
RUP WUG Nilleveld

VOORSCHRIFTEN
versie GR2



Gemeente Hoeilaart

Jan van Ruusbroecpark – 1560 Hoeilaart
tel. 02 658 28 45

d+aCONSULT.
ruimte voor ideeën



D+A CONSULT, Studiebureau voor Ruimtelijke Planning, Infrastructuur en Bouw | info@daconsult.be | www.daconsult.be |
Meiboom 26, 1500 Halle | T 02 363 89 10 | F 02 363 89 11 | Borchtstraat 28, 2800 Mechelen | T 015 56 09 56 | F 015 56 09 59

colofon

RUP WUG Nilleveld

Opdrachtgever:

Gemeente Hoeilaart

Opdrachthouder:

D+A Consult nv – Meiboom 26 – 1500 Halle – info@daconsult.be – www.daconsult.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Ann Lambrechts,
Erkend ruimtelijk planner

Thomas Van den Boogaerde,
Erkend ruimtelijk planner

Fase	document	datum	revisie	versie
2	voorontwerp	22/10/2012 - tvb	ala	2.1
3	m.e.r. – screening en plenaire vergadering	26/10/2012 – tvb	ala	3.1
	m.e.r.-screening – dienst MER en plenaire vergadering	06/11/2012 - tvb	ala	3.2
4	tweede plenaire vergadering	08/07/2013 - tvb	ala	4.1
5	Ontwerp – versie GR1	31/10/2013 - tvb	ala	5.1
6	Ontwerp – versie GR2	11/08/2014 - tvb	ala	6.1

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Hoeilaart in zitting van Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel	Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Hoeilaart bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van tot en met Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel
Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Hoeilaart Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel	Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van Hoeilaart, aanvaarde voorschriften Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris De Burgemeester Gemeentezegel

Inhoudsopgave

Algemene bepalingen.....	6
Artikel 1. Voorafgaande bepalingen	6
Artikel 2. Terminologie	10
Bepalingen per zone	12
Artikel 3. Openbare wegenis.....	12
Artikel 4. Wonen	14
Artikel 5. Sport en recreatie	25
Artikel 6. Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	27
Artikel 7. Spoorwegberm.....	28

LEESWIJZER

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke verordenende voorschriften en een eventuele toelichting bij dit voorschrift. Deze toelichtingen zijn steeds *cursief* aangeduid en hebben geen enkele verordenende kracht. De toelichtingen zijn slechts richtinggevende verduidelijkingen van de verordenende bepalingen.

Algemene bepalingen

Artikel 1. Voorafgaande bepalingen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

VERORDENENDE BEPALINGEN

1.1. Algemene bepalingen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften vullen elkaar aan en kunnen niet los van elkaar geïnterpreteerd worden. Beiden hebben verordenende kracht binnen de grenzen van het plan.

1.2. Overgangsmaatregelen

Bestaande vergunde functies die afwijken van de planvoorschriften kunnen behouden blijven binnen de bestaande volumes en voor zover deze activiteiten geen rook-, reuk-, lawaai- en/of andere hinder veroorzaken die schadelijk is voor de hoofd- en nevenbestemmingen van het gebied.

Verbouwingswerken binnen het bestaande volume waarbij een bestaande activiteit behouden blijft die niet overeenstemt met de voorschriften van de betreffende zone, kunnen worden toegestaan. Bij herbouw of nieuwbouw dient de nieuwe functie overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.

1.3. Bepalingen m.b.t. waterhuishouding en -beheer

1.3.1 Duurzame waterhuishouding

Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding vooropgesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opgevangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuur bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.

Elk nieuw initiatief waarvoor een vergunning nodig is (een stedenbouwkundige, een milieuvergunning of een andere) en elk plan of programma moet voor de goedkeuring aan de watertoets onderworpen worden. Hierbij wordt ondermeer nagegaan of het gebied waarvoor een vergunning wordt aangevraagd al dan niet overstromingsgevoelig is en wat de impact van het initiatief op het overstromingsregime is.

Deze verordening ontheft de aanvrager niet van verplichtingen en vergunningen in het kader van specifieke regelgeving terzake (bv. Boscompensatieregeling).

1.3.2 Behandeling afval- en hemelwater

De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater dienen te gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel. Indien er geen aansluiting op het rioleringsnetwerk mogelijk is, dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of een kleine waterzuiveringsinstallatie (KWZI) te worden aangelegd. Bij de afwatering van verharde oppervlakte in de buitenruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen.

1.3.3 Ingrepen in kader van integraal waterbeleid

Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor onderstaande doelstellingen toegelaten. Dit voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. Het gaat om volgende doelstellingen:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen.

