



**STAD MECHELEN**

## **GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN "SPREEUWENHOEK - VENNE"**

### **STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

07 oktober 2011 – definitief ontwerp



PROVINCIE **ANTWERPEN**

STAD **MECHELEN**

## **GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GEMRUP) 'SPREEUWENHOEK - VENNE'**

Op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, Hoofdstuk 2

### **STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 22.02.2011.

De Secretaris,

De Voorzitter van de gemeenteraad

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 14.03.2011 tot en met 12.05.2011.

De Secretaris,

De Burgemeester

Hasselt, 07.10.2011

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,

De Voorzitter van de gemeenteraad

Vera Peeters, Ruimtelijk Planner opgenomen in het register BVR 05.05.2000, gewijzigd  
07.07.2000, 07.11.2003, 23.04.2004, 23.06.2006

## INHOUDSTAFEL

Inhoudstafel.....	4	Lijninfrastructuur .....	50
Algemene bepalingen en voorschriften .....	5	Art. 18. Zone voor wegen – hoofdontsluiting .....	50
Grens van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan ‘Spreeuwenhoek - Venne’ .....	5	Art. 19. Zone voor wegen – ontsluiting .....	51
Bestaande Toestand.....	5	Art. 20. Zone voor wegen – primaire erfontsluiting A.....	52
Publiciteit .....	5	Art. 21. Zone voor wegen – primaire erfontsluiting B.....	53
Nutsvoorzieningen .....	5	Art. 22. Zone voor wegen – secundaire erfontsluiting .....	54
Werken en handelingen .....	5	Art. 23. Zone voor parking .....	54
Integraal waterbeheer.....	5	Gemeenschapsvoorzieningen en Nutsvoorzieningen.....	56
Algemeen architectonisch voorkomen .....	5	Art. 24. Zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen .....	56
Duurzaamheid.....	6	Overige aanduidingen .....	58
Terminologie.....	6	Art. 25. Langzaam verkeerverbinding .....	58
Bijzondere bepalingen en voorschriften per zone .....	8	Art. 26. Ontsluiting gemotoriseerd verkeer .....	59
Wonen .....	8	Art. 27. Groenstrips.....	59
Art. 1. Zone voor wonen 1 – Gekoppelde bebouwing.....	8	Art. 28. Hanswijkbeek .....	61
Art. 2. Zone voor wonen 2 – Zijtuinwoningen .....	11	Art. 29. Recht van voorkoop.....	62
Art. 3. Zone voor wonen 3 – Rug aan rug gekoppeld.....	14	Art. 30. Op te heffen verkavelingen.....	63
Art. 4. Zone voor wonen 4 – Zuidgerichte open bebouwing.....	17		
Art. 5. Zone voor wonen 5 – Klassieke open bebouwing .....	20		
Art. 6. Zone voor wonen 6 – Gestapelde/geschakelde woningen .....	23		
Art. 7. Zone voor wonen 7 – Urban villa’s .....	26		
Art. 8. Zone voor wonen 8 – Bestaande bebouwing.....	29		
Art.9. Zone voor tuinen .....	31		
Art. 10. Overdruk normen inzake sociaal en bescheiden woonaanbod.....	32		
Recreatie .....	34		
Art. 11. Zone voor recreatie.....	34		
Overig Groen .....	37		
Art. 12. Zone voor parkbos – type 1 .....	37		
Art. 13. Zone voor parkbos – type 2 .....	40		
Art. 14. Zone voor buurtpark .....	42		
Art. 15. Zone voor park aan het water .....	44		
Art. 16. Zone voor gemeenschappelijk groen .....	46		
Art. 17. Zone voor buffer.....	48		

## ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN

### GRENS VAN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN ‘SPREEUWENHOEK - VENNE’

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.

### BESTAANDE TOESTAND

De ‘bestaande toestand’ is de toestand – activiteiten in een gegeven vorm en omvang – bij het opstellen van het RUP.

### PUBLICITEIT

De bestaande wetten en reglementen zijn hier van toepassing.

### NUTSVOORZIENINGEN

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes, publieke infopanelen mogen in alle bestemmingszones. Deze nutsvoorzieningen moeten zoveel mogelijk landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden, zodat ze niet als storende objecten worden waargenomen.

### WERKEN EN HANDELINGEN

Werken en handelingen (heraanleg van terreinen, afbraak en heropbouw van bebouwing,...) in de toekomst dienen te gebeuren met zo weinig mogelijk hinder voor de beschermde landschappen en habitatten in de omgeving. Dit door gebruik te maken van

de best mogelijke technieken. De mogelijke hinder die ontstaat door de werken (geluidshinder, stofhinder, geurhinder,...) dient dus tot een minimum beperkt. Dit betekent dat indien er door omstandigheden toch enige vorm van hinder te verwachten valt men de nodige voorzorgsmaatregelen dient te treffen om de hinder te beperken.

Deze maatregelen gelden voor zowel werken met impact op korte als op lange termijn.

### INTEGRAAL WATERBEHEER

De geldende regelgeving terzake is van toepassing.

### ALGEMEEN ARCHITECTONISCH VOORKOMEN

#### Inrichting

Alle vrijstaande gevels dienen volwaardig te worden afgewerkt.

**Vernieuwende architectuur**, waaronder alle vormen van duurzame, energiezuinige en zogenaamde lage-energie- of lage-verbruik-woningen, zijn toegelaten.

**Daktuinen of -terrassen** zijn toegelaten indien ze zich situeren binnen de toegelaten bouwzone en voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten.

#### Materiaalgebruik

Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in **duurzame materialen** die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord en in harmonie met de omgeving te zijn. Imitatiematerialen als sidings, steenstrips, kunststofmaterialen met houtstructuur, ... zijn niet toegelaten. De aanleg van groendaken en daktuinen is toegestaan. Ook het plaatsen van zonneboilers en fotovoltaïsche zonnepanelen op het dak is toegelaten.

Alle vrijstaande gevels (met uitzondering van tijdelijke wachtgevels) worden afgewerkt door de aanbouwende, met materialen gelijkwaardig aan deze van het hoofdgebouw.

Tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen. Dit kan in een zelfde materiaal zijn als de voorgevel of in een ander duurzaam en waterdicht gevelmateriaal dat een verantwoord architectonisch geheel vormt met de totaliteit van het bouwvolume.

Verhardingen kunnen uitgevoerd worden als gesloten verharding, half- of openverharding zijn. Gesloten verhardingen zijn asfalt, klinkers of beton. Half- verhardingen zijn: steenslag, grind, dolomiet, puin. Zij zijn waterdoorlatend. Open verhardingen bestaan uit ongebonden grofkorrelig materiaal. Dit is waterdoorlatend.

Puin en betonverhardingen (met uitzondering van vrijliggende fietspaden), zijn niet toegestaan.

**Afwijkingen en wijzigingen** worden in principe niet toegestaan. Ze kunnen enkel volgens de geldende wettelijke bepalingen worden aangevraagd om de architecturale en de ruimtelijke inpassing van een project op een verantwoorde wijze mogelijk te maken of te verbeteren.

## DUURZAAMHEID

Er wordt gestreefd naar een duurzame architectuur en omgevingsaanleg, hierbij wordt onder andere gedacht aan:

- dimensionering en inplanting van de gebouwen, waaronder kiezen voor de juiste grootte, een compacte vorm, een juiste oriëntatie, ....
- het zuinig omgaan met grondstoffen en energie, waaronder het hergebruiken van hemelwater; het gebruik van zonneboilers en zonnepanelen;
- het gebruik van duurzame materialen;
- het hanteren van een K-waarde conform de inzichten dienaangaande op het ogenblik van de vergunningsaanvraag;
- de toegankelijkheid voor mindervaliden;
- het voorzien van voldoende berguimten (tuinmateriaal, afval,...)
- het voorzien van voldoende ruimte fietsenbergingen. Bij nieuwbouw en vernieuwbouw moet elke zelfstandige woning beschikken over een fietsenstalling met een oppervlakte van minimum 2 m<sup>2</sup> (2 fietsen). Bij verbouwing moet elke bijkomende zelfstandige woning (ten opzichte van het huidige aantal vergunde of

vergund geachte woongelegenheden) beschikken over een fietsenstalling met een oppervlakte van minimum 2 m<sup>2</sup> (2 fietsen).

- het voorzien van kwalitatieve buitenruimten;
- duurzame omgevingsaanleg (cf. harmonisch park- en groenbeheer);
- ...

## TERMINOLOGIE

**Bestaande bebouwing:** Al de constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig op het terrein zoals grafisch weergegeven op het plan bestaande toestand.

**Bestemming:** het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

**Bijgebouw:** het bouwwerk of gebouw dat los staat van het hoofdgebouw, en niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan.

**Bouwblok:** rij van aaneengesloten huizen binnen een bestemmingszone

**B/T - Bebouwingscoëfficiënt:** De bebouwingscoëfficiënt is de verhouding van het geheel van de bebouwde terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone.

**Bouwdiepte:** de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel gelegen aan de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten, inclusief balkons en/of terrassen.

**Bouwhoogte:** Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de bovenkant voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).

**Bouwlaag:** een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met uitsluiting van het ondergronds volume en dakvolume (ook al is deze bewoonbaar).

**Bruto-vloeroppervlakte:** wordt bepaald door de buitenmaats gemeten oppervlaktes van de verschillende bovengrondse vloerniveaus met een vrije hoogte van minimum

- minimum 2,50 m voor de leefruimte (zit- en eetruimte) en de kookruimte; o minimum 2,40 m voor de slaapruiimte;
- minimum 2,20 m voor de overige ruimten (badkamer, bergruimte, ...);
- minimum 1,50 m bij hellende daken,

inclusief inpandige bovengrondse garages. Ondergrondse verdiepingen worden niet meegerekend. Voorkomende bijgebouwen worden niet tot de oppervlakte van het hoofdgebouw gerekend.

**Carports:** staanplaats voor voertuigen, overdekte zonder wanden en al dan niet verbonden met de woning.

**Constructie:** Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.

**Deelzone:** wanneer een bestemmingszone meer dan één maal op het grafisch plan voorkomt wordt elke grafisch afzonderlijk aangeduide zone als deelzone beschouwd.

**Gebouw:** Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

**Gekoppelde bebouwing / Geschakelde woningen:** woningen georganiseerd in fysisch door één of meerdere gevelvlakken, of delen van gevelvlakken, aan elkaar gesloten bouwvolumes.

**Gestapelde woningen:** verschillende volwaardige wooneenheden op verschillende bouwlagen van eenzelfde bouwvolume.

**Hoofdgebouw:** het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

**Inheemse boomsoorten:** streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.**Kavel:** een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.

**Kroonlijst:** de snijlijn tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.

**Kroonlijsthoogte:** de kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld tot aan de bovenzijde van de kroonlijst.

**Nevenbestemming:** een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd. Het houden van een nevenbestemming zonder de aanwezigheid van de hoofdbestemming is bijgevolg niet toegestaan.

**Nok:** het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

**Nokhoogte:** de nokhoogte wordt gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld tot aan het hoogste punt van de nok.

**Perceelsbreedte:** de perceelsbreedte wordt gemeten ter hoogte van de voorgevel.

**Rooilijn:** de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.

**Scheidingsmuur:** mandelige muur die is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.

**T = Terreinoppervlakte:** totale oppervlakte van de zone waarop de betreffende voorschriften van toepassing zijn.

**Vloeroppervlakte:** De buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw.

**V/T – Vloerindex:** De vloerindex is de verhouding van de totale vloeroppervlakte op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone.

**Verharding:** Verharding kan gesloten verharding, half – of open - verharding zijn. Gesloten verhardingen zijn asfalt, klinkers of beton. Half - verhardingen zijn: steenslag, grind, dolomiet, puin. Zij zijn waterdoorlatend. Open - verhardingen bestaan uit ongebonden grofkorrelig materiaal. Dit is waterdoorlatend.

**Voortuin / voortuinstrook:** onbebouwd perceelsdeel tussen de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw en de rooilijn;

Wooneenheid: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

**Zijtuin / zijtuinstrook:** onbebouwd perceelsdeel gelegen tussen de zijgevelbouwlijn van het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens, met uitzondering van het gedeelte vóór de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw (voortuin / voortuinstrook);

**Zone:** het op het plan omlinjd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.

## BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE

### WONEN

#### ART. 1. ZONE VOOR WONEN 1 – GEKOPPELDE BEBOUWING

##### TOELICHTEND

##### TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

Aansluitend bij de gekoppelde bebouwing in de Davidtorenstraat wordt ook voor deze zones een gekoppelde bouwvorm voorgesteld. De meest zuidelijke wooneenheden van elke cluster worden voorzien van een grotere zijtuin. Zo verkrijgt men een compacte bebouwing in dit gebied gecombineerd met toch voldoende openheid in het straatbeeld.

T = 1,39ha

Indicatief aantal woningen: 43

Indicatieve oppervlakte van de percelen: 176 tot 588 m<sup>2</sup>

Globale indicatieve dichtheid voor deze bestemmingszone: 31 wo/ha

##### VERORDENEND

##### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

##### Gebiedscategorie

**Wonen**, cfr. art. 2.2.3. §2 van de VCRO.

##### Bestemming

**Hoofdbestemming:** wonen

**Toegelaten nevenbestemmingen:** diensten zonder loketfunctie, vrije beroepen, kantoren

De nevenbestemming beslaat maximum 50% van de vloeroppervlakte per wooneenheid, beperkt tot maximaal 100m<sup>2</sup>

##### Inrichting en beheer

##### **Bebouwde ruimte**

Dichtheid: minimum 43 wooneenheden gemeten over alle zones art. 1 samen  
1 wooneenheid per perceel

Typologie: grondgebonden eengezinswoningen in half open en gesloten bouworde, waarbij een reeks bestaat uit 2 tot 3 percelen.

Perceelsbreedte:

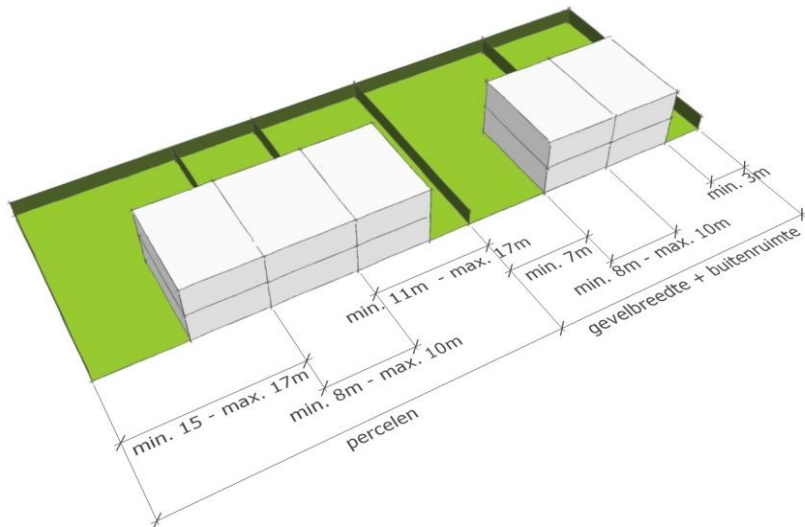
- Gesloten bebouwing: minimaal 8m en maximaal 10m;
- Half open bebouwing: minimaal 11m en maximaal 17m;
- Afwijkingen zijn toegestaan indien een verdeling cfr de voorschriften fysiek onmogelijk blijkt

##### Inplanting

Voorgevel:

- In de zones A: Afstand van de voorgevel tot de zone voor wegen/rooilijn: 0m





- In de zones B: Afstand van de voorgevel tot de zone voor wegen/rooilijn: 0m
- In de zones C: De bouwblokken worden afwisselend met de voorgevel naar de zone voor wegen en de zone voor park aan het water ingeplant  
Afstand van de voorgevel tot de zone voor wegen/rooilijn: 0m  
Afstand van de voorgevel tot de zone voor park aan het water: één punt van de voorgevel van een bouwblok wordt op de grens van de bestemmingszone ingeplant

#### Zijgevel:

- Einde van een bouwblok aan de noordoostzijde: 3m van de perceelsgrens
- Einde van een bouwblok aan de zuidwestzijde: in de zones A en B op minimum 7m van de perceelsgrens, in de zone C op minimum 3m van de perceelsgrens.

**Bouwbreedte:** minimaal 8m, maximaal 10m;

**Bouwdiepte:** maximum 10m

**Bouwhoogte:** zones A: 2 bouwlagen, zone B en C: 2 tot 3 bouwlagen. De derde bouwlaag blijft ondergeschikt, dit betekent dat: voor zone B en C dient de kroonlijsthoogte van de 2<sup>de</sup> bouwlaag voor minstens 50% van de breedte van het gehele bouwblok aangehouden te worden. De oppervlakte van de 3<sup>de</sup> bouwlaag wordt beperkt tot maximaal 50% van de bebouwde oppervlakte van het gehele bouwblok.

