

Gemeente Zoersel
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
“Gemeenschapsvoorzieningen Achterstraat -
2° herziening”

Stedenbouwkundige voorschriften

Dossier ZOE134

Opdrachtgevend bestuur:
Gemeentebestuur van Zoersel

Augustus 2013



Provincie: Antwerpen
Gemeente Zoersel
Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Zoersel
Handelslei 167
2980 Zoersel
Tel. : 03/298.00.00
Ontwerper: IGEAN dienstverlening
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem
Tel: 03/350.08.11
Fax: 03/353.34.10
E-mail: ruimtelijkeordering@igean.be
Dossiergegevens: Projectnummer ZOE134
Samengesteld volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
d.d. 27.03.2009

Opgemaakt: 25.11.2011

Aangepast:

- 23.12.2011 (1° schetsontwerp)
- 13.04.2012 (2° schetsontwerp)
aangepast aan bespreking gemeente d.d. 26.03.2012 en gegevens
gemeente d.d. 10.04.2012 en d.d. 12.04.2012
- 03.07.2012 (ontwerp – RUP)
aangepast aan opmerkingen plenaire vergadering dd. 28.06.2012 en
merscreening fase 2
- 22.05.2013 (definitief RUP)
aangepast aan adviezen en bezwaren openbaar onderzoek
- 06.08.2013 (ontwerp)
herneming procedure

E. Symens
ruimtelijk planner

Inhoud

Artikel 0: Algemene bepalingen	6
0.1. Terminologie	6
0.2. Beoordeling van vergunningsaanvragen	8
0.3. Algemeen geldende voorschriften	10
0.3.1. Dakvensters	10
0.3.2. Kroonlijsten	10
0.3.3. Uitsprongen uit het gevelvlak	10
0.3.4. Autogarages in de bouwvrije tuinstroken	11
0.3.5. Erfscheidingen	12
0.3.6. Hellende op- en afritten	12
0.3.7. Wijziging van het bodemreliëf	12
0.3.8. Vellen van bomen	12
0.3.9. Parkeer-, laad- en losplaatsen	12
0.3.10. Bergingsruimte voor containers gescheiden huisvuilophaling	16
0.3.11. Waterbeheersing - gescheiden opvang en afvoer van hemelwater	16
0.3.12. Publiciteit	16
0.3.13. Toegankelijkheid van infrastructuren en gebouwen	16
0.3.14. Archeologisch vooronderzoek	16
Artikel 1: waardevolle panden	17
Artikel 2: parkgebied	19
2.1. Bestemming	19
2.2. Inrichting	19
2.2.1. Toelaatbare werken	19
2.2.2. Verboden werken	20
Artikel 3: natuurgebied	22
3.1. Bestemming	22
3.2. Inrichting	22
3.2.1. Toelaatbare werken	22
3.2.2. Verboden werken	22
Artikel 4: zone voor gemeenschapsvoorzieningen	24
4.1. Algemeen voorschrift	24
4.2. Bestemmingen	24
4.3. Inrichting	24
4.3.1. Bebouwingswijze, plaatsing en afmetingen	24
4.3.2. Parkeerplaatsen	25
4.3.3. Aanleg van de open ruimte	26
4.4. Beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning	26
Artikel 5: woonprojectzone	27
5.1. Afbakening van de zone	27
5.2. Bestemmingen	27
5.3. Ontwikkeling van de projectzone	27
5.4. Inrichting	27
5.4.1. Bebouwingswijze, plaatsing en afmetingen van de gebouwen	27

5.4.2. Aanleg van de projectzone	28
Artikel 6: woonzone voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing	29
6.1. Bestemming	29
6.2. Inrichting	29
6.2.1. Bebouwingswijze	29
6.2.2. Verkavelingsvoorschriften	31
Artikel 7: zone voor gemeenschapsvoorzieningen en parkeren	32
7.1. Bestemming	32
7.2. Inrichting	32
7.2.1. Bebouwing	32
7.2.2. Parkeerplaatsen	33
7.2.3. Aanleg van de open ruimte	34
7.3. Beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning	34
Artikel 8: multifunctionele open zone voor parkeren	35
8.1. Bestemming	35
8.2. Inrichting	35
8.2.1. Aanleg	35
8.2.2. Bebouwing	36
Artikel 9: openbaar domein	37
9.1. Bestemming	37
9.2. Inrichting wegen	37
9.2.1. Bebouwing	37
9.2.2. Aanleg	37
9.3. Inrichting wegels en dreven voor zacht verkeer	37
9.3.1. Toelaatbare werken	37
9.3.2. Verboden werken	38
Artikel 10: waterlopen	39
10.1. Bestemming	39
10.2. Inrichting	39
10.2.1. Toelaatbare werken	39
10.2.2. Verboden werken	40
Artikel 11: zone geordend door een goedgekeurde verkaveling	41
Artikel 12: strook voor binnenplaatsen en tuinen	42
12.1. Bestemming	42
12.2. Inrichting	42
12.2.1. Bebouwing	42
12.2.2. Aanleg van de strook	43
Artikel 13: waardevolle bomen	44
Artikel 14: dreven	45
Artikel 15: zichtrelaties	46

Artikel 16: overdruk aanduiding doorgang voor voetgangers en fietsers.....	47
16.1. Bestemming	47
16.2. Inrichting	47
Bijlage 1: lijst streekeigen en inheemse boom- en struiksoorten	48

Lijst van tabellen

Tabel 1: vereiste stallingscapaciteit wagens	13
Tabel 2: vereiste stallingscapaciteit fietsen	14
Tabel 3: waardevolle elementen	18

Artikel 0: Algemene bepalingen

0.1. Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder

Aaneengesloten gebouw:

gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst;

Achtergevelbouwlijn:

grens tussen de bouwstrook en de strook voor binnenplaatsen en tuinen;

Autogarage:

gebouw geschikt voor het stallen van één of meer auto's met uitsluiting van enig bedrijf;

Balkon:

open uitbouw aan de bovenverdieping van een huis;

Bergplaats:

gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf;

Bouwhoogte:

hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil (maaiveld) tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst;

Bouwlijn:

lijn waarop de voorgevel van een gebouw is geplaatst;

Bouwstrook:

strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt;

Bouwvrije strook:

strook waarin, behoudens speciale bepalingen, geen constructies mogen worden opgericht;

Bouwvrije voortuinstrook:

strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn;

Bouwvrije zijtuinstrook:

strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen;

Constructie:

elk bouwwerk van hout, steen, metaal of ander bouw materiaal dat hetzij met de grond verbonden is, hetzij op de grond geplaatst is en zodanige afmetingen heeft dat het niet zonder voorbereidende werkzaamheden kan worden verplaatst;

Dakbasis:

denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt;

Dakterras:

dak van een huis of een deel ervan dat is aangelegd om erop te verblijven;

Dakvenster:

uit het dakvlak vooruitspringend venster;

Erker:

uitbouwsel aan een gevel dat zich over één of meer verdiepingen uitstrekt;

Gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met doorgaande muren omsloten ruimte vormt;

Gegroepeerde bebouwing:

bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken, worden afgesneden door bouwvrije zijtuinstroken;

Gekoppelde bebouwing:

bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen;

Handelsinrichting:

gebouw bestemd voor het exploiteren van een handelszaak, met uitsluiting van elk ander bedrijf, en al dan niet samengaan met de bewoning van een deel van het gebouw;

Harmonische samenhang:

met harmonische samenhang wordt bedoeld dat een klaarblijkelijk verband bestaat tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, materialen;

Hoekgebouw:

gebouw opgericht op een perceel dat aan twee straten paalt op de plaats waar deze elkaar kruisen;

Hok:

gebouw bestemd voor het onderbrengen van huisdieren zonder handels- of bedrijfsdoeleinden;

Huizenblok:

groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt;

Kleinbedrijf:

bedrijf op kleine schaal waarvan het bestaan of de werking, uit oogpunt van rust en hygiëne, verenigbaar is met de eisen in een woongebied;

Kleinwinkelbedrijf:

handelsinrichting met een totale vloeroppervlakte van minder dan 200 m²;

Kopgebouw:

gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt;

Luifel:

afdak aan de voorgevel of aan de vrijstaande zijgevel van een gebouw;

Oefenterrein voor leerling automobilisten:

educatieve inrichting voor praktisch verkeersonderwijs aan kandidaat-automobilisten, al dan niet in medegebruik met andere functies;

Reca-zaak:

alle horeca-bedrijven met uitzondering van hotels, pensions en motels. Cafetaria's van socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen worden als een onderdeel van deze laatste functies beschouwd en niet als reca-zaak.

Scheidsmuur:

gevel van een gebouw die is opgericht op de grens van twee erven;

Uitbouw:

uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping;

Uitsprong:

deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel;

Verhardingen:

alle bodembedekkingsmaterialen en -behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Onderscheid wordt gemaakt tussen verhardingen met een stenig karakter, zoals bijv. betonvloeren, asfalt en andere koolwaterstoflagen, betonstraatstenen, klinkers, dals, tegels en half-verhardingen zoals bijv. betonklinkers met afwateringsprofielen, grindafwerking en dolomiet die beperkt waterdoorlatend zijn (wanneer dit tot in de fundering wordt doorgetrokken). Daarnaast zijn er ook waterdoorlatende elementen die de grond kunnen versterken, zoals bijv. betonnen of kuststoffen grasdals;

Vloer/terreinindex:

V/T is de verhouding vloeroppervlakte t.o.v. terreinoppervlakte, waarbij:

- Terreinoppervlakte is de werkelijke perceelsoppervlakte.
- Vloeroppervlakte is de som van alle bruikbare vloeroppervlakten, waar de zoldering boven het maaiveld uitsteekt; alle auto- en andere bergplaatsen alsook terrasoppervlakten worden meegerekend; de bruikbare vloeroppervlakte begint bij een vrije hoogte van 1,5 m waarbij eventuele scheidingswanden en buitenmuren worden meegerekend;

Verkeerspark:

educatieve inrichting voor praktisch verkeersonderricht aan kinderen en tieners;

Voorgevelbouwlijn:

denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel;

Vrijstaande bebouwing:

bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst;

Vrijstaande gevel:

gevel of gedeelte waartegen niet wordt gebouwd;

Woning:

huis of deel van een gebouw bestemd voor de huisvesting van één enkel gezin;

Woonhuis:

gebouw uitsluitend tot huisvesting van een of meer gezinnen ingericht;

Zadeldak:

dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.

