of indien ze een meerwaarde zijn voor het geheel.

2. Materiaalgebruik en dakvorm

Qua gevelmateriaalgebruik worden volgende voorschriften vastgelegd, daarnaast wordt er ook verwezen naar de algemene voorschriften:

- gevelmateriaal: dient in harmonie te zijn met de omgeving en de gewenste beeldkwaliteit.
- dakvorm: volgens de gabarietschema's – Gabarieten RUP (pag 19.)

Bb01 Zone koetshuis, stallingen en uitbreidingszone

De doelstelling ligt in het behoud en de renovatie van het koetshuis, de stallingen en de toegang tot het park. Daarnaast wordt ook de mogelijkheid geboden een afgewogen uitbreiding te voorzien welke een meerwaarde betekent voor de totale beeldwaarde. Bijzondere aandacht moet worden geschonken aan de architecturale integratie van de uitbreiding met de bestaande volumes.

Bb01a Koetshuis en stallingen

Bb01a – Bestaande volume koetshuis en stallingen	
Bestemming	Functies welke aansluiten bij of een meerwaarde kunnen betekenen voor de zacht-recreatieve, culturele en natuurfunctie van het publieke parkgebied . Hieronder zijn te verstaan (maar niet limitatief) : tentoonstellingruimte, horeca met uitsluiting van grootschalige verblijfsfunctie, vergaderruimte, nevenfuncties van de seniorenflats in zone Bb02.
V/T	n.v.t
Gabariet	Binnen het bestaande volume
aantal wooneenheden	Geen, met uitzondering van kleinschalige verblijfsrecreatie
ontsluiting & parkeren	Ontsluiting van autoverkeer is enkel tijdelijk toegelaten voor de levering van goederen. Dit gebeurt via de St.-Katharinastraat. Parkeren wordt niet toegelaten en moet gewaarborgd worden door de bovengrondse parkeerplaatsen voor bezoekers in de zones 0r01 en Pa03b.
gerichtheid	Het gebouw richt zich hoofdzakelijk naar het parkgebied. Het gesloten karakter naar de St.-Katharinastraat wordt behouden.
bouwlijn	de bouwlijn wordt bepaald door het bestaande volume
Andere	behoud en grondige renovatie van bestaand gebouw: <ul style="list-style-type: none"> - bewaren aanwezige kwaliteiten en karakter van het gebouw; - te behouden elementen: de ronde hoektorentjes, de spitsboogvensters, de getrapte dakkapel, de hardstenen omlijsting rond de toegangsdeur, de dakspanten; - de schil van het gebouw dient behouden te blijven.

Bb01b Uitbreidingszone

Bb01b – Uitbreidingszone	
Bestemming	Functies welke aansluiten bij of een meerwaarde kunnen betekenen voor de zacht-recreatieve, culturele en natuurfunctie van het publieke parkgebied . Hieronder zijn te verstaan (maar niet limitatief) : tentoonstellingruimte, horeca met uitsluiting van grootschalige verblijfsfunctie, vergaderruimte, conciërgewoning. Nevenfuncties welke aansluiten bij de seniorenflats in de zone Bb02. Hieronder zijn te verstaan (maar niet limitatief): fitness, cafetaria, gemeenschapsruimte, medische voorzieningen, administratie, kleinschalige voorzieningen (buurtwinkel, kapper),...
V/T	Richtwaarde: 2
Gabariet	- Maximale bouwdiepte 12 m gemeten vanaf de bestaande voorgevelbouwlijn van de bestaande gebouwen - volgens het gabarietschema voor de zone Bb01
aantal wooneenheden	1 wooneenheid toegelaten als conciërgewoning
ontsluiting & parkeren	Ontsluiting van autoverkeer is enkel tijdelijk toegelaten voor de levering van goederen. Dit gebeurt via de St.-Katharinastraat. Parkeren wordt niet toegelaten en moet gewaarborgd worden door de bovengrondse parkeerplaatsen voor bezoekers in de zones 0r01 en Pa03b.
gerichtheid	Het gebouw richt zich hoofdzakelijk naar het parkgebied. Het gesloten karakter naar de St.-Katharinastraat wordt behouden.