Dakrandhoogte 2 bouwlagen: maximaal 7,0m

Dakrandhoogte 3 bouwlagen: maximaal 10,0m

**Dakvorm:** plat dak

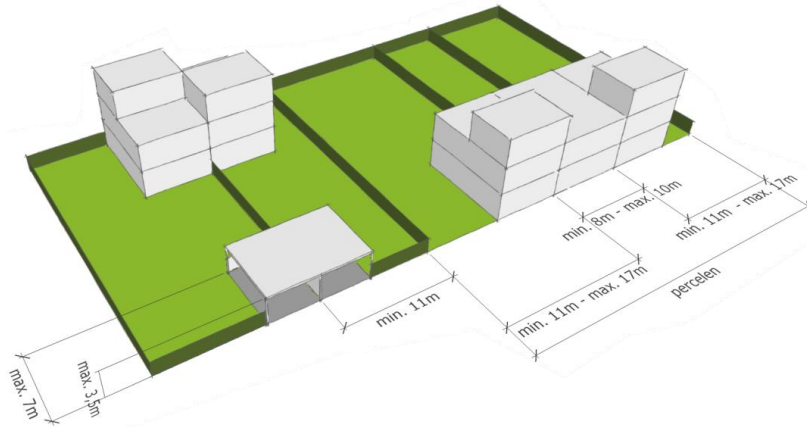
**Overdruk groenstrips:** de strips worden ingericht conform de bepalingen onder art. 27

#### Algemeen architectonisch voorkomen:

De architectuur van alle nieuwbouw zal strak, eenvoudig en kwaliteitsvol zijn. De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkevel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz
- De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz (vooral wat betreft het voorzien van terrassen op verdieping, ...)
- Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Volumes dienen op een harmonische wijze aan te sluiten enerzijds op elkaar, maar ook op hun omgeving (qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal, ...), om tot een ruimtelijke eenheid te komen.

Om die reden zijn volgende architectuurstijlen verboden:



- Zogenaamde 'historiserende' bouwstijlen; dit zijn imitaties van historische bouwstijlen of op historische bouwstijlen gelijkende architectuurvormen, gebouwd in moderne materialen; voorbeelden zijn o.a. een ferme, vakwerkhuis, een huis in pastorstijl of Engelse cottagestijl;
- Zogenaamde 'Spaanse bouwstijl' met helder getinte buitenbepleistering, extreem laaghellende daken (helling  $\leq 20^\circ$ ) en/of het ontbreken van dakgoten.

**Materialen:** de algemene bepaling zijn van toepassing. Het materiaalgebruik wordt binnen elk van de zones onderling op elkaar afgestemd.

**Parkeren:** per wooneenheid wordt minimaal 1 autostandplaats op eigen perceel ingericht, garagepoorten of carports in de voorgevel zijn steeds toegelaten.

**Realisatie:** elke aaneengesloten zone van percelen wordt als één geheel in één fase opgericht.

**Uitzonderingsbepaling:** de bestaande woning in de Struikheidestraat n°15 kan, afwijkend van bovenstaande voorschriften, worden verbouwd, uitgebreid en herbouwd. Op het ogenblik van herverkaveling worden onderhavige voorschriften van toepassing.

### **Onbebouwde ruimte**

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als private tuin. De zone wordt beplant.

Enkel verhardingen die behoren tot de normale tuinrichting, zijnde een inrit, paden en terrassen zijn toegelaten. De verharde oppervlakte wordt tot een minimum beperkt. De verharde oppervlakte per perceel is maximaal gelijk aan de breedte van de gevel x een diepte van 5m. Asphaltverhardingen zijn niet toegelaten.

### **Bijgebouwen:**

Het oprichten van losstaande bijgebouwen is niet toegelaten, uitgezonderd op de percelen in de zone C waarop de woningen zijn ingeplant aan de zijde van de zone voor park aan het water. Op deze percelen is de oprichting van carports toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- De carports worden per huizenblok van 2 of 3 woningen gebundeld tot één volume, in één fase opgericht en als één eenvormig geheel uitgevoerd
- De diepte van de constructie, gemeten vanaf de rooilijn bedraagt maximaal 7m
- Delen kunnen afgesloten worden om dienst te doen als tuin- en/of fietsenberging.
- De maximale hoogte van de constructies bedraagt 3,50m.
- De carports kunnen ten opzichte van het openbaar domein afgesloten worden met een metalen hekwerk, op voorwaarde dat dit aan de zijde van de tuin wordt geplaatst.

### **Reliëfwijzigingen:**

Het bestaande reliëf wordt maximaal behouden bij de inplanting van de gebouwen en het aanleggen van de tuin. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen worden toegestaan, voor zover ze in hun ruimtelijke context verantwoord zijn en mits de eventuele wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning voor nieuwe woonbebouwing binnen deze bestemmingzone wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied, en geeft weer:

- de inrichting van de totale projectzone, met tenminste die elementen m.b.t. de bebouwing, de beplanting en de open ruimte elementen waarvoor voorwaarden geformuleerd worden in de onderstaande inrichtingsvoorschriften: dit omvat naast de bouwtechnische en inplantingsplannen eveneens een beplantingsplan voor de gehele zone, evenals aanduiding van de beboste gehelen, de open ruimte stroken, en de publiek toegankelijke delen.
- de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de (fiets)parkeervoorzieningen.

Afsluitingen

In de voortuin:

- Ten opzichte van het openbaar domein: Afsluitingen langs het openbaar domein worden uitgevoerd in een haagbeplanting met een maximale hoogte van 1,80m.
- Tussen percelen onderling: Afsluitingen op de zijdelingse perceelsgrenzen worden uitgevoerd in een haagbeplanting of een draad met klimplanten met een hoogte van minimum 1,60m en maximum 2,00m.

Zijdelingse perceelsgrenzen:

- Tussen percelen onderling: Afsluitingen op de zijdelingse perceelsgrenzen worden uitgevoerd in een haagbeplanting of een draad met klimplanten met een hoogte van minimum 1,60m en maximum 2,00m.
- Aangrenzend aan het openbaar domein: Afsluitingen langs de zijdelingse perceelsgrenzen die palen aan het openbaar domein worden uitgevoerd in een haagbeplanting met een hoogte van 1,80m.

Achterste perceelsgrenzen:

- Ten opzichte van de groenstrips: Naar de groenstrips toe worden de afsluitingen uitgevoerd in een haagbeplanting met een hoogte van minimum 1,60m en maximaal 2,00m.
- Ten opzichte van percelen onderling: Afsluitingen op de achterste perceelsgrenzen worden uitgevoerd in een haagbeplanting of een draad met klimplanten met een hoogte van minimum 1,60m en maximum 2,00m.

Voor alle afsluitingen worden inheemse soorten gebruikt.

**ART. 2. ZONE VOOR WONEN 2 – ZIJTUINWONINGEN****TOELICHTEND**

## TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

De zijtuinwoningen worden ingeplant op de noordoostelijke perceelsgrens. Naast een goede zuidgerichte oriëntatie wordt op deze manier de beschikbare tuinruimte optimaal benut (geen restruimte).

**VERORDENEND**

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

**Gebiedscategorie**

**Wonen**, cfr. art. 2.2.3. §2 van de VCRO.

**Bestemming**

**Hoofdbestemming:** wonen

**Toegelaten nevenbestemmingen:** diensten zonder loketfunctie, vrije beroepen, kantoren.

De nevenbestemming beslaat maximum 50% van de vloeroppervlakte per wooneenheid, beperkt tot maximaal 100m<sup>2</sup>.

## Inrichting en beheer

### Bebouwde ruimte

**Dichtheid:** minimum 25 wooneenheden gemeten over alle zones art. 2 samen  
maximum 1 wooneenheid per perceel

**Typologie:** grondgebonden eengezinswoningen, in open bebouwing

**Perceelsbreedte:** minimaal 17m, maximaal 20m; afwijkingen zijn toegestaan indien een verdeling cfr de voorschriften fysiek onmogelijk blijkt

### Inplanting

Afstand van de voorgevel tot de rooilijn: minimaal 0m

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen: noordoostgevel: 0m, zuidwestgevel minimum 11m

Afstand tot achterste perceelsgrens: minimaal 1,90m tot de perceelsgrens van de grens met de groenstrip tussen de tuinen, De achtergevel van de volumes op de percelen waarvan de achterste perceelsgrens grenst aan de zone voor buurtpark mag tot op de perceelsgrens worden geplaatst.

**Bouwbreedte:** minimaal 6m, maximaal 9m

**Bouwdiepte:** maximum 18m

**Bouwhoogte:** 2 bouwlagen

Dakrandhoogte 2 bouwlagen: maximaal 7,00m

**Dakvorm:** plat dak sheddaken of lessenaardaken afhellend naar de noordoostgevel. Maximale dakhelling 40°, maximale nokhoogte 3,50m gemeten vanaf de kroonlijst. Dakkapellen zijn niet toegelaten.

**Overdruk groenstrips:** de strips worden ingericht conform de bepalingen onder art. 27

### Algemeen architectonisch voorkomen:

De architectuur van alle nieuwbouw zal strak, eenvoudig en kwaliteitsvol zijn. De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

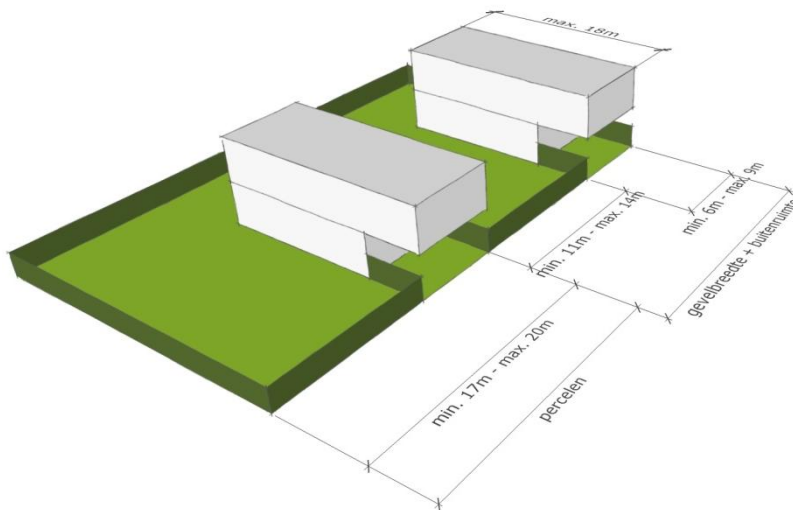
- Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz
- De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz (vooral wat betreft het voorzien van terrassen op verdieping, ...)
- Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Volumes dienen op een harmonische wijze aan te sluiten enerzijds op elkaar, maar ook op hun omgeving (qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal, ...), om tot een ruimtelijke eenheid te komen.

T = 0,95ha

Indicatief aantal woningen: 25

Indicatieve oppervlakte percelen: 268 tot 463m<sup>2</sup>

Globale indicatieve dichtheid voor deze bestemmingszone: 25 wo/ha



Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning voor nieuwe woonbebouwing binnen deze bestemmingzone wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied, en geeft weer:

- de inrichting van de totale projectzone, met tenminste die elementen m.b.t. de bebouwing, de beplanting en de open ruimte elementen waarvoor voorwaarden geformuleerd worden in de onderstaande inrichtingsvoorschriften: dit omvat naast de

bouwtechnische en inplantingsplannen eveneens een beplantingsplan voor de gehele zone, evenals aanduiding van de beboste gehelen, de open ruimte stroken, en de publiek toegankelijke delen.

- de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de (fiets)parkeervoorzieningen.

Om die reden zijn volgende architectuurstijlen verboden:

- Zogenaamde 'historiserende' bouwstijlen; dit zijn imitaties van historische bouwstijlen of op historische bouwstijlen gelijkende architectuurvormen, gebouwd in moderne materialen; voorbeelden zijn o.a. een fermette, vakwerkhuis, een huis in pastorstijl of Engelse cottigestijl;
- Zogenaamde 'Spaanse bouwstijl' met helder getinte buitenbepleistering, extreem laaghellende daken (helling  $\leq 20^\circ$ ) en/of het ontbreken van dakgoten.

Materialen: de algemene bepaling zijn van toepassing. Het materiaalgebruik wordt binnen elk van de zones onderling op elkaar afgestemd.

Parkeren: per wooneenheid wordt minimaal 1 autostandplaats inpandig ingericht, onder de vorm van een carport. Garagepoorten zijn niet toegelaten. Binnen de contouren van de carport is een afgesloten deel mogelijk om dienst te doen als tuin- en fietsenberging.

Realisatie: elke aaneengesloten zone van percelen wordt als één geheel in één fase opgericht.

### **Onbebouwde ruimte**

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als private tuin. De zone wordt beplant.

Enkel verhardingen die behoren tot de normale tuinrichting, zijnde een inrit, paden en terrassen zijn toegelaten. De verharde oppervlakte wordt tot een minimum beperkt. De verharde oppervlakte per perceel is maximaal gelijk aan de breedte van de gevel x een diepte van 5m. Asfaltverhardingen zijn niet toegelaten.

Bijgebouwen:

Het oprichten van bijgebouwen is niet toegelaten.

Reliëfwijzigingen:

Het bestaande reliëf wordt maximaal behouden bij de inplanting van de gebouwen en het aanleggen van de tuin. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke context verantwoord zijn en mits de eventuele wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

Afsluitingen

In de voortuin:

- Ten opzichte van het openbaar domein: Afsluitingen langs het openbaar domein worden uitgevoerd in een haagbeplanting met een maximale hoogte van 1,80m.
- Tussen percelen onderling: Afsluitingen op de zijdelingse perceelsgrenzen worden uitgevoerd in een haagbeplanting of een draad met klimplanten met een hoogte van minimum 1,60m en maximum 2,00m.

Zijdelingse perceelsgrenzen:

- Tussen percelen onderling: Afsluitingen op de zijdelingse perceelsgrenzen worden uitgevoerd in een haagbeplanting of een draad met klimplanten met een hoogte van minimum 1,60m en maximum 2,00m.
- Aangrenzend aan het openbaar domein: Afsluitingen langs de zijdelingse perceelsgrenzen die palen aan

het openbaar domein worden uitgevoerd in een haagbeplanting met een hoogte van 1,80m.

Achterste perceelsgrenzen:

- Ten opzichte van de groenstrips: Naar de groenstrips toe worden de afsluitingen uitgevoerd in een haagbeplanting met een hoogte van minimum 1,60m en maximaal 2,00m.
- Ten opzichte van percelen onderling: Afsluitingen op de achterste perceelsgrenzen worden uitgevoerd in een haagbeplanting of een draad met klimplanten met een hoogte van minimum 1,60m en maximum 2,00m.

Voor alle afsluitingen worden inheemse soorten gebruikt.

### ART. 3. ZONE VOOR WONEN 3 – RUG AAN RUG GEKOPPELD

#### TOELICHTEND

##### TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDERING

Centraal in het gebied worden ter hoogte van de dreef enkele rug-aan-rug gekoppelde woningen voorgesteld.

T = 0,29ha

Indicatief aantal woningen: 4

Indicatieve oppervlakte percelen: 478 tot 893m<sup>2</sup>

Globale indicatieve dichtheid voor deze bestemmingszone: 14 wo/ha

#### VERORDENEND

##### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

#### Gebiedscategorie

**Wonen**, cfr. art. 2.2.3. §2 van de VCRO.

#### Bestemming

**Hoofdbestemming** : wonen

**Toegelaten nevenbestemmingen**: diensten zonder loketfunctie, vrije beroepen, kantoren

De nevenbestemming beslaat maximum 50% van de vloeroppervlakte per wooneenheid, beperkt tot maximaal 100m<sup>2</sup>.

#### Inrichting en beheer

##### **Bebouwde ruimte**

Dichtheid: minimum 4 wooneenheden gemeten over de hele zone  
maximum 1 wooneenheid per perceel

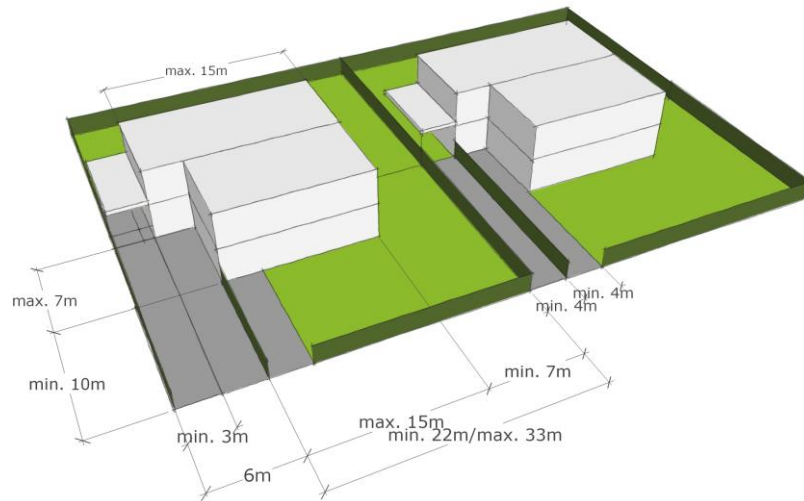
Typologie: eengezinswoningen, met de achtergevel aan elkaar gekoppeld

Perceelsbreedte: minimaal 22m en maximaal 33 m; afwijkingen zijn toegestaan indien een verdeling cfr de voorschriften fysiek onmogelijk blijkt

##### Inplanting

Afstand van de voorgevel tot de rooilijn: minimaal 10m

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen: aan zuidwestzijde minimaal 7m, aan noordoostgevel minimaal 3m



**Bouwbreedte:** max 15m

**Bouwdiepte:** maximum 7m

**Bouwhoogte:** 2 bouwlagen

Dakrandhoogte 2 bouwlagen: maximaal 7,00m

**Dakvorm:** plat dak

**Bijsluiting:** carports zijn toegelaten aansluitend tegen de eigen woning in de zone tussen de noordoostelijk gevel en de zijdelingse perceelsgrens. De maximale dakrandhoogte van de carports bedraagt 3m. De daken worden plat afgedekt. Zij sluiten wat betreft vormgeving en materiaalgebruik betreft aan bij de woning.