Deze werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden indien ze de hoofdbestemming van het gebied niet in gedrang brengen en voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

1.3.4 Overstromingsgevoelige gebieden

Het oprichten van nieuwe constructies in effectief overstromingsgevoelige gebieden is niet toegelaten. Een uitzondering hierop zijn nieuwe bebouwing en verhardingen die ressorteren onder handelingen van algemeen belang.

Voor bestaande bebouwing en verhardingen gelden de bepalingen zoals opgenomen in de verschillende zones.

1.4. Ontbossen en vellen van bomen

Het vellen van bomen is verboden, uitgezonderd in volgende omstandigheden:

- om veiligheidsredenen;
- in geval van ziekte van de boom die tot afsterven leidt;

- in functie van de oprichting of uitbreiding van gebouwen die in overeenstemming zijn met de geldende bestemming en de goede ruimtelijke integratie;
- in functie van de aanleg van een toegang zover er geen alternatief mogelijk is;
- in uitvoering van een inrichtingsplan dat bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag gevoegd wordt.

Bij de uitbreiding en oprichting van constructies en de aanleg van toegangen die het vellen van bomen tot gevolg hebben, dient steeds aangetoond te worden op welke wijze rekening gehouden werd met het maximaal behoud van de bestaande beplanting.

1.5. Voorafgaande bepalingen inzake archeologisch erfgoed

Voor de aanvang van alle bouwwerken die aanzienlijke bodemingrepen vereisen, dient men de mogelijkheid tot archeologische prospectie te verzekeren.

1.6. Algemene bepalingen inzake bebouwing

1.6.1 Duurzaamheid

Alle principes van het duurzaam ruimtegebruik dienen maximaal worden toegepast.

Bij de wijzigingen aan gebouwen waarbij een stedenbouwkundige vergunning nodig is, dient:

- verplicht te worden gebouwd in duurzame bouwmaterialen;
- in functie van de waterhuishouding worden platte daken en daken met een dakhelling van minder dan 15° verplicht ingericht als groendaken, tenzij kan worden aangetoond dat er volledig gebruik kan worden gemaakt van het opvangen regenwater voor het watergebruik van de bewoners en/of de daken voor de winning van duurzame energie zullen ingericht worden;
- gebouwen met een dakhelling groter dan 15° moeten voldoende opvang en buffering van regenwater voor herbruik voorzien overeenkomstig de vigerende richtlijnen op Vlaams en provinciaal niveau;
- maximaal gebruik gemaakt te worden van hernieuwbare energiebronnen voor het dagelijks gebruik van de gebouwen. Installaties voor duurzame energiewinning zijn toegelaten op het dak binnen het toegelaten gabarit of op de dakhelling.

1.6.2 Technische installaties

Technische installaties kunnen in geval van plat dak op het dak worden toegelaten. Zij dienen in dat geval binnen het opgelegde maximaal gabarit gerealiseerd te worden. De inrichting van technische installaties dient

architecturaal geïntegreerd te worden in het totaalbeeld van de architectuur. Bij hellende daken worden de technische installaties geïntegreerd binnen het bouwvolume.

1.6.3 Beeldwaarde

Alle werken en handelingen dienen de beeldwaarde, de samenhang en de inrichting van het plangebied en zijn omgeving te versterken. De architectuur van alle constructies dient een kwalitatief straatbeeld na te streven en hetzij door harmonie hetzij door contrast zich te integreren in de omgeving.

Bij de realisatie van de bebouwing dienen alle gevels van het gebouw behandeld te worden als een volwaardige gevel, zowel architecturaal als functioneel.

Artikel 2. Terminologie

TERM

Aaneengesloten woning

B/T index

Constructie

G/T index

Gebouw

Gelijkvloerse verdieping

Hoekgebouw

Hoofdbestemming

VERKLARING

Woning met twee gemene zijgevels of wachtgevels op de perceelsgrens.

De verhouding van de bebouwde oppervlakte tot de terreinoppervlakte van een perceel (of desgevallend van alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject) waarop gebouwd wordt.

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.

Groen/terreinindex: de verhouding van de oppervlakte aan groen ten opzichte van de oppervlakte van het volledige terrein.

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten ruimte vormt.

Op dezelfde hoogte als de vloer of de begane grond of eerste woonlaag boven de kelderverdieping

Gebouw die het einde van een aangesloten rij woningen afwerkt met slechts één gemene zijgevel of wachtgevel en één open gevel op minimaal 3 m van de andere zijdelingse perceelsgrens.

De hoofdbestemming is de verplichte invulling van de bestaande en op te richten gebouwen of functies van een gebied. De hoofdbestemming neemt minimaal 50% van de totale vloeroppervlakte in.