Bouwlijn	De bouwlijn langs de St.-Katharinastraat wordt langs de straatzijde bepaald door de bestaande voorgevelbouwlijn van de bestaande gebouwen.
Andere	Er dient maximaal rekening te worden gehouden met de architecturale integratie van het uitbreidingsvolume met het volume van het bestaande koetshuis en de stallen. Essentieel is dat het nieuwe uitbreidingsvolume de bestaande ruimtelijke en architecturale kwaliteiten van het geheel versterkt.

Bb01c – Verbinding	
Bestemming	In deze zone is een gelijkvloerse circulatieverbinding mogelijk tussen de zone Bb01b en Bb02b.
V/T	Maximaal index van 0,3
Gabariet	De maximale hoogte wordt beperkt door één bouwlaag.
Andere	De visuele zichtlijn vanuit de St.-Katharinastraat naar het parkgebied wordt gewaarborgd door de uitvoering van de gevelvlakken in een doorzichtig materiaal.

Bb02 Zone voor seniorenflats

De zone situeert zich langs de St.-Katharinastraat en buigt af naar het parkgebied toe. Hierdoor krijgt het park een groene uitloper naar de St.-Katharinastraat. De bouwhoogte van het volume begeleidt deze beweging door een verhoging ervan naar het park toe.

Bb02 – Zone voor seniorenflats	
Bestemming	Seniorenflats en functies van openbaar nut. Nevenfuncties welke aansluiten bij de seniorenflats. Hieronder zijn te verstaan (maar niet limitatief): fitness, cafetaria, administratie, kleinschalige voorzieningen (buurtwinkel, kapper),...
bouwwolume	Het maximale bouwwolume en het vastleggen van de kroonlijst wordt bepaald door een maximaal gabariet – zie gabarietenschema's Bb02
aantal wooneenheden	maximum: 45 wooneenheden
ontsluiting & parkeren	De ontsluiting van de zone gebeurt via de zone Or01 en de zone Pa03b. Bewonersparkeren gebeurt ondergronds.
gerichtheid	gerichtheid naar de St.-Katharinastraat en de parkzones Pa03a en Pa03b.
bouwlijn	- Op het plan is een bouwzone bepaald met een breedte van 18 meter. Binnenin deze zone kan de voorbouwlijn maximaal 2 meter afwijken van de zonelijn. - Aan de St.-Katharinastraat ligt de bouwzone verplicht op 2 meter van de bestaande rooilijn.
Typologie/ andere	- Toegangen zijn gelegen aan de St.-Katharinastraat en het binnengebied (zone Pa03a Pa03b) aangeduid op het grafisch plan. - De onbebouwde terreinoppervlaktes moeten ingericht worden volgens de voorschriften van de parkzone Pa03a.
Terrassen	- alle wooneenheden hebben een private buitenruimte of balkon. - terrassen op de verdiepingen en het gelijkvloers mogen maximaal 2 meter buiten de zonelijn vrij uitkragen en aan de straatzijde maximaal tot aan de rooilijn van de St.-Katharinastraat reiken. - de maximale lengte L van al of niet aanéengesloten terrassen in de gevels of het gelijkvloers blijft beperkt to 6 meter, met een minimale tussenafstand van L/2m

Bb02a – subzone	
Maximaal Gabariet	Het maximale bouwwolume en het vastleggen van de kroonlijst wordt bepaald door een maximaal gabariet – zie gabarietenschema's Bb02a De bouwhoogte wordt gemeten ten opzichte van de vloerpas gelijkvloers.

Bb02b - subzone	
Maximaal	Het maximale bouwwolume en het vastleggen van de kroonlijst wordt bepaald door