**Algemeen architectonisch voorkomen:**

De architectuur van alle nieuwbouw zal strak, eenvoudig en kwaliteitsvol zijn. De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkegel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz
- De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz (vooral wat betreft het voorzien van terrassen op verdieping, ...)
- Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Volumes dienen op een harmonische wijze aan te sluiten enerzijds op elkaar, maar ook op hun omgeving (qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal, ...), om tot een ruimtelijke eenheid te komen.

Om die reden zijn volgende architectuurstijlen verboden:

- Zogenaamde 'historiserende' bouwstijlen; dit zijn imitaties van historische bouwstijlen of op historische bouwstijlen gelijkende architectuurvormen, gebouwd in moderne materialen; voorbeelden zijn o.a. een fermette, vakwerkhuis, een huis in pastorstijl of Engelse cottigestijl;
- Zogenaamde 'Spaanse bouwstijl' met helder getinte buitenbepleistering, extreem laaghellende daken (helling  $\leq 20^\circ$ ) en/of het ontbreken van dakgoten.

**Materialen:** de algemene bepaling zijn van toepassing. Het materiaalgebruik wordt binnen elk van de zones onderling op elkaar afgestemd.

**Parkeren:** per wooneenheid wordt minimaal 1 autostandplaats op eigen perceel ingericht onder vorm van carports, deze kunnen zowel inpandig als in de noordoostelijke bouwvrije strook ingeplant worden. De fiets- en tuinberging wordt inpandig georganiseerd of als afgesloten deel van de carport.

**Realisatie:** elk bouwblok van 2 rug aan rug gekoppelde woningen wordt als één geheel in één fase opgericht.

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning voor nieuwe woonbebouwing binnen deze bestemmingzone wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied, en geeft weer:

- de inrichting van de totale projectzone, met tenminste die elementen m.b.t. de bebouwing, de beplanting en de open ruimte elementen waarvoor voorwaarden geformuleerd worden in de onderstaande inrichtingsvoorschriften: dit omvat naast de bouwtechnische en inplantingsplannen eveneens een beplantingsplan voor de gehele zone, evenals aanduiding van de beboste gehelen, de open ruimte stroken, en de publiek toegankelijke delen.
- de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de (fiets)parkeervoorzieningen

**Onbebouwde ruimte**

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als private tuin. De zone wordt beplant.

Enkel verhardingen die behoren tot de normale tuininrichting, zijnde een inrit, paden en terrassen zijn toegelaten. De verharde oppervlakte wordt tot een minimum beperkt. De verharde oppervlakte per perceel is maximaal gelijk aan de breedte van de gevel x een diepte van 5m. Inritten hebben een maximale breedte van 3m. Asphaltverhardingen zijn niet toegelaten.

Bijgebouwen:

Het oprichten van bijgebouwen is niet toegelaten.

Afsluitingen

In de voortuin:

- Ten opzichte van het openbaar domein: Afsluitingen langs het openbaar domein worden uitgevoerd in een haagbeplanting met een maximale hoogte van 1,80m.
- Tussen percelen onderling: Afsluitingen op de zijdelingse perceelsgrenzen worden uitgevoerd in een haagbeplanting of een draad met klimplanten met een hoogte van minimum 1,60m en maximum 2,00m.

Zijdelingse perceelsgrenzen:

- Tussen percelen onderling: Afsluitingen op de zijdelingse perceelsgrenzen worden uitgevoerd in een haagbeplanting of een draad met klimplanten met een hoogte van minimum 1,60m en maximum 2,00m.
- Aangrenzend aan het openbaar domein: Afsluitingen langs de zijdelingse perceelsgrenzen die palen aan het openbaar domein worden uitgevoerd in een haagbeplanting met een hoogte van 1,80m.

Achterste perceelsgrenzen:

- Ten opzichte van de groenstrips: Naar de groenstrips toe worden de afsluitingen uitgevoerd in een haagbeplanting met een hoogte van minimum 1,60m en maximaal 2,00m.
- Ten opzichte van percelen onderling: Afsluitingen op de achterste perceelsgrenzen worden uitgevoerd in een haagbeplanting of een draad met klimplanten met een hoogte van minimum 1,60m en maximum 2,00m.

Voor alle afsluitingen worden inheemse soorten gebruikt.



**ART. 4. ZONE VOOR WONEN 4 – ZUIDGERICHTE OPEN BEBOUWING****TOELICHTEND**

## TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

Deze woningen worden noordelijk op het perceel gepositioneerd. De vierkante vorm van het perceel is zo gedraaid dat twee zijden van de woning naar het zuiden zijn georiënteerd.

T = 1,34ha

Indicatief aantal woningen: 24

Indicatieve oppervlakte van de percelen: 484 tot 638m<sup>2</sup>

Globale indicatieve dichtheid voor deze bestemmingszone: 18 wo/ha

**VERORDENEND**

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

**Gebiedscategorie**

**Wonen**, cfr. art. 2.2.3. §2 van de VCRO.

**Bestemming**

**Hoofdbestemming:** wonen

**Toegelaten nevenbestemmingen:** diensten zonder loketfunctie, vrije beroepen, kantoren

De nevenbestemming beslaat maximum 50% van de vloeroppervlakte per wooneenheid, beperkt tot maximaal 100m<sup>2</sup>

**Inrichting en beheer****Bebouwde ruimte**

Dichtheid: minimum 24 wooneenheden gemeten over alle zones art. 4 samen  
maximaal 1 wooneenheid per perceel

Typologie: eengezinswoningen in open bebouwing

Perceelsbreedte: minimaal 21m, maximaal 25m; afwijkingen zijn toegestaan indien een verdeling cfr de voorschriften fysiek onmogelijk blijkt

Inplanting

Afstand tussen gevel en noordwestelijke perceelsgrens: 0m

Afstand tussen gevel en noordoostelijke perceelsgrens: minimaal 3m

Afstand tussen gevel en zuidoostelijke perceelsgrens: minimaal 10m

Afstand tussen gevel en zuidwestelijke perceelsgrens: minimaal 10m

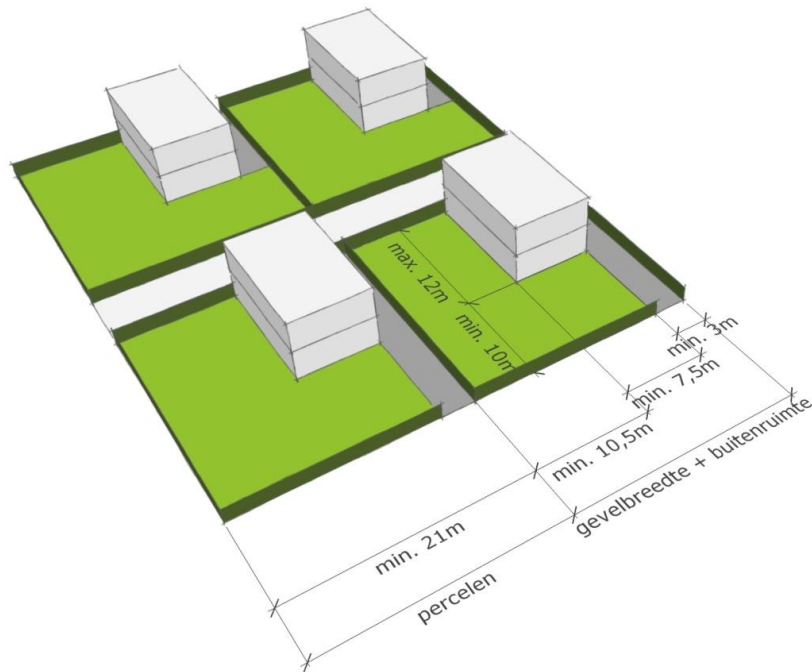
Bouwbreedte: minimaal 7,5m, maximaal 10m

Bouwdiepte: wordt bepaald door de diepte van de percelen en de minimale afstand tot de perceelsgrens met een absoluut maximum van 12m

Bouwhoogte: 2 bouwlagen

Kroonlijsthoogte 2 bouwlagen: maximaal 7,00m

Dakvorm: vrij te bepalen



Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning voor nieuwe woonbebouwing binnen deze bestemmingzone wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied, en geeft weer:

- de inrichting van de totale projectzone, met tenminste die elementen m.b.t. de bebouwing, de beplanting en de open ruimte elementen waarvoor voorwaarden geformuleerd worden in de onderstaande inrichtingsvoorschriften: dit omvat naast de bouwtechnische en inplantingsplannen eveneens een beplantingsplan voor de gehele zone, evenals aanduiding van de

**Bijgebouwen:** carports zijn toegelaten aansluitend tegen de woning in de zone tussen de noordoostelijk gevel en de zijdelingse perceelsgrens. De maximale dakrandhoogte van de carports bedraagt 3m. De daken worden plat afgedekt. Zij sluiten wat betreft vormgeving en materiaalgebruik betreft aan bij de woning.

**Algemeen architectonisch voorkomen:**

De architectuur van alle nieuwbouw zal strak, eenvoudig en kwaliteitsvol zijn. De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkevel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz
- De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz (vooral wat betreft het voorzien van terrassen op verdieping, ...)
- Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Volumes dienen op een harmonische wijze aan te sluiten enerzijds op elkaar, maar ook op hun omgeving (qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal, ...), om tot een ruimtelijke eenheid te komen.

Om die reden zijn volgende architectuurstijlen verboden:

- Zogenaamde 'historiserende' bouwstijlen; dit zijn imitaties van historische bouwstijlen of op historische bouwstijlen gelijkende architectuurvormen, gebouwd in moderne materialen; voorbeelden zijn o.a. een fermette, vakwerkhuis, een huis in pastorstijl of Engelse cottigestijl;
- Zogenaamde 'Spaanse bouwstijl' met helder getinte buitenbepleistering, extreem laaghellende daken (helling  $\leq 20^\circ$ ) en/of het ontbreken van dakgoten.

**Overdruk groenstrips:** de strips worden ingericht conform de bepalingen onder art. 27

**Materialen:** de algemene bepaling zijn van toepassing. Het materiaalgebruik wordt binnen elk van de zones onderling op elkaar afgestemd

**Parkeren:** per wooneenheid wordt minimaal 1 autostandplaats op eigen perceel ingericht, garagepoorten in de voorgevel zijn slechts toegelaten bij een voorgevelbreedte van minimum 8.00m; carports zijn steeds toegelaten.

**Onbebouwde ruimte**

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als private tuin. De zone wordt beplant.

Enkel verhardingen die behoren tot de normale tuininrichting, zijnde een inrit, paden en terrassen zijn toegelaten. De verharde oppervlakte wordt tot een minimum beperkt. De verharde oppervlakte per perceel is maximaal gelijk aan de breedte van de gevel x een diepte van 5m. Inritten hebben een maximale breedte van 3m. Asphaltverhardingen zijn niet toegelaten.

beboste gehelen, de open ruimte stroken, en de publiek toegankelijke delen.

- de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de (fiets)parkeervoorzieningen.

#### Bijgebouwen:

Het oprichten van losstaande bijgebouwen is toegelaten. Ze worden opgericht in hout en plat afgedekt. Maximaal 1 per perceel. De maximale oppervlakte bedraagt 12m<sup>2</sup>, de hoogte maximaal 3m. De minimale afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt 1m.

#### Reliëfwijzigingen:

Het bestaande reliëf wordt maximaal behouden bij de inplanting van de gebouwen en het aanleggen van de tuin. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke context verantwoord zijn en mits de eventuele wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

#### Afsluitingen

In de voortuin:

- Ten opzichte van het openbaar domein: Afsluitingen langs het openbaar domein worden uitgevoerd in een haagbeplanting met een maximale hoogte van 1,80m.
- Tussen percelen onderling: Afsluitingen op de zijdelingse perceelsgrenzen worden uitgevoerd in een haagbeplanting of een draad met klimplanten met een hoogte van minimum 1,60m en maximum 2,00m.

Zijdelingse perceelsgrenzen:

- Tussen percelen onderling: Afsluitingen op de zijdelingse perceelsgrenzen worden uitgevoerd in een haagbeplanting of een draad met klimplanten met een hoogte van minimum 1,60m en maximum 2,00m.
- Aangrenzend aan het openbaar domein: Afsluitingen langs de zijdelingse perceelsgrenzen die palen aan het openbaar domein worden uitgevoerd in een haagbeplanting met een hoogte van 1,80m.

Achterste perceelsgrenzen:

- Ten opzichte van de groenstrips: Naar de groenstrips toe worden de afsluitingen uitgevoerd in een haagbeplanting met een hoogte van minimum 1,60m en maximaal 2,00m.
- Ten opzichte van percelen onderling: Afsluitingen op de achterste perceelsgrenzen worden uitgevoerd in een haagbeplanting of een draad met klimplanten met een hoogte van minimum 1,60m en maximum 2,00m.

Voor alle afsluitingen worden inheemse soorten gebruikt.

**ART. 5. ZONE VOOR WONEN 5 – KLASSIEKE OPEN BEBOUWING****TOELICHTEND****TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING**

De kavels hebben een breedte van 20 m tot 25m. De woning wordt centraal gepositioneerd aan de straatzijde.

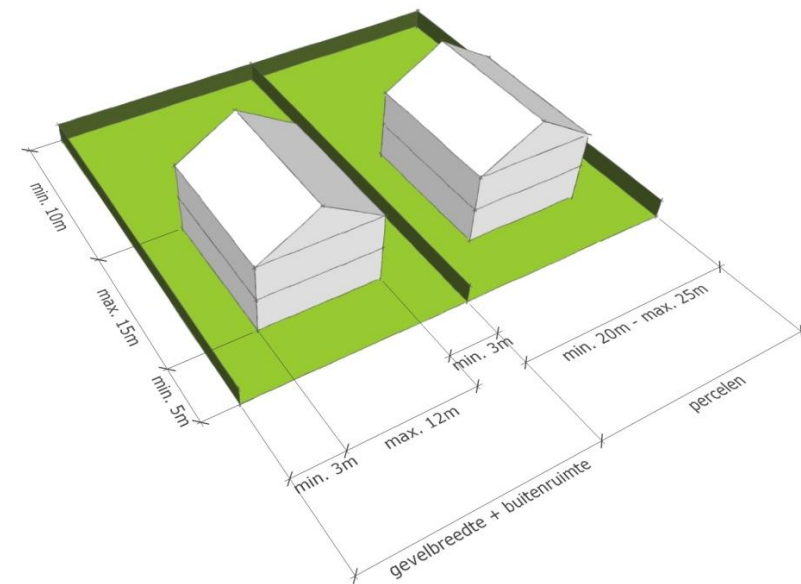
T = 1,81ha

Indicatief aantal woningen: 27

Indicatieve oppervlakte van de percelen: 486 tot 999m<sup>2</sup>

Volume van de woningen: max.720 - 1080m<sup>3</sup>

Globale indicatieve dichtheid voor deze bestemmingszone: 15 wo/ha

**VERORDENEND****STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN****Gebiedscategorie**

**Wonen**, cfr. art. 2.2.3. §2 van de VCRO.

**Bestemming**

**Hoofdbestemming:** wonen

**Toegelaten nevenbestemmingen:** diensten zonder loketfunctie, vrije beroepen, kantoren

De nevenbestemming beslaat maximum 50% van de vloeroppervlakte per wooneenheid, beperkt tot maximaal 100m<sup>2</sup>

**Inrichting en beheer****Bebouwde ruimte**

**Dichtheid:** minimum 43 wooneenheden gemeten over alle zones art. 5 samen  
maximaal 1 wooneenheid per perceel

**Typologie:** ééngezinswoningen in open bebouwing

**Perceelsbreedte:** minimaal 20m maximaal 25m

**Inplanting**

Afstand van de voorgevel tot de rooilijn: minimaal 5m, de zone tussen rooilijn en voorgevel wordt ingericht als private voortuin

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen: minimaal 3m

Afstand tot de achterste perceelsgrens: minimaal 10m

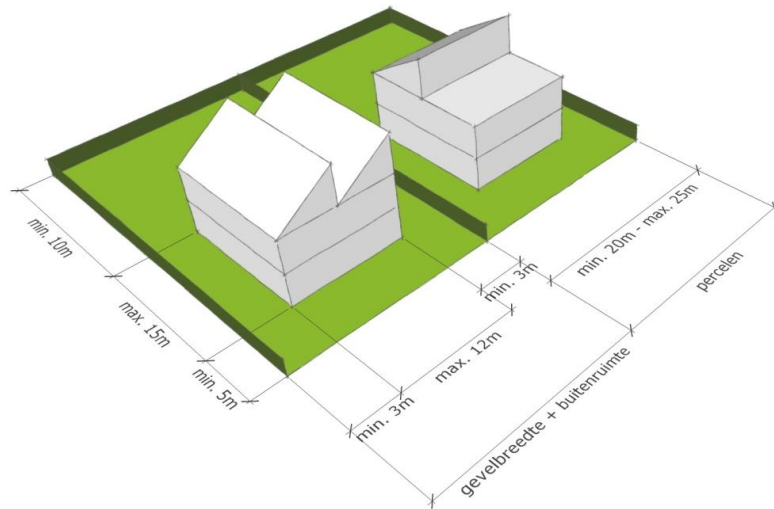
**Bouwbreedte:** minimaal 8m, maximaal 12m

**Bouwdiepte:** wordt bepaald door de diepte van de percelen en de minimale afstand tot de perceelsgrens met een absoluut maximum van 15m

**Bouwhoogte:** 2 bouwlagen

Dakrandhoogte 2 bouwlagen: maximaal 7,00

**Dakvorm:** dakvorm vrij te bepalen, bij hellend/gebogen dak: maximale nokhoogte 3,50m gemeten vanaf de kroonlijst



Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning voor nieuwe woonbebouwing binnen deze bestemmingzone wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied, en geeft weer:

- de inrichting van de totale projectzone, met tenminste die elementen m.b.t. de bebouwing, de beplanting en de open ruimte elementen waarvoor voorwaarden geformuleerd worden in de onderstaande inrichtingsvoorschriften: dit omvat naast de bouwtechnische en inplantingsplannen eveneens een beplantingsplan voor de gehele zone, evenals aanduiding van de beboste gehelen, de open ruimte stroken, en de publiek toegankelijke delen.
- de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de (fiets)parkeervoorzieningen.