Hoogstamboom	Een hoogstamboom is een boom met minimaal een 180 tot 200 cm lange stam. Hierboven begint de vertakking met gesteltakken. Een hoogstamboom kan zowel een fruit- als sierboom zijn. Hoogstambomen zijn 4 à 6 jaar oud en hebben een minimale stamomtrek op 120 cm hoogte van 6/8 of 8/10. Knotwilgen worden altijd als hoogstamboom aangeduid.
Kroonlijst	Het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.
Kroonlijsthoogte	De kroonlijst gemeten van het maaiveld of niveau van het gelijkvloerse verdiep tot de onderkant van de kroonlijst.
Meergezinswoning	Woonvolume waarin twee of meer wooneenheden geheel of gedeeltelijk boven en/of naast elkaar gelegen zijn.
Nevenbestemming	Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de betreffende zone. De nevenbestemming neemt maximaal 50% van de totale vloeroppervlakte in.
Parkeerplaats	Onder parkeerplaats wordt verstaan hetzij een gesloten garage, hetzij een standplaats in een gesloten ruimte of in de open lucht, daartoe speciaal aangelegd en uitgerust en door de vergunning verlenende overheid geschikt bevonden.
V/T- index	Vloer/terreinindex: de verhouding van de totale vloeroppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van een perceel waarop gebouwd wordt of desgevallend van alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject. Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen worden niet meegerekend in de totale vloeroppervlakte.

Bepalingen per zone

Artikel 3. Openbare wegenis

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Het berekenen van het aantal parkeerplaatsen moet gebeuren in functie van nieuw te bouwen woningen, gerelateerd aan de af te leveren verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen voor nieuwe wegenis

VERORDENENDE BEPALINGEN

3.1. Openbare wegenis

3.1.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor openbare wegenis. De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand, verwerving of onteigening.

3.1.2 Inrichting en beheer

Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist opdat het verkeersluwe karakter van de kern wordt bevorderd evenals de nodige groenvoorzieningen.

Toelating tot bouwen kan slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan de openbare weg, of er een regelmatig aangelegde toegang tot hebben.

In het te realiseren woongebied: de openbare ruimte dient als woonstraat of woonerf uitgewerkt te worden ten voordele van het langzaam verkeer.

Parkeerplaatsen op de openbare wegenis worden gebundeld ingeplant in de zone voor openbare wegenis met een maximum van 0,25 parkeerplaatsen per gebouwde wooneenheid.

3.2. Ontsluiting

3.2.1 Bestemming

De ontsluiting geeft indicatief het tracé van de te ontwikkelen openbare wegenis weer.

3.2.2 Inrichting

De aangegeven ontsluiting is indicatief, dit wil zeggen dat de exacte ligging van de ontsluitingsweg kan afwijken van de aanduiding op het grafisch plan, voor zover:

- de ontsluitingsweg maximaal 10 m uit de as, zoals aangeduid op het grafisch plan, wordt ingericht;
- de aansluitingen met de openbare wegenis gegarandeerd blijven;
- de uiteindelijke ontsluiting een samenhangend geheel vormt.

De indicatieve wegenis heeft een minimale breedte van 10 m.

Pleinen, verbredingen, aftakkingen aan de ontsluiting zijn toegestaan in functie van een optimale invulling van het gebied en het aanbrengen van het nodige groen in het straatbeeld.

Bij aanleg van de ontsluiting dienen parkeerplaatsen in functie van bezoekersparkeren gebundeld ingeplant te worden met een maximum van 0,25 parkeerplaatsen per gebouwde wooneenheid.

Bij de inrichting van de indicatieve wegenis dient per aangelegde fase een minimale G/T index van 0,15 binnen de stroken te worden voorzien in de vorm van streekeigen hoogstambomen, opgaand groen of perken.

3.3. Indicatieve fiets- en voetgangersrelaties

3.3.1 Bestemming

De 'zone voor indicatieve fiets- voetgangersrelaties' is bedoeld voor voetgangers- en fietsersverkeer. Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten tenzij voor onderhoud van de voetwegen.

3.3.2 Inrichting

Het tracé van de indicatieve aanduidingen voor fiets- en voetgangersrelaties is minimaal 2m breed en mag binnen de bestemmingszone vrij worden ingericht. Het tracé mag worden aangepast en moet niet de kortste weg tussen het begin- en eindpunt van het tracé afleggen.

De voetwegen dienen zoveel mogelijk aangelegd te worden in waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen. De toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers dient echter gegarandeerd te

blijven.

Indicatieve fiets- en voetgangersrelaties mogen indien dit ruimtelijk en functioneel te verantwoorden is samenvallen met de nog aan te leggen ontsluiting in eenzelfde bestemming.

Artikel 4. Wonen

Gebiedscategorie: wonen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Toegang voor bevoegde diensten die instaan voor het onderhoud van de groene dooradering moet altijd mogelijk zijn vanuit het overige openbaar domein, zodat eventueel snoei en onderhoud van de groene dooradering mogelijk wordt.