0.2. Beoordeling van vergunningsaanvragen

Om voldoende informatie te hebben voor een goede beoordeling van projecten en hun exacte gevolgen, wordt in volgende gevallen uiterst strikt toegekeken op de volledigheid en duidelijkheid van het aanvraagdossier voor de stedenbouwkundige vergunning. Het betreft :

- alle toelaatbare bouwwerken en handelingen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en in de woonprojectzones (Artikel 4: zone voor gemeenschapsvoorzieningen en Artikel 5: woonprojectzone);
- alle toelaatbare bouwwerken en handelingen in de multifunctionele open zones voor parkeren , wanneer deze in relatie tot een van de naastgelegen zones voor gemeenschapsvoorzieningen nummers 3, 4 en 5 verschuiven ten opzichte van de ligging die is aangegeven op het grafisch plan (Artikel 4: zone voor gemeenschapsvoorzieningen en Artikel 8: multifunctionele open zone voor parkeren)
- een eigentijdse interpretatie van de bepalende gevelelementen van een waardevol pand of een vervangende nieuwbouw voor een waardevol pand (Artikel 1: waardevolle panden);

In deze gevallen zal de vergunningsaanvraag minstens beoordeeld worden aan de hand van:

- de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert;
- het project naar zijn gebruik en voorkomen;
- de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving.

Concreet zullen de volgende criteria mee bepalend zijn voor het al dan niet verlenen van de vergunning:

1. de bestaande toestand, met een analyse van het perceel zelf en alle percelen in een straal van 50 m er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materialengebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties.
2. een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
3. het geplande project voor de hele betrokken zone en de eventuele fasering;
4. het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, parkeerplaatsen, maximaal gabarit, ...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP;
5. een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op
 - de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten, ...);
 - het dorpsbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik;
 - de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping, ...);
 - de eventuele kosten voor de overheid.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is en die gelegen is in één van de volgende zones:

- Artikel 2: parkgebied;

- Artikel 4: zone voor gemeenschapsvoorzieningen;
- Artikel 5: woonprojectzone;

zal eveneens beoordeeld worden op basis van de bestaande en gewenste toestand van:

- de omliggende bestaande, de ontworpen en de eventueel te slopen gebouwen;
- toegangen, ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten;
- situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon, ...;
- situering en types van verharde ruimten zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen, ...;
- situering en types van afsluitingen en verlichting;
- inplanting van straat- en parkmeubilair.

0.3. Algemeen geldende voorschriften

0.3.1. Dakvensters

a. Op vrijstaande gebouwen: steeds toegelaten.

b. Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen:

1. Gevallen waarin oprichting is toegelaten:
 - op het achterste dakvlak: steeds toegelaten;
 - op het driehoekige dakvlak van een schilddak : steeds verboden;
 - op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40 graden overschrijdt.
2. Plaats van oprichting: in het gevelvlak of evenwijdig eraan en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.
3. Afmetingen:
 - maximumbreedte: 1/2 van de gevelbreedte met een maximum van 3 m per dakvenster en een onderlinge afstand van ten minste 2 m;
 - maximumhoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

0.3.2. Kroonlijsten

a. bij vrijstaande gebouwen: lijstgoot is niet verplicht;

b. bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen:

behalve de topgevels moeten alle vrijstaande gevels, die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelsgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met een overstek van:

- 0.50 m aan de voorgevel van een hoofdgebouw,
- 0.20 m tot 0.50 m aan de overige gevels.

0.3.3. Uitsprongen uit het gevelvlak

a. Bij gekoppelde bebouwing

1. Uit de voorgevel:

- erkers, balkons: maximumuitsprong 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur;

- luifels: maximumuitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau;
2. Uit de achtergevel:
- terrassen, balkons: maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen, 2 m, en op ten minste 2 m van elke perceelsgrens.
 - erkers: uitsprongen buiten de strook voor hoofdgebouwen zijn verboden.

b. Bij vrijstaande bebouwing

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwrijke strook bevinden.

0.3.4. Autogarages in de bouwrijke tuinstroken

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen, mag in de bouwrijke zijtuinstrook of buiten de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen een autogarage gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. Plaatsing in de zijtuinstrook

- De voorgevel op ten minste 5 m uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook.
- Een zijgevel op de perceelsgrens.

b. Plaatsing in de strook voor binnenplaatsen en tuinen

- De voorgevel buiten de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
- maximale breedte 3 m, maximale diepte 6 m.
- Een zijgevel op de perceelsgrens.

c. Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: 3 m.

d. Gevelmaterialen

- Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg: zelfde gevelsteen als het hoofdgebouw en in harmonie met de aanpalende gebouwen
- Overige gevels: baksteen.

e. Dakvorm

- Plat dak.

Noot

De oprichting van een dergelijke autogarage kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat:

1. de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen;
2. door de aanvrager, een door de eigenaar van het aanpalende perceel op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd, waaruit blijkt:
 - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager;
 - dat het hem bekend is dat aan hem of zijn rechtverkrijgenden, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met eventueel poort, uitgevoerd in hetzelfde gevelmateriaal of een gevelmateriaal dat harmonisch aansluit bij de hoofdgebouwen.

0.3.5. Efscheidingen

Algemeen: afsluitingsmuren moeten tezelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en uitgevoerd worden in gevelsteen.

Behoudens andersluidende beperkingen in de volgende artikelen geldt:

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

0.3.6. Hellende op- en afritten

In de voor- en zijtuinstroken en binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen: verboden, tenzij voor het toegankelijk maken van ondergrondse parkeerruimte, zoals hiernavolgend bepaald.

0.3.7. Wijziging van het bodemreliëf

Behoudens om de toegankelijkheid voor personen met een verminderde beweeglijkheid te waarborgen, is, in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

0.3.8. Vellen van bomen

Ontbossing en vellen van bomen kan enkel worden toegelaten in uitvoering van een goedgekeurd bosbeheersplan of voor zover dat noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen, en voor zover het niet gaat om door dit RUP beschermde bomen.

0.3.9. Parkeer-, laad- en losplaatsen

a. Parkeerruimte

1 Algemeen geldende voorschriften:

- 1.1 Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht of verbouwd en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden aangelegd met een minimale stallingscapaciteit zoals hierna bepaald onder punt 1.5.

- 1.2 Indien het niet mogelijk of niet wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien kan door het vergunningverlenende bestuursorgaan vergunning worden verleend om de parkeerruimte binnen een bouwstrook aan te leggen op een perceel of te voorzien in een gebouw dat gelegen is of zich bevindt in een straal van vierhonderd meter, gemeten vanaf de grenzen van het bouwperceel, en waarover de aanvrager de beschikking heeft hetzij in eigendom.
- 1.3 Indien de vereiste parkeerruimte, zoals bepaald onder de punten 1.1 en 1.2 hierboven, geheel of gedeeltelijk niet kan of mag worden aangelegd zal door de aanvrager een belasting of compensatoire vergoeding aan het gemeentebestuur moeten betaald worden naar rato van de ontbrekende parkeerruimte, zodra deze is vastgesteld door het gemeentebestuur en goedgekeurd door de hogere overheid. In afwachting daarvan is het onderhavige lid niet van toepassing.
- 1.4 De parkeerruimte die niet in een gebouw is voorzien moet, met inbegrip van de toegangen, volledig worden aangelegd. Bij wijze van uitzondering volstaat evenwel bij groepsbouw van woningen die aan de normen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) voldoen een aanleg ten belope van 60% van de vereiste parkeerruimte volgens de normen hierna bepaald.
- 1.5 Bepaling van de vereiste stallingscapaciteit. Naast de eerste kolom die de aard of de bestemming van het goed opgeeft wordt in de tweede kolom opgelegd wat het minimum en maximum aantal stallingsplaatsen is dat vereist is / toegelaten is per eenheid die in de derde kolom wordt bepaald. Deze berekeningswijze moet bij verbouwing enkel worden toegepast op de bijkomende eenheden, met dien verstande dat voor alle onderwijsinrichtingen slechts 1 stallingsplaats vereist is per bijkomende klas.

Tabel 1: vereiste stallingscapaciteit wagens

– woningen VMSW-norm (groepsbouw)	min.1, max. 2	1 woning - aanleg 60%
– eengezinswoning: woongebouw of vergroting van bestaande vloeroppervlakte met 50% of meer	min.1, max. 2	1 woning
– meergezinswoongebouw of vergroting van bestaande vloeroppervlakte met 50% of meer	min.1,5, max. 2	1 woning
– garage (werkplaats)	min. 1, max. 2	50m ² of fractie vloeropp.
– kantoor		
– restaurant		
– winkel/café		
– ambachtelijk gebouw	min. 1, max. 2	100m ² of fractie vloeropp.
– kleinnijverheid		
– bioscoop	min. 1, max. 2	10 zitplaatsen
– concertzaal		
– schouwburg		
– vergaderzaal		
– sporthal	min. 1, max. 2	10 zit- of staanplaatsen
– bejaardentehuis	min. 1, max. 2	3 woningen

– onderwijsinrichtingen		
kleuterschool	min. 1, max. 2	1 klas
lagere school	min. 1, max. 2	1 klas
buitengewoon onderwijs	min. 1,5, max. 3	1 klas

Daarnaast dienen volgende minimum aantal fietsenstallingsplaatsen bij de verschillende bestemmingen verplicht te worden voorzien :

Tabel 2: vereiste stallingscapaciteit fietsen

– woningen	min. 1	1 woning
– garage (werkplaats)	min. 1	50m ² of fractie vloeropp.
– kantoor		
– restaurant		
– winkel/café		
– ambachtelijk gebouw		
– kleinnijverheid		
– bioscoop	min. 1	5 zitplaatsen
– concertzaal		
– schouwburg		
– vergaderzaal		
– sporthal	min. 1	10 zit- of staanplaatsen
– bejaardentehuis	min. 1	10 woningen
– onderwijsinrichtingen		
kleuterschool	min. 10	1 klas
lagere school	min. 20	1 klas
buitengewoon onderwijs	min. 10	1 klas

Deze fietsenstallingsplaatsen beschikken over een comfortabele en veilige fietssteun en zijn bij voorkeur overdekt.

