

GEMEENTE HECHTEL-EKSEL
RUP "BUNGALOWPARK"

Stedenbouwkundige voorschriften
Ontwerp RUP

Voor Antea Group,



Goele Schuyten, ruimtelijk planner

Wim Smeets, Projectleider

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 28/06/2012

DE SECRETARIS,
Marie-Louise Vankrunkelsven

DE VOORZITTER,
Raf Truyens

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis werd neergelegd van 9/07/2012 tot en met 6/09/2012

DE SECRETARIS,
Marie-Louise Vankrunkelsven

DE BURGEMEESTER,
Raf Truyens

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 25/10/2012

DE SECRETARIS,
Marie-Louise Vankrunkelsven

DE VOORZITTER,
Raf Truyens

Gezien en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op

DE GRIFFIER,

DE GOUVERNEUR,

COLOFON

Opdracht:

RUP "Bungalowpark"

Opdrachtgever:

Opdrachthouder:

ANTEA GROUP nv	
Posthofbrug 10	Jaarbeurslaan 25
2000 Antwerpen	3600 Genk
Tel 03/221.55.00	Tel 089/74.11.00
Fax 03/221.55.03	Fax 089/74.11.01

www.anteagroup.com

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

1288253025/gsc/wsm

Datum:

Mei 2012
Juni 1012
Oktober 2012

status / revisie:

SBV - Voorontwerp RUP
SBV – ontwerp RUP
SBV – def. ontwerp RUP

Projectleider

Wim Smeets, stedenbouwkundige / accountmanager
ruimte

Projectmedewerkers:

Marijke Gorissen, Adviseur - ir. Arch. Stedenbouwkundige
Roland Vanmuysen – arch, ruimtelijk planner
Goele Schuyten – arch. ruimtelijk planner

© Antea Group 2012

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Inhoud

<i>Algemene bepalingen</i>	<i>4</i>
<i>0.1 Voorschriften</i>	<i>4</i>
<i>0.2 Schaal en maatvoering</i>	<i>4</i>
<i>0.3 Gebruik van de gronden</i>	<i>4</i>
<i>0.4 Reliëfwijzigingen</i>	<i>4</i>
<i>0.5 Vellen van bomen</i>	<i>5</i>
<i>0.6 Gebruik van materialen</i>	<i>5</i>
<i>0.7 Integraal waterbeheer</i>	<i>6</i>
<i>0.8 Reclame</i>	<i>7</i>
<i>0.9 Plaatsen van verlichting</i>	<i>7</i>
<i>0.10 Aanleg nutsvoorzieningen</i>	<i>7</i>
<i>0.11 Recht van voorkoop</i>	<i>8</i>
<i>0.12 Begrippen</i>	<i>8</i>
<i>Art. 1 Zone voor recreatief wonen</i>	<i>13</i>
<i>Art. 1bis Zone voor socio-culturele nevenbestemming (overdruk)</i>	<i>17</i>
<i>art. 2 Zone voor gemeenschappelijk plein</i>	<i>18</i>
<i>art. 3 Zone voor hoofdstraat (indicatieve aanduiding in overdruk)</i>	<i>20</i>
<i>art. 4 Zone voor woonstraat (indicatieve aanduiding in overdruk)</i>	<i>22</i>
<i>art. 5 Zone voor bufferhaag (indicatieve aanduiding in overdruk)</i>	<i>23</i>
<i>art. 6 Zone voor waterloop (indicatieve aanduiding in overdruk)</i>	<i>24</i>
<i>art. 7 Zone non aedificandi (indicatieve aanduiding in overdruk)</i>	<i>26</i>

Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		0.1 Voorschriften Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.
		0.2 Schaal en maatvoering De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van een opmetingsplan. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. De op plan expliciet weergegeven maten zijn bindend. Indien er kadastrale afwijkingen voorkomen in vergelijking met de grafische voorstelling op de plannen, dan gaat het grafisch plan voor op de kadastrale aanduidingen.
		0.3 Gebruik van de gronden Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.
		0.4 Reliëfwijzigingen Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van een stedenbouwkundige vergunning. Bomen en heesters op deze onbebouwde gronden mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Wijzigingen van het bodemreliëf zijn slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan 0,50m verschil met het bestaande peil en/of het niveau van de aanpalende eigendommen. Bij reliëfaanpassingen moet alle regenwater dat op een perceel valt, ook op