VERORDENENDE BEPALINGEN

4.1. Algemeen

4.1.1 Algemeen ontwikkelingsplan

De verschillende woongebieden moeten worden ingevuld volgens hun bijhorende bestemming. Deze zijn gebaseerd op het principiële akkoord voor het WUG Station Nilleveld. De inrichtingsschetsen van dit principiële akkoord dienen als leidraad voor de verdere ontwikkeling van het gebied en worden als het algemeen ontwikkelingsplan beschouwd. Dit ontwikkelingsplan geeft een aanduiding van de bebouwde zones, onbebouwde zones, groenaanleg, voetgangerstracés en wegenis. Dit plan wordt bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gevoegd als informatief document.

~~4.1.2 Grond en pandenbeleid~~

Binnen het plangebied gelden de normen van ~~het grond- en pandenbeleid decreet~~ voor de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod in de schoot van de verkavelingen, groepswoningbouw en appartementsbouw.

Volgende normen moeten worden toegepast:

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

4.1.3 Groene dooradering.

Bij de ontwikkeling van het gebied dient in het bijzonder rekening gehouden met de groene dooradering van het gebied. De verschillende groene dooraderingen die minimaal in het gebied moeten worden voorzien zijn aangeduid op het plan als overdruk. Deze groene dooradering moet verplicht door de verkavelaar worden

ingericht en beplant met streekeigen plantensoorten bestaande uit opgaand groen en hoogstambomen. De zone aangeduid als groene dooradering hebben een minimale G/T index van 0,8.

Doorheen de groene dooradering kunnen fiets- en voetgangersrelaties worden aangelegd.

Na aanleg worden deze groenvoorzieningen door de gemeente onderhouden en worden ze onderdeel van het openbaar domein.

4.1.4 Percelen

Gevels en erfscheidingen ten opzichte van de openbare weg

Alle scheidingsgrenzen van hervormde percelen of nieuwe gebouwen, dienen voor zover mogelijk loodrecht op de bouwlijn te worden opgetrokken tot op een diepte gelijk aan de uiterste grens van de gebouwen.

Kavels

Het gebied mag worden herverkaveld en verdeeld in nieuwe percelen onder volgende voorwaarden:

- minimale kavelbreedte gemeten op de bouwlijn voor percelen met gesloten bebouwing 7m.
- minimale kavelbreedte gemeten op de bouwlijn voor hoekgebouwen of halfopen bebouwing 12m.
- minimale kavelbreedte gemeten op de bouwlijn voor open (alleenstaande) bebouwing 14m
- bestaande woningen of kavels mogen niet opgesplitst worden indien daaruit woningen of kavels zouden voortkomen van minder dan de hierboven aangegeven breedtes.

4.2. Wonen in meergezinswoningen

4.2.1 Bestemming

Hoofdbestemming

wonen in meergezinswoningen

Nevenbestemming

vrije beroepen verenigbaar met de woonfunctie

4.2.2 Inrichting

Woontypologie

Binnen de zone worden enkel meergezinswoningen ingericht, met een maximum van 1 gebouw

Het bouwvolume is gerelateerd aan het maximale te bebouwen grondvlak (= footprint)

Inplanting van de gebouwen

- De minimale afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt 10 m.
- Gevelvlakken hoger dan 10 m moeten minimaal de 45° regel respecteren.

GabaritBouwvolume

Binnen de zone voor wonen in meergezinswoningen kan een gebouw met maximale footprint van 42m x 15m worden voorzien.

Bouwhoogte, bouwlagen en woonlagen

- Maximaal 2 bouwlagen onder kroonlijst of afgewerkt dakrandprofiel.
- Bouwhoogte: maximaal 7 m tot de kroonlijst of afgewerkte dakrand. gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de eerste woonlaag (gelijkgesteld aan gelijkvloerse verdieping).
- Ondergrondse bouwlagen, volledig ondergronds of deels ondergronds ten gevolge van het bestaande reliëf, zijn toegestaan doch tellen niet als bouw- of woonlaag. Zij worden verplicht aangewend als parkeer- en opbergruimte.

Dak

Alle daken worden verplicht ingericht als platte daken.

Toegankelijke daken grenzend aan woongelegenheden kunnen ingericht worden als dakterrassen of daktuinen. De aanleg van deze dakterrassen of daktuinen kan voor zover deze de privacy van de omwonende niet verstoren.

Niet toegankelijke daken worden verplicht ingericht als extensief groendak

Parkeervoorzieningen

Er wordt minimaal 1 autoparkeerplaats per wooneenheid voorzien. Deze worden verplicht ondergronds voorzien.

Naast de verplichte bewonersparkeerplaats kan in de onbebouwde ruimte geclusterd maximaal 1 bijkomende parkeerplaats per woongelegenheden worden ingericht in functie van bezoekersparkeren.

Er dienen per wooneenheid 2 fietsenstalplaatsen voorzien te worden.