2 Opmerkingen

2.1 Voor de toepassing van het voorschrift vermeld onder punt 1.2., dient ermee rekening te worden gehouden dat een parkeerruimte slechts in aanmerking kan worden genomen voor zover zij nog niet werd geteld als parkeerruimte voor een ander gebouw. Daarenboven moet het eventuele gebouw waarin de parkeerruimte wordt voorzien, opgericht zijn overeenkomstig een bouwvergunning die na 11 november 1964 is afgegeven.

Gebouwen die werden opgericht overeenkomstig een bouwvergunning die afgegeven werd voor de voormelde datum kunnen evenwel in aanmerking worden genomen indien hun oorspronkelijke bestemming na die datum in garagebestemming werd gewijzigd. De nodige bewijsstukken moeten door de aangever worden voorgelegd.

2.2 Kantoren voor de uitoefening van een vrij beroep.

De vloeroppervlakte van de kantoren, studies, kabinetten, wachtkamers, enz. die deel uitmaken van een woning die gedeeltelijk bestemd is voor de uitoefening van een vrij beroep wordt geteld in de oppervlakte van de woning waartoe zij behoren; zij wordt derhalve niet als kantoorruimte beschouwd.

- 2.3 Voor gebouwen waarvan de bestemming niet voorkomt in de lijst onder punt 1.5. moet in voldoende mate parkeerplaatsen worden voorzien, rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden.
- 2.4 De helling van een afrit naar een ondergrondse parkeerruimte mag, over een afstand van 5 m, gemeten vanaf de rooilijn, niet meer dan 4% bedragen.

3 Afwijkingen

- 3.1 Op verzoek van de aanvrager kan, bij ambachtelijke gebouwen, de berekening van de vereiste parkeerruimte gebeuren naar rato van 1 parkeerplaats per 10 tewerkgestelde personen wanneer een nieuw gebouw wordt opgericht en per 10 supplementair tewerkgestelde personen wanneer een bestaande inrichting wordt verbouwd.
- 3.2 Ondergrondse parkeerruimte.
In afwijking van hetgeen onder punt 1.1 is bepaald, kan worden toegelaten, bij afzonderlijk ingeplante groepswooningbouw in een woonprojectzone, de parkeerruimte ondergronds te voorzien in groenstroken andere dan voortuinen, voor zover:
- geen reliëfwijziging wordt verricht in een strook van 3 m langs de perceelsgrenzen;
 - de afritten naar de parkeerruimte niet in een bouwvrije voor- of zijtuinstrook worden aangelegd;
 - het dak van de garage plat is, niet meer dan één meter boven het maaiveld uitsteekt en bedekt is met een laag teelaarde van 30 cm dikte die bekleed is met graszoden en/of beplant met bloemen en heesters;
 - de buitenmuren die boven de grond uitsteken door plantengroei worden verborgen;
 - de helling van de afritten over een afstand van 5 m, gemeten van de rooilijn, niet meer dan 4% bedraagt.
- 3.3 Verplichting tot het bouwen van garages.
In afwijking van de bepalingen onder punten 1.1 en 1.2, kan door het vergunningverlenende bestuursorgaan de verplichting worden opgelegd de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk in een gebouw te voorzien.

b. Laad- en losplaatsen

De handelsgebouwen, alsmede de ambachtelijke gebouwen, waarvan de bedrijfsoppervlakte 500 m² of meer bedraagt, moeten beschikken over een laad- en losplaats op privé-grond. Hetzelfde geldt voor de schouwburgen. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan evenwel van die verplichting ontheffing verlenen indien de plaatselijke toestand zulks rechtvaardigt.

c. Stopplaatsen bij openbare inrichtingen

Voor de ingangen van inrichtingen bestemd voor publieke voorstellingen of manifestaties moet een ruimte worden aangelegd waar taxi's en autocars kunnen stilstaan zonder het verkeer op de openbare weg te hinderen.

0.3.10. Bergingsruimte voor containers gescheiden huisvuilophaling

Voor elke nieuwbouwwoning in een meergezinsgebouw wordt in het hoofdgebouw of de bijgebouwen op het gelijkvloers de nodige ruimte voorzien voor het plaatsen van containers voor het gescheiden ophalen van huisvuil. Deze ruimte is vlot toegankelijk voor afvalcontainers (0,7 x 0,7 x 1,2 m) vanaf het openbaar domein. De minimale oppervlakte van deze ruimte bedraagt bij meergezinsgebouwen min. 6 m².

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan hieromtrent in bijzondere omstandigheden afwijking toestaan.

0.3.11. Waterbeheersing - gescheiden opvang en afvoer van hemelwater

Voor dit aspect is de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van toepassing.

0.3.12. Publiciteit

In de gedeelten van het RUP waar publiciteit niet verboden is, kan de plaatsing van reclame- en naampanelen voor winkels en dergelijke op gevels of in tuinen worden toegelaten onder volgende voorwaarden.

Panelen en reclames (zowel vrijstaande, loodrecht of schuin aan de gevel geplaatste, als evenwijdig ermee op de gevel geplaatste) moeten bescheiden zijn en kunnen ingeschreven worden in een rechthoek waarvan de oppervlakte 2 m² niet overschrijdt. Ze mogen slechts geplaatst worden tot op een maximale hoogte van de onderdorpel van de ramen op de eerste verdieping. Eventuele verlichting ervan mag bewoners op de verdiepingen niet hinderen.

0.3.13. Toegankelijkheid van infrastructuur en gebouwen

De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen. Alle gebouwen, domeinen en infrastructuur die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerk gesteld wordt, moeten toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.

0.3.14. Archeologisch vooronderzoek

De vergunningverlenende overheid kan aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen die een impact kunnen hebben op de aanwezigheid van archeologisch erfgoed voor advies voorleggen aan de bevoegde overheidsdienst voor onroerend erfgoed. In functie van het behoud van archeologisch erfgoed kunnen voorwaarden en beperkingen worden opgelegd. Indien onvoldoende gegevens beschikbaar zijn om de impact op het onroerend erfgoed te kunnen inschatten kan een vooronderzoek gevraagd worden.

Artikel 1: waardevolle panden

Een aantal gebouwen in het plangebied worden beschouwd als waardevol. Deze worden als dusdanig ingekleurd op het grafisch plan en worden met hun waardevolle elementen weergegeven in bijgevoegde overzichtslijst.

Deze waardevolle elementen kunnen zijn: de bouwperiode, het gevelmateriaal, de gevelgeleding, de aanwezige plinten, speklagen en geprononceerde druiplijsten, poortomlijstingen, deuropomlijstingen, verticale raamomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, puntgevels, dakkapellen en eventuele bijzondere kenmerken zoals een ingewerkt wapenschild, een waardevolle zij- of achtergevel,

Al deze panden krijgen in dit RUP een bescherming als waardevol pand. Dit houdt in dat de aangegeven vormelijke elementen waaraan het pand zijn waarde te danken heeft in principe behouden moeten blijven. Daarbij staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken.

Afwijkingen, door deze waardevolle elementen op een eigentijdse manier te interpreteren of door een nieuwbouw van hogere kwaliteit dan het bestaande te voorzien, zijn mogelijk mits zij inspelen op de omgeving. De bestaande kroonlijsthoogte is evenwel een maximum. Ook bij een eigentijdse interpretatie staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken.

In navolgende tabel worden voor de Gestelsebaan voor elk waardevol pand de waardevolle elementen aangegeven. Gevels die als één geheel worden aanzien, zijn aangeduid met x-y.

Tabel 3: waardevolle elementen

Adres	Gestelsebaan nr. 111-113	Gestelsebaan nr. 123-125
Bouwperiode	20a	19/20
Gevelkenmerken		
materiaal	gs, bs	gs, bs
geleidingen	2	3
plinten	bs	ns
speklagen	-	-
doorlopende druiplijsten	-	-
poortomlijstingen	-	-
deuromlijstingen	gs	-
verticale raamomlijstingen	-	-
uitgewerkte lateien	-	-
hoekbanden	-	-
balkons	-	-
Dakkenmerken		
erkers	-	-
puntgevel	-	-
dakkapellen	1	-
Bijzondere kenmerken		
	Houten lateien en schrijnwerk / rondboogvensters met glas in lood / houten luiken	Muurankers / houten luiken / bakstenen steunberen in voorgevel / dakpannen / als trapgevel uitgewerkte zijgevels

zij.x (zijgevel nr. x) - 19/20 (rond de eeuwwisseling) - 20a (eerste helft 20ste eeuw) - gs (gevelsteen) - ghs (gevelsteen en hardsteen) - bp (bepleisterd) - bs (beschilderd) - bb (bepleisterd en beschilderd) - hs (hardsteen) - gls (glazuursteen) - m (versierd metaal) - ns (natuursteen)

Artikel 2: parkgebied

(categorie van gebiedsaanduiding 6b: parkgebied)

2.1. Bestemming

De op het grafisch plan als 'parkgebied' aangeduide gronden zijn bestemd voor het behoud en de creatie van voor het publiek toegankelijke, open groene ruimten.

Een medegebruik van het parkgebied voor dagrecreatieve en educatieve bestemmingen zoals sportactiviteiten, skateramp, praktisch verkeersonderricht, openluchttheater e.a., is toelaatbaar indien deze de hoofdbestemming niet schaadt. Daartoe blijven de expliciet hiervoor ingerichte ruimten met inbegrip van de sportvelden beperkt tot een kwart van de totale oppervlakte van de zone. Kleinschalige constructies en verhardingen in functie van de bestemming zijn toegelaten.

Het totaal van de gebouwen en constructies blijft beperkt tot maximaal 1% van de oppervlakte van het parkgebied. Elk gebouw afzonderlijk heeft een maximum bruto-vloeroppervlakte van 200 m² en maximum één bouwlaag. Niet-waterdoorlatende verharding is beperkt tot een maximale oppervlakte van 1% van de totale oppervlakte van de zone, waarbij het afstromend hemelwater naast de verharding infiltreert. Overige verharding blijft beperkt tot waterdoorlatende verhardingen voor maximum 5% van de oppervlakte en gebeurt enkel in functie van de uitbouw als parkgebied.

2.2. Inrichting

2.2.1. Toelaatbare werken

Bij toelaatbare werken die betrekking hebben op de (her)inrichting van het parkgebied dient voorafgaandelijk afdoende informatie over de inrichting (cfr. algemene bepalingen 0.2) te worden opgemaakt en worden voorgelegd aan het vergunningverlenende bestuursorgaan.

