RUP Kern

VOORSCHRIFTEN
fase ontwerp

versie GR 2

Gemeente Hoeilaart
Jan van Ruusbroecpark • 1560 Hoeilaart

tel. 02/658 25 45

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 Kern

Opdrachtgever:

Gemeente Hoeilaart

Opdrachthouder:

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

Opgemaakt door ondergetekende ontwerpers,

Thomas Van den Boogaerde,
erkend ruimtelijk planner

Ann Lambrechts,
erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	krachtlijnen voorschriften	februari 2012 – tvb	ala	1.1
2	voorontwerp – 1	september 2012 – tvb	ala	2.1
	voorontwerp – 2 en m.e.r.-screening (dienst MER)	april 2013 – tvb	ala	2.2
	versie plenaire vergadering en m.e.r.-screening (verzoek tot raadpleging)	juni 2013 – tvb	ala	2.3
3	ontwerp – versie GR1	oktober 2013 – tvb	ala	3.1
4	Voorontwerp herneming dossier	november 2014 – tvb	ala	4.1
5	Ontwerp – versie GR 1 bis	Februari 2015 – tvb		5.1
6	Ontwerp – versie GR 2	december 2015 – ar	tvb	6.1

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Hoeilaart in zitting van ……. Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris, De Voorzitter, 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 het College, De Gemeentesecretaris, De Burgemeester, Gemeentezegel,
Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Hoeilaart, inclusief de aanpassingen aan deze voorschriften voortvloeiende uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek. Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris, De Voorzitter, Gemeentezegel,	Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van Hoeilaart, aanvaarde voorschriften, inclusief de aanpassingen voortvloeiend uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek. Vanwege het College, De Gemeentesecretaris, De Burgemeester, Gemeentezegel,

Inhoudstafel

Algemene bepalingen 6

Artikel 1. Voorafgaande bepalingen 6

Artikel 2. Terminologie 9

Bepalingen per zone 12

Artikel 3. Openbaar domein 12

Artikel 4. Woongebieden 15

Artikel 5. Projectgebieden 23

Artikel 6. Kernwinkelgebied 35

Artikel 7. Zone voor detailhandel en wonen 37

Artikel 8. Gemeenschapsvoorzieningen 40

Artikel 9. Beschermd tramstation 43

Artikel 10. Groene ruimtes 44

Artikel 11. Waterlopen en oeverstroken 46

LEESWIJZER

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke verordenend 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 herbruik, en vervolgens

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.

Bij in voeg treden van dit RUP worden de verschillende vergunde en niet vervallen verkavelingen afgeschaft. De ruimtelijke voorschriften van het RUP vormen de nieuwe basis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

1.2. Overgangsmaatregelen

Bestaande vergunde functies en vergunde of vergund geachte gebouwen 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 voorop gesteld. 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,

naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

waterpartijen…) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opgevangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

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 een afvalwaterzuiveringsinstallatie 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.

Bij een herbouw of nieuwbouw dient hemelwaterafvoer verplicht aangesloten te worden op een oppervlaktewater of een RWA-afvoerleiding, en waar dat onmogelijk is, moet infiltratie ter plaatse.

1.3.3 Bemaling

Bij de inrichting van grote ondergrondse constructies (diepte van meer dan 5 m en lengte van meer dan 50 m) moet een bemalingsnota toegevoegd worden bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. In deze nota dient de verwachte impact van de bemaling (invloedstraal, debiet) beschreven te worden alsook de voorziene maatregelen om de impact van de grondwaterverlaging te beperken.

1.3.4 Ingrepen in kader van integraal waterbeleid

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

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in het kader van integraal waterbeleid zijn toegelaten in zover dat de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden en volgende aspecten nagestreefd worden:

- 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 infrastructuren tegen overstromingen.

Deze werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden indien ze de hoofdbestemming van het gebied niet in gedrang brengen.

Onder waterdoorlatende of halfverharde materialen wordt begrepen; alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind, natuursteen, houtsnippers, verhardingen met brede voegen...

1.4. Verhardingen

Verhardingen in de onbebouwde ruimte dienen tot een minimum beperkt te worden. Bovendien moeten de noodzakelijk verhardingen in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende en/of halfverharde materialen.

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 Technische installaties

Technische installaties kunnen in geval van plat dak op het dak worden toegelaten. Zij dienen in dat geval binnen de opgelegde maximale 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.

Ondergrondse verdiepingen zijn toegelaten in functie van parkeerruimte, bergruimte en technische installaties

1.6.2 Maatregelen voor duurzaam bouwen

Bij het ontwikkelen van nieuwe gebouwen of bij ingrijpende verbouwingen moet steeds worden gezocht naar de meest energie-efficiënte bouwoplossingen en duurzame materialen.

Installaties voor duurzame energiewinning zijn toegelaten op het dak binnen het toegelaten gabarit of op de dakhelling.

Artikel 2. Terminologie

TERM	VERKLARING
Aaneengesloten woning	Woning met twee gemene zijgevels of wachtgevels.
B/T index	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.
Constructie	Elk bouwwerk van hout, steen, metaal of ander bouwmateriaal 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.
G/T index	Groen/terreinindex: de verhouding van de oppervlakte aan groen ten opzichte van de oppervlakte van het volledige terrein.
Gebouw	Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met doorgaande muren omsloten ruimte vormt.
Gelijkvloers	Op dezelfde hoogte als de straat of de begane grond.
Gemeenschapsvoorzieningen	Lager onderwijs, kleuter- en peutertuinen, kinderdagverblijven; cultuur en cultus: bibliotheek, buurthuis, jeugdvoorzieningen, horeca, clublokaal, kerk, gebedshuis, sportvoorzieningen, etc.; overheidsdiensten: dienstencentrum, politie (wijkbureau), post
Gesloten bebouwing	Groepen van gebouwen in aaneengesloten verband opgetrokken tussen twee gemene gevels en twee buitengevels

Half open bebouwing	Gebouwen die gekoppeld zijn met één gemene gevel en drie buitengevels
Hoofdbestemming	Gebouw waarin de hoofdbestemming van het pand wordt ondergebracht.
Kroonlijst	Het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak. Bij platte daken wordt gesproken van een afgewerkte dakrand.
Kroonlijsthoogte	De hoogte van de kroonlijst gemeten van het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping 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.
Netto woonoppervlakte	Om deze oppervlakte te meten, wordt er rekening gehouden met de netto vloeroppervlakte van de woonlokalen waar de plafondhoogte minimaal 2,20 m is. Bij schuine plafonds wordt bijkomend de vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte van minimaal 1,80 m. De leefkamer, de keuken en de slaapkamers worden als woonlokalen beschouwd. Worden niet meegerekend in de netto vloeroppervlakte: • niet-woonlokalen zoals berging, garage, niet-ingerichte zolder en badkamer • woonlokalen die kleiner zijn dan 4 m² • woonlokalen waar het plafond nergens minimaal 2,20 m hoog is
Overdruk	Overdrukken komen boven op de hoofdbestemmingen en hun verfijningen. Ze hebben betrekking op de inrichting van bepaalde gebieden en/of verschaffen bijkomende gegevens over de toepasbaarheid van bijzondere regelingen in deze gebieden.

Open bebouwing	Losstaande gebouwen met minimaal vier buitengevels.
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.
Vrije hoogte	De bruikbare hoogte die voor doorgang kan gebruikt worden tussen grondpeil en onderkant van de overbouwing
waterdoorlatende verhardingen en/of halfverharde natuurlijke materialen	Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind, natuursteen, houtsnippers, verhardingen met brede voegen...

Bepalingen per zone

Artikel 3. Openbaar domein

Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

3.1. Openbare wegenis

3.1.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en pleinen. 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, onteigening of verwerving.

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 toe hebben.

3.2. Openbare voetwegen

3.2.1 Bestemming

De ‘openbare voetwegen’ worden voorbehouden voor voetgangers- en fietsersverkeer. Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten tenzij voor onderhoud van de voetwegen.

3.2.2 Inrichting

Het tracé van de ’zone voor voetwegen’ is minimaal 1,7m breed. Waar de voetwegen ook toegang geven aan de aanpalende woonpercelen kan de breedte aangepast worden in functie van de toegankelijkheid voor gemotoriseerd verkeer van de aangelanden.

De voetwegen dienen zoveel mogelijk aangelegd te worden in waterdoorlatende verhardingen en/of half-verharde natuurlijke materialen. De toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers dient echter gegarandeerd te blijven. Eventueel zijn bij steile glooiingen en daar waar geen ruimte voorhanden is om hellingen voor rolstoelgebruikers aan te leggen, trappen toegelaten.

3.3. Toegang

De aanduiding van toegangen geeft indicatief aan waar nodige infrastructuur voor toegangen voor gemotoriseerd verkeer mogelijk moet worden gemaakt.