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		datzelfde perceel opgevangen worden en de gelegenheid hebben om in de bodem in te sijpelen. Bij ophogingen van een perceel zal daartoe aan de grens tussen twee percelen, over de volledige lengte van deze perceelsgrens en over een breedte van 1,00m, een strook van het maaiveld op gelijke hoogte van de aangrenzende buur en volkomen waterpas aangelegd worden, en dit met beplanting of waterdoorlaatbare materialen.
		0.5 Vellen van bomen Ontbossing en vellen van bomen kan, behoudens andersluidende beperkingen in de bijzondere bepalingen, enkel worden toegelaten voor zover dat noodzakelijk is met het oog op de veiligheid, de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen. Elke velling van een bestaande boom moet gevolgd worden door een heraanplant met een streekeigen hoogstamboom.
Waterdoorlatende materialen kunnen zowel half-verhardingen (zoals dolomiet, grind, grasdallen, ...) zijn als open verhardingen bestaande uit ongebonden grofkorrelig materiaal (grind, steenslag, ...). Alle daken met een helling kleiner dan 15° worden als plat beschouwd, hiermee wordt vermeden dat een flauwe helling wordt aangelegd om te ontkomen aan de verplichtingen aangaande de realisatie van groendaken.	- Gebruik van duurzame & esthetisch verantwoorde materialen	0.6 Gebruik van materialen Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen zoals gevelsteen, glaswanden, hout, gevelbepleistering etc. De in de toelichtingsnota gevoegde referentiebeelden zijn daarbij inspirerend en richtinggevend. Hellende daken worden afgewerkt met dakpannen of leien. Metalen dakbedekkingen zijn niet toegelaten. Voor platte daken zijn asphalt-, bitumen- en rubberdakbekledingen toegelaten. Platte daken mogen eveneens als groendak afgewerkt worden. Nieuwe platte daken met een aaneengesloten oppervlakte van 20m ² of meer dienen verplicht voorzien te worden van een groendak. De gevelmaterialen van bijgebouwen moeten dezelfde zijn als die van de woning en/of in hout.
		Bij de keuze van het materiaal moet voldoende rekening worden gehouden met de landschappelijke integratie van de gebouwen ten opzichte van de open ruimte en van het openbaar domein. Het materiaal moet zowel qua textuur als kleur

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		aanvaardbaar zijn in haar omgeving en de omliggende open ruimte. Alle verhardingen worden verplicht uitgevoerd met waterdoorlatende elementverharding of andere waterdoorlatende materialen tenzij anders vermeld in de specifieke voorschriften. Het materiaalgebruik wordt omstandig gemotiveerd in de toelichtingsnota bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag gevoegd. De niet verharde en niet bebouwde delen van het terrein worden als groene ruimte ingericht.
Het plangebied is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig en niet infiltratiegevoelig gebied. de waterhuishouding is een belangrijk aandachtspunt. De gewestelijke verordening inzake hemelwater, alsook de wettelijke erfdienstbaarheden t.a.v. waterlopen, blijven bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing. Bestaande erfdienstbaarheden verbonden aan waterlopen blijven met de inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing. Hergebruik van hemelwater wordt aanbevolen.	-	0.7 Integraal waterbeheer In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving. Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en dat er voldoende mogelijkheden aangewend worden om het water in de grond te laten infiltreren. Bij de aanleg van verhardingen dient steeds voldoende ruimte voor water gecreëerd te worden. Bij de dimensionering hiervan moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 10 jaar, het uitloopdebiet mag maximaal 20l/s /ha verharde oppervlakte bedragen. . Verder zijn ook volgende bepalingen van toepassing: - Het oprichten van ondergrondse constructies met uitzondering van nutsleiding, buffer- en infiltratievoorzieningen is verboden. - Bemaling, drainering, aanleg grondwaterputten en zwembaden is verboden - Gebruik van systemen die gebruik maken van grondwater voor verwarming is