Om het groene karakter van het park te onderstrepen wordt bij de aanleg minimaal 1 potentieel hoogstammige boom per 250 m² aangeplant. In het parkgebied kunnen waterpartijen en - elementen (o.m. ten behoeve van regenwateropvang en waterberging), straatmeubilair, sportinfrastructuur, skateramp, verkeersparken, culturele openluchtinfrastructuur, speeltuinen, kleine parkeerinfrastructuur (maximum 5 parkeerplaatsen) en dergelijke worden ingebracht, voor zover ze het groen karakter van de zone niet schaden.

Om de natuurlijke waarde van de aanwezige historisch permanente graslanden zoals weergegeven in de Biologische WaarderingsKaart (zie punt 5.3.1 en figuur 14 in de toelichtingsnota) in belangrijke mate te behouden, zijn de toelaatbare werken voor gebouwen en reliëfwijzigingen er uitgesloten en zijn deze voor constructies, verhardingen, aanplantingen er beperkt tot het uiterst noodzakelijke. Deze historisch permanente graslanden krijgen het gepaste milieutechnisch beheer.

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

- instandhoudings- of onderhoudswerken¹ aan om het even welke bestaande vergunde constructie;

¹ Onder 'instandhoudings- of onderhoudswerken' worden verstaan werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

- het verbouwen van bestaande vergunde constructies;
- het oprichten van om het even welk nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden. De dakvorm en de materialen van deze gebouwen en constructie is vrij, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving opgetrokken gebouwen en met die omgeving zelf verplicht is. Alle gevels dienen beschouwd en afgewerkt als voorgevels. Bij gebrek aan voorstellen en motivatie wordt als typemateriaal voor gevels tinten van roodbruine gevelsteen en voor daken roodbruine of zwarte pannen voorgeschreven;
- het afbreken van om het even welk bestaand gebouw of bestaande constructie;
- het aanleggen, vernieuwen en/of verharderen van paden en oppervlakte verhardingen;
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties;
- het plaatsen van afsluitingen met een maximum hoogte van 2 m; deze kunnen enkel bestaan uit donkergekleurde draadafsluitingen met een minimum maaswijdte van 4 cm;
- het aanplanten van alleenstaande bomen, bomenrijen en dreven. Minimaal 50% van het bomen- en heesterbestand van de betreffende percelen dient te bestaan uit streekeigen soorten (zie lijst in bijlage);
- het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand (dit is van het begin van de funderingswerken tot het einde ervan) d.m.v. verticale drainage om vergunde bouwwerken mogelijk te maken. Het water moet echter teruggepompt worden naar bepaalde bomen of grachten. Dit gebeurt in overleg met de gemeentelijke groendienst;
- het wijzigen van het reliëf van de bodem met het oog op natuurbehoud of landschapsherstel. De vraag dient gemotiveerd te zijn;
- het kappen of rooien van bomen om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt. Vervanging is verplicht;
- het oprichten van schuilhokken voor vee;
- aanleg van vijvers en verlaagde waterrijke gronden ten behoeve van natuurontwikkeling; afgravingen in de oeverstroken van waterlopen in functie van bijkomende waterberging.

2.2.2. Verboden werken

- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van de toelaatbare werken opgesomd onder punt 2.2.1;
- het aanbrengen van om het even welke publiciteit;
- het aanleggen van een vuilnisbelt of het achterlaten van afvalproducten, het lozen van vloeistoffen of gassen, het dumpen van materialen en afvalstoffen;
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties;
- het dempen van vijvers en stilstaande waters;
- alle reliëfwijzigingen met inbegrip van de nivellering van het microreliëf (ook deze van minder dan 0,50 m): ophogen, afgraven, egaliseren, uitgraven, met uitzondering van de toelaatbare werken vermeld in 2.2.1;
- het permanent verlagen van de grondwaterstand;

- het ontbossen of kaalslag;
- het kappen of rooien van bomen, tenzij om veiligheidsredenen of ingeval van ziekte die tot afsterven leidt. Vervanging is verplicht.
- het geheel of gedeeltelijk kappen van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten en houtwallen.

Artikel 3: natuurgebied

(categorie van gebiedsaanduiding 7: reservaat en natuur)

3.1. Bestemming

Het natuurgebied is een gebied bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden. Het omvat gedeelten bos, struweel en bomenrijen, met daarin de in het wild levende planten- en diersoorten.

In deze gebieden zijn enkel handelingen en werken toegestaan, welke nodig zijn voor de actieve of passieve bescherming van het natuurgebied. De natuurlijke processen overheersen echter het menselijk ingrijpen. Binnen het gebied wordt de oprichting van om het even welke nieuwe bebouwing niet toegelaten.

3.2. Inrichting

3.2.1. Toelaatbare werken

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

- het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van grasweiden; deze kunnen enkel bestaan uit donkerkleurige metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten weidepalen met een maximale hoogte van 1,50 meter boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden;
- het kappen of rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen;
- het bebossen, het aanplanten van alleenstaande bomen, houtkanten, bomenrijen;
- het wijzigen van het reliëf voor de aanleg van waterpartijen met natuurlijke oevers, o.m. ten behoeve van regenwateropvang uit naastgelegen bestemmingszones, of voor afgravingen langsheen waterlopen in functie van bijkomende waterberging met natuurlijke oevers.

3.2.2. Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen;
- het oprichten van om het even welk nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden;
- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, behoudens in de doorgangen voor voetgangers en fietsers aangeduid op het grafisch plan;
- het plaatsen van verplaatsbare constructies;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen;

- het achterlaten of opslaan van om het even welke producten of materialen;
- het oprichten van schuilhokken voor vee;
- het aanbrengen van verhardingen in en rondom schuilhokken voor vee;
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren), ook deze van minder dan 0,5m, met uitzondering van deze die strikt nodig zijn voor het inbrengen van waterpartijen ten behoeve van regenwateropvang (cfr. punt3.2.1);
- het tijdelijk of permanent verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren;
- het aanplanten van niet-streekeigen bomen of heesters (zie Bijlage 1: lijst streekeigen en inheemse boom- en struiksoorten);
- het aanbrengen van om het even welke publiciteit;
- het inrichten van terreinen voor wedstrijdssport, motor- en fietscross of modelvliegtuigssport;
- het inrichten van een standplaats voor kampeermiddelen;
- het dempen van stilstaande waters, poelen, en grachten;
- het aanleggen van een tuin en/of moestuin.

Artikel 4: zone voor gemeenschapsvoorzieningen

(categorie van gebiedsaanduiding 9: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen)

4.1. Algemeen voorschrift

Elke zone (1, 2, 3, 4 en 5 aangeduid op het grafisch plan) dient in zijn geheel geconcipeerd te worden. Elke vergunningsaanvraag zal dan ook beoordeeld worden op de kwaliteit van het voorstel voor de gehele betrokken zone. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de bestemmingen, de inplanting en volumes van gebouwen, het globale karakter van en de accenten in de verschijningsvorm, de toegangen en de open ruimten.

De realisatie van de bestemming kan zowel per zone als in fasen plaatsvinden.

4.2. Bestemmingen

Hoofdbestemming

Gemeenschapsvoorzieningen op gemeentelijk niveau en/of op niveau van de kern Sint-Antonius, d.w.z. alle plaatsen gebruikt voor representatie, als kantoor of als werkplaats door overheidsadministraties en openbare nutsbedrijven, alsook alle private en openbare instellingen met een dienstverlenend karakter van educatieve, medische, religieuze, jeugdige, socio-culturele, culturele en sportieve aard aan de gemeenschap. Ook het hoofdkantoor van de politiezone past in deze hoofdbestemming.

Nevenbestemmingen

Meerdere nevenbestemmingen zijn toegelaten voor zover deze in totaal per zone minder dan 2 % van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: dienstwoningen, kleinwinkelbedrijven en recazaken, kantoren.

Een medegebruik van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen voor dagrecreatieve en educatieve bestemmingen, zoals sportactiviteiten, skateramp, praktisch verkeersondericht, openluchttheater e.a., is toelaatbaar indien deze de hoofdbestemming niet schaadt.

4.3. Inrichting

4.3.1. Bebouwingwijze, plaatsing en afmetingen

De maximale bebouwing wordt vastgelegd door:

- de maximale bezettingcoëfficiënt (c); (maximale bebouwbare oppervlakte in %)
- de maximale vloer/terreinindex (d).

Deze zijn per zone op het grafisch plan als volgt in een kader aangegeven:

oppervlakte vd zone	
c	d

De toegelaten bebouwingstypes zijn vrij.

De uitbreidingen en nieuwe gebouwen, in zoverre toelaatbaar door de bezettingscoëfficiënten en de vloerterreinindex, moeten qua volume harmonisch aansluiten bij de bestaande gebouwen in de zone.

Zij zijn qua schaal en bouwhoogte ook afgestemd op de omringende woonbebouwing, in functie van de afstand tussen beide en rekening houdend met het milderende en ordenende effect van de tussenin gelegen dreef waar aanwezig; in het bijzonder in de zone 1 worden de bouwhoogten in de richting van de woningen beperkt en passen zij binnen het maximumprofiel zoals aangegeven op het grafisch plan.

De bebouwing in zones 1 en 2 vormt een straatwand langsheen de belangrijke westelijke weg voor zacht verkeer die Achterstraat met Gestelsebaan verbindt. Deze bebouwing moet op minstens 10m afstand van de rand van de weg liggen zodat bezonning van de nabijgelegen school met speelplaatsen niet wordt verhinderd.

De bebouwing aan de hoek van Medelaar en Achterstraat in zone 5 moet uitgewerkt worden als beeldbepalend accent om de toegang tot het gebied duidelijk te markeren.

De bebouwing in de projectzones moet aan elke zijde afgewerkte gevels vertonen.

In de zones 3, 4 en 5 vormt de bebouwing per zone een duidelijke, krachtige wand naar het park.

De toegangen tot de projectzones 3, 4 en 5 bevinden zich langs de multifunctionele open zones voor parkeren en dus niet langs de Achterstraat zelf.

Afmetingen van de gebouwen

Deze zijn deels bepaald door de aangegeven coëfficiënten.

Bij nieuwbouw moet een harmonische aansluiting met naastliggende gebouwen verwezenlijkt worden en rekening gehouden worden met de grootte (en de verhouding ten opzichte) van de open ruimte die aan de gebouwen paalt.