**Bijgebouwen:** carports zijn toegelaten aansluitend tegen de woning in de zone tussen de noordoostelijke gevel en de zijdelingse perceelsgrens. De maximale dakrandhoogte van de carports bedraagt 3m. De daken worden plat afgedekt. Zij sluiten wat betreft vormgeving en materiaalgebruik betreft aan bij de woning.

**Algemeen architectonisch voorkomen:**

De architectuur van alle nieuwbouw zal strak, eenvoudig en kwaliteitsvol zijn. De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkevel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz
- De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz (vooral wat betreft het voorzien van terrassen op verdieping, ...)
- Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Volumes dienen op een harmonische wijze aan te sluiten enerzijds op elkaar, maar ook op hun omgeving (qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal, ...), om tot een ruimtelijke eenheid te komen.

Om die reden zijn volgende architectuurstijlen verboden:

- Zogenaamde 'historiserende' bouwstijlen; dit zijn imitaties van historische bouwstijlen of op historische bouwstijlen gelijkende architectuurvormen, gebouwd in moderne materialen; voorbeelden zijn o.a. een fermette, vakwerkhuis, een huis in pastorijsstijl of Engelse cottigestijl;
- Zogenaamde 'Spaanse bouwstijl' met helder getinte buitenbepleistering, extreem laaghellende daken (helling  $\leq 20^\circ$ ) en/of het ontbreken van dakgoten.

**Overdruk groenstrips:** de strips worden ingericht conform de bepalingen onder art. 27

**Materialen:** de algemene bepaling zijn van toepassing. Het materiaalgebruik wordt binnen elk van de zones onderling op elkaar afgestemd

**Parkeren:** per wooneenheid wordt minimaal 1 autostandplaats op eigen perceel ingericht, garagepoorten in de voorgevel zijn slechts toegelaten bij een voorgevelbreedte van minimum 8.00m; carports zijn steeds toegelaten. Garages zijn enkel inpandig toegelaten.

**Onbebouwde ruimte**

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als private tuin. De zone wordt beplant.

Enkel verhardingen die behoren tot de normale tuinrichting, zijnde een inrit, paden en terrassen zijn toegelaten. De verharde oppervlakte wordt tot een minimum beperkt. In de voortuin worden de verhardingen beperkt tot de inrit en de toegang naar de voordeur. De inrit heeft een maximale breedte van 3m. De verharde oppervlakte per perceel is maximaal gelijk aan de breedte van de gevel x een diepte van 5m.

Asfaltverhardingen zijn niet toegelaten.

Bijgebouwen:

Het oprichten van losstaande bijgebouwen is toegelaten. Ze worden opgericht in hout en plat afgedekt. Maximaal 1 per perceel. De maximale oppervlakte bedraagt 12m<sup>2</sup>, de hoogte maximaal 3m. De minimale afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt 1m.

Afsluitingen

In de voortuin:

- Ten opzichte van het openbaar domein: Afsluitingen langs het openbaar domein worden uitgevoerd in een haagbeplanting met een maximale hoogte van 1,20m.
- Tussen percelen onderling: Afsluitingen op de zijdelingse perceelsgrenzen worden uitgevoerd in een haagbeplanting of een draad met klimplanten met een hoogte van minimum 1,60m en maximum 2,00m.

Zijdelingse perceelsgrenzen:

- Tussen percelen onderling: Afsluitingen op de zijdelingse perceelsgrenzen worden uitgevoerd in een haagbeplanting of een draad met klimplanten met een hoogte van minimum 1,60m en maximum 2,00m.
- Aangrenzend aan het openbaar domein: Afsluitingen langs de zijdelingse perceelsgrenzen die palen aan het openbaar domein worden uitgevoerd in een haagbeplanting met een hoogte van 1,80m.

Achterste perceelsgrenzen:

- Ten opzichte van de groenstrips: Naar de groenstrips toe worden de afsluitingen uitgevoerd in een haagbeplanting met een hoogte van minimum 1,60m en maximaal 2,00m.
- Ten opzichte van percelen onderling: Afsluitingen op de achterste perceelsgrenzen worden uitgevoerd in een haagbeplanting of een draad met klimplanten met een hoogte van minimum 1,60m en maximum 2,00m.

Voor alle afsluitingen worden inheemse soorten gebruikt.

**ART. 6. ZONE VOOR WONEN 6 – GESTAPELDE/GESCHAKELDE WONINGEN****TOELICHTEND**

## TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

Er wordt geopteerd voor een mix van gestapelde en geschakelde rijwoningen. De bewoners parkeren achteraan de woning onder gemeenschappelijk vormgegeven luifels. Men kijkt vanuit elke woning op groen. De woningen gericht naar de zone voor wegen kijken op de groene strook tussen de voorgevel en de effectieve weg, de woningen gericht naar de zone voor buurtpark kijken op de centraal gelegen zone die ingericht wordt als collectieve groene buitenruimte.

T = 1,67ha

Indicatief aantal woningen: 92

Indicatieve oppervlakte van de percelen: 207 tot 300m<sup>2</sup>

Globale indicatieve dichtheid voor deze bestemmingszone: 55 wo/ha

Volume van de woningen: 360m<sup>3</sup> bij 2 bouwlagen, 720m<sup>3</sup> bij 3 bouwlagen, in het laatste geval worden er 2 wooneenheden ingericht.

**VERORDENEND**

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

**Gebiedscategorie**

**Wonen**, cfr. art. 2.2.3. §2 van de VCRO.

**Bestemming**

**Hoofdbestemming:** wonen

**Toegelaten nevenbestemmingen:** diensten zonder loketfunctie, vrije beroepen, kantoren  
De nevenbestemming beslaat maximum 25% van de vloeroppervlakte per wooneenheid.

**Inrichting en beheer****Bebouwde ruimte**

Dichtheid: minimum 92 wooneenheden gemeten over alle zones art. 6 samen  
gemiddelde berekend over de zone: maximum 1,5 wooneenheden per perceel

Typologie: mix van ééngezinswoningen en gestapelde woningen, in half open en gesloten bouworde, waarbij een reeks bestaat uit 6 tot 9 percelen

Perceelsbreedte: minimaal 6m en maximaal 8m; afwijkingen zijn toegestaan indien een verdeling cfr de voorschriften fysiek onmogelijk blijkt

Inplanting

Afstand van de voorgevel tot de rooilijn: minimaal 0m, maximaal 2m, de zone tussen rooilijn en voorgevel wordt toegevoegd aan het openbaar domein zodat de voorgevel steeds op de rooilijn staat.

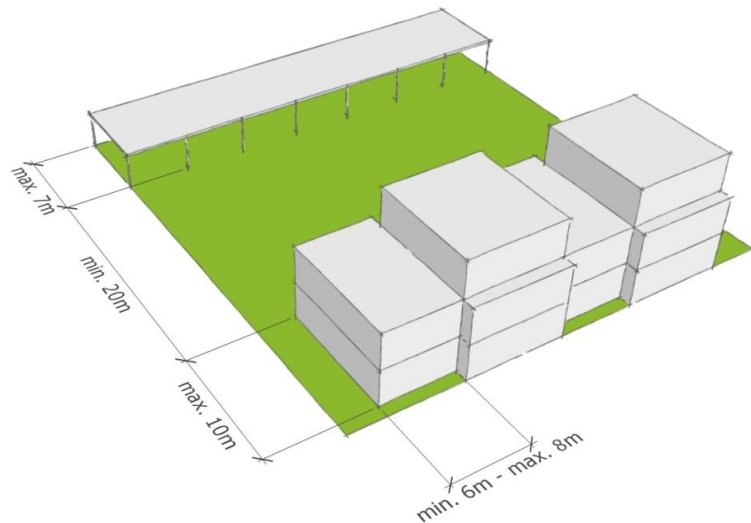
Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen: 0m

Bouwbreedte: minimaal 6m en maximaal 8m afhankelijk van de breedte van de percelen

Bouwdiepte: maximum 10m

Bouwhoogte: 2-3 bouwlagen, de derde bouwlaag is ondergeschikt aan het bouwblok. Dit betekent dat de dakrandhoogte van de tweede bouwlaag voor minstens 50% van de breedte van het gehele bouwblok dient te worden aangehouden. De oppervlakte van de derde bouwlaag wordt beperkt tot maximaal 50% van de bebouwde oppervlakte van het bouwblok.

Dakrandhoogte 2 bouwlagen: maximaal 7,00m



Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning voor nieuwe woonbebouwing binnen deze bestemmingzone wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied, en geeft weer:

- de inrichting van de totale projectzone, met tenminste die elementen m.b.t. de bebouwing, de beplanting en de open ruimte elementen waarvoor voorwaarden geformuleerd worden in de onderstaande inrichtingsvoorschriften: dit omvat naast de bouwtechnische en inplantingsplannen eveneens een beplantingsplan voor de gehele zone, evenals aanduiding van de beboste gehelen, de open ruimte stroken, en de publiek toegankelijke delen.
- de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op het eigen

Dakrandhoogte 3 bouwlagen: maximaal 10,00m

Dakvorm: plat dak

Overdruk zone voor carports: in deze zone wordt een luifel opgericht waaronder het bewonersparkeren (1,2 parkeerplaatsen per wooneenheid) wordt georganiseerd. Delen kunnen afgesloten worden om dienst te doen als tuin- en fietsenberging. De luifel en de afgesloten delen worden in één fase opgericht en als één eenvormig geheel uitgevoerd. De maximale hoogte van de luifel bedraagt 3,50m. De diepte bedraagt maximaal 7,00m. De luifel kan ten opzichte van de secundaire ontsluiting afgesloten worden met een metalen hekwerk, op voorwaarde dat dit aan de zijde van de tuin wordt geplaatst.

Andere bijgebouwen zijn niet toegestaan.

Algemeen architectonisch voorkomen:

De architectuur van alle nieuwbouw zal strak, eenvoudig en kwaliteitsvol zijn. De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz
- De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz (vooral wat betreft het voorzien van terrassen op verdieping, ...)
- Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Volumes dienen op een harmonische wijze aan te sluiten enerzijds op elkaar, maar ook op hun omgeving (qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal, ...), om tot een ruimtelijke eenheid te komen.

Om die reden zijn volgende architectuurstijlen verboden:

- Zogenaamde 'historiserende' bouwstijlen; dit zijn imitaties van historische bouwstijlen of op historische bouwstijlen gelijkende architectuurvormen, gebouwd in moderne materialen; voorbeelden zijn o.a. een fermette, vakwerkhuis, een huis in pastorstijl of Engelse cottagestijl;
- Zogenaamde 'Spaanse bouwstijl' met helder getinte buitenbepleistering, extreem laaghellende daken (helling  $\leq 20^\circ$ ) en/of het ontbreken van dakgoten.

Materialen: de algemene bepaling zijn van toepassing. Het materiaalgebruik wordt binnen elk van de zones onderling op elkaar afgestemd

Parkeren: gemiddeld over de zone, worden per wooneenheid wordt maximaal 1,2 autostandplaatsen (op eigen perceel ingericht in de zone met 'overdruk voor carports' ingericht. De carports worden ontsloten ter hoogte van de 'indicatieve aanduiding connectie parkeerstraat'. Het bezoekersparkeren wordt georganiseerd in de zone P van de aansluitende zone voor gemeenschappelijk groen (art.16).



perceel, inclusief de toegangen tot de (fiets)parkeervoorzieningen.

Realisatie: minstens elke deelzone (A, B, C of D) wordt als één geheel in één fase opgericht.

#### **Onbebouwde ruimte**

De onbebouwde ruimte tussen de achtergevel en de luifel wordt ingericht als private tuin. De zone wordt beplant. Enkel verhardingen die behoren tot de normale tuininrichting als paden en terrassen zijn toegelaten. De oppervlakte wordt tot een minimum beperkt. De verharde oppervlakte per perceel is maximaal gelijk aan de breedte van de gevel x een diepte van 5m. Asphaltverhardingen zijn niet toegelaten.

#### Reliëfwijzigingen:

Het bestaande reliëf wordt maximaal behouden bij de inplanting van de gebouwen en het aanleggen van de tuin. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke context verantwoord zijn en mits de eventuele wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

#### Afsluitingen

Zijdelingse perceelsgrenzen:

- Tussen percelen onderling: Afsluitingen op de zijdelingse perceelsgrenzen worden uitgevoerd in een haagbeplanting of een draad met klimplanten met een hoogte van minimum 1,60m en maximum 2,00m.
- Aangrenzend aan het openbaar domein: Afsluitingen langs de zijdelingse perceelsgrenzen die palen aan het openbaar domein worden uitgevoerd in een haagbeplanting met een hoogte van 1,80m.

Achterste perceelsgrenzen:

Afsluitingen op de achterste perceelsgrenzen worden uitgevoerd in een haagbeplanting of een draad met klimplanten met een hoogte van minimum 1,60m en maximum 2,00m. Het plaatsen van een metalen hekwerk is toegelaten ter afsluiting van de luifel. Alle afsluitingen worden aan de tuinzijde van de luifel geplaatst.

Voor alle afsluitingen worden inheemse soorten gebruikt.

**ART. 7. ZONE VOOR WONEN 7 – URBAN VILLA'S****TOELICHTEND**

## TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

Op een aantal strategische plaatsen worden urban villa's voorzien. Zo worden er een aantal volumes ter hoogte van de toegangen van de wijk, de centrale dreef en aan de Zwijvegemstraat geplaatst. Ter hoogte van de Leemputstraat worden een aantal grotere volumes ingeplant. Deze gebouwen hebben duidelijke voorkanten en geven de toegang een representatief karakter. Ze kijken uit op de naastliggende groenstructuur. Daarnaast worden er urban villa's langs het kanaal gepositioneerd, waardoor de unieke mogelijkheden van de projectsite ten volle worden benut. Samen vormen de urban villa's een front naar het kanaal en geven ze aan de wijk ook een voorkant langs deze zijde van het projectgebied.

Bij het bepalen van de bebouwings- en vloerindex werd uitgegaan van een gemiddelde bruto vloeroppervlakte van 150m<sup>2</sup> per wooneenheid. Voor de zones A, B en E worden deze oppervlaktes ook als richtinggevend gemiddelde oppervlakte aangegeven. Voor de zones C en D kunnen de oppervlaktes van de woningen vrij bepaald worden binnen de contouren van de B/T, de V/T en het aantal te realiseren woningen.

Oppervlakte van de zones:

Zone A: 9.052 m<sup>2</sup>

Zone B: 4.367 m<sup>2</sup>

Zone C: 8.615 m<sup>2</sup>

Zone D: 5.910 m<sup>2</sup>

Zone E: 4.213 m<sup>2</sup>

Indicatieve dichtheid per zone:

Zone A: 33 wo/ha

**VERORDENEND**

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

**Gebiedscategorie**

**Wonen**, cfr. art. 2.2.3. §2 van de VCRO.

**Bestemming**

**Hoofdbestemming:** wonen

**Toegelaten nevenbestemmingen:** diensten zonder loketfunctie, vrije beroepen, kantoren

De nevenbestemming beslaat maximum 50% van de vloeroppervlakte per wooneenheid, beperkt tot maximaal 100m<sup>2</sup>. In de zuidelijke kop van de zone A is op het gelijkvloers één horeca-functie toegelaten voor zover de draagkracht van de woonomgeving niet overschreden wordt.

**Inrichting en beheer****Bebouwde ruimte**

Dichtheid: zone A: 30 wooneenheden

zone B: 18 wooneenheden

zone C: 40 wooneenheden

zone D: 24 wooneenheden

zone E: 21 wooneenheden

Typologie: meergezinswoningen in de vorm van urban villa's

Inplanting

Ten opzichte van de zones voor wonen 4 en 8 dient een bouwvrije afstand van 12m gerespecteerd te worden.

In de zone A dient ten opzichte van de zone voor wonen 8 een bouwvrije zone van 20m gerespecteerd te worden.

Ten opzichte van de andere zonegrenzen moet geen bouwvrije zone voorzien worden.