4.2.3 Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als semi-publieke buitenruimte (tuinzone, opritten,...) met een degelijk onderhouden groenaanleg onder de vorm van grasperken en streekeigen hoog- en laagstammige beplantingen.

Er mogen ter hoogte van de woningen private tuinen/terrassen met een maximale diepte van 5m worden ingericht. Deze private delen worden afgesloten door middel van draadafsluitingen in combinatie met levende hagen of door keermuren.

Verhardingen worden in de mate van het mogelijke gerealiseerd in waterdoorlatende en/of halfverharde materialen. Zones voor zware belastingen en/of veelvuldig gebruik kunnen in gesloten verharding voorzien worden.

In de onbebouwde ruimte geldt een G/T-index van minimaal 0,6.

4.3. Verdicht wonen

4.3.1 Bestemming

Hoofdbestemming

De zone is bestemd voor eengezinswoningen in gesloten bebouwing.

Nevenbestemming

De toegelaten nevenbestemmingen zijn:

- vrije beroepen;
- diensten en buurtondersteunende functies;
- met het wonen verenigbare ambachten;

4.3.2 Inrichting

Woondichtheid

Het gebied mag maximaal worden ingevuld met een woondichtheid van 25 woningen / ha. Er kunnen enkel verkavelingsvergunningen worden afgeleverd voor verkavelingen van minstens 10 kavels.

Woontypologie

Alle nieuw op te richten woningen dienen aaneengeschakeld te zijn met minimum van 3 en een maximum van 5 aaneengeschakelde woningen. Alleenstaande woningen mogen niet worden opgericht.

Inplanting van de gebouwen

- In geval van een bestaande naburige wachtgevel(s) dient bij nieuwbouw altijd aangesloten op deze wachtgevel(s).
- De voorgevel dient op de grens met de aan te leggen ontsluiting te worden geplaatst.
- Hoekgebouwen moeten een minimale bouwvrije zone van minimum 3 m respecteren ten opzichte van de zijkavelgrens.
- Er dient een minimale afstand van 8 m ten opzichte van de achterste kavelgrens gerespecteerd te worden.

Gabariet

Bouwdiepte

- De maximale bouwdiepte van de eerste woonlaag (gelijkgesteld met het gelijkvloerse verdiep) bedraagt 15m.
- De maximale bouwdiepte van de overige verdiepingen bedraagt maximaal 12 m.

Bouwhoogte, bouwlagen en woonlagen

- Maximaal 2 bouwlagen onder kroonlijst of afgewerkte dakrand.
- Bouwhoogte: maximaal 7 m tot de kroonlijst of afgewerkte dakrand, gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de eerste woonlaag (gelijkgesteld aan gelijkvloerse verdieping).
- Maximaal 3 woonlagen,
 - In geval van hellende daken 1 woonlaag in het dak.
 - In geval van platte daken als bijkomend teruggetrokken dakverdieping binnen het toegelaten gabarit. De maximale hoogte van de dakverdieping is 3 m.
- Ondergrondse bouwlagen, volledig ondergronds of deels ondergronds ten gevolge van het bestaande reliëf, zijn toegestaan doch tellen niet als woonlaag indien ze dienen als parkeer- en/of opbergruimte. Er dient minimaal één inpandige parkeerplaats (al dan niet (half)ondergronds) per wooneenheid te worden voorzien.

Dak

- De dakvorm is vrij.
- Maximale dakhelling: 45°

Parkeervoorzieningen

Er dient minimaal 1 parkeerplaats per wooneenheid op eigen terrein te worden voorzien.

4.3.3 Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als buitenruimte (tuinzone, terrassen, ...) met een degelijk onderhouden groenaanleg onder de vorm van (gras)perken en hoog- en laagstammige beplantingen. Deze tuinzone heeft een minimale G/T-index van 0,7.

Verhardingen worden gerealiseerd in waterdoorlatende en/of halfverharde materialen.

4.4. Wonen in de helling

4.4.1 Bestemming

Hoofdbestemming

De zone is bestemd voor eengezinswoningen.

Nevenbestemming

De toegelaten nevenbestemmingen zijn:

- vrije beroepen verenigbaar met de woonfunctie;

4.4.2 Inrichting

Woondichtheid

Het gebied mag maximaal worden ingevuld met een woondichtheid van x woningen 20 / ha. Er kunnen enkel verkavelingsvergunningen worden afgeleverd voor verkavelingen van minstens 10 kavels.

Woontypologie

Alle nieuw op te richten woningen dienen alleenstaande woningen te zijn ingepast in het bestaande reliëf.

Inplanting van de gebouwen

- Er dient een achteruitbouwstrook van minimaal 2 en maximaal 10 m ten opzichte van de grens met de ontsluiting te worden gerespecteerd.
- De woningen moeten een minimale bouwvrije zone van 3 m respecteren ten opzichte van de zijkavelgrens.
- Er dient een minimale afstand van 8 m ten opzichte van de achterste kavelgrens gerespecteerd te worden.