De toegangen zijn indicatief aangegeven en mogen binnen de bestemming worden geplaatst op de meest optimale plek.

De toegangen moeten verhard zijn en een breedte van minimaal 4 m hebben

De toegangen worden voorzien van de nodige verkeersmaatregelen en inrichtingen om ongewenst doorgaand verkeer te vermijden.

Toegangen kunnen eveneens worden gebruikt voor de inrichting van een inrit voor ondergrondse parkeergarages.

3.4. Indicatieve fiets- en voetgangersverbindingen

3.4.1 Bestemming

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

3.4.2 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 de aangeduide punten afleggen.

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

3.5. Indicatieve wegenis

3.5.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor aanleg van nieuwe openbare wegenis en pleinen. De stroken in dit plan aangeduid als indicatief tracé wegenis, moeten tot de openbare wegenis behoren en hierbij ingelijfd worden.

3.5.2 Inrichting

Het indicatief tracé wegenis kan vrij binnen de aangeduide bestemmingsgrenzen worden bewogen voor zover de aansluitingspunten met het bestaande openbaar domein worden gerespecteerd.

De uiteindelijke breedte van de wegenis zal in samenspraak met de gemeentelijke technische dienst worden bepaald.

De indicatieve aanduiding wegenis wordt gerealiseerd als een openbare weg voor gemotoriseerd verkeer en heeft een minimale breedte van 6m

Binnen de aan te leggen wegenis mogen alle hedendaagse verkeerstechnieken vereist worden aangebracht opdat het verkeersluwe karakter van de kern wordt bevorderd evenals de nodige groenvoorzieningen.

Artikel 4. Woongebieden

Gebiedscategorie: wonen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Afwijkingen kunnen na overleg worden toegestaan door gebruik te maken van de uitzonderingsregels uit de VCRO (art. 4.4.1.)

VERORDENENDE BEPALINGEN

4.1. Algemeen

4.1.1 Bestemming

Hoofdbestemming

Volgende bestemmingen zijn toegelaten:

- Wonen

Nevenbestemmingen

Volgende nevenbestemmingen zijn toegelaten:

- Niet voor het wonen hinderlijke kmo's en ambachten
- voorzieningen op buurtniveau;
- vrije beroepen;
- gemeenschapsvoorzieningen op lokaal niveau;
- handel en diensten.

4.1.2 Percelen

Op onbebouwde percelen met een breedte van minder dan 6 m mag in geen geval een nieuwe woning worden opgericht. Dergelijke percelen kunnen worden gebruikt om:

- aanpalende woningen te vergroten;
- samengevoegd te worden tot een bebouwbaar perceel;
- gebruikt te worden als tuin voor de aanpalende woningen.

Bestaande gebouwen op percelen met een breedte van minder dan 6 m kunnen worden behouden, verbouwd en herbouwd binnen het zelfde volume conform de voorschriften van het RUP.

Op onbebouwde percelen mag uitsluitend een woongebouw worden opgericht als de breedte op de bouwlijn volgende afmetingen heeft:

- voor gesloten bebouwing: minimum 6 m,
- voor half-open bebouwing: minimum 10 m.

- voor open bebouwing: minimum 18 m

Bestaande woningen of kavels mogen niet opgesplitst worden indien daaruit woningen zouden voortkomen van minder dan 6 m breedte.

4.1.3 Gabarit

Bij sterk hellende kavels dient het maaiveldniveau vastgelegd te worden volgens het gemiddelde niveau tussen het hoogste en laagste punt binnen de bebouwbare oppervlakte. De eerste bouwlaag vanaf het gemiddelde maaiveldniveau wordt bijgevolg beschouwd als de gelijkvloerse verdieping.

Er moet steeds een evenwicht gezocht worden tussen uitgravingen en aanhogingen om tot een minimaal grondverzet te komen. Algemeen dienen de gebouwen in het karakteristieke hellende terrein te worden ingeplant, eerder dan dat het terrein sterk zou moeten worden aangepast in functie van het gewenst gebouw.

Algemeen

- Bij woningen waarbij er tussen de straatzijde en de tuinzijde een niveauverschil heerst wordt als gelijkvloerse verdieping beschouwd: de laag die aan het hoogst gelegen maaiveldniveau over de volledige hoogte over natuurlijk daglicht beschikt en die qua vloerpeil het dichtste aansluit bij het hoogste natuurlijk maaiveldniveau. Het aantal woonlagen wordt geteld vanaf deze gelijkvloerse verdieping.
- Er dient steeds te worden gestreefd naar een architecturaleoplossing als overgang tussen gebouwen met verschillend aantal bouwlagen of verschillende dakvorm.
- Het aantal bouwlagen is gelijk aan het aantal functionele lagen. Indien andere functies dan wonen in één of meerdere bouwlagen worden ondergebracht wordt het aantal toegelaten woonlagen met dit aantal door andere functies benutte lagen verminderd.
- (Half)Ondergrondse verdiepingen in functie van het inrichten van parkeerplaatsen of bergruimte zijn toegelaten doch worden niet in rekening gebracht bij het aantal bouwlagen.

Bouwvolume

Het maximaal toegelaten bouwvolume is aangeduid op het grafisch plan.

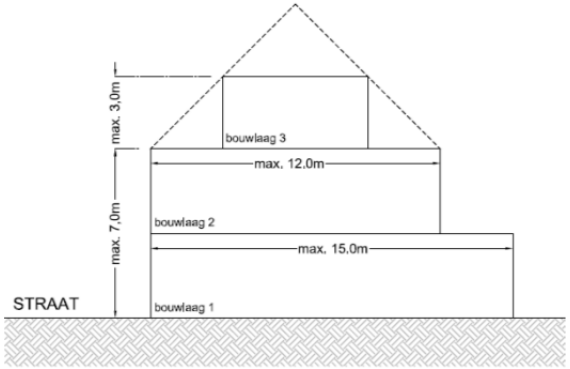
De aanduiding 'x' dient de worden vervangen door het op het grafisch plan aangegeven cijfer.

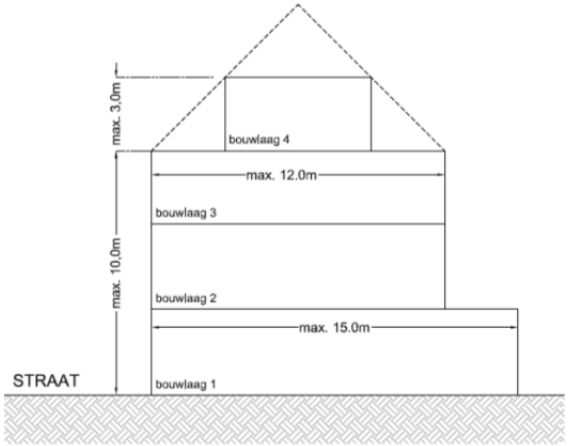
Bij aanduiding x geldt:

- Maximaal x volwaardige bouwlagen. Een bijkomende bouwlaag van maximaal 3 m kan worden gerealiseerd als dakverdieping. In geval van plat dak wordt de bijkomende bouwlaag gerealiseerd als terugspringend volume binnen een hoek van 45° vanaf de dakrand.
- Er mag maximaal 1 woonlaag in de dakverdieping worden ondergebracht.
- Vrije dakvorm met een maximale nokhoogte van 6 m gemeten vanaf de afgewerkte dakrand. In geval van schuin dak is een maximale dakhelling van 45 graden toegelaten. Waar aangesloten moet worden op de steilere daken van de historische bebouwing in de dorpskern dient een harmonieuze overgang te worden voorzien.

Bij aanduiding x geldt:

- Maximaal: x volwaardige bouwlagen.
- Verplichte afwerking met platte daken





Bij aanduiding (x) geldt:

- Maximaal: x volwaardige bouwlagen.
- Verplichte afwerking met groendaken

Bouwdiepte

- 15 m voor de gelijkvloerse verdieping
- 12 m voor de overige verdiepingen.

Bouwhoogtes

- De maximale bouwhoogte onder kroonlijst of rand afgewerkt dakprofiel in geval van plat dak wordt bepaald in functie van het aantal bouwlagen:
  - 2 bouwlagen: max. 7 m gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping
  - 3 bouwlagen: max. 10 m gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping
  - 4 bouwlagen: max. 13 m gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping

Uitbouwen

Geveluitbouwen, balkons, dakkapellen, dakglasvlakken en inspringende dakterrassen zijn toegelaten op minstens 1 m afstand van zijdelingse grenzen van het gevel- of dakvlak. Voor geveluitbouwen, balkons en dakkapellen geldt bijkomend dat ze op minstens 0,8m van het voor- of achtergevelvlak worden geplaatst. De geveluitbouwen, balkons en dakkapellen mogen slechts 1/3 van het geveloppervlak innemen.