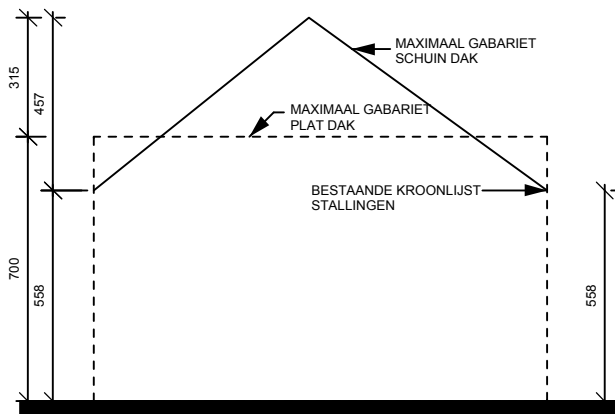
Gabariet	een maximaal gabariet – zie gabarietenschema's Bb02b De bouwhoogte wordt gemeten ten opzichte van de vloerpas gelijkvloers.
----------	--

Bb03. Zone voor meergezinswoningen (Bb03a/Bb03b)

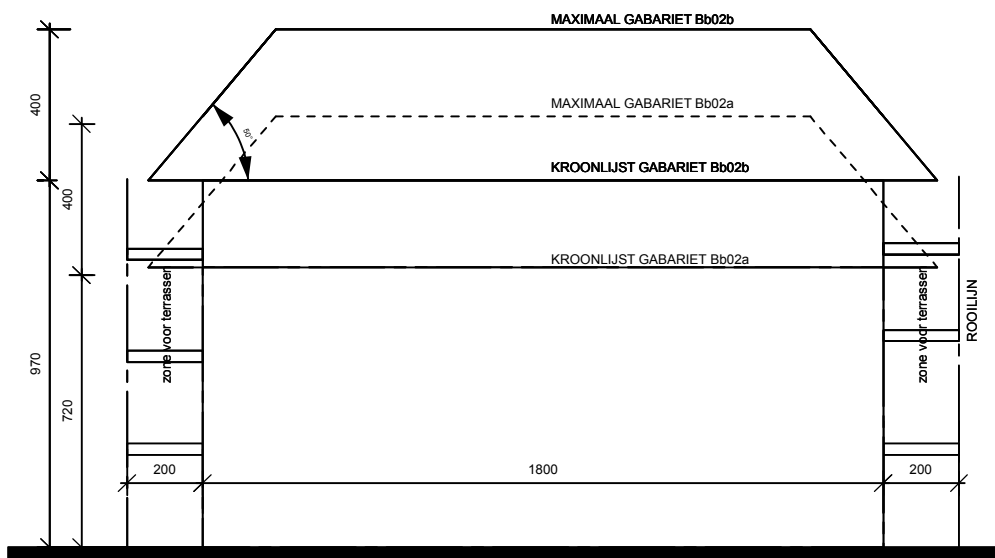
De zone volgt de contouren van het parkgebied tot aan de Kloosterstraat

Bb03 – zone voor appartementen	
Bestemming	Meergezinswoningen met hoofdzakelijk een mix van appartementen met inbegrip van duplexwonen.
bouwwolume	Het maximale bouwwolume en het vastleggen van de kroonlijst wordt bepaald door een maximaal gabariet – gabarietenschema's Bb03. De bouwhoogte wordt gemeten ten opzichte van de vloerpas gelijkvloers. Binnen dit gabariet kunnen maximaal 3 woonlagen voorzien worden (2 bouwlagen + 1 woonlaag onder het dak).
aantal wooneenheden	<ul style="list-style-type: none"> - maximaal aantal woningen subzone Bb03a: 12 wooneenheden - maximaal aantal woningen subzone Bb03b: 12 wooneenheden - Totaal maximaal aantal voor de totale zone Bb03: 24 wooneenheden
ontsluiting & parkeren	De ontsluiting van de zone gebeurt via de zone Or01 en de zone Pa03b. Bewonersstallen gebeurt ondergronds.
gerichtheid	<ul style="list-style-type: none"> - Gerichtheid naar de Kloosterstraat, het parkgebied en de parkzones Pa03a en Pa03b. Elke woning heeft hierbij een kwalitatief zicht en een private buitenruimte op het parkgebied. - Bijzondere aandacht moet worden besteed om de privacy van het naastliggende perceel in de Kloosterstraat te waarborgen.
bouwlijn	<ul style="list-style-type: none"> - Op het plan is een bouwzone bepaald met een breedte van 18 meter. - Binnenin deze zone kan de voorbouwlijn maximaal 2 meter afwijken van deze zonelijn.
Typologie andere	<ul style="list-style-type: none"> - alle toegangen zijn gelegen aan het binnengebied aangeduid op het grafisch plan. - De onbebouwde terreinoppervlaktes moeten ingericht worden volgens de voorschriften van de parkzone Pa03a.
Terrassen	<ul style="list-style-type: none"> - alle wooneenheden bezitten een kwalitatieve (voldoende ruime buitenmaten) private buitenruimte met minimaal 10% van de vloeroppervlakte. De private buitenruimte heeft voldoende ruime buitenmaten met een minimum breedte van 1,80 meter. - terrassen op de verdiepingen en het gelijkvloers mogen maximaal 2 meter buiten de zonelijn vrij uitkragen. - de maximale lengte L van al of niet aanéengesloten terrassen in de gevels of het gelijkvloers blijft beperkt to 6 meter, met een minimale tussenafstand van L/2m