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		verboden;
		0.8 Reclame Aanplakborden zijn in alle zones van dit uitvoeringsplan verboden. Uithangborden mogen met het oog op de ruimtelijke inpassing in alle zones aangebracht worden, voor zover zij effectief verwijzen naar een activiteit die als (neven)bestemming toegelaten is en ook uitgeoefend wordt binnen de betrokken zone. Ze dienen zich te beperken tot niet-lichtgevende exemplaren op een onroerend goed, bevestigd tegen de voorgevels of er een architecturaal deel van uitmakend, met een maximale oppervlakte van 2,00m ² . Reclame- inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.
Om lichtvervuiling ten aanzien van de omgeving tot een minimum te beperken worden een aantal beperkingen opgelegd. Er wordt gebruik gemaakt van 'natuurvriendelijke verlichting'. Verder dient verlichting te worden uitgeschakeld bij zonsondergang in de periode van half mei tot half augustus (eventueel door het voorzien van een schakelklok).		0.9 Plaatsen van verlichting Het plaatsen van verlichting is toegestaan binnen alle zones. Volgende randvoorwaarden zijn daarbij van toepassing: - de verlichting wordt tot het noodzakelijke minimum beperkt - bij het voorzien van verlichting wordt rekening gehouden met de best beschikbare technieken - opwaartse verlichting wordt maximaal vermeden - de hoeveelheid weerkaatst licht wordt tot een minimum beperkt - waar mogelijk wordt een bewegingssensor op de verlichting voorzien - de verlichting straalt uitsluitend het doelgebied aan
		0.10 Aanleg nutsvoorzieningen Binnen het gehele plangebied is de aanleg van ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, teledistributie, informaticadistributie, telefoon en riolering toegestaan.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Er wordt krachtens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, een voorkeepsrecht gevestigd op delen van het plangebied van dit RUP. 		0.11 Recht van voorkeepsrecht Op het grafisch plan wordt een recht van voorkeepsrecht aangegeven. Alle kadastrale percelen, die geheel of gedeeltelijk zijn opgenomen binnen deze weergave komen in aanmerking voor de toepassing van het voorkeepsrecht (het recht van voorkeepsrecht is van toepassing op het gehele plangebied). Het voorkeepsrecht is ten gunste van een limitatief opgesomde reeks actoren en instanties, die hieronder worden opgesomd. De opsomming geeft ook de rangorde aan van de toepassing van het voorkeepsrecht: de eerst vermelde actor mag als eerste gebruik maken van zijn of haar voorkeepsrecht. • Gemeente Hechtel – Eksel • Agentschap Natuur en Bos, Vlaamse Overheid • Natuurpunt VZW Het voorkeepsrecht houdt geen koopverplichting in voor de vermelde actoren. Het voorkeepsrecht wordt ingesteld krachtens artikel 2.4.1. en 2.4.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en geldt voor 15 jaar vanaf de goedkeuring van dit RUP door de Deputatie van de Provincie Limburg.
Ten behoeve van de leesbaarheid van de stedenbouwkundige voorschriften is een verklarende begrippenlijst opgenomen.		0.12 Begrippen Aanplakborden: Aanplakborden zijn reclame-inrichtingen waarop publiciteit (werving voor het kopen van merkproducten) wordt aangeplakt. Bebouwde oppervlakte: Dit is de bruto-oppervlakte van alle ruimten en kamers op de verschillende vloerniveaus van een woning of gebouw, met inbegrip van de dikte van binnen- en buitenmuren, verluchtingsschachten en schouwen. De oppervlakte van de woningbijgebouwen en van de aansluitende overdekte terrassen, carports en andere open overdekte constructies wordt meegeteld in deze bruto-oppervlakte. Bebouwingspercentage: Een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale oppervlakte van het lot aangeeft dat mag worden bebouwd. Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		een kaveldeel, dat dmv voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. Bijgebouw: Een constructie of gebouw dat ruimten en/of bestemmingen bevat die een ondersteunende functie hebben voor de eigenlijke woning. Het gaat hier over overdekte terrassen, pergola's, garages, carports, fietsenstallingen, tuinbergplaatsen, tuinhuisen en technische lokalen horende bij de woning (bv. verwarmingslokaal, het filterhuis van een zwembad, ...). De bijgebouwen die ingericht zijn voor een nevenbestemming vallen niet onder deze definitie. Bouwhoogte/Nokhoogte: De totale bouwhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het gemiddeld maaiveldpeil ter hoogte van de voorgevel, tot aan het hoogste punt van het dak (de nok). Schouwen, antennes, bliksemafleiders, verluchtingselementen, technische installaties en sierelementen op het dak worden in deze hoogte niet meegeteld. Bouwlaag: Een volume binnen een gebouw, dat bestaat uit een doorlopend gedeelte van dit gebouw, aan boven- en onderzijde begrensd door een op gelijke hoogte liggende vloer. Er wordt enkel rekening gehouden met bouwlagen boven het peil van het maaiveld. Bruto bouwvolume: Het bruto bouwvolume van een woning wordt gemeten met inbegrip van de binnenmuren, buitenmuren, dakconstructie, verluchtingsschachten en schouwen, te vertrekken van het gemiddelde maaiveldpeil. Bij de volumeberekening wordt het bruto volume van de fysisch aansluitende woningbijgebouwen en van aansluitende overdekte terrassen, carports en andere open overdekte constructies meegeteld in dit bruto bouwvolume. Losse bijgebouwen worden meegeteld in het bruto bouwvolume. Constructie: Elk bouwwerk 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. Diensten: Activiteiten gericht op een frequente (voor een groot deel van de dag en een groot deel van de werkzaamheden) dienstverlening (met een onmiddellijke en ter plaatse bediening) naar de bevolking (loketfuncties). Het betreft vrije beroepen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus, bemiddelingsadvies, etc.; Private,

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		persoonsgebonden diensten situeren zich in de verzorging (pedicure, massage, kapper) of in de persoonlijke dienstverlening (verzekeringen, boekhouding) Eengezinswoning / woning: De woning is het huis of het gedeelte van het huis, bestemd voor de huisvesting van een gezin en als dusdanig gebruikt. De woning omvat alle lokalen die het gezin primair nodig heeft om comfortabel te leven (leefruimten, keuken, slaapruimten en de bijhorende dienstruimten zoals badkamer, WC, wasplaats en bergplaats). Een woning heeft een rechtstreekse toegang van op het openbaar domein of van in de voor- of zijtuin, zonder eerst via een gemeenschappelijke traphal te moeten passeren. Harmonisch: (zoals in harmonische samenhang, op harmonieuze wijze aansluiten op), dit houdt in dat de gebouwen voor de meeste elementen die hun voorkomen in de omgeving een samenwerking of verband aangaan tot een welgeordend en aangenaam ogend geheel, wat niet uitsluit dat er op een verantwoorde en bewust doordachte manier aparte accenten kunnen gelegd worden. Hellend dak: dak met een helling van 15° of meer, alle daken met een lagere helling worden beschouwd als een plat dak. Groendak: Het soort groendak dat in deze voorschriften bedoeld wordt, is een daksysteem waarbij minstens een draineerlaag, een substraatlaag en een vegetatielaag aanwezig zijn, en de beplanting bestaat uit een bodembedekkende groening van mossen, vetplanten, kruiden, en/of een combinatie ervan. Hoofdbestemming: De hoofdbestemming is de verplicht te realiseren bestemming voor de gebouwen die voorkomen in de desbetreffende zone. Kantoor: Een kantoor is een ruimte waar “hoofdarbeid” wordt uitgevoerd. Het betreft onder meer ruimten van banken, verzekeringsgroepen, vrije beroepen, studie- en adviesbureaus e.a. Kleine landschapselementen: (afgekort als KLE's): de kleine landschapselementen zijn de strook-, lijn- en puntvormige elementen in een landschap, en worden gevormd door natuurlijke elementen zoals bomenrijen, grachten, struweel, solitaire bomen, ... Kroonlijst: Een geaccentueerd (dikwijls uitstulpend) deel aan de bovenrand van een gevel dat de bovenkant van de gevel aanduidt, de ruimtelijk verticale beëindiging