4.1.4 Parkeren

Eengezinswoningen

Eengezinswoningen met een gevel- of perceelsbreedte vanaf 10 m dienen minimaal 1 parkeerplaats te voorzien op eigen terrein. Deze parkeerplaats kan zowel inpandig als uitpanding worden gerealiseerd. Bij inpandige parkeerplaatsen wordt slechts 1 garagepoort in de voorgevel toegelaten met een maximale breedte van 4 m.

Eengezinswoningen met een perceels- of gevelbreedte van minder dan 10 m en een voortuinstrook met een diepte van minimaal 5,5 m dienen van deze strook gebruik te maken voor de inrichting van een uitpandige niet overdekte parkeerplaats.

Om te vermeiden dat de kern van Hoeilaart in de toekomst wordt gedomineerd door garagepoorten en een voordeur op de gelijkvloerse verdieping worden enkel grotere woningen en percelen en woningen met een voldoende grote voortuinstrook verplicht tot het voorzien van een parkeerplaats op eigen terrein.

Meergezinswoningen

Bij realisatie van een nieuwe meergezinswoning, de herbouw van bestaande meergezinswoningen of het opsplitsen van een bestaande serristenwoning in verschillende wooneenheden dient minimaal 1,5 parkeerplaats per wooneenheid evenals minimaal 2 fietsenstalplaatsen per wooneenheid gerealiseerd te worden op eigen terrein.

Bij meergezinswoningen met een gevel- of perceelsbreedte van minder dan 10 m kan bij inpandig parkeren slechts 1 garagepoort met een maximale breedte van 4 m in de voorgevel toegelaten worden.

Parkeerruimte in open lucht en (half)ondergrondse parkeren is toegelaten. Indien het terrein het niet toelaat bovengrondse noch ondergrondse parkeerplaatsen te realiseren moet de ontwikkelaar/bouwheer een overeenkomst afsluiten waarin parkeerruimte, binnen een straal van 400 m rond het project verplicht, gekoppeld wordt aan het woonproject. De ontwikkelaar moet aantonen dat op eigen terrein niet kan worden geparkeerd.

4.2. Wonen in de Kern

4.2.1 Woonvormen

Binnen de zone wonen in de kern worden volgende woonvormen toegelaten:

- Meergezinswoningen
- Eengezinswoningen
- Collectieve woonvormen

Meergezinswoningen

Minimale woonoppervlaktes

De verschillende bouwprojecten voorzien een gemiddelde netto woonoppervlakte van minimaal 80 m² per wooneenheid. Binnen de bouwprojecten worden diverse oppervlaktes van wooneenheden toegelaten waarbij een netto woonoppervlakte van minimaal 60 m² moet worden gerespecteerd.

Terrassen/buitenruimte

De buitenruimte kan zowel worden uitgewerkt als een balkon of een kleine grondgebonden tuinzone.

Bij elke wooneenheid moet verplicht een inpandige of uitpandige buitenruimte van minimaal 7m² worden voorzien.

Onbebouwde ruimte

G/T: minimaal 0,3

In de onbebouwde ruimte rond meergezinswoningen al dan niet in combinatie met andere functies kan verharding worden voorzien waarbij het geheel visueel moet worden ingericht als een groen geheel.

Er mogen gezamenlijke tuinbergingen, carports, parkeerplaatsen en/of garages worden opgetrokken in één volume per complex van meergezinswoningen. Carports worden verplicht aangelegd met een groendak.

Indien er woongelegenheden op de gelijkvloerse verdieping als grondgebonden woning (appartement op gelijkvloers met tuin) worden aangeboden moet minimaal 5 m gemeten vanaf de gevels van de aangrenzende woonvertrekken worden ingericht als private tuin om gebruikt te worden voor privé-doeleinden. Het optrekken van gebouwen binnen deze zone is verboden.

4.2.2 Typologieën

Binnen het gebied wonen in de kern worden volgende woontypologieën toegelaten:

- Aaneengeschakelde woningen of gesloten bebouwing
- Gekoppelde woningen of half-open bebouwing

Bestaande alleenstaande woningen kunnen worden behouden, verbouwd en herbouwd.

4.2.3 Inplanting van de gebouwen

Voorgevel:

Bij nieuwbouw wordt de voorgevel verplicht opgetrokken op de bestemmingsgrens met de openbare wegenis en/of publieke ruimte met groen karakter of de bestaande rooilijn(en).

Bestaande gebouwen met een voortuinstrook kunnen deze behouden bij verbouwingen, nieuwbouw of herbouw.

Zijgevels:

- Indien er niet wordt aangesloten op een aanpalend gebouw dient de vrijstaande zijgevel(s) op minstens 3 m van de zijdelingse perceelsgrens te staan;
- Wachtgevels op de perceelsgrens dienen steeds te worden afgewerkt met aansluitende bebouwing.

Achtergevel:

- De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m. Voor percelen minder dan 16 m diep bedraagt de afstand tot de achterste perceelsgrens minimaal 5 m. Percelen minder dan 11 m diep die momenteel tot aan de aan de achterste perceelsgrens bebouwd zijn mogen bij herbouw terug tot op de perceelsgrens bouwen.

4.3. Wonen

4.3.1 Woonvormen

Binnen de zone ‘wonen’ worden volgende woontypologieën toegelaten:

- Eengezinswoningen

Bestaande vergunde meergezinswoningen binnen de zone ‘wonen’ kunnen verbouwd en herbouwd worden binnen het bestaande vergunde volume. Het aantal vergunde woonentiteiten mag niet toenemen. Bij herbouw dienen de parkeernormen uit art 4.1 voor meergezinswoningen te worden gerespecteerd. Nieuwe meergezinswoningen kunnen binnen dit gebied niet worden opgetrokken.

4.3.2 Typologieën

Binnen het gebied ‘wonen’ worden volgende woontypologieën toegelaten:

- Aaneengeschakelde woningen of gesloten bebouwing
- Gekoppelde woningen of half-open bebouwing
- Alleenstaande woningen of open bebouwing.

4.3.3 Inplanting van de gebouwen

Voorgevel:

Bij nieuwbouw dient de voorgevel opgetrokken te worden tussen 0 m en 10 m, gemeten vanaf de bestemmingsgrens met de openbare wegenis en/of publieke ruimte met groen karakter of de bestaande rooilijn(en).

Bestaande vergunde gebouwen met een grotere voortuinstrook kunnen deze behouden bij verbouwingen of herbouw.

Zijgevels:

- Indien er niet wordt aangesloten op een aanpalend gebouw dient de vrijstaande zijgevel(s) op minstens 3 m van de zijdelingse perceelsgrens te staan;
- Wachtgevel(s) op de perceelsgrens dienen steeds te worden afgewerkt met aansluitende bebouwing.

Achtergevel:

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 10 m. Voor percelen minder dan 16 m diep bedraagt de afstand tot de achterste perceelsgrens minimaal 5 m.

4.4. Serristenwoningen (overdruk)

4.4.1 Algemeen

Gebouwen aangeduid als serristenwoning (zie grafisch plan) mogen worden verbouwd voor zover het uitzicht niet structureel verandert. Dit impliceert het behoud van gabarit, gevelopbouw en dakprofiel. Toevoegingen aan het gebouw zijn toegestaan zolang deze in stijl, hoogte en materiaal geen afbreuk doen aan het originele gebouw en het globaal uitzicht ervan niet verstoren.

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen of gelijk welke andere constructies moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. Alle gevels moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur en materiaalgebruik in harmonie zijn met de omgeving.

Indien de woning voldoende ruim is en voldoet aan de criteria die verder zijn opgenomen (cf. wooneenheden per volume) kan een woning worden opgedeeld in twee of meerdere wooneenheden. Bij verbouwingswerken en bij de inrichting van nieuwe wooneenheden moet worden gegarandeerd dat de privacy van de omwonenden verzekerd blijft. De verschillende wooneenheden onderling moeten ook voldoende privacy garanderen. Ook de regelgeving aangaande lichten en zichten dienen te worden gerespecteerd.

4.4.2 Inrichting

Enkel het hoofdgebouw met eraan vastgebouwde, niet bouwvallige uitbouwen mag worden omgevormd tot meerdere wooneenheden.

Wooneenheden per volume

Het aantal mogelijk te realiseren wooneenheden per serristenwoning wordt gerelateerd aan het volume van de woning en beperkt als volgt:

- vanaf 1000 m³: maximaal 2 wooneenheden;
- vanaf 1200 m³: maximaal 3 wooneenheden;
- vanaf 1600 m³: maximaal 4 wooneenheden;
- meer dan 2000 m³: maximaal 5 wooneenheden.

Hiernaast wordt het aantal mogelijk te realiseren wooneenheden per serristenwoning gekoppeld aan de oppervlakte van het terrein. Het aantal wooneenheden wordt in ieder geval beperkt tot 20 wo/ha. Elke wooneenheid heeft een netto woonoppervlakte van minimaal 80 m².