De bouwhoogten in de projectzones 3, 4 en 5 zijn onderling en ten opzichte van de woonbebouwing aan de overzijde van de straat in een passende verhouding.

Dakvorm en materialen

Vrij, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving opgetrokken gebouwen en met die omgeving zelf verplicht is. Alle gevels dienen beschouwd en afgewerkt als voorgevels. Bij gebrek aan voorstellen en motivatie wordt als typemateriaal voor gevels tinten van roodbruine gevelsteen en voor daken roodbruine of zwarte pannen voorgeschreven.

4.3.2. Parkeerplaatsen

De toegelaten en verplichte parkeerplaatsen (cfr. artikel 0.3.9) voor de functies in een zone voor gemeenschapsvoorziening in dit RUP worden hetzij ondergronds onder de gebouwen of inpandig, hetzij in de multifunctionele open zones voor parkeren of in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en parkeren gerealiseerd, volgens de voorschriften van deze zones (respectievelijk Artikel 7: zone voor gemeenschapsvoorzieningen en parkeren en Artikel 8: multifunctionele open zone voor parkeren). Bovengronds zijn in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen maximum 5 plaatsen voor dienstwagens en laden en lossen toegelaten; alleen voor het eventuele hoofdkantoor van de politiezone kan in de betreffende zone voor gemeenschapsvoorzieningen een groter aantal, tot maximum 30 plaatsen, bovengronds worden voorzien.

In zone 3 kan een groter aantal bovengrondse parkeerplaatsen, tot maximum 60 plaatsen, toegelaten worden, indien dit aantal in mindering wordt gebracht van het maximaal toegelaten aantal permanente parkeerplaatsen in de multifunctionele open zones voor parkeren (Artikel 8:).

Bovengrondse parkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

Vornoemde ondergrondse parkeerplaatsen blijven op minimaal 20 m afstand van Achterstraatseloop.

Ondergrondse parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen uit de omgeving van het plangebied kunnen worden toegelaten.

4.3.3. Aanleg van de open ruimte

Het niet bebouwde gedeelte van de zone dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd, met uitzondering van maximaal 5 % (maximaal 10 % in de zone met het eventuele hoofdkantoor van de politiezone en maximaal 25 % in zone voor gemeenschapsvoorzieningen 3) voor de noodzakelijke inritten, toegangen, fietsenstallingen, de volgens artikel 4.3.2 toegelaten parkeerruimte en het volgens artikel 4.2 toegelaten medegebruik voor dagrecreatieve en educatieve bestemmingen. Het geheel van de open ruimte rond de gebouwen wordt in de parkaanleg van het gehele gebied geïntegreerd. In de periode voor er vergunningen voor gemeenschapsvoorzieningen in de zone 1 kunnen worden verleend, zorgt de tijdelijke inrichting van deze zones ervoor dat zij minstens visueel mee in de parkaanleg van het gehele gebied zijn opgenomen.

In de aanleg van de open ruimte van de zones 3, 4 en 5 is het voorafgaandelijk verleggen van de beek naar de grens van deze zones over de volledige aangegeven lengte inbegrepen. Om de natuurlijke waarde van de aanwezige historisch permanente graslanden in de zones 4 en 5 zoals weergegeven in de Biologische WaarderingsKaart in de mate van het mogelijke te behouden, worden deze graslanden in de tuinaanleg van de open ruimte van deze zones behouden, worden zij zo min mogelijk versnipperd door verhardingen en krijgen zij het gepaste milieutechnisch beheer. Ook tijdens de bouwwerken worden zij zo maximaal mogelijk gevrijwaard.

In de open ruimte kunnen ook waterpartijen, o.m. ten behoeve van regenwateropvang, worden aangelegd.

Elke vergunningsaanvraag zal beoordeeld worden op de kwaliteit van de inrichting van de niet-bebouwde delen van de bestemmingszone. Voor zone 1 wordt ook de inrichting van de aanleunende bufferende natuurgebieden beoordeeld.

4.4. Beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

Voor de zone voor gemeenschapsvoorzieningen nr. 1 kan pas een stedenbouwkundige vergunning voor gemeenschapsvoorzieningen worden verleend wanneer twee derde van de totaal maximum toegelaten vloeroppervlakte in de zones nrs. 3, 4 en 5 aldaar is vergund.

Artikel 5: woonprojectzone

(categorie van gebiedsaanduiding 1a: woongebied)

5.1. Afbakening van de zone

De afbakening van de zone is aangegeven op het grafisch plan. De gronden die binnen de omtrek van de woonprojectzone gelegen zijn, dienen als één geheel geconcipeerd en (eventueel gefaseerd) ontwikkeld.

5.2. Bestemmingen

In de woonprojectzone vormt wonen de hoofdbestemming. Als nevenbestemmingen zijn er toegelaten, voor zover deze in totaal minder dan 5 % van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: gemeenschapsvoorzieningen, kleinwinkelbedrijven en recreatie, kantoren. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan wanneer hiertoe de noodzaak zou blijken een groter aandeel gemeenschapsvoorzieningen in de woonprojectzone (tot maximum een derde) toelaten.

5.3. Ontwikkeling van de projectzone

De bestemmingen zijn slechts te realiseren door middel van een verkavelingsaanvraag of een globale aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning welke betrekking heeft op alle gronden binnen de woonprojectzone. Deze globale vergunning kan in fasen worden gerealiseerd.

5.4. Inrichting

5.4.1. Bebouwingswijze, plaatsing en afmetingen van de gebouwen

De maximale bebouwing wordt vastgelegd door:

- de maximale bezettingcoëfficiënt (c); (maximale bebouwbare oppervlakte in %)
- de maximale vloer/terreinindex (d).

Deze zijn op het bestemmings- en bebouwingsplan als volgt in een kader aangegeven:

oppervlakte vd zone	
c	d

De toegelaten bebouwingstypes zijn vrij; bij gesloten bebouwing en meergezinsgebouwen zorgen variatie en/of geleiding in het volumespel van de gebouwen en daken er evenwel voor dat zij geen te massief voorkomen hebben en zich harmonisch aansluiten op de schaal van de omgevende bebouwing.

Bij nieuwbouw moet een harmonische aansluiting met naastliggende gebouwen verwezenlijkt worden en rekening gehouden worden met de grootte (en de verhouding ten opzichte) van de open ruimte die aan de gebouwen paalt. De kroonlijsthoogte van de gebouwen bevindt zich hiervoor tussen 5 en 7 m hoogte.

De (kopzijde van de) woonbebouwing vormt een verzorgde straatwand langsheen de belangrijke westelijke weg voor zacht verkeer die Achterstraat met Gestelsebaan verbindt. Daarnaast houdt het ontwerp voor de plaatsing van deze verzorgde gevelwand langs Gestelsebaan ook rekening met de bouwvrije afstand van 5 m tot de waterloop (cfr. Artikel 10: waterlopen). De gevels en zijgevels langsheen Binnenweg en naast de tuinen van Hogedreef bevinden zich op minstens 3 meter van deze perceelsgrenzen.

Dakvorm en materialen

Vrij, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving opgetrokken gebouwen en met die omgeving zelf verplicht is; de aanvrager zal de dakvormkeuze en materiaalkeuze voor gevels en daken uitvoerig beschrijven en motiveren om aan hogergenoemd "harmonie criterium" te voldoen. Alle gevels dienen beschouwd en afgewerkt als voorgevels. Bij gebrek aan voorstellen en motivatie wordt als typemateriaal voor gevels tinten van roodbruine gevelsteen en voor daken roodbruine of zwarte pannen voorgeschreven.

5.4.2. Aanleg van de projectzone

Conform de bestemmingen aangeduid op het grafisch plan en de bijhorende hierna vermelde stedenbouwkundige voorschriften.

Het niet bebouwde gedeelte van de woonprojectzone dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het gedeelte dat als toegang tot de gebouwen (en bijgebouwen), fietsenstalling of als parkeerplaatsen wordt aangewend (maximum 10 % van de oppervlakte) mag verhard worden; deze verharding gebeurt bij voorkeur in waterdoorlatende materialen. Om de natuurlijke waarde van de aanwezige historisch permanente graslanden in de woonprojectzone zoals weergegeven in de Biologische WaarderingsKaart in de mate van het mogelijke te behouden, worden deze graslanden in de tuinaanleg van de open ruimte van deze zones behouden, worden zij zo min mogelijk versnipperd door verhardingen en krijgen zij het gepaste milieutechnisch beheer. Ook tijdens de bouwwerken worden zij zo maximaal mogelijk gevrijwaard.

Bij de afgifte van de verkavelings- en stedenbouwkundige vergunning wordt door de gemeente een plantgebod opgelegd. De beplanting dient te worden aangeplant binnen de door de gemeente op te leggen termijn.

Artikel 6: woonzone voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing

(categorie van gebiedsaanduiding 1a: woongebied)

6.1. Bestemming

Zone 1 :

Hoofdbestemming :

- wonen, in eengezinshuizen;

Nevenbestemmingen (max. één per perceel en per bouwinitiatief) :

- kleinwinkelbedrijf of reca-zaak, kantoor, gemeenschapsvoorziening, klein hotel, klein ambachtelijk bedrijf

Zone 2 :

Hoofdbestemming :

- wonen, in eengezinshuizen;

Nevenbestemmingen (max. één per perceel en per bouwinitiatief) :

- reca-zaak, klein hotel

Bij vrijstaande bebouwing met een perceelsbreedte van méér dan 20 m moeten de garages in het gebouw worden voorzien.

6.2. Inrichting

6.2.1. Bebouwingswijze

Gekoppeld of vrijstaand:

- hetzij overeenkomstig de aanduidingen van een behoorlijk vergunde verkaveling;
- hetzij volgens de bestaande perceelsindeling, met dien verstande dat in elk geval de bebouwing volgens de onderhavige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang wordt gebracht.

Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Dit slaat onder meer op de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de materialen, de afwerking van de scheidsmuren, het volume der gebouwen en de verhouding muur/raam.

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een groter gabarit dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken. De aanwezige bebouwing kan een andere bebouwingsvorm verantwoorden. Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.

Verbouwen van bestaande gebouwen die geheel of gedeeltelijk in de woonzone voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing gelegen zijn, moet niet noodzakelijk binnen de in het RUP afgebakende woonzone gebeuren. Herbouwen en nieuw bouwen daarentegen kan enkel en alleen binnen de afgebakende woonzone in dit RUP.