Bouwhoogte: zone A: maximaal 3 bouwlagen, dakrandhoogte maximaal 11m

zone B: maximaal 3 bouwlagen, dakrandhoogte maximaal 10m

zone C: maximaal 3 bouwlagen, dakrandhoogte maximaal 10m maximaal 4 bouwlagen aan de bosrand, dakrandhoogte maximaal 14m

Zone B: 41 wo/ha  
 Zone C: 46 wo/ha  
 Zone D: 41 wo/ha  
 Zone E: 50 wo/ha

zone D: maximaal 3 bouwlagen, dakrandhoogte maximaal 10m  
 zone E: maximaal 3 bouwlagen, dakrandhoogte maximaal 10m

Maximale bebouwings- en vloerindex:

zone A: B/T 0,17 , V/T 0,5	te verdelen over 4 volumes met verspringende bouwlijn
zone B: B/T 0,25 , V/T 0,76	te verdelen over 3 volumes
zone C: B/T 0,20 , V/T 0,71	te verdelen over 2 volumes
zone D: B/T 0,21 , V/T 0,61	te verdelen over 5 volumes
zone E: B/T 0,25 , V/T 0,75	te verdelen over 3 volumes

Dakvorm: plat dak

Algemeen architectonisch voorkomen:

De architectuur van alle nieuwbouw zal strak, eenvoudig en kwaliteitsvol zijn. De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz
- De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz (vooral wat betreft het voorzien van terrassen op verdieping, ...)
- Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Volumes dienen op een harmonische wijze aan te sluiten enerzijds op elkaar, maar ook op hun omgeving (qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal, ...), om tot een ruimtelijke eenheid te komen.

Om die reden zijn volgende architectuurstijlen verboden:

- Zogenaamde ‘historiserende’ bouwstijlen; dit zijn imitaties van historische bouwstijlen of op historische bouwstijlen gelijkende architectuurvormen, gebouwd in moderne materialen; voorbeelden zijn o.a. een fermette, vakwerkhuis, een huis in pastorstijl of Engelse cottagestijl;
- Zogenaamde ‘Spaanse bouwstijl’ met helder getinte buitenbepleistering, extreem laaghellende daken (helling  $\leq 20^\circ$ ) en/of het ontbreken van dakgoten.

In de zone A worden de leefruimtes maximaal aan de zijde van de vaart ingericht om de privacy van de woningen in de zone voor wonen 8 maximaal te garanderen.

Materialen: de algemene bepaling zijn van toepassing

Buitenruimte

Buitenruimtes zoals terrassen, patio’s, e.d., ondersteunend aan de woonfunctie worden steeds voor minimum 1/3 van de oppervlakte inpandig voorzien. De effectief bruikbare buitenruimtes worden ingericht als

Gemiddelde oppervlakte per wooneenheid:

Zone A: 150m<sup>2</sup> bruto, uitzondering is toegestaan in functie van de realisatie van een bescheiden woonaanbod  
 Zone B: 150m<sup>2</sup> bruto  
 Zone C: vrij te bepalen  
 Zone D: vrij te bepalen  
 Zone E: 150m<sup>2</sup> bruto, uitzondering is toegestaan in functie van de realisatie van een bescheiden woonaanbod

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning voor nieuwe woonbebouwing binnen deze bestemmingzone wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied, en geeft weer:

- de inrichting van de totale projectzone, met tenminste die elementen m.b.t. de bebouwing, de beplanting en de open ruimte elementen waarvoor voorwaarden geformuleerd worden in de onderstaande inrichtingsvoorschriften: dit omvat naast de bouwtechnische en inplantingsplannen eveneens een beplantingsplan voor de gehele zone, evenals aanduiding van de beboste gehelen, de open ruimte stroken, en de publiek toegankelijke delen.

- de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de (fiets)parkeervoorzieningen.

Het inrichtingsplan bevat minimaal de elementen zoals omschreven in het uitvoeringsbesluit betreffende de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is.

aangename verblijfsplek ter ondersteuning van de woonfunctie.

Parkeren: bewonersparkeren: zone A: ondergronds of half verzonken geïntegreerd in het landschap, zone B en D: bovengronds en geïntegreerd in het landschap, zone C en E: ondergronds, telkens a rato van minimaal 1,2 autostandplaatsen per wooneenheid, parkeren voor bezoekers: bovengronds a rato van 0,3 autostandplaatsen per wooneenheid, het parkeren moet binnen de contouren van de betreffende bestemmingszone geïntegreerd worden.

Fietsparkeren: per wooneenheid moeten er minstens 2 fietsparkeerplaatsen in private afsluitbare stalling voor bewoners beschikbaar zijn. Voor bezoekers worden er 0,3 fietsparkeerplaatsen ingericht. Alle fietsparkeervoorzieningen moeten vlot bereikbaar, toegankelijk en comfortabel zijn.

Realisatie: elk van de zones wordt als één geheel in één fase opgericht.

### **Onbebouwde ruimte**

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als gemeenschappelijk buitenruimte voor de bewoners. Voor woningen op het gelijkvloers mag een terras ingericht worden.

De zone wordt beplant. Enkel verhardingen die behoren tot de normale tuinrichting, zijnde een inrit, paden en terrassen zijn toegelaten. De verharde oppervlakte wordt tot een minimum beperkt. De verharde oppervlakte is maximaal gelijk aan de maximaal te bebouwen oppervlakte in de zone. Asphaltverhardingen zijn niet toegelaten.

### Bijgebouwen:

Het oprichten van losstaande bijgebouwen is niet toegelaten. Alle nodige bergingen voor afval, fietsen, ... worden verplicht geïntegreerd in het hoofdgebouw.

### Reliëfwijzigingen:

Het bestaande reliëf wordt maximaal behouden bij de inplanting van de gebouwen en het aanleggen van de tuin. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke context verantwoord zijn en mits de eventuele wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

### Afsluitingen

In de voortuin:

- Ten opzichte van het openbaar domein: Afsluitingen langs het openbaar domein worden uitgevoerd in een haagbeplanting met een maximale hoogte van 1,80m.
- Ten opzichte van andere bestemmingszones: Afsluitingen op de zijdelingse perceelsgrenzen worden uitgevoerd in een haagbeplanting of een draad met klimplanten met een hoogte van minimum 1,60m en maximum 2,00m.

Zijdelingse perceelsgrenzen:

- Ten opzichte van de aangrenzende bestemmingszones: Afsluitingen op de zijdelingse perceelsgrenzen

worden uitgevoerd in een haagbeplanting of een draad met klimplanten met een hoogte van minimum 1,60m en maximum 2,00m.

- Aangrenzend aan het openbaar domein: Afsluitingen langs de zijdelingse perceelsgrenzen die palen aan het openbaar domein worden uitgevoerd in een haagbeplanting met een hoogte van 1,80m.

Achterste perceelsgrenzen:

Afsluitingen op de achterste perceelsgrenzen worden uitgevoerd in een haagbeplanting of een draad met klimplanten met een hoogte van minimum 1,60m en maximum 2,00m.

Voor alle afsluitingen worden inheemse soorten gebruikt.

## ART. 8. ZONE VOOR WONEN 8 – BESTAANDE BEBOUWING

### TOELICHTEND

#### TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDERING

Deze zones omvatten de bestaande bebouwing gelegen binnen het plangebied. De voorschriften worden afgestemd op de bestaande typologie.

### VERORDENEND

#### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

#### Gebiedscategorie

**Wonen**, cfr. art. 2.2.3. §2 van de VCRO.

#### Bestemming

**Hoofdbestemming:** wonen, nutsvoorzieningen

**Toegelaten nevenbestemmingen:** openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, handel, diensten, vrije beroepen, kantoren

De nevenbestemming beslaat maximum 50% van de vloeroppervlakte per wooneenheid, beperkt tot maximaal 100m<sup>2</sup>.

#### Inrichting en beheer

##### **Bebouwde ruimte**

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
- de bestaande of gewenste woondichtheid

Algemeen architectonisch voorkomen:

De architectuur van alle nieuwbouw zal strak, eenvoudig en kwaliteitsvol zijn. De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkaavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz
- De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz (vooral wat betreft het voorzien van terrassen op verdieping, ...)
- Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Volumes dienen op een harmonische wijze aan te sluiten enerzijds op elkaar, maar ook op hun omgeving (qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal, ...), om tot een ruimtelijke eenheid te komen.

Om die reden zijn volgende architectuurstijlen verboden:

- Zogenaamde 'historiserende' bouwstijlen; dit zijn imitaties van historische bouwstijlen of op historische bouwstijlen gelijkende architectuurvormen, gebouwd in moderne materialen; voorbeelden zijn o.a. een fermette, vakwerkhuis, een huis in pastorstijl of Engelse cottagestijl;
- Zogenaamde 'Spaanse bouwstijl' met helder getinte buitenbepleistering, extreem laaghellende daken (helling  $\leq 20^\circ$ ) en/of het ontbreken van dakgoten.

Overdruk 'ontsluiting gemotoriseerd verkeer': ter hoogte van deze aanduiding zijn de bepalingen van art 26 van toepassing.

**ART.9. ZONE VOOR TUINEN****TOELICHTEND**

## TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

Deze zones beslaan achterste delen van percelen die zeer diep zijn. Door deze delen op te nemen in een bouwvrije zone voor tuinen wordt de bebouwing op de percelen gebundeld opgericht aan de voorzijde van de percelen en ontstaan er aaneengesloten bouwvrije zones binnen het bebouwde weefsel. Deze zones worden beplant en ingericht als tuin bij de voorliggende woningen.

Het oprichten van gebouwen is in deze zones echter niet toegelaten. Eventuele bijgebouwen moeten ingeplant worden op het gedeelte van het perceel dat gelegen is in een zone voor wonen.

Ter hoogte van de aanduiding ‘ontsluiting gemotoriseerd verkeer’ is wel de aanleg van een inrit toegelaten conform de bepalingen van art 26.

**VERORDENEND**

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

**Gebiedscategorie**

**Wonen**, cfr. art. 2.2.3. §2 van de VCRO.

**Bestemming**

Deze zones worden voorbehouden voor de inrichting van private tuinen.

**Inrichting en beheer**

Een beplanting in deze zone is verplicht. Verhardingen (o.a. terrassen, tuinpaden, ...) dienen te gebeuren in duurzame waterdoorlatende materialen en worden tot een minimum beperkt. De oppervlakte van de verharding bedraagt maximaal 10% van de oppervlakte van de bestemmingszone op het betrokken perceel, met een absoluut maximum van 40m<sup>2</sup> (in de zone voor tuinen). Asphaltverhardingen zijn niet toegelaten.

Daar waar de tuin grenst aan het openbaar domein wordt een afsluiting geplaatst bestaande uit een haag. In dit geval mag slecht 1 toegang per perceel gerealiseerd worden met een maximale breedte van 3m. Voor poorten worden duurzame en esthetisch verantwoorde materialen gebruikt.

Bijgebouwen:

Het oprichten van bijgebouwen is niet toegelaten. Aan bestaande gebouwen in de zone zijn enkel instandhoudings- en onderhoudswerken toegelaten.

Overdruk ‘ontsluiting gemotoriseerd verkeer’: ter hoogte van deze aanduiding zijn de bepalingen van art 26 van toepassing.

Reliëfwijzigingen:

Het bestaande reliëf wordt maximaal behouden bij de inplanting van de gebouwen en het aanleggen van de tuin. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke context verantwoord zijn en mits de eventuele wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

## ART. 10. OVERDRUK NORMEN INZAKE SOCIAAL EN BESCHEIDEN WOONAANBOD

### TOELICHTEND

TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

Schematisch overzicht van de ingeschreven normen inzake sociaal en bescheiden woonaanbod.

	natuurlijke of rechtspersonen	Vlaamse (semi-) publieke rechtspersonen
<b>Voor bereiken BSO</b>		
Deel WUG		
Sociaal woonaanbod	Min 20% - max. 25%	min 40% - max. 50%
Bescheiden woonaanbod	Min 10%	Min 10%
Overige Delen via Gemeentelijk Reglement Sociaal Wonen		
Sociaal woonaanbod	Min 10%	min 20%
Bescheiden woonaanbod	Min 20% - (% sociaal woonaanbod)	Min 40% - (% sociaal woonaanbod)
<b>Na bereiken BSO</b>		
Sociaal woonaanbod	min 10%	min 10%
Bescheiden woonaanbod	min 10%	min 10%

De gemeente kan volgens art. 4.1.12 van het decreet een lager objectief (maar nooit minder dan de helft) vaststellen dan hierboven vermeld mits dit wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande sociale woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken

### VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

#### Gebiedscategorie

**Wonen**, cfr. art. 2.2.3. §2 van de VCRO.

#### Bestemming

De bestemming is de in grondkleur aangegeven bestemming

Sociaal en bescheiden woonaanbod

In de zones voor woningbouw, gesitueerd binnen deze overdruk, kan een vergunning voor:

1. Verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
2. Groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;
3. De bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
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;

pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:

- hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in het eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijfentwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Bovendien kan een vergunning pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt dat minstens 10 procent is.



van het nieuwe woongebied.

Van dit artikel wordt geen toepassing gemaakt:

- indien de bouwheer of verkavelaar een sociale woonorganisatie is, of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, dat een sociaal woonproject wenst te realiseren;
- indien de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning uitvoering geeft aan een verkavelingsvergunning waaraan reeds een sociale last is verbonden.

De verkavelaar of bouwheer kan, conform artikel 4.1.16 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid een hogere sociale last realiseren dan deze die volgens dit artikel vereist is. Per extra verwezenlijkte sociale huurwoning, sociale koopwoning of sociale kavel wordt een kredieteenheid verkregen die in minderheid kan gebracht worden bij de realisatie van de in principieel uit te voeren sociale last bij andere verkavelings- en bouwprojecten in de gemeente Mechelen.

De verkavelaar of bouwheer kan tevens een lagere sociale last realiseren op basis van kredieteenheden verkregen bij andere verkavelingen of bouwprojecten in de gemeente Mechelen en/of op basis van CBO-credits.

De gemeente kan, conform artikel 4.1.12 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid, een objectief vaststellen dat lager ligt dan de minimale objectieven, 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 tot gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale objectieven, zoals hierboven vermeld.

**Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet grond- en pandenbeleid, verwezenlijkt is, worden de sociale en bescheiden normen voor zowel private als semipublieke rechtspersonen en Vlaamse besturen vastgesteld op minstens 10%.**

## RECREATIE

### ART. 11. ZONE VOOR RECREATIE

#### TOELICHTEND

##### TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

Deze bestemmingszone valt uiteen in twee clusters. Eén cluster beslaat de bestaande terreinen van het tenniscentrum langs de Lotelingstraat. Ter hoogte van de tweede cluster, gelegen tegenover het tenniscentrum, bevinden zich momenteel geen sportvelden. De tweede cluster wordt voorzien voor de herlocatie van de twee bestaande voetbalvelden die zich momenteel achter de bedrijfsterreinen van Alstom situeren. Tevens wordt er ruimte voorzien voor één bijkomend voetbalveld.

De bebouwing wordt ingeplant in de drie zones (A, B en C) die afgebakend zijn op het grafisch plan. De overige delen wordt gereserveerd voor de aanleg van open lucht recreatieve voorzieningen en de landschappelijke inkleding van het geheel. In de zone A is er tevens polyvalente ruimte mogelijk voor medegebruik in functie van externe werkingen, bv volkstuinen en wijkgebonden activiteiten.

Oppervlakte van de zones:

Zone voetbal: 23.981 m<sup>2</sup>

Zone tennis: 14.684 m<sup>2</sup>

Zone A: 611 m<sup>2</sup>

Zone B: 6.695 m<sup>2</sup>

#### VERORDENEND

##### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

#### Gebiedscategorie

**Recreatie**, cfr. art. 2.2.3. §2 van de VCRO.

#### Bestemming

Deze zone is bestemd voor de inrichting van een recreatieve cluster met verschillende mogelijkheden wat betreft volgende bestemmingen of combinaties van bestemmingen:

- Mogelijke hoofdbestemmingen:
  - sport,
  - recreatieve activiteiten,
  - jeugdactiviteiten.

Als nevenbestemming zijn alle functies toegelaten die behoren tot de normale uitrusting van een recreatieve bestemming met inbegrip van één conciërgewoning in de zone gemerkt C.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- motorcrossterreinen
- terreinen voor modelvliegtuigen
- een hiertoe uitgeruste fuifzaal
- andere activiteiten die door geluidsoverlast de woonkwaliteit aantasten

#### Inrichting en beheer

Gebouwen noodzakelijk voor de goede werking van de zone zijn toegelaten binnen volgende randvoorwaarden:

zone A

- B/T: max. 0,85    V/T: max. 1,60
- Dakrandhoogte: max. 6,00 m
- Nokhoogte: max. 7,50 m

Zone C: 618 m<sup>2</sup>

zone B

- B/T: max. 0,50     V/T: max. 0,70
- Dakrandhoogte: max. 9,00 m
- Nokhoogte: max. 12,00 m

zone C

- Maximale oppervlakte van de woning: 250 m<sup>2</sup>
- Dakrandhoogte: max. 6,00 m
- Nokhoogte: max. 7,50 m

Alle randvoorzieningen die technisch vereist zijn maken integraal deel uit van de zone.