4.4.3 Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte dient te worden ingericht als private tuin om gebruikt te worden voor privédoeleinden. In geval van horeca zijn in de tuin ook terrassen voor commerciële doeleinden toegelaten.

De G/T index van de onbebouwde ruimte is minimum 0,6. Het optrekken van gebouwen is verboden, uitgezonderd zoals hierna aangegeven:

- In de zone voor tuinen is het bouwen van kleine schuilplaatsen, bergplaatsen, serres en garages toegelaten, voor zover ze minimum 2 m achter en gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht. Slechts 1 gebouw is toegelaten per perceel.
- De maximaal toegelaten oppervlakte bedraagt 10% van de zone voor tuinen met een absoluut maximum van 30 m².

4.5. Beeldbepalende gebouwen (overdruk)

De beeldbepalende gebouwen zijn vanuit een cultureel of visueel oogpunt gekozen. Hierbij is het authentieke uitzicht bepalend.

Gebouwen aangeduid als beeldbepalende gebouwen (zie grafisch plan) mogen worden verbouwd voor zover het uitzicht niet structureel verandert aan de straatzijde. Dit impliceert minimaal voor de voorgevel het behoud van gabarit, gevelopbouw en dakprofiel.

4.6. Groene visuele link (overdruk)

De op het grafisch plan aangeduide visuele linken zijn indicatieve aanduidingen. De groene visuele linken geven de verplicht open te houden visuele relatie tussen de bestaande serristenwoningen en de Ijsevallei weer.

De groene visuele linken dienen zo uitgewerkt te worden dat de volledige gevels van de bestaande serristenwoningen vanop de J.B. Charlierlaan volledig zichtbaar blijven. De groene visuele link wordt maximaal als een tuinruimte ingekleed en dient het groene karakter van de J.B. Charlierlaan te versterken evenals de relatie met het aansluitende park.

Artikel 5. Projectgebieden

Gebiedscategorie: wonen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Het plan volgens totaalconcept is een toelichtend document dat de vergunningverlenende overheid moet toelaten om een duidelijk inzicht te krijgen in het te ontwikkelen project. Het plan geeft aan op welke wijze het voorgenomen project zich verhoudt tot bestaande elementen en/of nog te realiseren ontwikkelingen in het bouwblok waarbinnen het project zich situeert. De kwaliteit van het project als geheel en als onderdeel van de gehele projectzone dient steeds gewaarborgd te worden.

Het plan moet duidelijk aangeven op welke manier kwaliteitsvolle pleinwanden gecreëerd worden, hoe groenelementen het gebied structureren, op welke manier de publieke ruimte gekaderd wordt binnen het project en in het netwerk van groen en langzame verbindingen

VERORDENENDE BEPALINGEN

5.1. Algemeen

5.1.1 Ontwikkelingsplan

Voor elk projectgebied moet een ontwikkelingsplan worden opgesteld. Dit ontwikkelingsplan wordt opgemaakt voor het geheel van de gronden binnen de afbakening van het aangeduide projectgebied, als een totaalconcept.

Het ontwikkelingsplan geeft een volledig inzicht op de invulling van het gebied. Het dient een gezamenlijke visie te bevatten voor de inpassing in de omgeving, de toegankelijkheid van deze gebieden, ontsluiting, vormgeving, bebouwing en inplanting, architectuur, duurzaam materiaalgebruik, afwatering, (semi-) publieke ruimte, parkeerruimte, groeninrichting, de kwalitatieve inrichting van de omgeving en de eventuele fasering.

Het ontwikkelingsplan dient zowel grafisch als tekstueel de verantwoording van de potentiële ingrepen en te wijzigen elementen weer te geven. Grafisch dient dit te gebeuren door het opmaken van een inrichtingsplan waarin het voorgestelde programma wordt verduidelijkt. Het inrichtingsplan bevat een grondplan met aanduiding van verschillende zoneringen voor inplanting van de noodzakelijke elementen voor de uitvoering van het plan of project van de vergunningsaanvrager (de verkeerscirculatie, gebouwen, constructies, parkeerzones, groenzones, bijkomende verhardingen…) en alle andere gegevens die nodig zijn om het ontwerp te beoordelen voor zover dit betrekking heeft op de globale ontwikkeling van de projectzone.

Het ontwikkelingsplan moet duidelijkheid verschaffen over een eventuele fasering. Bij niet-realisatie van een volgende fase dient de kwaliteit van het project en zijn omgeving gegarandeerd te blijven. Bij het uitvoeren van een tweede fase kan een nieuw ontwikkelingsplan worden opgemaakt indien er wordt afgeweken van het eerste. Dit plan dient voor het resterende gebied vergelijkbare garanties te bieden als het oorspronkelijk plan.

Het grafisch en het tekstueel gedeelte dienen afgetoetst te worden aan de intrinsieke bepalingen van dit RUP. Het plan volgens totaalconcept dient te worden opgemaakt ten laste van de vergunningsaanvrager.

5.1.2 Parkeervoorzieningen

Parkeren voor bewoners dient binnen de bouwvolumes of (half)ondergronds georganiseerd te worden. Bovengrondse parkeergarages en garageboxen zijn niet toegelaten.

Indien er meerdere gebouwen gerealiseerd worden is het verbinden van de ondergrondse parkings toegestaan. Er moet gebruik worden gemaakt van het reliëf om half-ondergrondse parkeerplaatsen te realiseren. Deze moeten een ingang hebben die aansluit op het maaiveld van het openbaar domein.

Per wooneenheid dient minimaal 1,5 parkeerplaats te worden voorzien op eigen terrein al dan niet binnen of onder de bebouwing. Er dienen eveneens minimaal 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid voorzien te worden.

Het ontwikkelingsplan kan in open lucht voorzien in een gemeenschappelijk ontwerp voor een beperkte parkeerruimte, enkel bestemd voor bezoekersparkeren a rato van 1 parkeerplaats per 4 wooneenheden.

Parkeren gerelateerd aan het ontwikkelen van woonzorgcentra

Voor woonzorgcentra worden voor personeel en bewoners minimaal 0,75 parkeerplaats per wooneenheid (serviceflat of kamer) voorzien. Tevens dienen fietsstalplaatsen te worden voorzien voor a rato van 1 fietstalplaats per 10 wooneenheden.

Het ontwikkelingsplan kan in open lucht voorzien in een gemeenschappelijk ontwerp voor een beperkte parkeerruimte, enkel bestemd voor bezoekersparkeren a rato van 1 parkeerplaats per 4 wooneenheden.

5.1.3 Terrassen/buitenruimte

Bij elke wooneenheid moet verplicht een inpandige of uitpandige buitenruimte van minimaal 7m² worden voorzien. De inplanting van de buitenruimtes moet zodanig worden voorzien zodat de privacy van de omwonenden steeds wordt verzekerd.

5.1.4 Gabarit

Algemeen

- Bij gebouwen waarbij er tussen de straatzijde en de tuinzijde een niveauverschil heerst wordt als gelijkvloerse verdieping beschouwd: de laag die aan het hoogst gelegen maaiveldniveau over de volledige hoogte over natuurlijk daglicht beschikt en die qua afgewerkt vloerpeil het dichtste aansluit bij het hoogste natuurlijk maaiveldniveau. Het aantal woonlagen wordt geteld vanaf deze gelijkvloerse verdieping.
- Er dient steeds een harmonieuze overgang te worden voorzien tussen bestaande gebouwen binnen of aan de rand van het projectgebied met verschillend aantal bouwlagen of verschillende dakvorm.
- Het aantal bouwlagen is gelijk aan het aantal functionele lagen. Indien andere functies dan wonen in één of meerdere bouwlagen worden ondergebracht wordt het aantal toegelaten woonlagen met dit aantal door andere functies benutte lagen verminderd.
- (Half)Ondergrondse verdiepingen in functie van het inrichten van parkeerplaatsen of bergruimte zijn toegelaten doch worden niet in rekening gebracht bij het aantal bouwlagen.

Bij sterk hellende kavels dient het maaiveldniveau vastgelegd te worden volgens het gemiddelde niveau tussen het hoogste en laagste punt binnen de bebouwbare oppervlakte. De eerste bouwlaag vanaf het gemiddelde maaiveldniveau wordt bijgevolg beschouwd als de gelijkvloerse verdieping.

Er moet steeds een evenwicht gezocht worden tussen uitgravingen en aanhogingen om tot een minimaal grondverzet te komen. Algemeen dienen de gebouwen in het karakteristieke hellende terrein te worden ingeplant, eerder dan dat het terrein sterk zou moeten worden aangepast in functie van het gewenst gebouw.