Plaatsing van de gebouwen

a. Voorgevel of naar de straat gerichte gevel van een hoekgebouw

- Bij gekoppelde bebouwing: aansluitend op bestaande bebouwing of volgens de voorgevelbouwlijn aangeduid op het plan;

- Bij vrijstaande bebouwing: een zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van uitsprongen, kan worden ingeschreven moet ofwel samenvallen met de bestaande voorgevelbouwlijn (cfr. aanpalende woningen), ofwel zich bevinden in een strook die maximum 3 m verspringt.
- b. Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel
Buiten de bouwvrije zijtuinstrook van 3 m breedte, gemeten vanaf de zijgrens van het perceel.
- c. Vrijstaande achtergevel
 - Bij gekoppelde bebouwing: overeenkomstig het minimum- en maximumprofiel zoals aangegeven op het grafisch plan met dien verstande dat de afstand tot de achterste perceelsgrens minimum 10 m bedraagt.
 - Bij vrijstaande bebouwing: op minimum 9 m achter de voorgevel en binnen de op plan getekende bouwstrook. De afstand van de vrijstaande achtergevel tot de achtergrens van het perceel moet in elk geval minimum 10 m bedragen.

Afmetingen van de gebouwen

- a. Minimale en maximale voorgevelbreedte
 - Kopgebouwen : minimum 6 m, maximum 12 m,
 - Vrijstaande gebouwen: minimum 7 m, maximum 14 m.
- b. Bouwhoogte
De bouwhoogte wordt bepaald door onderstaand voorschrift.
 - Voor gekoppelde bebouwing, gemeten van het voetpadniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek overeenkomstig het minimum- en maximumprofiel zoals aangegeven op het grafisch plan.
 - Voor vrijstaande bebouwing, gemeten van het voetpadniveau tot de bovenkant van de kroonlijstgoot of de onderkant van de dakoversteek: maximaal 7 m.
 Er moet steeds een harmonische overgang en samenhang met een bestaand aanpalend gebouw verwezenlijkt worden.
- c. Bouwdiepte
Gemeten van de voorgevelbouwlijn tot de achtergevel, overeenkomstig de aanduidingen op de plannen en het minimum- en maximumprofiel zoals aangegeven op het grafisch plan. Bij vrijstaande bebouwing is deze afstand minimaal 9 m.

Welstand van de gebouwen

- a. Dakvorm
Overeenkomstig het minimum- en maximumprofiel zoals aangegeven op het grafisch plan met een schuin dak met hellingen tussen 30 graden en 50 graden. Binnen het profiel mogen platte daken verwezenlijkt worden (maximum 50% van de dakoppervlakte), met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen wordt gerealiseerd.
- b. Materialen
Kopgebouwen:
 - gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepoelsteering in lichte kleur, baksteen geveerd in lichte kleur, en in harmonie met de aanpalende gebouwen en de omgeving;
 - schuine daken: ofwel pannen, ofwel rechthoekige donkerkleurige leien in horizontale rijen, ofwel riet, ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.
 Vrijstaande bebouwing:

- gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbeploeistering in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur, en in harmonie met de aanpalende gebouwen en de omgeving;
 - schuine daken: ofwel pannen, ofwel rechthoekige donkerkleurige leien in horizontale rijen, ofwel riet, ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.
- c. Globale gevelcompositie
De woongebouwen die gelegen zijn langsheen de belangrijke westelijke weg voor zacht verkeer die Achterstraat met Gestelsebaan verbindt, hebben een extra verzorgde en aantrekkelijke gevelcompositie zodat zij samen een verzorgde straatwand naar deze weg en het park vormen.

6.2.2. Verkavelingsvoorschriften

Minimum- en maximumbreedte van de kavels

Gemeten op de voorgevelbouwlijn :

- voor kopgebouwen : minimum 9 m, maximum 15 m;
- voor hoekgebouwen: minimum 6 m, vermeerderd met een diepte van de bouwrijke strook aan de zijgevel, maximum 12 m;
- voor vrijstaande gebouwen : minimum 15 m, maximum 25 m.

De kavelbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de onderhavige voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen of de afwerking met een kopgebouw voor een huizenblok niet in het gedrang brengen.

Minimumdiepte van de kavels

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: de diepte van de strook voor hoofdgebouwen, vermeerderd met minimaal 16 m. Waar dit onmogelijk is door de bestaande toestand kan een minimale afstand van 10 m worden toegestaan.

Vorm van de kavels

Nieuwe kavelgrenzen zullen mogelijk, maar niet noodzakelijk loodrecht staan op de rooilijn.

Afsluitingen

Zie algemene bepalingen 0.3 punt 0.3.5.

Artikel 7: zone voor gemeenschapsvoorzieningen en parkeren

(categorie van gebiedsaanduiding 9: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen)

7.1. Bestemming

Hoofdbestemming

- Gemeenschapsvoorzieningen op gemeentelijk niveau en/of op niveau van de kern Sint-Antonius, d.w.z. alle plaatsen gebruikt voor representatie, als kantoor of als werkplaats door overheidsadministraties en openbare nutsbedrijven, alsook alle private en openbare instellingen met een dienstverlenend karakter van educatieve, medische, religieuze, jeugdige, socio-culturele, culturele en sportieve aard aan de gemeenschap.
- Parkeren

Nevenbestemmingen

Meerdere nevenbestemmingen zijn toegelaten voor zover deze in totaal per zone minder dan 2 % van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: dienstwoningen, kleinwinkelbedrijven en reczaken, kantoren.

7.2. Inrichting

7.2.1. Bebouwing

De maximale bebouwing wordt vastgelegd door:

- de maximale bezettingcoëfficiënt (c); (maximale bebouwbare oppervlakte in %)
- de maximale vloer/terreinindex (d).

Deze zijn per zone op het grafisch plan als volgt in een kader aangegeven:

oppervlakte vd zone	
c	d

De toegelaten bebouwingstypes zijn vrij.

De uitbreidingen en nieuwe gebouwen, in zoverre toelaatbaar door de bezettingscoëfficiënten en de vloerterreinindex, moeten qua volume harmonisch aansluiten bij de bestaande gebouwen in de zone.

Zij zijn qua schaal en bouwhoogte ook afgestemd op de omringende woonbebouwing, in functie van de afstand tussen beide en rekening houdend met het milderende en ordenende effect van de tussenin gelegen dreef waar aanwezig; in het bijzonder worden de bouwhoogten in de richting van de woningen beperkt en passen zij binnen het maximumprofiel a zoals aangegeven op het grafisch plan.

De bebouwing vormt een straatwand langsheen de belangrijke westelijke wegel voor zacht verkeer die Achterstraat met Gestelsebaan verbindt. Deze bebouwing moet op minstens 10m afstand van de rand van de wegel liggen zodat bezonning van de nabijgelegen school met speelplaatsen niet wordt verhinderd.

De bebouwing moet aan elke zijde afgewerkte gevels vertonen.

Afmetingen van de gebouwen

Deze zijn deels bepaald door de aangegeven coëfficiënten.

Bij nieuwbouw moet een harmonische aansluiting met naastliggende gebouwen verwezenlijkt worden en rekening gehouden worden met de grootte (en de verhouding ten opzichte) van de open ruimte die aan de gebouwen paalt.

De bouwhoogten zijn onderling en ten opzichte van de woonbebouwing aan de overzijde van de straat in een passende verhouding.

Dakvorm en materialen

Vrij, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving opgetrokken gebouwen en met die omgeving zelf verplicht is. Alle gevels dienen beschouwd en afgewerkt als voorgevels. Bij gebrek aan voorstellen en motivatie wordt als typemateriaal voor gevels tinten van roodbruine gevelsteen en voor daken roodbruine of zwarte pannen voorgeschreven.

7.2.2. Parkeerplaatsen

De inrichting van de parkeerplaatsen moet dermate zijn dat ook gebruik voor spel, manifestaties, ontmoeting, ... mogelijk is en gestimuleerd of uitgelokt wordt. Enkele voorbeelden van mogelijke nevenbestemmingen : markten (recreatieve, culturele,...), kleine festivals, straatfeesten, straattoneel, openlucht tentoonstellingen, openluchtconcerten, activiteiten van jeugdbewegingen, sportplein,

De parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de voorzieningen uit het plangebied en niet voor de woningen of andere functies in de ruimere omgeving. Ondergrondse parkeerplaatsen voor de woningen uit de omgeving van het plangebied kunnen wel worden toegelaten.

De toegelaten en verplichte parkeerplaatsen (cfr. artikel 0.3.9) voor de functies in een zone voor gemeenschapsvoorziening in dit RUP worden hetzij ondergronds onder de gebouwen of inpandig, hetzij in de multifunctionele open zones voor parkeren of in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en parkeren gerealiseerd, volgens de voorschriften van deze zones (respectievelijk Artikel 7: zone voor gemeenschapsvoorzieningen en parkeren en Artikel 8: multifunctionele open zone voor parkeren).

Voornoemde ondergrondse parkeerplaatsen blijven op minimaal 20 m afstand van Achterstraatseloop.

Aanleg

- Het is van belang dat de aangebrachte parkeerinfrastructuur minimaal is en niet van die aard dat ze een multifunctioneel gebruik van deze zones belemmert. De parkeerinfrastructuur kan daarom zowel bovengronds als volledig ondergronds worden aangelegd. Ondergrondse parkeerinfrastructuur blijft op minimaal 20 m afstand van Achterstraatseloop.

Om het lokale karakter van de voorzieningen enerzijds en het multifunctionele karakter van deze zone anderzijds te accentueren, wordt het aantal parkeerplaatsen dat effectief mag worden aangelegd en benut beperkt tot 200.

Er wordt er een onderscheid gemaakt tussen permanent ingerichte plaatsen en een overloopparking. Het hoger vermelde maximaal aantal parkeerplaatsen betreft de permanent ingerichte parking. Het gedeelte van de parking dat wordt ingericht als overloopparking, mag maximaal 50% extra parkeerplaatsen bieden. De overloopparking is bestemd voor sporadisch gebruik bij piekmomenten, en dient zich door een aangepaste inrichting en/of beheer te onderscheiden van de permanente parking, zodanig dat gebruikers steeds gestimuleerd worden om de permanente parking te gebruiken zolang deze niet volzet is.