Reclamepanelen: het aanbrengen van publiciteit in open lucht is enkel toegelaten rond de wedstrijdvelen en tegen de gevels van de gebouwen. Rond de wedstrijdvelen bedraagt de maximaal toegelaten hoogte 1,20m, tegen de gebouwen is de maximale hoogte beperkt tot de onderzijde van de dakrand. De achterzijde van de vrijstaande panelen wordt uitgevoerd in een donkere kleur.

#### Materiaalgebruik

Alle constructies en voorzieningen bestaan uit duurzame, functionele en esthetisch verantwoorde materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Het gebruik van betonplaten is niet toegelaten, met uitzondering van architectonisch beton.

De verhardingen, nodig voor het uitoefenen van de activiteiten zijn toegelaten, maar worden tot een minimum beperkt. Verhardingen dienen te gebeuren in waterdoorlatende materialen of kleinschalige verhardingsmaterialen, met uitzondering van de technische eisen die aan sportvelden worden gesteld. Het hemelwater dient ter plaatse te worden opgevangen en gebufferd.

#### Afsluitingen

Het plaatsen van afsluitingen is toegestaan, zodat de wedstrijdvelen tijdens de wedstrijd kunnen afgesloten worden. De overige tijd dient het recreatiegebied in hoofdzaak publiek toegankelijk te zijn.

Het plaatsen van afsluitingen is toegelaten, doch het publiek karakter van de zone mag hierdoor niet verloren gaan.

#### Beplanting

De begroening vervult een belangrijke rol. Daarom dient de zone naast de sport- en spelvoorzieningen ingericht te worden met groenelementen. Aan de randen van de zone, waar geen buffer op het grafisch plan in aangeduid moet een randbeplanting aangeplant worden.

De landschappelijke waarde van deze zone zal verhoogd worden door een gepaste groenaanplanting. Bij de aanleg zal gebruik gemaakt worden van inheemse standplaatsgeschikte soorten.

Overdruk 'langzaam verkeerverbinding': ter hoogte van deze aanduiding zijn de bepalingen van art 25 van toepassing.

Parkeren:

Parkeren is in deze zone niet toegestaan, met uitzondering van het fietsparkeren.

## OVERIG GROEN

### ART. 12. ZONE VOOR PARKBOS – TYPE 1

#### TOELICHTEND

##### TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

Om de doelstelling ‘behoud en versterken van landschappelijke karakteristieken, zodat een kwalitatieve en groene leefomgeving ontstaat’ te kunnen realiseren is het cruciaal dat er voldoende open ruimte wordt gevrijwaard. Het karakter van deze ruimtes varieert naargelang de ligging.

Deze zone zal ingericht worden als een natuurlijk parkbos waarbij de bestaande natuurlijke groenstructuur (voormalig kasteelpark) maximaal versterkt wordt. Tevens zal aandacht besteed worden aan de historische waarde van het gebied als voormalig park van het kasteel Betsenbroek. Bij het uitvoeren van werken of handelingen zal hiertoe op het terrein een analyse gemaakt worden van de historische restanten. Op basis van deze analyse zal in overleg met de bevoegde instanties beslist worden welke elementen waardevol genoeg zijn om gerestaureerd of geconserveerd te worden.

Het natuurlijk reliëf en de bestaande waardevolle beplantingen worden maximaal gerespecteerd.

Binnen deze groenzone zullen, in functie van een vlotte doorwandelaarbaarheid, de nodige paden aangelegd worden. Gekoppeld aan deze paden kunnen er verblijfsplekken gecreëerd worden.

De aanwezige beekstructuur zal haar natuurlijke bedding behouden binnen het plangebied, met mogelijke uitzondering voor waterbeheersingsmaatregelen.

De inrichting van het parkbos dient een maximale gebruiksvriendelijkheid

#### VERORDENEND

##### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

#### Gebiedscategorie

**Overig groen**, cfr. art. 2.2.3. §2 van de VCRO.

#### Bestemming

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een parkbos. Dit gebied heeft ook een sociale functie.

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. Daarnaast zijn ook paden toegelaten ter ontsluiting van aanpalende tuinen.

De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.

#### Inrichting

Ruimtelijk zal deze zone één geheel vormen met de zones voor buurtpark en de zone voor park aan het water. Alle werken en handelingen nodig in functie van het onderhoud en de verbetering van de vaart zijn toegelaten, evenals waterbeheersingswerken.

Het aanplanten van diepwortelende soorten is niet toegelaten in een zone van 10m gemeten vanaf de bovenrand van de dijk.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100m<sup>2</sup>, met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie.
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor

en veiligheid te garanderen. Parkmeubilair, verlichtingselementen, verblijfsplekken, ... dienen dit te verwezenlijken. Niet natuurlijke inrichtingselementen dienen zich naadloos in te passen binnen de groenstructuur en er op een natuurlijke wijze deel van uit te maken.

De uit te voeren handelingen binnen de zone dienen te gebeuren in relatie tot het op het ogenblik van uitvoering van toepassing zijnde bosdecreet of andere relevante wetgevingen.

Bij de inrichting van de delen aansluitend bij de vaart zal rekening gehouden worden met de voorwaarden die vooropgesteld worden door de instanties verantwoordelijk voor de vaart.

Onder kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie worden onder andere verstaan, speeltuigen, infrastructuren voor speelbossen of speelzones in een bos en speelweiden, een overdekte picknickplaats, ... Hoogdynamische dagrecreatie of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, omvangrijke speeltuinen, permanente kampeervoorzieningen, ...).

niet-gemotoriseerd verkeer; waarbij de aangeduide langzaam verkeerverbindingen minimaal te realiseren zijn.

- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid, de wegen langs de dijk dienen toegankelijk te zijn voor zwaar materieel in functie van onderhoud en herstellingen aan de vaart;
- De aanleg van inritten naar woningen, ter hoogte van de indicatieve aanduiding 'ontsluiting gemotoriseerd verkeer' conform de bepalingen van art. 26. De ontsluiting dient optimaal ingebed te zijn in de historische parkstructuur en met respect voor bestaande waardevolle bomen.

In bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen behalve de activiteiten voor de realisatie van de in de hierboven vermelde functies, ook de volgende activiteiten toegelaten worden op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad en enkel in functie van volgende voorwaarden:

- Het betreft een functie complementair aan het wonen zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening of ambacht;
- De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
- De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup>.

Ten behoeve van deze functies is het toegelaten:

- Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen, herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume, of het uitbreiden met maximaal 20% van het bestaande bouwvolume, met dien verstande dat het volume nooit meer dan 1.000m<sup>3</sup> kan bedragen. Indien de gebouwen niet aangesloten zijn op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten.

Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;

- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen;
- de relatie met het landschappelijke aspect en het ruimtelijk beleid;
- het al dan niet geschikt zijn van het gebouw voor het nieuwe gebruik;
- de watertoets.

Overdruk ‘zichtcorridor’: bij de inrichting van de zone zal erover gewaakt worden dat er binnen deze zone en zichtcorridor gevrijwaard wordt zodat het contact vanuit het binnengebied met de vaart versterkt wordt.

Overdruk ‘zone voor poortfunctie’: ter hoogte van deze aanduiding is een verbreding van de rooilijn toegelaten in functie van de inrichting van een visuele poort tot de nieuwe woonwijk. Deze poort wordt vormgegeven door het gebruik van groenelementen, al dan niet in combinatie met kunst.

Binnen het gebied is landbouw een ondergeschikte functie. Werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de bestaande landbouwactiviteiten zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies.

Behalve in de op het grafisch plan aangeduide zone ‘waterbuffering niet toegelaten’ zijn, voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

### **Beheer**

De zone wordt beheerd volgens de principes van het harmonisch park- en groenbeheer en het integraal waterbeheer.

Het beheer van deze zone gebeurt op basis van de principes van harmonisch park- en groenbeheer. Volgende principes liggen aan de basis van dit beheer:

- Streven naar een duurzame, dynamische en diverse uitbouw van de groenstructuur waarbij mensgerichte, natuurgerichte, milieugerichte en organisatiegerichte facetten op een harmonische wijze samengaan.
- Permanent en gestructureerd overleg met doelgroepen.
- Realisatie van duurzame groenstructuren waarbinnen op een dynamische manier wordt ingespeeld op een zich wijzigende maatschappelijke behoefte.
- Het leidt tot groenstructuren waarin de gedetecteerde

maatschappelijke functies op een geïntegreerde wijze aan bod komen.

- Behouden en vergroten van de soortendiversiteit waar dat kan.
- Het realiseren van groenstructuren met een hoge structuurdiversiteit.
- Met mensgerichte maatregelen zich richten op de realisatie van een aantrekkelijke en gevarieerde groenstructuur waarin de gebruiker zijn gading vindt.
- Met natuurgerichte maatregelen de biodiversiteit in stand houden en/of verhogen.
- Door het milieugerichte karakter voldoen aan de algemene zorgplicht voor het milieu ingeschreven in het milieubeleidsplan.

## ART. 13. ZONE VOOR PARKBOS – TYPE 2

### TOELICHTEND

#### TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

Om de doelstelling ‘behoud en versterken van landschappelijke karakteristieken, zodat een kwalitatieve en groene leefomgeving ontstaat’ te kunnen realiseren is het cruciaal dat er voldoende open ruimte wordt gevrijwaard. Het karakter van deze ruimtes varieert naargelang de ligging.

Deze zone zal ingericht worden als een natuurlijk parkbos waarbij de bestaande natuurlijke groenstructuur maximaal versterkt en indien nodig gestructureerd zal worden. Aanvullende beplanting dient maximaal te gebeuren met inheemse soorten.

Het natuurlijk reliëf en de bestaande waardevolle beplantingen worden maximaal gerespecteerd.

Binnen deze groenzone zullen, in functie van een vlotte

### VERORDENEND

#### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

#### Gebiedscategorie

**Overig groen**, cfr. art. 2.2.3. §2 van de VCRO.

#### Bestemming

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een parkbos. Dit gebied heeft ook een sociale functie.

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.

#### Inrichting

Ruimtelijk zal deze zone één geheel vormen met de zones voor buurtpark en de zone voor park aan het water. Bebouwing is in deze zone niet toegelaten, met uitzondering van tuinhuisjes zoals hierna omschreven.

De aanwezige landschappelijke en ecologische waarden worden maximaal gerespecteerd.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende



doorwandelbaarheid, de nodige paden aangelegd worden. Gekoppeld aan deze paden kunnen er verblijfsplekken gecreëerd worden.

De inrichting van de groengebieden dient een maximale gebruiksvriendelijkheid en veiligheid te garanderen. Parkmeubilair, verlichtingselementen, verblijfsplekken, ... dienen dit te verwezenlijken. De gebruikte, niet natuurlijke inrichtingselementen dienen zich naadloos in te passen binnen de groenstructuur en er op een natuurlijke wijze deel van uit te maken.

In deze zone is het eveneens toegelaten volkstuinten in te richten. Alvorens deze aan te leggen zal er een inrichtingsplan worden opgesteld. Met de gebruikers zal een huurovereenkomst opgemaakt worden waarin nauwkeurig wordt bepaald wat er binnen deze zone is toegelaten in verband met de inrichting van de tuintjes.

De uit te voeren handelingen binnen de zone dienen te gebeuren in relatie tot het op het ogenblik van uitvoering van toepassing zijnde bosdecreet of andere relevante wetgevingen.

Het beheer van deze zone gebeurt op basis van de principes van harmonisch park- en groenbeheer. Volgende principes liggen aan de basis van dit beheer:

- Streven naar een duurzame, dynamische en diverse uitbouw van de groenstructuur waarbij mensgerichte, natuurgerichte, milieugerichte en organisatiegerichte facetten op een harmonische wijze samengaan.
- Permanent en gestructureerd overleg met doelgroepen.
- Realisatie van duurzame groenstructuren waarbinnen op een

werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; waarbij de aangeduide langzaam verkeerverbindingen minimaal te realiseren zijn.
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid
- De aanleg en inrichting van volkstuinten, inclusief de noodzakelijke ontsluiting en tuinhuisjes met een maximale oppervlakte van 10m<sup>2</sup>. De kroonlijsthoogte is beperkt tot 2,50 meter; de nokhoogte is beperkt tot 3 meter. De oprichting van tuinhuisjes is in deze zone vergunningsplichtig; Ten opzichte van de zones voor wonen, zone voor tuinen dient ten minste 10m afstand gehouden te worden. Vooraleer over te gaan tot de inrichting zal een globaal inrichtingsplan voor de zone opgemaakt worden.

Binnen het gebied is landbouw een ondergeschikte functie. Werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de bestaande landbouwactiviteiten zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies.

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

## Beheer

De zone wordt beheerd volgens de principes van het harmonisch park- en groenbeheer.

dynamische manier wordt ingespeeld op een zich wijzigende maatschappelijke behoefte.

- Het leidt tot groenstructuren waarin de gedetecteerde maatschappelijke functies op een geïntegreerde wijze aan bod komen.
- Behouden en vergroten van de soortendiversiteit waar dat kan.
- Het realiseren van groenstructuren met een hoge structuurdiversiteit.
- Met mensgerichte maatregelen zich richten op de realisatie van een aantrekkelijke en gevarieerde groenstructuur waarin de gebruiker zijn gading vindt.
- Met natuurgerichte maatregelen de biodiversiteit in stand houden en/of verhogen.
- Door het milieugerichte karakter voldoen aan de algemene zorgplicht voor het milieu ingeschreven in het milieubeleidsplan.

## ART. 14. ZONE VOOR BUURTPARK

### TOELICHTEND

#### TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

Om de doelstelling ‘behoud van het landelijk karakter’ te kunnen realiseren is het cruciaal dat er voldoende open ruimte wordt gevrijwaard. Het karakter van deze ruimtes varieert naargelang de ligging.

Deze zone zal ingericht worden als een park waarbij de bestaande waardevolle groenstructuur maximaal wordt behouden, versterkt en gestructureerd zal worden. Aanvullende beplanting dient maximaal te gebeuren met inheemse soorten.

De inrichting van de groengebieden dient een maximale gebruiksvriendelijkheid en veiligheid te garanderen. Parkmeubilair,

### VERORDENEND

#### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

#### Gebiedscategorie

**Overig groen**, cfr. art. 2.2.3. §2 van de VCRO.

#### Bestemming

Zone voorbehouden voor de inrichting van een buurtpark

#### Inrichting

Ruimtelijk zal deze zone één geheel vormen met de zones voor parkbos en de zone voor park aan het water. De zone wordt ingericht als een groene zone ten behoeve van de buurtbewoners. De aanleg van paden, pleintjes, speelzones, ... is toegelaten. Het oprichten van bebouwing is niet toegelaten, met uitzondering van kleine constructies die behoren tot de normale uitrusting van een park (luifels, speelhuisjes, ...)

verlichtingselementen, verblijfsplekken, ... dienen dit te verwezenlijken. De gebruikte, niet natuurlijke inrichtingselementen dienen zich naadloos in te passen binnen de groenstructuur en er op een natuurlijke wijze deel van uit te maken.

Het natuurlijk reliëf en de bestaande waardevolle beplantingen worden maximaal gerespecteerd.

Binnen deze groenzone zullen, in functie van een vlotte doorwandelaarbaarheid, de nodige paden aangelegd worden. Gekoppeld aan deze paden kunnen er verblijfs- en speelplekken gecreëerd worden.

De aanduiding van de zone waarin parkeerplaatsen kunnen worden ingericht is indicatief waardoor de precieze inplanting kan geïntegreerd worden in de totaalaanleg van de zone. Het maximaal aantal parkeerplaatsen dat mag ingericht worden, wordt vastgelegd op 40.

Bij de inrichting van de zones moeten minimaal de aangeduide ‘langzaam verkeerverbindingen’ gerealiseerd worden. Deze verbindingen worden ingericht conform de voorschriften van art. 25.

Indicatieve aanduiding parkeren (P): ter hoogte van deze zone is de inrichting van parkeervoorzieningen voor de aansluitende zone voor wonen 8 toegelaten.

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

## Beheer

De zone wordt beheerd volgens de principes van het harmonisch park- en groenbeheer.

Het beheer van deze zone gebeurt op basis van de principes van harmonisch park- en groenbeheer. Volgende principes liggen aan de basis van dit beheer:

- Streven naar een duurzame, dynamische en diverse uitbouw van het park waarbij mensgerichte, natuurgerichte, milieugerichte en organisatiegerichte facetten op een harmonische wijze samengaan.
- Permanent en gestructureerd overleg met doelgroepen.
- Realisatie van duurzame parken waarbinnen op een dynamische manier wordt ingespeeld op een zich wijzigende maatschappelijke behoefte.
- Het leidt tot parken waarin de gedetecteerde maatschappelijke functies op een geïntegreerde wijze aan bod komen.
- Behouden en vergroten van de soortendiversiteit waar dat kan.

- Het realiseren van groenstructuren met een hoge structuurdiversiteit.
- Met mensgerichte maatregelen zich richten op de realisatie van een aantrekkelijk en gevarieerd park waarin de parkgebruiker zijn gading vindt.
- Met natuurgerichte maatregelen de biodiversiteit in stand houden en/of verhogen.
- Door het milieugerichte karakter voldoen aan de algemene zorgplicht voor het milieu ingeschreven in het milieubeleidsplan.