5.2. Projectgebied A (Hoek J. Jolystraat – Kerkstraat – J.B. Charlierlaan)

5.2.1 Bestemming

Hoofdbestemming

- wonen in eengezinswoningen of meergezinswoningen

Nevenbestemming

- winkelhuizen en verzorgende bedrijven, kleinschalige winkels, horeca, diensten, gemeenschapsvoorzieningen en vrije beroepen alleen op de gelijkvloerse verdieping

5.2.2 Inrichting

Kencijfers

- Maximale B/T: 0,5
- Maximale V/T:1,5
- Minimale G/T:0,3

Inplanting van de gebouwen

- De inplanting is vrij doch er moet worden gestreefd om maximaal te bouwen op de bestemmingsgrenzen om het binnengebied maximaal te vrijwaren.
- Tussen vrijstaande bouwvolumes van het projectgebied dient een onderlinge afstand van minstens 6 m gerespecteerd te worden. Er dient maximaal aangesloten te worden op de bestaande blinde gevels in het projectgebied. De blinde gevels op de grens met de zone voor wonen in de kern dienen verplicht te worden afgebouwd.

Volume

<u>Bouwlagen / bouwhoogte</u>

- Bouwlagen:
  - Maximaal: 3 volwaardige bouwlagen. Een vierde bouwlaag kan worden gerealiseerd als dakverdieping. In geval van plat dak wordt de 4de bouwlaag gerealiseerd als terugspringend volume binnen een hoek van 45° vanaf de dakrand.
  - Er mag maximaal 1 woonlaag in de dakverdieping worden ondergebracht.
  - Woningen ingeplant in een helling mogen gebruik maken van het reliëf voor de inrichting van een (half)ondergrondse garage. De toegang tot de garage moet op maaiveldniveau van de straat liggen.

    - Ondergrondse verdiepingen evenals half-ondergrondse garages worden niet in rekening gebracht bij het aantal bouwlagen.
- Bouwhoogte:
    - De maximale bouwhoogte onder kroonlijst of rand afgewerkt dakprofiel in geval van plat dak wordt bepaald in functie van het aantal bouwlagen:
        - 2 bouwlagen: max. 7 m gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping
        - 3 bouwlagen: max. 10 m gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping
        - 4 bouwlagen: max. 13 m gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping

<u>Bouwdiepte</u>

De maximale bouwdiepte bedraagt 15 m.

<u>Daken</u>

- De dakvorm is vrij.
- Maximale dakhelling 45°
- Maximale nokhoogte :
    - 2 bouwlagen: 14,5 m gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping
    - 3 bouwlagen: 17,5 m gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping
    - 4 bouwlagen: 20,5 m gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping

Gevelopbouw

Uitsprongen uit de gevelvlakken voor erkers of balkons zijn toegestaan over maximaal 1/3de van de gevellengte. De maximale uitsprong bedraagt 1 m. Uitsprongen zijn uitsluitend toegestaan vanaf de eerste verdieping. De uitsprongen dienen eveneens een minimale afstand van 1m t.o.v. de scheimuur te respecteren.

5.2.3 Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte binnen de zone kan als private tuinen en/of collectief groen worden ingericht. Het natuurlijke reliëf moet maximaal worden gerespecteerd. De groenaanplantingen dienen volledig te bestaan uit streekeigen laag- en hoogstammig groen, struiken en heesters.

Er mogen levende hagen, al dan niet in combinatie met draadafsluitingen, worden aangebracht in functie van de privacy van de bewoners. De hoogte van de hagen en draadafsluitingen bedraagt maximaal 1,8m.

Aansluitend op de gelijkvloerse woonverdieping mogen private terrassen/tuinen voorzien worden (tot max. 4 m rond de bebouwing) evenals toegangen in aansluiting op het openbaar domein of in aansluiting op de

De oppervlaktes van terrassen en verhardingen in de onbebouwde ruimte moeten samen met alle bebouwde en overdekte oppervlaktes worden opgeteld en mogen het minimaal opgelegde groenpercentage van de G/T index niet overschrijden.

parkeerruimte. De aanleg van terrassen en toegangen moet in overeenstemming zijn met de gevraagde G/T-index voor het geheel van de projectzone.

5.3. Projectgebied B (Binnengebied Mariën)

5.3.1 Bestemmingen

Hoofdbestemming

- wonen in meergezinswoningen

Nevenbestemming

- vrije beroepen, uitsluitend gekoppeld aan de woonfunctie
- buurtondersteunende functies met sociaal karakter.

5.3.2 Inrichting

Kencijfers

- Maximale B/T: 0,35
- Maximale V/T:1
- Minimale G/T:0,45

Inplanting van de gebouwen

De afstand van de bebouwing tot de bestemmingsgrenzen met zone voor wonen in de kern en zone voor gemeenschapsfuncties in projectgebied bedraagt minstens de hoogte van de betreffende gebouwen met een minimum van 5 m. Binnen deze afstand zijn geen constructies toegelaten met uitzondering van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines.

Deze voorwaarden vervallen voor de gebouwen die aansluiten op de gesloten bebouwing, aanpalend aan het projectgebied waarbij bestaande blinde gevels in aanpalende bestemmingen worden afgewerkt.

Bij de inplanting van de bouwvolumes dient rekening gehouden te worden met het behoud van een open karakter in het binnengebied.

Tussen de bouwvolumes van het projectgebied dient een onderlinge afstand van minstens 8 m gerespecteerd te worden.

Volume van de gebouwen

Bouwlagen / bouwhoogte

- Bouwlagen:
  - Maximaal: 3 volwaardige bouwlagen. Een vierde bouwlaag kan worden gerealiseerd als dakverdieping. In geval van plat dak wordt de 4de bouwlaag gerealiseerd als terugspringend volume binnen een hoek van 45° vanaf de dakrand.
  - Er mag maximaal 1 woonlaag in de dakverdieping worden ondergebracht.
  - Ondergrondse verdiepingen in functie van garages worden niet in rekening gebracht bij het aantal bouwlagen.
- Bouwhoogte:
  - De maximale bouwhoogte onder kroonlijst of rand afgewerkt dakprofiel in geval van plat dak wordt bepaald in functie van het aantal bouwlagen:
    - 2 bouwlagen: max. 7 m gemeten vanaf het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping
    - 3 bouwlagen: max. 10 m gemeten vanaf het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping

Bouwdiepte

De maximale bouwdiepte bedraagt 15 m.

Daken

- De dakvorm is vrij.
- Nokhoogte maximaal 6 m boven kroonlijsthoogte.

Gevelopbouw

Uitsprongen uit de gevelvlakken voor erkers of balkons zijn toegestaan over maximaal 1/3de van de gevellengte. De maximale uitsprong bedraagt 1 m. Uitsprongen zijn uitsluitend toegestaan vanaf de eerste verdieping. De uitsprongen dienen eveneens een minimale afstand van 1m t.o.v. de hoeken van het bouwvolume of een scheimuur te respecteren.

5.3.3 Onbebouwde ruimte

Algemeen

De onbebouwde ruimte binnen de zone kan als private tuinen en/of collectief groen worden ingericht. In de onbebouwde ruimte kunnen open grachten en wadi's worden aangebracht in functie van de waterhuishouding

van de projectzone.

De groenaanplantingen dienen volledig te bestaan uit streekeigen laag- en hoogstammig groen, struiken en heesters. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een beplantingsplan te worden gevoegd.

Er mogen levende hagen, al dan niet in combinatie met draadafsluitingen, worden aangebracht in functie van de privacy van de bewoners. De hoogte van de hagen en draadafsluitingen bedraagt maximaal 1,8m.

Aansluitend op de bebouwing mogen terrassen voorzien worden (tot max. 4 m rond de bebouwing), evenals toegangen in aansluiting op het openbaar domein of in aansluiting op de parkeerruimte. De aanleg van terrassen en toegangen moet in overeenstemming zijn met de G/T-index van 0,4.

Tuinconstructies

In private tuinen

Het ontwikkelingsplan kan voorzien in een gemeenschappelijk ontwerp voor de inrichting van tuinconstructies (tuinhuizen of kleine serres).

In semi-publieke ruimte

Het ontwikkelingsplan kan voorzien in een gemeenschappelijk ontwerp voor de inrichting van tuinconstructies in de semi-publieke ruimte (fietsenstalling, barbecue, zithoek…)

Ontsluiting

Indien nodig voor de interne ontsluiting van projectgebied B mag een aantakking op de openbare weg worden gemaakt voor één toerit die de gehele zone ontsluit.

5.4. Projectgebied C (Koldam)

5.4.1 Bestemming

Hoofdbestemming

- wonen in meergezinswoningen

Nevenbestemming

- winkelhuizen en verzorgende bedrijven, kleinschalige winkels, horeca, diensten, gemeenschapsvoorzieningen en vrije beroepen alleen op de gelijkvloerse verdieping

5.4.2 Inrichting

Kencijfers

- Maximale B/T: 0,6
- Maximale V/T: 1,5
- Minimale G/T: 0,3

De oppervlakte van het terrein en de kencijfers zijn berekend op het volledige projectgebied C inclusief de publieke groenruimte in projectgebied.