Gabarit van de gebouwen

Bouwdiepte

De maximale bouwdiepte van alle bouwlagen bedraagt 15m.

Bouwhoogte, bouwlagen en woonlagen

- Maximaal 2 bouwlagen afgewerkte dakrand.
- Bouwhoogte: maximaal 7 m tot de kroonlijst of afgewerkte dakrand, gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de eerste woonlaag (gelijkgesteld aan gelijkvloerse verdieping).
- Ondergrondse bouwlagen, volledig ondergronds of deels ondergronds ten gevolge van het bestaande reliëf, zijn toegestaan doch tellen niet als woonlaag voor zover deze volledig dienen als parkeer- en/of opbergruimte.

Dak

Verplicht gebruik van platte daken. Deze daken worden minimaal ingericht als extensieve groendaken

Parkeervoorzieningen

Parkeervoorzieningen worden verplicht voorzien op eigen terrein. Deze mogen worden voorzien in de onbebouwde ruimte met een maximum van 2 parkeerplaatsen per wooneenheid. Parkeerplaatsen dienen ingericht te worden in waterdoorlatende materialen.

4.4.3 Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als buitenruimte (tuinzone, terrassen, opritten...) met een degelijk onderhouden groenaanleg onder de vorm van (gras)perken en hoog- en laagstammige beplantingen.

Voortuinzone of achteruitbouwstrook heeft een minimale G/T index van 0,3. De overige tuinzone heeft een minimale G/T index van 0,7.

Verhardingen worden gerealiseerd in waterdoorlatende en/of halfverharde materialen.

4.5. Conventioneel wonen

4.5.1 Bestemming

Hoofdbestemming

De zone is bestemd voor eengezinswoningen.

Nevenbestemming

De toegelaten nevenbestemmingen zijn:

- vrije beroepen;
- kleinschalige logies.

4.5.2 Inrichting

Woondichtheid

Het gebied mag maximaal worden ingevuld met een woondichtheid van 15 woningen / ha

Woontypologie

Alle nieuw op te richten woningen worden opgericht als open of halfopen bebouwing.

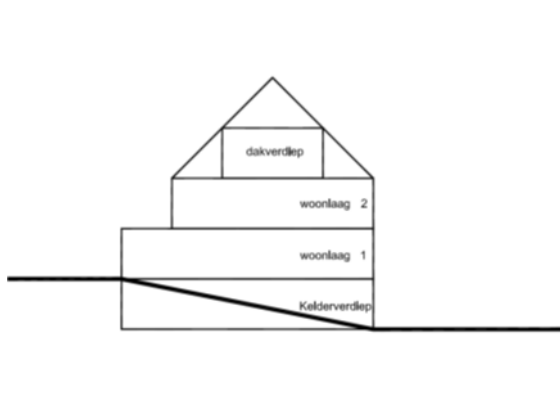
Inplanting van de gebouwen

- In geval van een bestaande naburige wachtgevel dient bij nieuwbouw altijd aangesloten op deze wachtgevel.
- Er dient een achteruitbouwstrook van minimaal 5 m ten opzichte van de grens met het openbaar domein te worden gerespecteerd.
- Hoekgebouwen of bestaande vrijstaande woningen moeten een minimale bouwvrije zone van 3 m respecteren ten opzichte van de zijkavelgrens.
- Er dient een minimale afstand van 8 m ten opzichte van de achterste kavelgrens gerespecteerd te worden.

Gabarit van de gebouwen

Bouwdiepte

- De maximale bouwdiepte van de eerste woonlaag (gelijkgesteld met het gelijkvloerse verdiep) bedraagt 15m.
- De maximale bouwdiepte van de overige verdiepingen bedraagt maximaal 12 m.



Bouwhoogte, bouwlagen en woonlagen

- Maximaal 2 bouwlagen onder kroonlijst of afgewerkte dakrand.
- Bouwhoogte: maximaal 7 m tot de kroonlijst of afgewerkte dakrand, gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de eerste woonlaag (gelijkgesteld aan gelijkvloerse verdieping).
- Maximaal 3 woonlagen,
 - In geval van hellende daken 1 woonlaag in het dak.
 - In geval van platte daken als bijkomend teruggetrokken dakverdieping binnen het toegelaten gabarit. De maximale hoogte van de dakverdieping is 3 m.
- Ondergrondse bouwlagen, volledig ondergronds of deels ondergronds ten gevolge van het bestaande reliëf, zijn toegestaan doch tellen niet als woonlaag voor zover deze dienen als parkeer- en/of opbergruimte.