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		van de bovenzijde van de gevel van het gebouw. Kroonlijsthoogte: De kroonlijsthoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het gemiddeld maaiveldpeil ter hoogte van de voorgevel, tot aan de bovenzijde van de goot, de kroonlijst of de gevelbeëindiging. De hoogte van het (eventuele) hellende dak wordt hierin niet meegerekend. Lot: een grondstuk bestaande uit één of meerdere percelen dat als één eigendom te beschouwen is. Een lot bestaat doorgaans uit één woning / weekendverblijf met bijhorende tuin. Nevenbestemming: Een toegelaten bestemming binnen de desbetreffende zone. Een nevenbestemming neemt, behoudens andere bepalingen in de specifieke voorschriften, minder dan 50% in van de bebouwde oppervlakte van het perceel. Perceel: Een grondstuk aangegeven op de kadastrale kaarten en leggers, en die bepaald wordt door de kadastrale perceelsgrenzen zoals die op de kaarten van de bestaande feitelijke en juridische toestand zijn weergegeven. Rooilijn: Deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij in overeenstemming met wat door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst. Spel- en ontspanningsactiviteiten: Informele dagelijkse en niet-competitieve activiteiten (vooral in functie van de kinderen en jeugd) met een recreatief karakter waar deelnemers van buiten de onmiddellijke omgeving en/of toeschouwers niet aangetrokken worden. Streekeigen plantensoorten: Beplanting of plantengroei die van nature, spontaan voorkomt bij de fysische omstandigheden die zich in een bepaalde streek en/of op een specifieke plaats voordoen. Een plant is autochtoon of oorspronkelijk inheems in een bepaalde streek in Vlaanderen als deze een nakomeling is van planten die zich sinds hun spontane vestiging na de laatste ijstijd altijd natuurlijk hebben verjongd, of kunstmatig vermeerderd werden met strikt lokaal materiaal. Deze bepaalde streken in Vlaanderen worden afgebakend als zogenaamde herkomstgebieden. De afbakening van de herkomstgebieden is gebaseerd op bodemkundige, hydrologische en klimatologische factoren, en op de verspreiding van soorten. Binnen één herkomstgebied heersen uniforme ecologische

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		groeicondities. Het plangebied situeert zich binnen het herkomstgebied “Kempen”, gekenmerkt door de typische zandgronden. Uithangborden: Uithangborden verkondigen de ter plaatse, in een gebouw of op een terrein beoefende activiteit. Ze vermelden de activiteit of verwijzen naar de uitbater, de zaak of vereniging. Voorbeelden zijn infopanelen of naamborden. Verhardingen: Alle materialen voor bodembedekking en alle behandelingswijzen van de bodem die het grondoppervlak hard maken en dit karakter garanderen onder alle omstandigheden. Verhardingspercentage: Een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale oppervlakte van het perceel of lot aangeeft dat verhard mag worden. Voldoende uitgeruste weg: In voorliggend RUP wordt een voldoende uitgeruste weg beschouwd als een weg die verhard is en die voorzien is van riolering. (momenteel kunnen alle wegen binnen het plangebied als voldoende uitgerust beschouwd worden, ook deze met dolomietverhardingen) Zone: Afgebakend gebied op het plan, dat een of meerdere bestemmingen kan hebben.