Volume van de gebouwen

Bouwlagen / bouwhoogte

- Bouwlagen:
  - Maximaal: 3 volwaardige bouwlagen. Een vierde bouwlaag kan worden gerealiseerd als dakverdieping. In geval van plat dak wordt de 4de bouwlaag gerealiseerd als terugspringend volume binnen een hoek van 45° vanaf de dakrand.
  - Er mag maximaal 1 woonlaag in de dakverdieping worden ondergebracht.
  - Ondergrondse verdiepingen in functie van garages worden niet in rekening gebracht bij het aantal bouwlagen.
- Bouwhoogte:

De maximale bouwhoogte onder kroonlijst of rand afgewerkt dakprofiel bedraagt max. 10 m gemeten vanaf het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping.

Inplanting en volume van de gebouwen

- Ten aanzien van de Koldamstraat dient een achteruitbouwstrook van minimaal 1,5 m te worden gerespecteerd in functie van het inrichten van een voldoende ruim voetpad.
- De inplanting is vrij doch er moet worden gestreefd om maximaal aaneengesloten te bouwen op de grens van het omringend openbaar domein om het binnengebied maximaal te vrijwaren.
- Tussen eventueel vrijstaande bouwvolumes in het projectgebied dient een onderlinge afstand van minstens 6 m gerespecteerd te worden.
- Bestaande gelijkvloerse functies kunnen worden geïntegreerd in het projectgebied. Boven deze bestaande functies wordt gestreefd naar het ontwikkelen van terrassen en/of een bruikbaar groendak voor de bewoners van bovengelegen wooneenheden.

5.4.3 Onbebouwde ruimte

Tussen de bouwvolumes wordt een groene gemeenschappelijke ruimte ontwikkeld op het maaiveld- niveau. Deze collectieve ruimte vormt een geheel met de te ontwikkelen publieke groenruimte in projectgebied.

Woongelegenheden op de gelijkvloerse verdieping die uitgeven op de groene binnengebieden kunnen worden voorzien van een terras of private tuin met een maximale diepte van 4 m. Deze worden afgesloten van de overige onbebouwde ruimte door levende hagen al dan niet in combinatie met draadafsluitingen en maximaal 1,8 m hoog.

5.4.4 Publieke ruimte in projectgebied

Binnen het projectgebied is een zone aangeduid als publieke groene ruimte. Deze ruimte wordt ingericht volgens volgende voorwaarden:

- G/T index: 0,8.
- De groenaanleg maakt uitsluitend gebruik van streekeigen beplanting. Er wordt gestreefd naar een evenwichtige mix van open ruimte, heesters, laagstammig en hoogstammig groen.
- Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van paden en de toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers.
- Binnen de zone kunnen inrichtingen en constructies in functie van de bestemming als buurtpark en beleefbare kindgerichte speelruimte (speeltoestellen, kleinschalige sport- en speelveldjes, zitbanken, zandbak etc.) voorzien worden. Deze recreatieve voorzieningen worden in principe ingericht op een onverharde ondergrond.

5.5. Projectgebied D (Binnengebied Brusselsesteenweg)

5.5.1 Bestemming

Hoofdbestemming:

- Wonen in half-open of gesloten eengezinswoningen of meergezinswoningen
- Woon- en zorgvoorzieningen voor senioren

Nevenbestemming:

- Vrije beroepen en diensten gekoppeld aan de woonfunctie
- Handel, horeca en recreatie enkel op de gelijkvloerse verdieping

5.5.2 Kencijfers

- Maximale B/T: 0,25
- Maximale V/T: 0,6
- Minimale G/T: 0,45

5.5.3 Inrichting – wonen

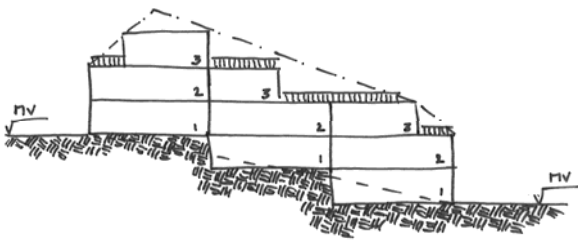
Inplanting van de gebouwen

Meergezinswoningen worden op minimaal 10 m van de omringende bestemmingen of de nieuw gevormde grenzen van het projectgebied ingeplant.

Eengezinswoningen worden op minimaal 3 m van de omringende bestemmingen of de nieuw gevormde grenzen van het projectgebied ingeplant

In het centrale deel dat kan worden bebouwd moeten de verschillende woonentiteiten maximaal worden gekoppeld en ingewerkt in de helling.

De verschillende woonentiteiten hebben verplicht een private buitenruimte, al dan niet grondgebonden. Het gebruik van dakterrassen als private buitenruimte is eveneens toegelaten.



Volume van de gebouwen

<u>Bouwlagen / bouwhoogte</u>

- Bouwlagen:
  - Maximaal 2 volwaardige bouwlagen. Een derde bouwlaag kan worden gerealiseerd als dakverdieping. In geval van plat dak wordt de 3de bouwlaag gerealiseerd als terugspringend volume binnen een hoek van 45° vanaf de dakrand.
  - Er mag maximaal 1 woonlaag in de dakverdieping worden ondergebracht.
  - Half-ondergrondse verdiepingen of verdiepingen die half in de helling zijn geschoven mogen worden aangewend als leefruimte, voor zover de woonkwaliteit kan worden gegarandeerd en elke leefruimte voldoende natuurlijk daglicht krijgt. In dit geval wordt deze laag meegeteld als bouwlaag zoals op de schets in de toelichtende bepalingen is aangegeven.
  - De inrichting van een (half)ondergrondse garage en/of volledig ondergrondse verdieping (voor bergruimte, technische ruimtes, wasruimtes…) is toegelaten doch wordt niet in rekening gebracht bij het aantal bouwlagen.
- Bouwhoogte:
  - Kroonlijsthoogte of hoogte afgewerkt dakrandprofiel, maximaal 7 m gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping

- Nokhoogte: maximaal 13 m gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping

Bouwdiepte

De maximale bouwdiepte bedraagt 12 m.

Daken

- De dakvorm is vrij.
- Maximale dakhelling bij hellende daken 45°

Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte binnen de zone kan worden ingericht als gemeenschappelijke groenruimte of als private tuin. Hierbij dient de voetweg 45 geïntegreerd te worden in het plan van de publieke buitenruimte. Binnen deze groenruimte worden streekeigen hoogstambomen, heesters en beplanting toegestaan.

Binnen de onbebouwde ruimte is het toegelaten om een gemeenschappelijke parking voor bezoekers aan te leggen. Deze parking heeft een maximum van 1 parkeerplaats per 4 wooneenheden en wordt verplicht aangelegd in waterdoorlatende materialen.

5.5.4 Inrichting – woonzorgcentrum

Inplanting van de gebouwen

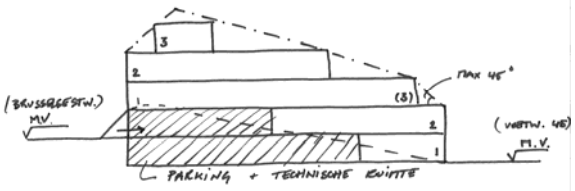
De gebouwen respecteren bij hun inplanting minimaal 5m ten opzichte van de Brusselsteenweg en minimaal volgens de 45° regel ten opzichte van de overige bestemmingsgrenzen met een absoluut minimum van 10 m. De ontwikkeling van serviceflats en een woonzorgcentrum wordt maximaal in de helling geschoven. Hierbij kunnen woonentiteiten half ondergronds worden voorzien, mits voldoende garanties op daglicht.

De bestaande serristenwoning binnen het projectgebied kan worden aangewend als ruimte voor de ontwikkeling van een deel van het woonzorgcentrum. Hierbij worden de bestaande bouwkundige elementen en volumes van de woningen maximaal gerespecteerd.

Volume van de gebouwen

Bouwlagen / bouwhoogte

- Bouwlagen:
  - Maximaal 2 bouwlagen boven het hoogst gelegen maaiveld. Een derde bouwlaag kan worden gerealiseerd als dakverdieping. In geval van plat dak wordt de 3de bouwlaag van maximaal 3 m gerealiseerd als terugspringend volume binnen een hoek van 45° vanaf de dakrand.
  - Er kunnen verschillende woonlagen in het dak worden ondergebracht voor zover zij passen in het maximale volume.