Dak

- De dakvorm is vrij.
- Maximale dakhelling: 45°

Parkeervoorzieningen

Parkeervoorzieningen worden verplicht voorzien op eigen terrein deze mogen worden voorzien in de onbebouwde ruimte met een maximum van 2 parkeerplaatsen per wooneenheid. Parkeerplaatsen dienen ingericht te worden in waterdoorlatende materialen.

4.5.3 Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als buitenruimte (tuinzone, terrassen, opritten,...) met een degelijk onderhouden groenaanleg onder de vorm van (gras)perken en hoog- en laagstammige beplantingen.

Voortuinzone of achteruitbouwstrook: minimale G/T: 0,3.

Overige tuinzone: minimale G/T: 0,7.

Verhardingen worden gerealiseerd in waterdoorlatende en/of halfverharde materialen.

4.6. Wonen in het groen

4.6.1 Bestemming

Hoofdbestemming

De zone is bestemd voor eengezinswoningen.

Nevenbestemming

De toegelaten nevenbestemmingen zijn:

- vrije beroepen
- met wonen verenigbare ambachten
- kleinschalige logies

4.6.2 Inrichting**Woondichtheid**

Het gebied mag maximaal worden ingevuld met een woondichtheid van 10 woningen / ha

Woontypologie

Alle nieuw op te richten woningen dienen alleenstaand te zijn. Nieuwe halfopen bebouwing mag niet worden opgericht tenzij uitzonderlijk op percelen die aansluiten op een bestaande wachtgevel.

Inplanting van de gebouwen

- In geval van een bestaande naburige wachtgevel dient bij nieuwbouw altijd aan te sluiten op deze wachtgevel.
- Er dient een achteruitbouwstrook van minimaal 5 m ten opzichte van de grens met het openbaar domein te worden gerespecteerd.
- De vrijstaande gebouwen moeten een minimale bouwrijke zone van 3 m respecteren ten opzichte van de zijkavelgrens.
- Er dient in alle gevallen een minimale afstand van 12 m ten opzichte van de achterste kavelgrens gerespecteerd te worden.

Gabarit van de gebouwenbouwdiepte

- De maximale bouwdiepte van de eerste woonlaag (gelijkgesteld met het gelijkvloerse verdiep) bedraagt 15m.
- De maximale bouwdiepte van de overige verdiepingen bedraagt maximaal 12 m.

Bouwhoogte, bouwlagen en woonlagen

- Maximaal 2 bouwlagen onder kroonlijst of afgewerkte dakrand.
- Bouwhoogte: maximaal 8 m tot de kroonlijst of afgewerkte dakrand, gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de eerste woonlaag (gelijkgesteld aan gelijkvloerse verdieping).
- Maximaal 3 woonlagen,

- In geval van hellende daken 1 woonlaag in het dak.
- In geval van platte daken als bijkomend teruggetrokken dakverdieping binnen het toegelaten gabarit.
De maximale hoogte van de dakverdieping is 3 m.
- Ondergrondse bouwlagen, volledig ondergronds of deels ondergronds ten gevolge van het bestaande reliëf, zijn toegestaan doch tellen niet als woonlaag voor zover deze dienen als parkeer- en/of opbergruimte.

Dak

- De dakvorm is vrij.
- Maximale dakhelling: 45°

Parkeervoorzieningen

Parkeervoorzieningen worden verplicht voorzien op eigen terrein deze mogen worden voorzien in de onbebouwde ruimte met een maximum van 2 parkeerplaatsen per wooneenheid. Parkeerplaatsen dienen ingericht te worden in waterdoorlatende materialen.

4.6.3 Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als buitenruimte (tuinzone, terrassen, opritten,...) met een degelijk onderhouden groenaanleg onder de vorm van (gras)perken en hoog- en laagstammige beplantingen.

Voortuinzone of achteruitbouwstrook: minimale G/T index: 0,5.

Overige tuinzone: minimale G/T index: 0,8.

Verhardingen worden gerealiseerd in waterdoorlatende en/of halfverharde materialen.

Artikel 5. Sport en recreatie

Gebiedscategorie: recreatie

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

5.1. Bestemming

De zone is bestemd voor het inrichten van sportvelden, de nodige bijhorende infrastructuur en parkeer- en circulatieruimte.

Nivelleringsen in functie van de realisatie van sportinfrastructuur zijn toegelaten.

5.2. Inrichting

5.2.1 Bebouwde ruimte

De nodige gebouwen in de vorm van een cafetaria, kleedkamers en lokalen voor de interne organisatie van het clubbestuur mogen binnen de zone worden gebouwd.

Inplanting

De op te richten gebouwen worden op minimaal 3 m van de bestemmingsgrens of rand van de ontsluiting ingeplant.

Er mag slechts een gebouw worden opgericht.

Bouwvolume

Het op te richten volume heeft een maximale grondoppervlakte van 600 m².