Art. 1 Zone voor recreatief wonen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 Deze zone omvat alle percelen gelegen in het bungalowpark. De bedoeling van de bestemmingsvoorschriften is de bestendiging van de woonfunctie in dit Bungalowpark, met maximaal respect voor de aanwezige natuurwaarden. De natuurwaarde van de woonwijk zelf dient opgekrikt te worden zodat zij een ondersteunende waarde kan bieden voor die natuurgebieden. Nevenbestemmingen zijn beperkt mogelijk. Het is niet wenselijk dat er verdere verdichting optreedt in de vorm van twee- of meergezinswoningen of appartementen. Het huidige aantal wooneenheden dient bewaard te blijven. Extra wooneenheden zijn hier niet toegestaan. De bestaande volumetrie, te weten (globaal) een bouwlaag met een hellend of een plat dak, moet	- Hoofdbestemming: Wonen - Beperkte nevenbestemmingen - Geen bijkomende (woon)eenheden - Max. volume 550 m³ - Max. kroonlijsthoogte	Gebiedscategorie: wonen Bestemming Hoofdbestemming: Volgende hoofdbestemmingen zijn toegelaten: - wonen, in de vorm van ééngezinswoningen. Meergezinswoningen in eender welke vorm zijn verboden, met uitzondering van zorgwoningen binnen het maximaal opgelegde bouwvolume. - tijdelijk recreatief verblijf in een weekendverblijf Nevenbestemming: in deze zone zijn enkel vrije beroepen en private, persoonsgebonden diensten als nevenbestemming toegelaten. Deze nevenbestemmingen mogen maximaal 25% van de totale bruto vloeroppervlakte innemen. Inrichting Aantal wooneenheden: Het aantal wooneenheden of het aantal tijdelijke recreatieve verblijven mag niet vermeerderd worden. De oprichting van nieuwe bijkomende woningen of weekendverblijven is verboden. Bouwvorm: Enkel grondgebonden woningen en weekendverblijven zijn toegestaan. Dit kan in open en halfopen bouwvorm. Bouwvolume: Constructies (hoofd- en bijgebouwen) kunnen opgericht worden en bestaande

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
behouden blijven. Uitbreiding is mogelijk indien het maximaal vooropgelegd volume nog niet bereikt is maar wordt niet aangemoedigd. Er moet zoveel mogelijk getracht worden om de volumes van de huidige bungalows te bewaren. Op die manier wordt de woonfunctie behouden en is het mogelijk de natuurwaarden te versterken. Het is toegelaten om bijgebouwen te plaatsen, echter in beperkte mate. Het groene karakter van de wijk moet immers zoveel mogelijk gevrijwaard blijven. Daarom zijn ook enkel losse en open carports toegelaten, die enig doorzicht geven op het groene karakter van de tuinen. Het behouden van een respectabele afstand tot de perceelsgrens zorgt enerzijds voor het waarborgen van privacy ten aanzien van aangrenzende percelen en creëert anderzijds de mogelijkheid om de percelen landschappelijk in te passen in de omgeving. Ten aanzien van de plangrens wordt met het oog op een landschappelijke inpassing een bredere bouwvrije strook	3m50, 1 bouwlaag - Max. nokhoogte 7m00	hoofdzakelijke vergunde en vergund geachte constructies kunnen verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden, voor zover ze beantwoorden aan volgende voorschriften: - Het maximaal bruto bouwvolume van alle constructies per lot bedraagt 550m³; - De maximale bebouwingspercentage bedraagt 40%; - Hoofdgebouwen: - o Maximum 1 volwaardige bouwlaag met een max. kroonlijsthoogte van 3m50; - o Maximum nokhoogte van 7m - Bijgebouwen: - o Maximum bouwhoogte: 3m50 - o Enkel open constructies toegelaten Bij verbouwing, renovatie of vergunningsplichtige onderhoudswerken aan woningen die reeds groter zijn dan 550m³, mag de bestaande en behoorlijk vergunde of vergund geachte toestand behouden blijven, en mogen geen uitbreidingen gerealiseerd worden. Een berekening van het bruto-bouwvolume voor en na de aangevraagde werken zal bij elke stedenbouwkundige aanvraag gevoegd worden. Inplanting: Ten aanzien van de inplanting zijn volgende bepalingen van toepassing: - Ten opzichte van de rooilijn wordt een minimale afstand van 5,00m aangehouden voor alle gebouwen. - Ten opzicht van de grens van het plangebied wordt een afstand van 5,00m aangehouden; - Ten opzichte van de andere grenzen van het lot worden een bouwvrije