## ART. 15. ZONE VOOR PARK AAN HET WATER

### TOELICHTEND

#### TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

Om de doelstelling ‘behoud van het landelijk karakter’ te kunnen realiseren is het cruciaal dat er voldoende open ruimte wordt gevrijwaard. Het karakter van deze ruimtes varieert naargelang de ligging.

Langs de vaart wordt een voldoende brede open ruimte behouden. Niet alleen worden op deze manier de potenties van deze ruimte om uit te groeien tot een kwalitatieve verblijfsruimte aan het water voldoende benut. Ze vormt ook een ecologische corridor tussen de zones voor parkbos die ten noorden en ten zuiden van het woongebied gesitueerd zijn.

Bij de inrichting van de zone zal rekening gehouden worden met de voorwaarden die vooropgesteld worden door de instanties verantwoordelijk voor de vaart.

### VERORDENEND

#### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

#### Gebiedscategorie

**Overig groen**, cfr. art. 2.2.3. §2 van de VCRO.

#### Bestemming

Zone voorbehouden voor de aanleg van een park onder vorm van een groenstrook langs de vaart met uitlopers naar het achterliggende gebied.

#### Inrichting

Ruimtelijk zal deze zone één geheel vormen met de zones voor parkbos en de zone voor buurtpark. De zone krijgt een eerder open karakter, waarbij de vaart centraal staat.

Alle werken en handelingen nodig in functie van het onderhoud en de verbetering van de vaart zijn toegelaten, evenals waterbeheersingswerken.

Het aanplanten van diepwortelende soorten is niet toegelaten in een zone van 10m gemeten vanaf de bovenrand van de dijk.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden en pleinen voor niet-gemotoriseerd verkeer; waarbij de aangeduide langzaam verkeerverbindingen minimaal

Voor de bestaande bebouwing wordt een uitdoofscenario voorgesteld, gelet op het feit dat het een zeer nat gebied betreft dat mede dient ingeschakeld te worden om de waterproblematiek binnen het gebied op te vangen. Aan deze gebouwen zijn dan ook slechts instandhoudings- en onderhoudswerken toegelaten met uitzondering van de bebouwing ter hoogte van de aanduiding 'horeca'. Hier dienen de nodige maatregelen getroffen te worden in functie van de waterproblematiek.

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de horecafunctie binnen deze bestemmingzone wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied, en geeft weer:

- de inrichting van de totale zone, met tenminste die elementen m.b.t. de bebouwing, de beplanting en de open ruimte elementen waarvoor voorwaarden geformuleerd worden in de onderhavige inrichtingsvoorschriften: dit omvat naast de bouwtechnische en inplantingsplannen eveneens een beplantingsplan voor de gehele zone, evenals aanduiding van de beboste gehelen, de open ruimte stroken, en de publiek toegankelijke delen.
- de ontsluiting en de organisatie van de het verkeer op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de (fiets)parkeervoorzieningen.

Het beheer van deze zone gebeurt op basis van de principes van harmonisch park- en groenbeheer. Volgende principes liggen aan de basis van dit beheer:

- Streven naar een duurzame, dynamische en diverse uitbouw van het park waarbij mensgerichte, natuurgerichte, milieugerichte en organisatiegerichte facetten op een harmonische wijze samengaan.
- Permanent en gestructureerd overleg met doelgroepen.
- Realisatie van duurzame parken waarbinnen op een dynamische

te realiseren zijn;

- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid, de wegen langs de dijk dienen toegankelijk te zijn voor zwaar materieel in functie van onderhoud en herstellingen aan de vaart;
- werken, handelingen en wijzigingen nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, de aanleg van buffer- en infiltratiebekkens;
- de aanleg van een fiets- en voetgangersbrug over de vaart, de exacte ligging zal in de uitvoeringsfase bepaald worden. Indien niet gekozen wordt voor een beweegbare brug, moet een vrije doorvaarthoogte van minimaal 6m gerespecteerd worden.

Overdruk 'zone voor horeca': ter hoogte van deze aanduiding kan een horecafunctie ingericht worden in een nieuw markant volume ter ondersteuning van de toeristische betekenis van de vaart. De bebouwing is beperkt tot 1.000m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van 2 bouwlagen. Het parkeren voor de horecafunctie wordt voorzien in de zone voor wegen – primaire erfontsluiting B aan de Struikheidestraat.

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

## Beheer

De zone wordt beheerd volgens de principes van het harmonisch park- en groenbeheer.

manier wordt ingespeeld op een zich wijzigende maatschappelijke behoefte.

- Het leidt tot parken waarin de gedetecteerde maatschappelijke functies op een geïntegreerde wijze aan bod komen.
- Behouden en vergroten van de soortendiversiteit waar dat kan.
- Het realiseren van parken met een hoge structuurdiversiteit.
- Met mensgerichte maatregelen zich richten op de realisatie van een aantrekkelijk en gevarieerd park waarin de parkgebruiker zijn gading vindt.
- Met natuurgerichte maatregelen de biodiversiteit in stand houden en/of verhogen.
- Door het milieugerichte karakter voldoen aan de algemene zorgplicht voor het milieu ingeschreven in het milieubeleidsplan.

## ART. 16. ZONE VOOR GEMEENSCHAPPELIJK GROEN

### TOELICHTEND

#### TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

Deze zone situeert zich centraal tussen de zones voor wonen 6. Deze zone wordt ingericht als gemeenschappelijke buitenruimte voor de bewoners en biedt tevens het groene kader voor de woningen die met de voorgevel naar deze zone gericht zijn.

De aanleg van de zone zal dan ook gebeuren dat de woningen op een kwalitatieve manier voor voetgangers ontsloten worden. Hiertoe zijn de nodige verhardingen toegelaten. Gemotoriseerd verkeer is hier enkel toegelaten bij noodgevallen en bij verhuis.

Ter hoogte van de aanduiding P is de inrichting van bezoekersparkeerplaatsen toegelaten. Het bewonersparkeren wordt georganiseerd binnen de daartoe voorziene zones.

### VERORDENEND

#### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

#### Gebiedscategorie

**Overig groen**, cfr. art. 2.2.3. §2 van de VCRO.

#### Bestemming

Deze zone wordt ingericht als een centrale open groene ruimte voor de omliggende woningen.

#### Inrichting

De zone wordt ingericht als een groene zone ten behoeve van de buurtbewoners. De aanleg van paden, pleintjes, speelzones, ... is toegelaten.

Het oprichten van bebouwing is niet toegelaten.

Ter hoogte van de aanduiding 'P' is de inrichting van parkeerplaatsen voor bezoekers voor de woningen van de aanpalende zone voor wonen 6 verplicht. De parkeernorm bedraagt 0,3 per wooneenheid. De parkeerplaatsen worden in een groen kader ingericht met gebruik van hoogstammen en hagen.

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang

brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor woningbouw in de aanpalende bestemmingszone zone voor wonen 6, moet deze parkzone aangelegd en beplant zijn.

### **Beheer**

De zone wordt beheerd volgens de principes van het harmonisch park- en groenbeheer.

Het beheer van deze zone gebeurt op basis van de principes van harmonisch park- en groenbeheer. Volgende principes liggen aan de basis van dit beheer:

- Streven naar een duurzame, dynamische en diverse uitbouw van het park waarbij mensgerichte, natuurgerichte, milieugerichte en organisatiegerichte facetten op een harmonische wijze samengaan.
- Permanent en gestructureerd overleg met doelgroepen.
- Realisatie van duurzame parken waarbinnen op een dynamische manier wordt ingespeeld op een zich wijzigende maatschappelijke behoefte.
- Het leidt tot parken waarin de gedetecteerde maatschappelijke functies op een geïntegreerde wijze aan bod komen.
- Behouden en vergroten van de soortendiversiteit waar dat kan.
- Het realiseren van parken met een hoge structuurdiversiteit.
- Met mensgerichte maatregelen zich richten op de realisatie van een aantrekkelijk en gevarieerd park waarin de parkgebruiker zijn gading vindt.
- Met natuurgerichte maatregelen de biodiversiteit in stand houden en/of verhogen.
- Door het milieugerichte karakter voldoen aan de algemene zorgplicht voor het milieu ingeschreven in het milieubeleidsplan.

## ART. 17. ZONE VOOR BUFFER

### TOELICHTEND

#### TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

Deze zone heeft een esthetische en afscherpende functie. Teneinde deze functies ten volle te vervullen wordt deze zone gekenmerkt door een specifieke inrichting. De aanleg van een aarden wal is niet toegelaten, het oorspronkelijke reliëf wordt gerespecteerd.

Om de afscherpende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben: de buffer is permanent en gelaagd. Permanent in die zin dat het een aaneengesloten geheel is. Doorbreken van de bufferzone is enkel toegelaten indien dit op het grafisch plan is weergegeven. Gelaagd in die zin dat er verschillende lagen in onderscheiden worden die overgaan in elkaar: een bodembedekkende kruidlaag, heestermassieven en hoogstammig groen. Slechts op deze manier kan de buffer zijn functie ten volle vervullen.

### VERORDENEND

#### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

#### Gebiedscategorie

**Overig groen**, cfr. art. 2.2.3. §2 van de VCRO.

#### Bestemming

De bestemming is buffergroen.

#### Inrichting

Een zone als buffer is verplicht op de aangeduide plaatsen, met de respectievelijke omvang.

Om de afscherpende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben: de buffer is permanent en gelaagd. De groenbuffer wordt aangeplant met inheemse soorten in harmonie met het omringende. De struiken staan in diagonaal plantverband en 1,50m uit elkaar. Nieuwe hoogstammige bomen dienen op minimum 2,50m van de perceelsgrens te worden aangeplant. Er wordt minimaal één bomenrij aangeplant.

Alle bebouwing, reclame of stapelen van materialen erin is verboden. Het oprichten van een afsluiting is mogelijk onder de vorm van een draad- en/of haagafsluiting of van een draad met klimplanten die aan de binnenzijde van het te bufferen terrein. De hoogte ervan is beperkt tot 2.20 m.

Het onderbreken van de bufferzone is enkel daar toegelaten waar het op het grafisch plan is aangegeven met de aanduiding ‘ontsluiting gemotoriseerd verkeer’. De ligging van de ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer zijn indicatief en de exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de aanpalende zone. De breedte van de onderbreking bedraagt maximaal 3m.

Bij de inrichting van de zones moeten de aangeduide ‘langzaam verkeerverbindingen’ gerealiseerd worden. Deze verbindingen worden ingericht conform de voorschriften van art. 25.

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het



voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden zijn in deze zone niet toegelaten. De aanplanting van de bufferzone dient te geschieden ten laatste in het plantseizoen volgend op de realisatie van de bestemming op het terrein, respectievelijk zone voor recreatie, zone voor parking of zone voor wonen 8.

### **Beheer**

Werken en handelingen die nodig zijn voor het onderhoud van de groenbuffer zijn toegelaten.

De eigenaar van de te integreren functie staat in voor het onderhoud van het groen.

De verantwoordelijke voor het beheer zal dit beheer uitvoeren als een goed huisvader. Hierbij staat de bufferende werking, de permanente gelaagdheid en de landschappelijke integratie steeds centraal.

## LIJNINFRASTRUCTUUR

### ART. 18. ZONE VOOR WEGEN – HOOFDONTSLUITING

#### TOELICHTEND

##### TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

Het projectgebied zelf wordt ontsloten via een hoofdontsluitingslus met twee aantakingspunten op de Leuvensesteenweg: één in het verlengde van de Struikheidestraat en één ter hoogte van de Lotelingstraat.

Ter hoogte van de Lotelingstraat is er op basis van een specifiek mobiliteitsonderzoek gekozen voor het ontdebelen van de weg. Zo wordt er een nieuwe ontsluitingsweg aan de noordzijde van het terrein van Alstom voorzien. Via de bestaande Lotelingstraat rijdt men het gebied enkel nog buiten.

De richtinggevende profielen worden weergegeven in de toelichtingsnota onder punt 6.6.5. Wegtypologiën.

De aanleg van de wegenis en riolering gebeurt in overleg met en na akkoord van de stad Mechelen. Het openbaar domein wordt na oplevering gratis overgedragen aan de stad Mechelen.

#### VERORDENEND

##### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

#### Gebiedscategorie

**Lijninfrastructuur**, cfr. art. 2.2.3. §2 van de VCRO.

#### Bestemming

Dit is een zone voor de inrichting van de hoofdontsluiting van de wijk vanaf de Leuvensesteenweg.

#### Inrichting en beheer

Deze zones zullen ingericht worden in functie van de optimale ontsluiting van de aanliggende wijken/functionies. Ongeacht hun rol in de ontsluiting staat de leefbaarheid voorop en is de verblijfsfunctie cruciaal. De inrichting dient hierop afgestemd te worden en bijzondere aandacht gaat naar de langzame weggebruiker. Langs alle wegen dienen beplantingen en hoogstambomen voorzien worden. Parkeren is in deze zones toegelaten.

De aanleg van bufferende grachten of wadi's met het oog op de infiltratie van hemelwater is verplicht.

De dwarsprofielen opgenomen in de toelichtingsnota zijn richtinggevend bij de inrichting van de zone. De breedte van de rijweg varieert van 5,50m tot 6,75m voor dubbelrichtingsverkeer en van 4,00m tot 4,50m voor enkelrichtingsverkeer.

Ter hoogte van het bedrijf Alstom is de plaatsing van een afsluiting, bestaande uit een draadafsluiting met een hoogte van 2,50m, ten allen tijde toegelaten om de veiligheid te garanderen.

**ART. 19. ZONE VOOR WEGEN – ONTSLUITING****TOELICHTEND****TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING**

Op de hoofdontsluitingsweg takken de wijkontsluitingswegen aan. Deze zone voor wegen - ontsluiting zorgt ervoor dat de bestaande bebouwing ontsloten wordt via lussen die tevens de bestaande woningen bereikbaar houden. Het bestaande wegprofiel vormt het uitgangspunt.

De richtinggevende profielen worden weergegeven in de toelichtingsnota onder punt 6.6.5. Wegtypologieën.

**VERORDENEND****STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN****Gebiedscategorie**

**Lijninfrastructuur**, cfr. art. 2.2.3. §2 van de VCRO.

**Bestemming**

Dit is een zone voor de inrichting van de ontsluiting van de bestaande wijken.

**Inrichting en beheer**

Deze zones zullen ingericht worden in functie van de optimale ontsluiting van bestaande bebouwing binnen het plangebied.

Ongeacht hun rol in de ontsluiting staat de leefbaarheid voorop en is de verblijfsfunctie cruciaal.

De inrichting dient hierop afgestemd te worden en bijzondere aandacht gaat naar de langzame weggebruiker.

Langs alle wegen dienen beplantingen en hoogstambomen voorzien worden. Het aanplanten van diepwortelende soorten is niet toegelaten in een zone van 10m gemeten vanaf de bovenrand van de dijk van de vaart.

De breedte van de rijweg varieert van 4,00m tot 6,00m.

Parkeren is in deze zones toegelaten.

Overdruk ‘leidingstraat’

De aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de grondkleur van de aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.

Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden de veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

Bij stedenbouwkundige of milieuvergunningsaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructieactiviteiten in de

nabijheid van de hoogspanningsleiding zal het advies van de bevoegde instantie ingewonnen worden.

## ART. 20. ZONE VOOR WEGEN – PRIMAIRE ERFONTSLUITING A

### TOELICHTEND

#### TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

Deze wegen geven ontsluiting aan de geplande woonclusters.

Ter hoogte van de centrale groenzone tussen de wijk Sint-Albertus en het nieuwe woongebied worden doodlopende wegen ingeplant. Op die manier wordt doorgaand verkeer in deze straten geweerd en de infrastructuur geminimaliseerd ten voordele van parkruimte.

De richtinggevende profielen worden weergegeven in de toelichtingsnota onder punt 6.6.5. Wegtypologiën.

De aanleg van de wegenis en riolering gebeurt in overleg met en na akkoord van de stad Mechelen. Het openbaar domein wordt na oplevering gratis overgedragen aan de stad Mechelen.

### VERORDENEND

#### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

#### Gebiedscategorie

**Lijninfrastructuur**, cfr. art. 2.2.3. §2 van de VCRO.

#### Bestemming

Dit is een zone voor de inrichting van de ontsluiting van de woonclusters.

#### Inrichting en beheer

Deze zones zullen ingericht worden in functie van de optimale ontsluiting van de woningen.

Ongeacht hun rol in de ontsluiting staat de leefbaarheid voorop en is de verblijfsfunctie cruciaal. De inrichting dient hierop afgestemd te worden en bijzondere aandacht gaat naar de langzame weggebruiker. Parkeren is in deze zones toegelaten.

Het aanplanten van diepwortelende soorten is niet toegelaten in een zone van 10m gemeten vanaf de bovenrand van de dijk.

Ter hoogte van de aanduiding ‘groenstrips’ zijn de voorschriften van art 27 van toepassing.

De dwarsprofielen opgenomen in de toelichtingsnota zijn richtinggevend bij de inrichting van de zone. De breedte van de rijweg varieert van 5,00m tot 5,50m.

**ART. 21. ZONE VOOR WEGEN – PRIMAIRE ERFONTSLUITING B****TOELICHTEND**

## TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

Deze infrastructuur staat in voor de gedeeltelijke ontsluiting van de zone voor wonen 7, deelzone A. Daarnaast biedt zij ook parkeermogelijkheid voor de horecamogelijkheid in de zone voor wonen 7, deelzone A of voor de horecavoorziening in de zone voor park aan het water.