- Half-ondergrondse verdiepingen of verdiepingen die half in de helling zijn geschoven mogen worden aangewend als leefruimte, voor zover de woonkwaliteit kan worden gegarandeerd en elke leefruimte voldoende natuurlijk daglicht krijgt. In dit geval wordt deze laag volledig of gedeeltelijk als bouwlaag geteld zoals aangegeven op de schets in de toelichtende bepalingen.
- De inrichting van een (half)ondergrondse garage en/of volledig ondergrondse verdiepingen (voor bergruimte, technische ruimtes, wasruimtes…) zijn toegelaten doch worden niet in rekening gebracht bij het aantal bouwlagen.

- Bouwhoogte:
  - Kroonlijsthoogte of hoogte afgewerkt dakrandprofiel, maximaal 10 m gemeten vanop het afgewerkt vloerpeil van de eerste woonlaag (gelijkgesteld aan de gelijkvloerse verdieping).

<u>Bouwdiepte</u>

De maximale bouwdiepte bedraagt 18 m.

<u>Daken</u>

- Verplicht platte daken

Inrichting en gebruik van de onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte binnen de zone moet worden ingericht als gemeenschappelijke groenruimte of als semi-private tuin. Hierbij dient de voetweg 45 geïntegreerd te worden in het plan van de buitenruimte.

Artikel 6. Kernwinkelgebied

Gebiedscategorie: overdruk

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

6.1. Bestemming

De zones van het kernwinkelgebied zijn aangeduid als overdruk op het grafisch plan. Binnen deze zones gelden volgende bijkomende bestemmingen aanvullend bij de bestaande toegelaten bestemmingen in de onderliggende grondkleur:

- winkelhuizen en verzorgende bedrijven, kleinschalige winkels, horeca, diensten, gemeenschaps-voorzieningen en vrije beroepen.
- Niet hinderlijke kleinschalige ambachten en kmo's

6.2. Inrichting

In het kernwinkelgebied dienen bestaande handelsruimten op het gelijkvloerse verdieping behouden te blijven. Deze mogen niet worden omgevormd tot wonen. Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw dient verplicht op de gelijkvloerse verdieping een handelspand te worden ingericht. Bij renovatie of verbouwingen van een handelspand dient er verplicht op de gelijkvloerse verdieping opnieuw een handelspand te worden ingericht.

Een uitzondering wordt gemaakt voor een eigenaar/uitbater in een eengezinswoning met handelsruimte. Bij stopzetting van de activiteit mag de eengezinswoning integraal voor wonen worden benut. Bestaande eengezinswoningen zonder handelsfunctie mogen worden verbouwd en herbouwd zonder verplichting van het inrichten tot handelspand.

Indien de voorschriften van het kernwinkelgebied in strijd zijn met de voorschriften uit art 4 'woongebieden', hebben de voorschriften van kernwinkelgebied voorrang op de bepalingen van het art. 4 'woongebieden'.

6.2.1 Bouwdiepte van de handelsruimte(s)

Handelsruimtes hebben een maximale bouwdiepte van 25m. Handelsruimtes die via verschillende gevels grenzen aan de openbare ruimte mogen hierin verschillende toegangen en etalages naar de winkelruimte aanbrengen. Handelsruimtes ingericht op percelen van minder dan 25m mogen op de gelijkvloerse verdieping tot aan de achterste perceelsgrens de handelsruimte inrichten. De handelsruimtes hebben een maximale oppervlakte van 1000 m².

6.2.2 Parkeren

Indien mogelijk mag er achter de handelspanden worden geparkeerd. Hiertoe is het toegelaten om in het gevelvlak een opening te voorzien om de achterliggende parking te bereiken.

Artikel 7. Zone voor detailhandel en wonen

Gebiedscategorie: wonen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

7.1. Ontwikkelingsplan

Het ontwikkelingsplan dient afgestemd te zijn op de inrichting van de zone voor wonen boven een winkel voor detailhandel. Binnen de zone voor detailhandel en wonen moet voldoende rekening worden gehouden met de nodige inkomen en inritten voor de winkel met detailhandel en wonen boven de winkel.

7.2. Zone voor detailhandel

7.2.1 Bestemming

Hoofdbestemming:

- Binnen deze zone kan op de gelijkvloerse verdieping een vestiging van een winkel voor detailhandel en de daarvoor vereiste voorzieningen ingericht worden.

Nevenbestemmingen:

- winkelgebonden detailhandel en kantoren, ter ondersteuning van de winkel;
- ondergrondse garages uitsluitend toegankelijk via de A. Biesmanslaan;
- technische ruimten zoals een laad- en loskade uitsluitend toegankelijk via de Koldamstraat.

7.2.2 Inrichting

Inplanting van de gebouwen

Gebouwen dienen verplicht ingeplant op de bestemmingsgrens met de openbare wegenis. De integrale zone in zone voor detailhandel buiten de bouwvrije ruimte kan worden ingevuld met bebouwing.

Volume de gebouwen

<u>Bouwlagen / bouwhoogte</u>

- Bouwlagen:
  - Maximaal 1 bouwlaag in functie van detailhandel.
  - De inrichting van een (half)ondergrondse garage en/of volledig ondergrondse verdiepingen (voor

bergruimte, technische ruimtes, wasruimtes…) zijn toegelaten doch worden niet in rekening gebracht bij het aantal bouwlagen.

- Bouwhoogte:
  - Kroonlijsthoogte of hoogte afgewerkt dakrandprofiel, maximaal 5 m voor de detailhandelvestiging.
  - Nokhoogte: maximaal 5 m gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping

Daken

- De detailhandelvestiging wordt voorzien van een plat dak. Dit wordt verplicht afgewerkt als groendak

Parkeergelegenheid

Binnen de zone voor detailhandel, inclusief de bouwvrije zone, dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden voor alle wagens bestemd voor de werking van het bedrijf.

Hiervoor worden volgende richtcijfers gehanteerd:

- 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² voor een wijkverzorgende winkel;
- 2 parkeerplaatsen per 10 werknemers bij kantoorvoorzieningen, ondersteunend bij de winkel voor detailhandel.

Aanvullend dient voorzien te worden in de maximale parkeerbehoefte van de zone ‘wonen boven detailhandel’, zoals omschreven volgens art. 7.3.

Parkeerplaatsen dienen ondergronds te worden ingericht. Deze wordt ontsloten via één centrale toegang aan de A. Biesmanslaan.

7.2.3 Bouwvrije ruimte

De bouwvrije ruimte wordt ingericht voor circulatie, parkeren en groenvoorzieningen.

Er dient een minimale groen/terreinindex gerealiseerd te worden van 0,2 (G/T ≥ 0,2). De groenaanplantingen dienen volledig te bestaan uit streekeigen groen.

7.3. Wonen boven detailhandel

7.3.1 Bestemming

- Zone voor de inrichting van wonen in meergezinswoningen boven de winkel voor detailhandel.
- Indien de winkel voor detailhandel niet wordt gerealiseerd, zijn voor alle bouwlagen de voorschriften van artikel 4.2 van toepassing.

7.3.2 Inrichting

Inplanting van de gebouwen

De uiterste bouwlijnen worden bepaald door de grenzen van de bestemmingszone wonen boven de winkel voor detailhandel.

Volume en hoogte van de gebouwen

De gebouwen bestaan uit 2 tot 3 bovengrondse woonlagen. Om voldoende ritmering in het volume te garanderen zijn plaatselijke wijzigingen in de hoogte toegestaan, doch steeds binnen de maximale bouwhoogte, zoals hierna aangegeven.

De maximale bouwhoogte onder kroonlijst wordt bepaald in functie van het aantal bouwlagen (gelijkvloerse verdieping inbegrepen):

- 2e bouwlaag: max. 8 m gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping
- 3e bouwlaag: max. 11 m gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping
- 4e bouwlaag: max.14 m gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping

Uitsprongen uit de gevelvlakken voor erkers of balkons zijn toegestaan over maximaal 1/3de van de gevellengte. De maximale uitsprong bedraagt 1 m op een hoogte van minimum 3 m boven het peil van de openbare wegenis. De uitsprongen dienen eveneens een minimale afstand van 1m t.o.v. de scheimuur te respecteren.

Daken

De dakvorm is vrij.

Hellende daken worden aangezet op de kroonlijsthoogte.

Parkeren

1 parkeerplaats per wooneenheid wordt inpandig voorzien, al dan niet ondergronds.

Artikel 8. Gemeenschapsvoorzieningen

Gebiedscategorie: Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Deze zone omvatten de kerk en het gemeenschapscentrum Felix Sohie.

VERORDENENDE BEPALINGEN

8.1. Zone A

8.1.1 Bestemming

Gemeenschapsvoorzieningen met socio-cultureel karakter en openbare dienstverlening.

8.1.2 inrichting

De niet bebouwde ruimte mag gebruikt worden voor groeninrichting, toegangen, circulatieruimte en parkings.