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
opgelegd. De wetgeving inzake lichten en zichten blijft onverminderd van toepassing. Het optimaliseren van de configuratie van de loten moet kunnen om een meer optimalere lotenconfiguratie te kunnen bekomen in de toekomst, maar mag geen aanleiding geven tot bijkomende entiteiten. Als principe geldt dat alle tuinen een streekeigen karakter moeten hebben, met zo weinig mogelijk verharding, en zoveel mogelijk groen. De verhardingen zijn weliswaar toegelaten en kunnen het wooncomfort verhogen, maar er gelden strikte voorwaarden inzake oppervlakte en aard van de verharding. Dit laatste is bedoeld om maximaal infiltratie van regenwater ter plaatse toe te laten en het groene karakter van de wijk te versterken. Bij de tuinen is momenteel een volledig dicht maaswerk ontstaan van afsluitingen, betonplaten, schuttingen. Het is de bedoeling deze te vervangen door meer natuurlijke afsluitingen die voor de fauna geen beletsel vormen, en landschappelijk meer open tuinen (doorkijken naar het omliggende landschap, vista's op de open ruimte).		afstand van minimum van 3,00m gevrijwaard; mits akkoord van de aangrenzende eigenaar kan tot tegen de perceelgrens gebouw worden. Bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte constructies die niet aan bovenvermelde afstandsbepalingen voldoen kunnen behouden blijven. Bij herbouw zijn de afstandsbepalingen echter onverminderd van toepassing. Opsplitsen en samenvoegen Bestaande loten kunnen samengevoegd, opgesplitst of gedeeld worden met het oog op een betere ruimtelijke ordening van de loten. Het is daarbij nimmer toegestaan om bijkomende wooneenheden of weekendverblijven te creëren. Bij het opsplitsen, samenvoegen of delen van de loten wordt het maximum bebouwingspercentage van alle betrokken loten beoordeeld. Tuin en onbebouwde delen De tuinaanleg moet gebeuren met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen, hagen en struiken. Het maximum verhardingspercentage bedraagt 33% van de totale onbebouwde oppervlakte van elk lot, het overige deel van het lot dient een groene invulling als tuin te krijgen. Erfscheidingen Alle erfscheidingen moeten uitgevoerd worden op de volgende wijzen: - Ofwel met een levende, inheemse en streekeigen haag, ingeplant op de erfscheiding of op 0,50m van deze scheiding verwijderd. - Ofwel in een combinatie van draad met palen; de palen mogen in beton of staal zijn, dat laatste al dan niet geplastificeerd, en worden voorzien van een geplastificeerde metalen draadgaas. De hoogte van deze constructie is maximum 2,00m. Deze erfscheidingen mogen max. 2,00m hoog zijn op perceelsgrenzen en max.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		1,00m hoog op de rooilijn. Coniferenhagen als erfscheiding zijn verboden. Houten schuttingen, kunststof schuttingen, prefab en imitatie houtelementen in gewapend beton, prefabbeton elementen, gemetselde constructies, rieten of plastieken vlechtwerk, en alle andere vormen van afscheiding dan hierboven beschreven zijn verboden. De afsluitingen dienen plaatselijk openingen te bevatten zodat migratiemogelijkheden van fauna verzekerd blijven.

Art. 1bis Zone voor socio-culturele nevenbestemming (overdruk)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
  Momenteel is er een bestaande, kleinschalige socio-culturele bestemming aanwezig op het terrein. Het gaat hier over een VZW, “Culturen in Beweging”, Deze vzw omvat een netwerk van bewogen wereldburgers, artiesten en sociaalartistieke projecten uit verschillende cultuurgebieden, en is opgericht met als invalshoek de exploratie van en heroriëntatie ten aanzien van de mondiale culturele diversiteit. Er worden cursussen, studiedagen, vergadersessies en kleinschalige culturele activiteiten georganiseerd. Deze vereniging beschikt over een aantal gebouwen, die mogen behouden blijven, en bij noodzaak vanuit veiligheids- of toegankelijkheidswetgeving, mogen verbouwd en aangepast worden. Een bestaande buitentrap die instaat voor een veilige ontsluiting kan behouden blijven.	- Behoud kleinschalige socio-culturele bestemming - Limiet op uitbreidingen volume - Sectoriële voorwaarden kunnen werken noodzaken	Gebiedscategorie: /// Bestemming In deze overdrukzone mag de bestaande socio-culturele bestemming behouden blijven, gecombineerd met een woning voor één gezin. Andere bestemmingen gecombineerd met een ééngezinswoning zijn uitgesloten. Daarnaast mag ook de tweede woning binnen deze overdrukzone behouden blijven. Er zijn met andere woorden twee wooneenheden toestaan binnen deze overdrukzone. Inrichting Alle bestaande, behoorlijk vergunde of vergund geachte gebouwen mogen verbouwd, gerenoveerd, en onderhouden worden. Elke volumetoename bij deze werken is verboden, er mag uitsluitend gewerkt worden binnen de bestaande volumes. Indien omwille van de veiligheid van de gebruikers of de toegankelijkheid voor de gebruikers werken nodig zijn, kunnen deze vergund worden. Het gaat hierbij uitsluitend om het realiseren van de strikt noodzakelijke vluchtwegen, trappen ed.