- **Materiaalgebruik:**
 Voor de parkeerstroken die onderdeel vormen van de permanente parking wordt een verharding van kwaliteitsvolle waterdoorlatende materialen voorop gesteld. Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor minstens 50% van de noodzakelijke verhardingen, tenzij kan aangetoond worden dat het gebruik hiervan omwille van milieutechnische redenen of een ongeschikte bodemgesteldheid niet mogelijk is.
 Voor de overloopparking wordt gebruik gemaakt van halfverharding (grind, rolgrind, split,...) of gewapend gazon teneinde maximale infiltratie van hemelwater na te streven.
- Aansluiting van de hemelwaterafvoer van de verharde delen in de zone op de openbare (regenwater)riolering of een waterloop gebeurt verplicht via een olieafscheider.
- Afsluitingen: groene, streekeigen hagen, eventueel in combinatie met donkergekleurde kunststofdraad of metaaldraad bevestigd aan houten weidepalen met een maximumhoogte van 1 meter boven het maaiveld.
- De aanleg is van die aard dat van op de parkeerplaatsen de aanpalende zones voor gemeenschapsvoorzieningen vlot en duidelijk toegankelijk zijn. Ook de toegankelijkheid vanaf de openbare weg moet verzekerd en duidelijk zijn.

7.2.3. Aanleg van de open ruimte

Het niet bebouwde gedeelte van de zone dient als open ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd, met uitzondering van maximaal 5 % voor de noodzakelijke inritten, toegangen, fietsenstallingen en de volgens artikel 7.2.2 toegelaten parkeerruimte.

Het geheel van de open ruimte rond de gebouwen wordt in de parkaanleg van het gehele gebied geïntegreerd.

In de open ruimte kunnen ook waterpartijen, o.m. ten behoeve van regenwateropvang, worden aangelegd.

Elke vergunningsaanvraag zal beoordeeld worden op de kwaliteit van de inrichting van de niet-bebouwde delen van de bestemmingszone. Ook de inrichting van de aanleunende bufferende natuurgebieden zal worden beoordeeld.

7.3. Beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

Voor de realisatie van de bestemming gemeenschapsvoorzieningen kan pas een stedenbouwkundige vergunning voor gemeenschapsvoorzieningen worden verleend wanneer twee derde van de totaal maximum toegelaten vloeroppervlakte in de zones nrs. 3, 4 en 5 aldaar is vergund. Dit geldt niet voor een eventuele verbouwing, herbouw en/of uitbreiding van de reeds bestaande gemeenschapsvoorziening binnen deze zone.

Artikel 8: multifunctionele open zone voor parkeren

(categorie van gebiedsaanduiding 9: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen)

8.1. Bestemming

Ondanks het feit dat in deze multifunctionele zone het parkeren de hoofdbestemming is, moet de inrichting van deze ruimte dermate zijn dat ook gebruik voor spel, manifestaties, ontmoeting, ... mogelijk is en gestimuleerd of uitgelokt wordt. Enkele voorbeelden van mogelijke nevenbestemmingen : markten (recreatieve, culturele,...), kleine festivals, straatfeesten, straattoneel, openlucht-tentoonstellingen, openlucht-concerten, activiteiten van jeugdbewegingen, sportplein,

De parkings in deze multifunctionele open zones voor parkeren zijn bedoeld voor de voorzieningen uit het plangebied en niet voor de woningen of andere functies in de ruimere omgeving.

8.2. Inrichting

8.2.1. Aanleg

- Het is van belang dat de aangebrachte parkeerinfrastructuur minimaal is en niet van die aard dat ze een multifunctioneel gebruik van deze zones belemmert. De parkeerinfrastructuur kan daarom zowel bovengronds als volledig ondergronds worden aangelegd. Ondergrondse parkeerinfrastructuur blijft op minimaal 20 m afstand van Achterstraatseloop.
Om het lokale karakter van de voorzieningen enerzijds en het multifunctionele karakter van deze zone anderzijds te accentueren, wordt het aantal parkeerplaatsen dat effectief per zone mag worden aangelegd en benut beperkt tot 110 in zone 1 en tot 100 in zone 2.
Er wordt er een onderscheid gemaakt tussen permanent ingerichte plaatsen en een overloopparking. Het hoger vermelde maximaal aantal parkeerplaatsen betreft de permanent ingerichte parking. Het gedeelte van de parking dat wordt ingericht als overloopparking, mag maximaal 50% extra parkeerplaatsen bieden. De overloopparking is bestemd voor sporadisch gebruik bij piekmomenten, en dient zich door een aangepaste inrichting en/of beheer te onderscheiden van de permanente parking, zodanig dat gebruikers steeds gestimuleerd worden om de permanente parking te gebruiken zolang deze niet volzet is.
- Materiaalgebruik:
Voor de parkeerstroken die onderdeel vormen van de permanente parking wordt een verharding van kwaliteitsvolle waterdoorlatende materialen voorop gesteld. Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor minstens 50% van de noodzakelijke verhardingen, tenzij kan aangetoond worden dat het gebruik hiervan omwille van milieutechnische redenen of een ongeschikte bodemgesteldheid niet mogelijk is.
Voor de overloopparking wordt gebruik gemaakt van halfverharding (grind, rolgrind, split,...) of gewapend gazon teneinde maximale infiltratie van hemelwater na te streven.
- Aansluiting van de hemelwaterafvoer van de verharde delen in de zone op de openbare (regenwater)riolering of een waterloop gebeurt verplicht via een olieafscheider.

- Afsluitingen: groene, streekeigen hagen, eventueel in combinatie met donkergekleurde kunststofdraad of metaaldraad bevestigd aan houten weidepalen met een maximumhoogte van 1 meter boven het maaiveld.
- De aanleg is van die aard dat van op de multifunctionele open zones voor parkeren de aanpalende zones voor gemeenschapsvoorzieningen vlot en duidelijk toegankelijk zijn. Ook de toegankelijkheid vanaf de openbare weg moet verzekerd en duidelijk zijn.
- In beide zones worden bomenrijen aangeplant (zie grafisch plan) zodat de visuele relatie tussen Achterstraat en parkzone gevrijwaard en benadrukt wordt. De inplanting van deze nieuwe dreven kan ten opzichte van de aangeduide lijn binnen hun zone op het grafisch plan 10 m in elke richting verschuiven.
- In geval parkeerinfrastructuur ondergronds wordt aangelegd, dient:
 - het dak van de garage met inbegrip van de verharde of onverharde afwerking van het vlak van het plein er bovenop en van de steunmuren van de afritten beneden 30 cm boven het maaiveld te blijven; enkel verluchtingen, toegangen, lichtnames en open leuning aan de afritten mogen hoger dan 30 cm boven het maaiveld uitsteken;
 - de helling van de afritten over een afstand van 5 m, gemeten van de rooilijn, niet meer dan 4% bedraagt.

8.2.2. Bebouwing

Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, signalisatie, verkeersborden, schuilhuisjes, straatmeubilair, speeltuigen, installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen, prieeltjes, podia of amfitheaters die bijdragen aan de levendigheid van activiteiten op het plein en de in 8.2 vermelde onderdelen van eventuele ondergrondse parkeerinfrastructuur.

Artikel 9: openbaar domein

(categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur)

9.1. Bestemming

Van deze bestemmingszone maken deel uit:

- wegen;
- wegels en dreven voor zacht verkeer;
- dreven.

9.2. Inrichting wegen

Met wegen wordt bedoeld: de openbare verkeerswegen die binnen de grenzen van het RUP vallen. Binnen het openbaar domein gevormd door deze wegen kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, T.V.-distributie, telefoon, riolering enz. aangelegd worden.

9.2.1. Bebouwing

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

9.2.2. Aanleg

- De goedgekeurde rooilijnen blijven behouden, behalve voor de Hogedreef waar de rooilijn van de percelen die niet behoren tot de zones geordend door een goedgekeurde verkaveling, wordt gelijkgetrokken met de rooilijn van deze voornoemde verkavelingen. De wegen kunnen binnen deze rooilijn heringericht worden.
- Hoogstammige bomen mogen slechts gekapt worden bij ziekte die leidt tot afsterven of bij ernstige beschadiging.
- Langsheen Achterstraat en Gestelsebaan zijn op het grafisch plan dreven aangeduid. Uit de aanleg en/of onderhoud van deze dreven en het geheel van deze wegen moet respect voor de natuurlijke omgeving en de eigenheid van het landelijk gebied blijken. De bermen rond deze dreven dienen natuurlijk beheerd te worden. De huidige dreef aan de Achterstraat wordt doorgetrokken, een nieuwe dreef aan de Gestelsebaan met potentieel hoogwaardige hoogstambomen wordt ingeplant.

9.3. Inrichting wegels en dreven voor zacht verkeer

Met wegels en dreven voor zacht verkeer worden bestaande en nieuwe wegels en dreven bedoeld die ontsluiting bieden voor voetgangers- en fietsers. Uit de eventuele heraanleg moet respect voor de natuurlijke omgeving blijken. Hier wordt met dit RUP een openbare erfdienstbaarheid ingesteld.

De tracés werden vastgelegd op het grafisch plan.

9.3.1. Toelaatbare werken

Zijn toelaatbaar:

- het bewegwijzeren;
- het plaatsen van verlichtingsapparatuur;

- het vervangen en aanleggen van nieuwe verhardingen; dit kan enkel in waterdoorlatende verhardingsmaterialen en betonproducten, niet in k.w.s.-verhardingsmaterialen. Langsheen waterlopen zijn zij bestand tegen het overrijden van machines voor het onderhoud van de waterloop;
- het kappen en heraanplanten van bomen.

9.3.2. Verboden werken

Zijn verboden:

- alle constructies, met uitzondering van de toelaatbare constructies opgesomd onder punt 9.3.1;
- het wijzigen van het tracé aangeduid op het RUP.

Artikel 10: waterlopen

(categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur)

10.1. Bestemming

De Achterstraatseloop (nr. 3.21., tweede categorie), de Gestelseloop (in het plangebied niet geklasseerd, meer stroomafwaarts nr. 3.24., derde categorie) en twee zijbeken maken deel uit van deze zone. Deze bestemming is bedoeld voor het afvoeren van het water en voor het behoud van de waterlopen met inbegrip van hun natuurlijke waarden. De Gestelseloop (deels ingebuisd) wordt opengelegd over haar ganse traject. De zijbeek die deels langsheen de houtwal loopt wordt mee omgelegd omheen de nieuwe kleuterschool. Parallel aan de Achterstraat wordt ze eveneens verlegd om een grens te vormen met de parkzone.