Bouwlagen

- Maximaal 2 bouwlagen onder kroonlijst of afgewerkt dakrandprofiel.
- Bouwhoogte: maximaal 7 m tot de kroonlijst of afgewerkte dakrand, gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de eerste laag (gelijkgesteld aan gelijkvloerse verdieping).
- Ondergrondse bouwlagen, volledig ondergronds of deels ondergronds ten gevolge van het bestaande reliëf, zijn toegestaan. Zij kunnen worden aangewend als parkeer- en/of opbergruimte.

In geval verschillende sportvelden naast elkaar worden ingeplant moet er geen rekening worden gehouden met de opgegeven circulatieruimte voor zover de velden op een plateau kunnen worden ingericht.

Tussen de verschillende sportvelden kan in de groene taluds de nodige infrastructuur voor het inplanten van tribunes worden voorzien.

Dak

- De dakvorm is vrij.
- Maximale dakhelling: 45°

5.2.2 Onbebouwde ruimte

Sportvelden

In de zone voor sport en recreatie kunnen gelden volgende voorwaarden voor inrichting in functie van sport.

- Er kan tot 1300 m² sportvelden worden overdekt, op een permanente of niet permanente wijze. De constructies ter overdekking van de sportvelden hebben een maximale vrije hoogte van 10,5 m.
- De verschillende sportvelden worden in functie van het bestaande reliëf in de helling ingeplant. De vorming van de verschillende plateaus of terrassen is hierbij toegestaan. De hellingen tussen verschillende plateaus wordt maximaal groen ingericht en kan tevens dienen als groene tribune.
- Er dient minstens een afstand van 3 m te worden voorzien voor circulatie en nodige ruimte voor toeschouwers langs een zijde van een sportveld of bundel van twee sportvelden of rond de te overdekken sportvelden.
- De sportvelden worden voor zover mogelijk in waterdoorlatende materialen ingericht.

Parkeren

Binnen de zone wordt een parkeerruimte ontwikkeld. Deze heeft onmiddellijk aansluiting met de aan te leggen ontsluiting en dient de parkeerbehoefte integraal op te vangen. De parking heeft een capaciteit van minimaal 40 parkeerplaatsen.

Parkings worden in waterdoorlatende materialen ingericht. De parking moet op voldoende wijze worden omgeven door groen zodat een optimale integratie in het landschap kan worden verzekerd.

5.3. Buffer

De buffer wordt ingericht als een visueel groen scherm. De buffer wordt beplant met inheemse beplanting waarvan minstens 1/3 van de beplanting wintergroen moet zijn.

De buffer heeft een minimale G/T index van 1.

De buffer moet worden aangelegd door de vergunningsaanvrager binnen het eerste plantseizoen na het verlenen van de bouwvergunning van de sportvelden en/of de daarmee verwante constructies en parkeerplaatsen.

Artikel 6. Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

De onbebouwde ruimte in het gebied dat groen wordt ingericht sluit aan bij de groene dooradering van het gebied. De normen voor de beplanting in het gebied worden geregeld aan de hand van de milieuvergunning voor de verschillende nutsvoorzieningen.

VERORDENENDE BEPALINGEN

6.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor het inrichten van gemeenschaps- en nutsvoorzieningen zoals hoogspanningscabines, zendmasten en andere constructies in functie van het algemeen nut.

6.2. Inrichting

6.2.1 Inplanting

Inplanting van gebouwen en allerhande constructies of structuren vrij te bepalen, mits minimum 3 m van de perceelsgrenzen.

6.2.2 Bouwhoogte en bouwlagen

Bouwhoogte:

- Kroonlijst maximaal 8 m, nokhoogte maximaal 12 m.
- Voor zendmasten gelden geen hoogtebeperking noch inplantingsrichtlijnen strenger dan de vigerende wetgeving.

Bouwlagen

- Ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.
- Bovengrondse bouwlagen: maximaal 2 onder kroonlijsthoogte.

6.2.3 Dakvorm

vrij.

6.2.4 Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte binnen de zone biedt ruimte voor groenaanleg en circulatie. Het terrein moet minimaal omzoomd worden, met uitzondering van de breedte van de inrit, door een haag van minimum 2m hoogte. De overige groenaanplantingen dienen volledig te bestaan uit streekeigen groen.

Artikel 7. Spoorwegberm

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

7.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor het ontwikkelen van een spoorwegberm. De stroken in dit plan aangeduid als spoorwegberm zullen, in zoverre zij nog niet tot de spoorinfrastructuurbundel behoren, hierbij ingelijfd worden.

7.2. Inrichting

Binnen de spoorwegberm mogen alle nodige constructies in functie van het bufferen van het geluid worden aangebracht. Maximale hoogte talud of geluidswand: 3 m.

De zone kan worden ingericht als aangeplante talud of groene berm al dan niet begroeid met opgaand groen, hoogstambomen of lage beplanting. De zone heeft een G/T index van 0,8.