art. 2 *Zone voor gemeenschappelijk plein*

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 Dit plein wordt in de eerste plaats bestemd als verblijfsruimte voor de omwonenden, en als speelzone voor de kinderen. Het plein zal fungeren als gemeenschappelijke plek binnen de woonwijk, een plek met een duidelijke aanvullende functie ten opzichte van de woningen en private percelen. Het plein zal zo groen mogelijk uitgevoerd worden, de verharding dient beperkt te zijn om op deze manier weer bij te dragen aan het groene karakter van de wijk. Oprichten van gebouwen is op deze pleinruimte in alle gevallen en situaties verboden. De zones moeten ingericht worden als kwalitatieve open ruimtes binnen het woongeheel. 	- Bestemming: verblijf in groen kader - Totaal verbod op bebouwing in deze zone - Kwalitatieve aanleg is richtinggevend	Gebiedscategorie: wonen Bestemming Deze zone is bestemd voor de aanleg van alle infrastructuur noodzakelijk voor een aangename verblijfskwaliteit voor de omwonenden. Inrichting Alle gebouwen en constructies zijn verboden, uitgezonderd verlichtingsapparatuur, straatmeubilair en speeltuigen voor kinderen. Het plein dient groen ingericht te worden. Er is slechts 15% verharding toegelaten. De verhardingen moeten bestaan uit kleinschalige verhardingsmaterialen, zoals bv. klinkers. Bij de aanleg zullen op deskundige wijze beplantingen voorzien worden, voornamelijk als buffer ten opzichte van de aangrenzende percelen. Bomenrijen, hagen, houtwallen, struikmassieven en bomengroepen zijn de elementen die bij voorkeur hiertoe gebruikt worden. Deze moeten inheems en streekgebonden zijn. De niet-verharde delen van deze zone worden aangelegd als groene verblijfsruimte met inheemse en streekeigen beplanting of bodembedekkers (bv. gras). Binnen deze zone is het mogelijk om infiltratievoorzieningen aan te leggen.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Het plein zal zo groen mogelijk uitgevoerd worden, de verharding dient beperkt te zijn om op deze manier weer bij te dragen aan het groene karakter van de wijk. Ten opzichte van de aangrenzende percelen dient een groenbuffer aangelegd te worden om de privacy van deze woningen te vrijwaren. Om een aangename sfeer te creëren binnen de woonwijk wordt opgelegd dat kleinschalige verhardingsmaterialen moeten gebruikt worden, evenals groenmassieven van diverse vorm, maar steeds met inheems soorten.		

art. 3 Zone voor hoofdstraat (indicatieve aanduiding in overdruk)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 Deze zone moet de aanleg van een openbaar domein met een gemengde afwikkeling van allerlei verkeersstromen toelaten: voetgangers, fietsers, auto's. Deze zone vormt een doorgangsweg en de hoofdontsluiting naar de oostelijke en westelijke zijde van het bungalowpark.  De wegenis dient zo groen mogelijk te zien. Daarom wordt de openbare weg zo smal mogelijk gehouden zodat de overschot aan groen maximaal kan zijn.	- Openbare ruimte voor primaire verkeersafwikkeling - Bouwvrije zone - Verkeersveiligheid en leefbaarheid primeert	Gebiedscategorie: /// Bestemming Deze zone is bestemd voor de aanleg van alle infrastructuur noodzakelijk voor een functionele en duurzame verkeersafwikkeling voor alle weggebruikers. De zone is bestemd voor het bestemmingsverkeer en de hiervoor noodzakelijke infrastructuur, nutsvoorzieningen en groenaanleg. Eveneens is het mogelijk binnen deze zone infrastructuur voor regenwaterbuffering of -infiltratie aan te leggen. Inrichting Alle gebouwen en constructies zijn verboden, uitgezonderd verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen. De verlichting dient vrij te zijn van strooilicht. De aanleg van de wegen gebeurt in functie van de verkeersveilige verkeersafwikkeling. De technische aanleg en speciale inrichtingen, zoals niveauverschillen, drempels, bochten, versmallingen, struiken, enz. kunnen worden voorzien teneinde de hoofdontsluiting van de weg te visualiseren evenals de rechtlijnigheid te breken en de snelheid van de voertuigen te verlagen. De hoofdontsluiting (west-oost) dient ter hoogte van het Bungalowpark een laanvormig uitzicht te krijgen, met aangepaste zuilvormige bomen als laanbeplanting, en voldoende ingroening van het maaiveld. De wegenis dient uitgevoerd te worden in asfalt of kleinschalige materialen met een maximale wegbreedte van 4,50m tussen de weggoten. De bermen kunnen uitgevoerd worden in grasdallen of grasraattegels van 1,00m breed, dit aan weerszijden van de verharding.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Afvoer van regenwater afkomstig van de wegenis is slechts toegestaan naar infiltratievoorzieningen die zich binnen het plangebied bevinden. Bepanting, een bomerij, of haagaanplanting is toegelaten. De heesters, struiken en boomsoorten moeten inheems en streekgebonden zijn. De aanplantingen mogen uitdrukkelijk niet bestaan uit coniferen.

art. 4 Zone voor woonstraat (indicatieve aanduiding in overdruk)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 Deze zone moet de aanleg van een openbaar domein met een gemengde afwikkeling van allerlei verkeersstromen toelaten: voetgangers, fietsers, auto's. Aan de wegen is wonen aanwezig als hoofdbestemming. Deze zone vormt de secundaire ontsluiting van het bungalowpark. De wegenis dient zo groen mogelijk te zien. Daarom wordt de openbare weg zo smal mogelijk gehouden zodat de overschot aan groen maximaal kan zijn.  	- Openbare ruimte voor secundaire verkeersafwikkeling - Bouwvrije zone - Verkeersveiligheid en leefbaarheid primeert	Gebiedscategorie: /// Bestemming Deze zone is bestemd voor de aanleg van alle infrastructuur noodzakelijk voor een functionele en duurzame verkeersafwikkeling voor alle weggebruikers. De zone is bestemd voor het bestemmingsverkeer en de hiervoor noodzakelijke infrastructuur, nutsvoorzieningen en groenaanleg. Inrichting Alle gebouwen en constructies zijn verboden, uitgezonderd verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen. De verlichting dient vrij te zijn van strooilicht. De aanleg van de wegen gebeurt in functie van de verkeersveilige verkeersafwikkeling, met aandacht voor het erfkarakter van de aanpalende ruimten. De technische aanleg en speciale inrichtingen, zoals niveauverschillen, drempels, bochten, enz. kunnen worden voorzien teneinde de erfontsluitingsfunctie van de weg te visualiseren evenals de rechtlijnigheid te breken en de snelheid van de voertuigen te verlagen. De wegenis mag over een breedte van max. 3m verhard worden zowel in waterdoorlatende als niet waterdoorlatende materialen. In de bermen dient voldoende ruimte te worden voorzien om het water te laten infiltreren. Afvoer van regenwater afkomstig van de wegenis is slechts toegestaan naar infiltratievoorzieningen die zich binnen het plangebied bevinden.