MAXIMALE GABARIETEN ZONE Bb01 en Bb02

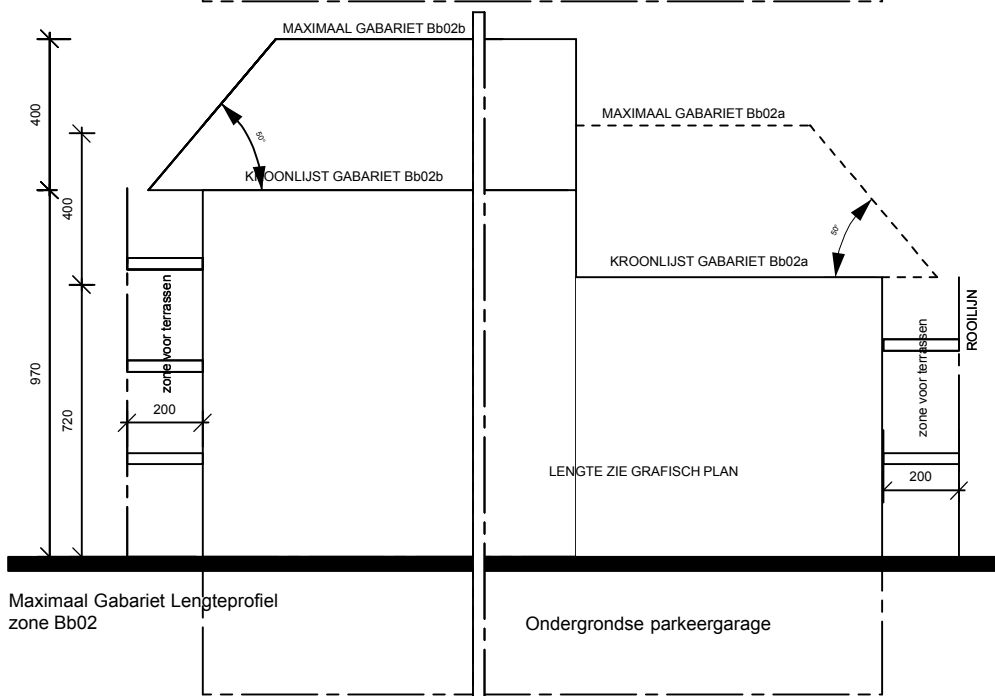


Maximaal Gabariet zone Bb01



Maximaal Gabariet Dwarsprofiel zone Bb02

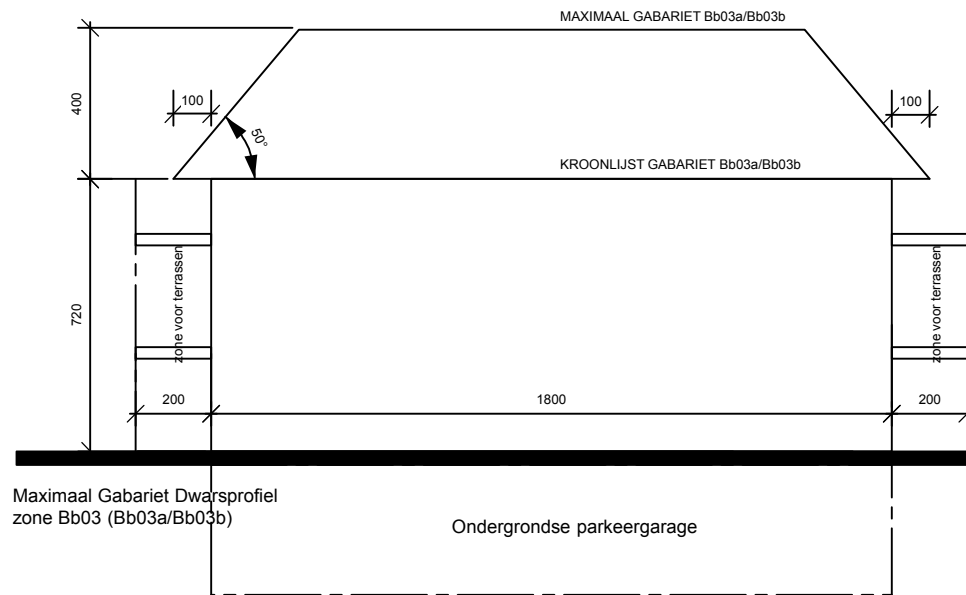
Ondergrondse parkeergarage



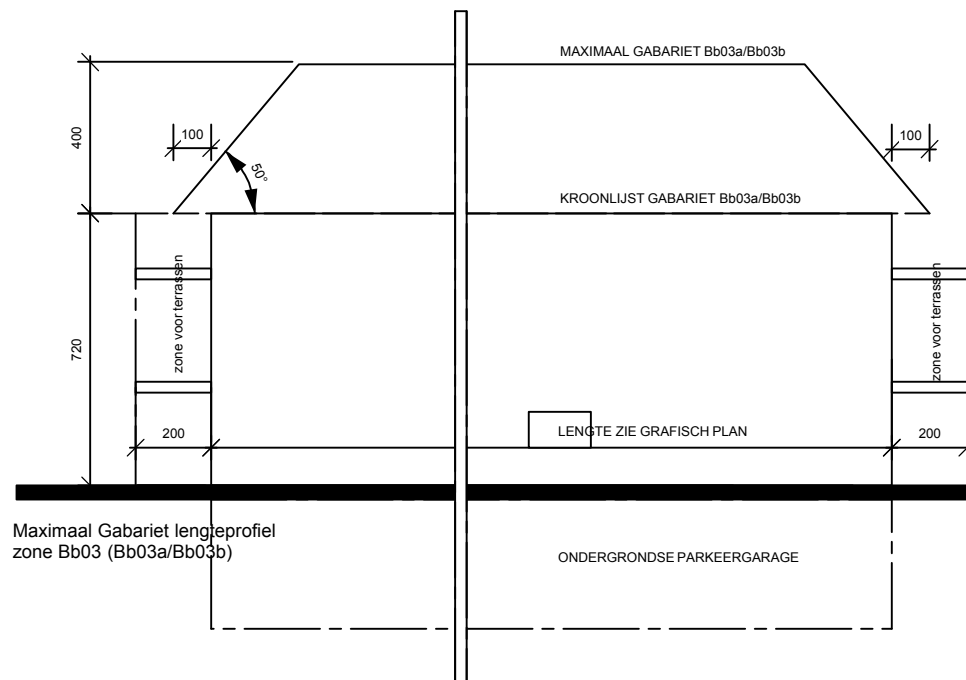
Maximaal Gabariet Lengteprofiel zone Bb02

Ondergrondse parkeergarage

MAXIMALE GABARIETEN ZONE Bb01 en Bb02



In de zone Bb03b worden geen terrassen toegelaten aan de zijde van de perceelsgrens met de naastgelegen wonit in de Kloosterstraat > Zie grafisch plan



Bijlage: lijst streekeigen bomen en heesters van Klein Brabant

Voor de aanleg van het omgevingsgroen wordt gebruik gemaakt van soorten welke streekeigen zijn of al lang ingeburgerd in de regio¹.

Acer campestre	-	veldesdoorn
Acer pseudoplatanus	-	gewone esdoorn
Alnus incana	-	grauwe els
Alas 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

¹ Segers R., Milieudienst gemeente Puurs