In de zone kunnen wandel- en fietsverbindingen worden gerealiseerd in aansluiting op art. 10 en op de openbare wegenis.

8.2. Zone B

8.2.1 Bestemming

Zone bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen met socio-cultureel karakter. Naast ruimte voor collectief groen, circulatie en parkeren, is zij bestemd voor speelpleinen, sportvelden en gebouwen in functie van sport en recreatie.

8.2.2 Inrichting

Kencijfers

- B/T – index: 0,5
- V/T – index: 1
- G/T – index: 0,3

Inplanting van de gebouwen

De voorgevel dient voor minimaal 50% breedte te worden ingeplant op de bestemmingsgrens met de openbare wegenis. Verder is de inplanting van de bebouwing vrij binnen de aangeduide bestemming.

Volume en hoogte van de gebouwen

De gebouwen bestaan uit 2 tot 3 bovengrondse bouwlagen. Om voldoende ritmering in het volume te garanderen zijn plaatselijke wijzigingen in de hoogte toegestaan, doch steeds binnen de maximale bouwhoogte, zoals hierna aangegeven.

De maximale bouwhoogte onder afgewerkte dakrand bedraagt maximaal 13 m

Daken

Daken worden verplicht uitgevoerd als plat dak

8.2.3 Onbebouwde ruimte

De verhardingen voor speelpleinen en sportvelden worden afgestemd op de vereisten voor spel en sport. Indien mogelijk wordt gewerkt met onverharde en waterdoorlaatbare materialen.

8.3. Zone C

8.3.1 Bestemming

Gemeenschapsvoorzieningen met socio-cultureel karakter en openbare dienstverlening.

8.3.2 Inrichting

De zone voor gemeenschapsvoorzieningen C is integraal bebouwd met de bestaande Neo-Romaanse kerk Sint-Clemens.

Gebouwen in zone C mogen worden verbouwd / gerestaureerd voor zover het uitzicht niet structureel verandert. Dit impliceert het behoud van gabarit, gevelopbouw en dakprofiel. Beperkte toevoeging aan het gebouw zijn toegestaan zolang deze in stijl, hoogte en materiaal geen afbreuk doen aan het originele gebouw en het globaal uitzicht ervan niet verstoren.

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. Alle gevels moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur en materiaalgebruik in harmonie zijn met de omgeving.

8.4. Gemeenschapsvoorzieningen in projectgebied B

Zone bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen met socio-cultureel karakter, woonfuncties en met wonen complementaire functies als vrije beroepen en kleinschalige detailhandel. De bestaande bebouwing kan behouden blijven en verbouwd worden binnen zijn huidige volume en gabarit.

Nieuwbouw kan slechts gerealiseerd worden binnen de context van een globaal project voor projectgebied B. In dit geval zijn de bebouwingsvoorschriften van de zone voor projectgebied B (art. 5.3) integraal van toepassing.

Artikel 9. Beschermd tramstation

Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

9.1. Bestemming

Gemeenschapsvoorzieningen met socio-cultureel karakter, diensten of horeca.

9.2. Inrichting

De bestaande bouwvolumes blijven ongewijzigd. De inrichting van de bebouwde ruimte dient te gebeuren volgens de regelgeving van beschermde monumenten en landschappen.

De inrichting van de onbebouwde ruimte binnen de zone voor beschermd tramstation - eventueel met terras in functie van de horecabestemming - dient te gebeuren volgens de voorschriften van art. 10 voor zover er geen conflict ontstaat met de regelgeving voor beschermde monumenten en landschappen.

Artikel 10. Groene ruimtes

Gebiedscategorie: overig groen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

10.1. Publieke groenruimte

10.1.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor de inrichting van een publieke ruimte met groen karakter. Hierin wordt ruimte voorzien voor spel, pleininrichting, parkeren, water, groen en natuurlijke elementen, fiets- en voetgangersrelaties in aansluiting op de openbare wegenis. De zone wordt ingericht volgens een globaal concept.

10.1.2 Inrichting

G/T index: 0,7.

De groenaanleg maakt uitsluitend gebruik van streekeigen beplanting. Er wordt gestreefd naar een evenwichtige mix van open ruimte, heesters, laagstammig en hoogstammig groen.

Publieke pleininrichting, fiets- en voetgangersrelaties worden uitgevoerd in natuurlijke, zachte en/of half-verharde materialen. Toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers moet wel ten allen tijde worden verzekerd.

Binnen de zone kunnen inrichtingen en constructies in functie van de bestemming als buurtpark en beleefbare kindgerichte speelruimte (speeltoestellen, kleinschalige sport- en speelveldjes, zitbanken, zandbak etc.) voorzien worden. Deze recreatieve voorzieningen worden in principe ingericht op een onverharde ondergrond. Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van paden en de toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers.

10.1.3 Beheer

De publieke groenruimte moet worden beheerd volgens de principes van het harmonisch parkbeheer.

10.2. Groen multifunctioneel plein

10.2.1 Bestemming

- Parkeren in groene omgeving
- Circulatieruimte

- Plantsoenen en verkeersbegeleidende maatregelen
- Evenementenplein
- Inrichtingen voor sport en spel

10.2.2 Inrichting

Het groen multifunctioneel plein heeft maximaal twee toegangen.

De inrichting van het groen multifunctioneel plein dient de mogelijkheid van doorgaand gemotoriseerd verkeer uit te sluiten.

Het groen multifunctioneel plein wordt ingericht met hoogstammig groen.

Op het groen multifunctioneel plein worden inrichtingen voor parkeerplaatsen in waterdoorlatende materialen opgetrokken.

Op de groen multifunctioneel plein kan sport en spelinfrastructuur worden geïntegreerd. Deze infrastructuur mag uit harde en half verharde of specifieke sportterreinmaterialen worden uitgevoerd.

Het speelplein mag met afsluitingen worden afgesloten om de veiligheid van zowel het speelplein als de omgeving te garanderen. Hoogte en plaatsing van de afsluitingen worden bepaald door het college van burgemeester en schepenen.

10.3. Groengebieden

10.3.1 Bestemming

In het groengebied zijn hoogstambomen en overige natuurlijke vegetatie op bestaande hellingen toegelaten

Constructies van alle aard zijn in deze zone verboden.

10.3.2 Inrichting

De nodige maatregelen voor het behouden of verbeteren van de natuurwaarden in de groengebieden mogen worden getroffen.

Rooien van bomen of struiken is verboden indien deze geen gevaar vormen voor de omgeving of de bestaande natuurwaarden in het gedrang brengen.

10.3.3 Beheer

De publieke groenruimte moet worden beheerd volgens de principes van het harmonisch parkbeheer.

Artikel 11. Waterlopen en oeverstroken

Gebiedscategorie: overig groen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

11.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor waterlopen al dan niet gelegen in open bedding en hun oeverstroken.

Lozen van hemelwater op de waterloop is toegelaten met maximaal lozingsdebiet van 5l/sec per ha verharde oppervlakte. Per ha aaneengesloten verharde oppervlakte moet een bufferingsvolume van minimum 250 m³ voorzien worden.

11.2. Inrichting

De waterloop kan altijd aangepast worden volgens de noodwendigheden en in functie van het optimaliseren van de afwatering van het gebied en het nemen van maatregelen tegen de overstroming van het gebied. Binnen de aangeduide zone zijn aanpassingswerken aan de bestaande beek toegelaten. Hieronder wordt verstaan: de aanleg van meanders in de waterloop, de natuurlijke uitvoering en vormgeving van de beekoevers volgens de principes van natuurtechnische milieubouw, de aanleg van de verbredingen van de waterloop met een meerwaarde voor de parksfeer. De natuurlijke uitvoering en vormgeving van de beekoevers volgens de principes van natuurtechnische milieubouw en de aanleg van de verbredingen van de waterloop zijn toegelaten. Bij een mogelijke wijziging en herprofilering van het huidige tracé van de waterloop is voorafgaandelijk advies van de beheerder van de waterloop vereist.

In de zone voor oeverstroken kunnen openbare voetwegen voorzien worden. Overbruggingen zijn toegelaten in functie van de doorwandelbaarheid en de ontsluiting van het omringende gebied doch dienen steeds tot het strikte minimum beperkt te worden

11.3. Oeverstroken (overdruk)

De zone voor oeverstroken is een bestemming in overdruk. Aan weerszijde van de waterloop dient 5 m vrij te zoals voorzien in art. 17 van de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28/12/1967 en de art. 10 en 76 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18/07/2013 met betrekking tot de toegankelijkheid van de waterloop. Deze zone dient te worden vrijgehouden van elke bebouwing. Eén zijde dient ook vrij te zijn van

niet-overrijdbare beplanting in functie van het onderhoud van de beek.

Fiets-, voetgangers- en toegangswegen zijn toegelaten indien zij verenigbaar zijn met de onderliggende bestemming.