art. 5 *Zone voor bufferhaag (indicatieve aanduiding in overdruk)*

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
● ● ● ● ● Iedere eigenaar van een perceel dat grenst aan een groene bestemming dient zijn perceel af te sluiten met een haag, waarin doorkijken toegelaten, doch beperkt zijn. Op die manier krijgt de eigenaar een gekaderd zicht op het landschap en ontstaat er een zachte overgang van het landschap naar de groene wijk.  De hoofdbestemming is een landschappelijke buffer tussen de woningen en de open ruimte. Deze zone moet hoofdzakelijk een groen en halfdicht karakter hebben na de aanleg.	- Groene buffer en afscherming - Geen bebouwing toegelaten	Gebiedscategorie: /// Bestemming Hoofdbestemming: De bufferhaag is aangeduid in functie van het ruimtelijk scheiden van niet complementaire functies (wonen/open ruimte). De zone heeft een functionele (bufferwerking, begrenzing, perceelscheiding, etc.), esthetische (verhogen van de beeldkwaliteit) en ecologische functie. Inrichting Alle bebouwing en constructies van welke aard dan ook zijn verboden. Alle reclame of opslag in deze zone is verboden. Het voorzien van parkeervoorzieningen binnen de zone is niet toegelaten. De inrichting van de zone sluit ruimtelijk zoveel mogelijk aan bij de andere elementen vanuit de groenstructuur in de omgeving. De zone wordt ingericht als een landschapsscherm en wordt opgebouwd met gevarieerde, landschapsverrijkende streekeigen beplanting. De zone bevat levende, inheemse en streekeigen hagen. De haag zelf moet min. 1,00m en max. 3,00m hoog zijn.

art. 6 Zone voor waterloop (indicatieve aanduiding in overdruk)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 De Zwarte Beek is vandaag ter hoogte van het plangebied ingebuisd. Het is mogelijk om deze binnen het plangebied open te leggen, in dat geval zijn nevenstaande bestemmingsvoorschriften van toepassing		Gebiedscategorie: /// Bestemming Deze zone is bestemd voor het behoud, het beheer en het onderhoud van de waterloop en staat in voor de waterberging en waterafvoer. Inrichting Deze zone is indicatief op het plan weergegeven. De voorschriften binenn de zone worden afgestemd op de inrichting van de beek binnen het plangebied. Waar de beek is ingebuisd zijn volgende bepalingen van toepassing: - bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte constructies bovenop de inbuizing kunnen behouden blijven - het is verboden om bovenop de inbuizing nieuwe constructies op te richten binnen een afstand van 5m vanaf de rand van de overwelling; Indien de beek terug open wordt gelegd zijn volgende bepalingen van toepassing: - alle constructies en werken zijn toegelaten voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop - De oeverzones worden volgens de principes van natuurtechnische milieubouw ingericht. - Binnen een zone van 5m langs beide zijden van de kruin van de

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		waterloop zijn geen nieuwe bouwwerken, constructies of inrichtingen toegelaten die de doorgang van machines voor het beheer van de waterloop verhinderen.

art. 7 Zone non aedificandi (indicatieve aanduiding in overdruk)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	- meetwijze	Gebiedscategorie: /// Bestemming Deze zone betreft een overdrukzone zonder eigen bestemming. De bestemming in grondkleur is van toepassing. De aanduiding als zone non –aedificandi legt beperkingen op ten aanzien van de voorschriften in grondkleur. Deze voorschriften zijn enkel van toepassing op die delen waar de waterloop niet is ingebuisd. Inrichting De ‘zone non-aedificandi’ betreft een indicatief aangeduide zone. Deze heeft een breedte van 5m te meten vanaf de kruin van de waterloop. Binnen deze zone zijn volgende bepalingen van toepassing: - er mogen geen nieuwe gebouwen, vaste constructies en vaste beplanting worden opgericht of aangeplant; - het oprichten van afrasteringen of afsluitingen is verboden met uitzondering van verplaatsbare afrasteringen en afsluitingen parallel aan de oeverlijn indien geplaatst op 0,75 tot 1m van de oeverlijn en met een max. hoogte van 1,5m - voor de ophoging, aanbrengen van oeververdediging of andere werken aan de waterloop is machtiging van de deputatie vereist;