Langs beide zijden van de waterloop wordt een strook van 5 meter, landinwaarts gemeten van de kruin van de waterloop, vrijgehouden van bebouwing en constructies en gereserveerd voor het ruimen van de waterloop; op plaatsen waar de waterloop in het openbaar domein is gelegen, wordt een dergelijke strook aan één zijde vrijgehouden.

Afsluitingen en afrasteringen langsheen waterlopen bevinden zich op 0,75 tot 1 meter landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de oever van de waterloop, bestaan uit draadafsluitingen van maximum 1,5 m hoogte en zijn zodanig opgesteld dat ze geen belemmering vormen voor de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop.

In deze strook van 5 meter mogen geen ophogingen worden uitgevoerd, worden niet-functionele verharde oppervlakten vermeden, dient bij verharding maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende soorten en zijn leidingen en verhardingen bestand tegen het overrijden van machines.

Aanplanting van loofbomen langs een waterloop gebeurt ofwel op een plantafstand van minimaal 5 meter landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop, ofwel op een plantafstand van 0,75 meter landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop met een afstand tussen de bomen van minimum 10 m zodat de bereikbaarheid van de waterloop met de machine verzekerd blijft.

10.2. Inrichting

10.2.1. Toelaatbare werken

Zijn toelaatbaar, op voorwaarde dat een stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen:

- het plaatselijk overwelven van waterlopen door bruggen en soortgelijke constructies;
- het aanbrengen van constructies met het oog op het regelen van de waterstand;
- alle oeververstevingswerken; ze dienen met natuurlijk en ecologisch verantwoorde materialen te gebeuren; bij voorkeur door beplanting met inheemse grondvasthoudende oevervegetatie;
- het uitdiepen van de waterlopen; afgravingen van de oevers in functie van de waterhuishouding en bijhorende waterberging.

10.2.2. Verboden werken

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

- het rechte trekken of inbuizen van de waterlopen;
- het wegnemen of vernietigen van de natuurlijke water- en oevervegetatie; tenzij uit beheersdoeleinden of indien dit de loop van het water zodanig belemmert dat er overstroming dreigt;
- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit;
- het aanleggen van boven- en ondergrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- het plaatsen van verplaatsbare inrichtingen;
- het achterlaten of opslaan van om het even welke producten of materialen.

Artikel 11: zone geordend door een goedgekeurde verkaveling

(categorie van gebiedsaanduiding 1a: woongebied)

In deze zone zijn de stedenbouwkundige voorschriften van de goedgekeurde verkaveling van toepassing. Wanneer de goedgekeurde verkaveling vervalt of wordt opgeheven, worden de voorschriften van Artikel 6: woonzone voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing van toepassing, met minimum- en maximumprofiel zoals aangegeven op het grafisch plan.

Artikel 12: strook voor binnenplaatsen en tuinen

(categorie van gebiedsaanduiding 1a: woongebied)

12.1. Bestemming

Het perceelsgedeelte gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn, heeft als bestemming bouwvrije voortuinstrook.

Het perceelsgedeelte, gelegen tussen de vrijstaande zijgevel en de zijperceelsgrens, heeft als bestemming bouwvrije zijtuinstrook.

Het perceelsgedeelte gelegen voorbij het maximumprofiel (zoals aangegeven op het grafisch plan) heeft als bestemming binnenplaatsen en tuinen.

In dit perceelsgedeelte zijn bergplaatsen, hokken en garages toegelaten, indien hun gezamenlijke oppervlakte 10% van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt met een maximale oppervlakte van 40 m².

12.2. Inrichting

12.2.1. Bebouwing

Plaatsing van de bijgebouwen

Gevel gericht naar het hoofdgebouw op minimum 10 m uit de maximum achtergevelbouwlijn.

Overige gevels, hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3 meter afstand ervan, met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, de plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10 meter uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn, bepaald voor dat ander perceel.

Bouwhoogte

Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst: maximum 3 m.

Welstand van de gebouwen

a. Dakvorm

- voor gebouwen geplaatst op de perceelsgrens: plat dak;
- voor de overige gebouwen: plat dak of schuin dak met maximumhelling van 60°.

b. Materialen

Bij het gebruik van materialen moet naar bescheidenheid en naar een beperkte verscheidenheid gestreefd worden.

- Voor gevels:
Alle vrijstaande gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepoelstering in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur. Houten bijgebouwen worden enkel toegelaten op minimum 2 m van de perceelsgrens en in donkerkleurige uitvoering.
- Voor bedekking van schuine daken:
 - ofwel pannen,
 - ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen,
 - ofwel riet
 - ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.

12.2.2. Aanleg van de strook

Het niet bebouwde gedeelte van de tuinstroken dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het gedeelte dat als toegang tot het gebouw (en bijgebouwen) wordt aangewend mag verhard worden.

Artikel 13: waardevolle bomen

De waardevolle, landschapsbepalende bomen en bomengroepen zijn aangeduid op het grafisch plan en krijgen in dit RUP bescherming. Ze zijn te behouden en op dezelfde plaats door een gelijkwaardige boom te vervangen bij afsterven.

Artikel 14: dreven

De te behouden en nieuw aan te planten dreven zijn aangeduid op het grafisch plan en krijgen in dit RUP bescherming. De bomen in deze dreven worden als waardevolle bomen (cfr. Artikel 13: waardevolle bomen) beschouwd.

De bermen rond deze dreven dienen natuurlijk beheerd te worden.

De huidige dreef aan de Achterstraat wordt doorgetrokken, een nieuwe dreef aan de Gestelsebaan met potentieel hoogwaardige hoogstambomen wordt ingeplant. Ook in de multifunctionele open zones voor parkeren 1 en 2 worden nieuwe dreven met potentieel hoogwaardige hoogstambomen ingeplant; de inplanting van deze dreven kan ten opzichte van de aangeduide lijn binnen hun zone op het grafisch plan 10 m in elke richting verschuiven.

Artikel 15: zichtrelaties

De zichtrelaties zijn aangeduid op het grafisch plan en krijgen in dit RUP bescherming. Ze zijn minstens tussen een hoogte van 1 en 4 m boven het maaiveld en over een voldoende breedte open te houden van constructies of aanplantingen, zodat een doorkijk op het achterin liggende landschap gegarandeerd is.

Artikel 16: overdruk aanduiding doorgang voor voetgangers en fietsers

16.1. Bestemming

Doorheen het parkgebied liggen openbare erfdienstbaarheden van doorgang voor fietsers en voetgangers (aangeduid op het grafisch plan) die een doorlopende verbinding voor zacht verkeer garanderen.

16.2. Inrichting

Het gaat om tracés die in beide richtingen max. 20m mogen afwijken van de op plan aangeduide tracés, afhankelijk van lokale omstandigheden en het concrete ontwerp van de parkaanleg. Zij sluiten evenwel aan op het vastgelegde tracé van de weg en dreef voor zacht verkeer . Deze doorgangen moeten toegankelijk zijn voor het publiek. De inrichting ervan voldoet aan de bepalingen van artikels 9.2 en 9.3.

Bijlage 1: lijst streekeigen en inheemse boom- en struiksoorten

Naar :

- Besluit van de Vlaamse regering betreffende de subsidiëring van beheerders van openbare en privé-bossen, 27/6/2003, bijlagen I en III.

Naaldboomsoorten

1. Grove den – *Pinus sylvestris*

Loofboom- en loofstruiksoorten

2. Zomereik - *Quercus robur*
3. Wintereik - *Quercus petraea*
4. Es - *Fraxinus excelsior*
5. Beuk - *Fagus sylvatica*
6. Zoete kers - *Prunus avium*
7. Haagbeuk - *Carpinus betulus*
8. Linde - *Tilia cordata*, *Tilia platyphyllos*
9. Zwarte els - *Alnus glutinosa*
10. Berk - *Betula pendula*, *Betula pubescens*
11. Olm - *Ulmus glabra* (syn. *Ulmus scabra*), *Ulmus minor* (syn. *Ulmus campestris*)
12. Gewone esdoorn - *Acer pseudoplatanus*
13. Wilg - *Salix alba*, *Salix fragilis*, *salix x rubens*, spp.
14. Ratelpopulier - *Populus tremula*
15. Grauwe abeel - *Populus canescens*
16. Vlier - *Sambucus nigra*
17. Lijsterbes - *Sorbus aucuparia*
18. Hazelaar - *Corylus avellana*
19. Vuilboom - *Frangula alnus*
20. Gelderse roos - *Viburnum opulus*
21. Kardinaalsmuts - *Euonymus europaeus*
22. Rode kornoelje - *Cornus sanguinea*
23. Vogelkers - *Prunus padus*
24. Veldesdoorn (Spaanse aak) - *Acer campestre*
25. Eenstijlige meidoorn - *Crataegus monogyna*
26. Sleedoorn - *Prunus spinosa*
27. Wilde rozen - *Rosa* spp.

Voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van

Bij bevel
De Secretaris,

De voorzitter van de
gemeenteraad

Ivo Van den Bulck

Tania Kohlen

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ten
gemeentehuize werd neergelegd ter inzage van het publiek tijdens het openbaar
onderzoek van tot

Bij bevel
De Secretaris,

De Burgemeester

Ivo Van den Bulck

Liesbeth Verstreken

Definitief goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van

Bij bevel
De Secretaris,

De voorzitter van de
gemeenteraad

Ivo Van den Bulck

Tania Kohlen

Gezien en goedgekeurd door de deputatie in zitting van

In opdracht

De provinciegriffier
Danny Toelen

De gouverneur-voorzitter
Cathy Berx

Voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van

Bij bevel
De Secretaris,

De voorzitter van de
gemeenteraad

Ivo Van den Bulck

Tania Kohlen

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ten gemeentehuize werd neergelegd ter inzage van het publiek tijdens het openbaar onderzoek van tot

Bij bevel
De Secretaris,

De Burgemeester

Ivo Van den Bulck

Liesbeth Verstreken

Definitief goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van

Bij bevel
De Secretaris,

De voorzitter van de
gemeenteraad

Ivo Van den Bulck

Tania Kohlen

Bijlage aan het besluit van de deputatie van de provincieraad van

In opdracht

De provinciegriffier
Danny Toelen

De gouverneur-voorzitter
Cathy Berx

Voor eensluidende kopie;
Voor de provinciegriffier,
Het Departementshoofd,

Wim Lux