De aanleg van de wegenis en riolering gebeurt in overleg met en na akkoord van de stad Mechelen. Het openbaar domein wordt na oplevering gratis overgedragen aan de stad Mechelen.

**VERORDENEND**

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

**Gebiedscategorie**

**Lijninfrastructuur**, cfr. art. 2.2.3. §2 van de VCRO.

**Bestemming**

Dit is een zone voor de inrichting van de ontsluiting van de aanliggende zone voor wonen 7, deelzone A en als parking voor de horecavoorziening in de zone voor wonen 7, deelzone A of voor de horecavoorziening in de zone voor park aan het water.

**Inrichting en beheer**

Deze zone wordt ingericht in functie van de gedeeltelijke ontsluiting van de aanliggende zone voor wonen 7, deelzone A. De breedte van de rijweg varieert van 5,00m tot 5,50m. Verbredingen zijn toegelaten in functie van de ontsluiting van parkeerplaatsen.

Het parkeergebeuren wordt degelijk georganiseerd zodat de capaciteit maximaal kan benut worden. Voor de verhardingen worden duurzame waterdoorlatende en kleinschalige materialen gebruikt.

Ten opzichte van de aangrenzende zone voor wonen 8 is een randbeplanting bestaande uit inheemse soorten verplicht. Daarnaast dient er één hoogstamboom per 6 parkeerplaatsen aangeplant te worden.

**ART. 22. ZONE VOOR WEGEN – SECUNDAIRE ERFONTSLUITING****TOELICHTEND**

## TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

Deze infrastructuur staat in voor de ontsluiting van de carports en het bezoekersparkeren horende bij de zone voor wonen 6. Daarnaast geven zij ook toegang tot de centraal gelegen zone voor gemeenschappelijk groen.

**VERORDENEND**

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

**Gebiedscategorie**

**Lijninfrastructuur**, cfr. art. 2.2.3. §2 van de VCRO.

**Bestemming**

Dit is een zone voor de inrichting van de ontsluiting van de aanliggende zones.

**Inrichting en beheer**

Deze zones zullen ingericht worden in functie van ontsluiting van de aanpalende zones en zijn enkel bestemd voor plaatselijk verkeer.

De verhardingen worden tot een minimum beperkt, de breedte van de rijweg bedraagt in principe 4,00m. In functie van de ontsluiting van carports en parkeerplaatsen zijn plaatselijk verbredingen toegelaten.

Parkeren is in deze zones niet toegelaten.

**ART. 23. ZONE VOOR PARKING****TOELICHTEND**

## TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

Binnen het plangebied is een zone afgebakend voor het gebundeld organiseren van het parkeren in functie van de recreatieve cluster. De zone vangt het parkeren op voor beide recreatiezones (tennis en voetbal) en de zone voor parkbos type 2 waarbinnen de volkstuinten gerealiseerd kunnen worden.

Binnen de contouren van deze zone kunnen 70 à 80 parkeerplaatsen ingericht worden. Uitgaande van de gehanteerde kengetallen in CROW en de geplande functies is er een behoefte van 60 à 100 parkeerplaatsen.

**VERORDENEND**

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

**Gebiedscategorie**

**Lijninfrastructuur**, cfr. art. 2.2.3. §2 van de VCRO.

**Bestemming**

Deze zones zijn bestemd voor de inrichting van parkeerplaatsen in een groen kader.

**Inrichting en beheer**

Het parkeergebeuren wordt degelijk georganiseerd zodat de capaciteit maximaal kan benut worden.

Voor de verhardingen worden duurzame waterdoorlatende en kleinschalige materialen gebruikt.

Daarnaast wordt er een bushalte gepland ter hoogte van de recreatiezone en wordt voldoende ruimte voorzien voor fietsenstallingen.

Een randbeplanting bestaande uit inheemse soorten is verplicht. Daarnaast zal er één hoogstamboom per 6 parkeerplaatsen aangeplant worden en dit op de parking, buiten de zone voor buffer zoals aangeduid op het grafisch plan.

## GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN NUTSVOORZIENINGEN

### ART. 24. ZONE VOOR OPENBAAR NUT EN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

#### TOELICHTEND

##### TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

In deze zone zijn enkel gebouwen en gebouwencomplexen voor openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen toegelaten. De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten, ongeacht het publiek- of privaatrechtelijke statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.

Ook de oprichting van woningen voor doelgroepen kan in de zone 2 toegelaten worden. Onder doelgroepen worden onder andere zorgwoningen, bejaardenwoningen, serviceflats verstaan.

Daarnaast zijn ook alle werken en handelingen toegestaan, die nodig zijn voor de kwalitatieve inrichting en ontsluiting van de zones.

Oppervlakte van de zone 1: 4.032 m<sup>2</sup>

Oppervlakte van de zone 2: 2.957 m<sup>2</sup>

De inrichtingsstudie bevat minimaal de elementen zoals omschreven in het uitvoeringsbesluit betreffende de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is.

#### VERORDENEND

##### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

#### Gebiedscategorie

**Gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen**, cfr. art. 2.2.3. §2 van de VCRO.

#### Bestemming

##### Zone 1:

Deze zone is voorbehouden voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, zoals:

- de oprichting van openbare gebouwen of gebouwencomplexen van openbaar nut;
- de oprichting van woningen voor doelgroepen;
- de inrichting van publieke ruimten;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen.

##### Zone 2:

Deze zone is voorbehouden voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, zoals:

- de oprichting van openbare gebouwen of gebouwencomplexen van openbaar nut;
- gemeenschapsvoorzieningen (oa bejaardenhuisvesting, service-flats, beschermd of begeleid wonen);
- handel in dagdagelijkse goederen tot maximum 100m<sup>2</sup>;
- de inrichting van publieke ruimten;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelpleintjes;
- ....

De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten, ongeacht het publiek- of privaatrechtelijke statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.



## Inrichting en beheer

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze bestemmingzone wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied, en geeft weer:

- de inrichting van de totale projectzone, met tenminste die elementen m.b.t. de bebouwing, de beplanting en de open ruimte elementen waarvoor voorwaarden geformuleerd worden in de onderstaande inrichtingsvoorschriften: dit omvat naast de bouwtechnische en inplantingsplannen eveneens een beplantingsplan voor de gehele zone, evenals aanduiding van de beboste gehelen, de open ruimte stroken, en de publiek toegankelijke delen.
- de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op het eigen perceel, inclusief de toegangen tot de (fiets)parkeervoorzieningen.

### Zone 1

In deze zone zijn alle constructies toegelaten in functie van energievoorzieningen.

Overdruk 'indicatieve aanduiding buffer': ter hoogte van deze aanduiding wordt ter visuele afscherming een beplanting aangebracht met een minimale hoogte van 2m en een minimale breedte van 0,5m.

### Zone 2

#### Algemeen architectonisch voorkomen:

De architectuur van alle nieuwbouw zal strak, eenvoudig en kwaliteitsvol zijn. De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkevel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz
- De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz (vooral wat betreft het voorzien van terrassen op verdieping, ...)
- De bouwhoogte af te stemmen op de bouwhoogte van de bebouwing aan de Gustaaf Ghijzelstraat en de Betsebroekstraat
- Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Volumes dienen op een harmonische wijze aan te sluiten enerzijds op elkaar, maar ook op hun omgeving (qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal, ...), om tot een ruimtelijke eenheid te komen.

## OVERIGE AANDUIDINGEN

### ART. 25. LANGZAAM VERKEERVERBINDING

#### TOELICHTEND

TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

oooooooooooo

#### VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

#### Definitie

Ter hoogte van deze aanduiding moet een verbinding voor langzame weggebruikers gerealiseerd worden. Indien op het grafisch plan een ‘ontsluiting gemotoriseerd verkeer’ op de langzaam verkeerverbinding is aangeduid, is het gebruik van de langzaam verkeerverbinding door gemotoriseerd verkeer toegelaten in functie van de aangeduide ontsluiting voor plaatselijk verkeer.

#### Inrichting en beheer

De aanduiding van deze verbindingen is indicatief. De exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de zone waarover de aanduiding ligt.

De breedte van de paden bedraagt minimaal 2,5m. Er wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen.

Voor de verbinding langs de vaart beraagt de breedte minimaal 3,00m.

De maximale breedte van de paden bedraagt 3,50m, uitzonderingen zijn toegestaan in functie van kruisend verkeer en onderhoud.

**ART. 26. ONTSLUITING GEMOTORISEERD VERKEER****TOELICHTEND**

TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

**VERORDENEND**

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

**Definitie**

Ter hoogte van deze aanduiding kan een inrit naar de betrokken woningen gerealiseerd worden.

**Inrichting en beheer**

De aanduiding van deze verbindingen is indicatief. De exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de zone waarover de aanduiding ligt.

De breedte van de inritten bedraagt maximaal 3m.

**ART. 27. GROENSTRIPS****TOELICHTEND**

TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

**Groenstrips langs wegen**

Deze behoren tot het **openbaar domein**. Als boom kunnen variëteiten van kleinbladige linde (*Tilia* ssp.), es (*Fraxinus* ssp.) en veldesdoorn (*Acer* ssp.) in aanmerking komen.

**Groenstrips tussen de tuinen**

Binnen de nieuwe woongebieden wordt er gestreefd naar een landelijke woonkwaliteit, maar wel op een eigentijdse manier, waarbij de nieuwe wijk een landschappelijke entiteit op zich vormt. Hiertoe wordt het concept van groene strips geïntroduceerd. In plaats van de verschillende kavels ‘hard’ op elkaar te laten aansluiten worden er een soort ‘dikke perceelsgrenzen’ ingeplant die in belangrijke mate mee de woonkwaliteit gaan bepalen. Ze bieden groene uitzichten vanuit de woningen, privacy

**VERORDENEND**

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

**Definitie**

De groene strips bestaat uit een gracht begeleidt door één of twee bomenrijen. Deze strips hebben een functie als waterberging en als ecologische corridor.

**Inrichting en beheer**

De breedte van de groenstrips bedraagt 6m en de inrichting varieert naargelang de ligging. Cruciaal is dat de groenstrips in elkaars verlengde liggen ter hoogte van de ‘indicatieve aanduiding connectie groenstrips’ en dat deze bestaan uit een afzonderlijk gekadastreerd perceel dat eigendom is van alle aanpalende eigenaars.

De onderbegroeiing, inclusief gracht of wadi, bestaat uit een kruidlaag. Het aanplanten van rietvelden is eveneens toegelaten.

Groenstrips langs wegen

Langs de wegen bestaat de groenstrip uit een gracht of wadi en een bomenrij. De strips langs de wegen worden beheerd door de stad Mechelen. Het beheer van de zone zal gebeuren volgens de principes van

t.o.v. de achterburen, meer flexibiliteit in positionering van de woning, vormen onderdeel in het informeel speelweefsel... Daarnaast spelen ze een belangrijke rol in de waterhuishouding (de strips bieden plaats aan wadi's of grachten) van het gebied en vormen ze ecologische biotopen.

Deze strips zullen tot de gemeenschappelijk eigendom van de aanpalende eigenaars van de woningen behoren. Zij worden beheerd door de gemeenschap van eigenaars die een verantwoordelijke zullen aanduiden zodat het onderhoud globaal gebeurt en niet individueel per perceel. Het beheer van de strips wordt gecoördineerd door de stad Mechelen. Voor de realisatie en behoud van de groenstrip tussen de tuinen is het cruciaal dat deze bestaat uit een afzonderlijk gekadastreerd perceel dat eigendom is van alle aanpalende eigenaars.

De hagen langs de strip behoren niet tot de strip en worden onderhouden door de individuele bewoners.

Als knotboom komt hier bvb knotwilg (*Salix alba*) in aanmerking, ze worden geplant met een maximum plantafstand van ca 5,5m.

De strips tussen de tuinen worden op de kop, aan de straatzijde, omwille van veiligheidsredenen afgesloten met een haag die geschrinkt worden ingeplant zodat de toegang verdoken kan ingericht worden. De groenstrips vormen een accent naar de straatzijde toe.

De inrichting van de strips maakt deel uit van de verkavelingsvergunningaanvraag voor de ontwikkeling van de wijk of het betreffende wijkdeel.

De inrichting van de groenstrips maakt deel uit van de stedenbouwkundige vergunningaanvraag voor de wegen die de betreffende zone ontsluit. De aanleg wordt als voorwaarde opgelegd bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.

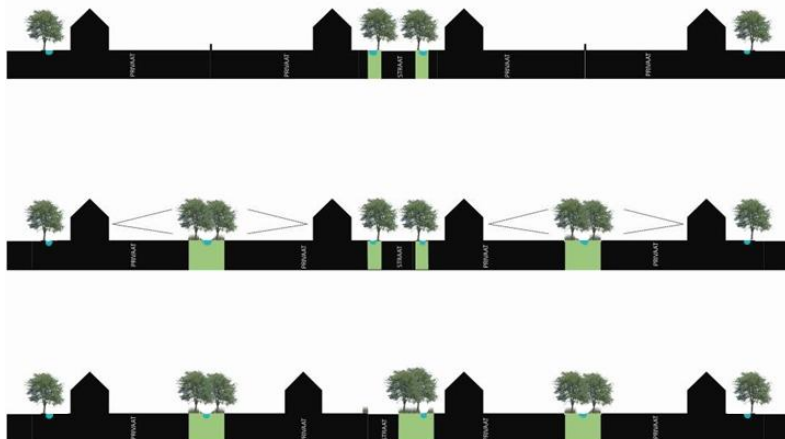
harmonisch park- en groenbeheer.

#### Groenstrips tussen tuinen

Tussen de tuinen bestaat de groenstrip uit een gracht en een inheemse knotbomenrij aan elke zijde van de gracht of wadi.

Het beheer van de zone zal gebeuren volgens de principes van harmonisch park- en groenbeheer. Door de ontwikkelaar wordt in nauw overleg met de stad Mechelen een beheerplan opgesteld. Het beheer van de bomen dient op een integrale manier benaderd te worden en zal gecoördineerd worden door de stad Mechelen.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op de het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de aangrenzende woonzone, moet de groenstrip ingericht en beplant zijn.



## ART. 28. HANSWIJKBEEK

### TOELICHTEND

#### TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

Bij het onderhoud en het beheer zijn steeds de richtlijnen van de beherende instantie te volgen. Aangezien de Hanswijkbeek een waterloop van 2<sup>e</sup> categorie is, is de provincie in dit geval de beherende overheid.

### VERORDENEND

#### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

#### Definitie

Deze aanduiding geeft de loop van de Hanswijkbeek aan. Deze aanduiding is indicatief en kan verschuiven ten gevolge van de natuurlijke meandering van de waterloop of bij herinrichting voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

#### Inrichting en beheer

In een strook van 5 meter langs de waterloop kunnen zonder schriftelijke machtiging geen obstakels voor ruimingswerken opgericht worden.

In een van 5m, aan beide zijden van de waterloop, zone mogen bovendien geen constructies, afsluitingen, verhardingen enz. opgericht worden, behalve

- nieuwe ondergrondse leidingen parallel met de as van de waterloop, indien zij minstens op 4 m van de taludinsteek worden aangebracht. Andere ondergrondse leidingen die in de waterloop uitmonden of hem kruisen maken voorwerp uit van een afzonderlijke machtiging van de beherende instantie. Voor alle ondergrondse leidingen geldt dat ze afdoende moeten beschermd zijn tegen beschadiging door de ruimingsmachines van welke aard ook.

- Instandhoudingswerken aan bestaande brugconstructies, nieuwe brugconstructies en verhardingen in functie van de bereikbaarheid van de brug

## **ART. 29. RECHT VAN VOORKOOP**

### **TOELICHTEND**

TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

### **VERORDENEND**

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

In de delen zone voor parkbos type 1 en zone voor parkbos type 2 van dit RUP is een recht van voorkoop voor een periode van 15 jaar van toepassing, zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De rangorde voor de uitoefening is als volgt:

Zone voor parkbos type 1:

- - in eerste orde de stad Mechelen
- - in tweede orde de Provincie Antwerpen

Zone voor parkbos type 2

- - in eerste orde de stad Mechelen
- - in tweede orde de Intercommunale Igemo

**ART. 30. OP TE HEFFEN VERKAVELINGEN****TOELICHTEND**

## TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

De op te heffen verkavelingen worden tevens weergegeven op grafisch plan.

**VERORDENEND**

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Volgende verkavelingen worden opgeheven door de goedkeuring van onderhavig RUP:

Plan	Dossiennr. Gemeente	Dossiennr. Arohm	Straatnaam	Datum
1	1962V009	200/FL/7	Struikheidestraat	02/01/1963
2	1980V025	073/305	Davidstorenstraat	07/04/1981
3	1988V016	073/336(1)	Davidstorenstraat	09/01/1989
4	1965V018	200/FL/20 gedeeltelijk	Toekomststraat/Gustaaf Ghijsselsstraat	09/09/1965
	1970V043	200/FL/37 gedeeltelijk	Toekomststraat/Gustaaf Ghijsselsstraat	05/03/1971
5	1991V005	073/434	Leemputstraat	23/07/1991
6	1981V008	073/314 gedeeltelijk	Plankendaalstraat/Rateaulaan	22/09/1981
	2004V004	079/0314(01) gedeeltelijk	Plankendaalstraat/Rateaulaan	13/10/2004