

RUP MELDERT

Stedenbouwkundige voorschriften

Gemeente Lummen

Voor Antea Group,		
Eline Mulkens Ruimtelijk planner		
Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28 juni 2016		
 DE SECRETARIS, Bernard Zwijnen		 DE VOORZITTER, Ludo Hermans
Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis werd neergelegd van 1 augustus tot 29 september 2016		
 DE SECRETARIS, Bernard Zwijnen		 DE BURGEMEESTER, Luc Wouters
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 21 november 2016		
 DE SECRETARIS, Bernard Zwijnen		 DE VOORZITTER, wvd. Wanda D'hoopstijne

COLOFON

Opdracht:

RUP Meldert
Gemeente Lummen

Opdrachtgever:

Gemeente Lummen
Gemeenteplein 13
3560 Lummen

Opdrachthouder:

Antea Belgium N.V.
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

Jaarbeurslaan 25
3600 Genk

Tel 03/221.55.00

Tel 089/74.11.00

Fax 03/221.55.01

Fax 089/74.11.01

www.anteagroup.com

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2057443044_SBRUPMelderDV/emu

Datum:

status / revisie:

April 2014

Voorontwerp (plenaire)

April 2016

Voorontwerp bis (plenaire)

Juni 2016

Ontwerp bis (VV)

November 2016

Definitief Ontwerp (DV)

Controle:

Marijke Gorissen - Ingenieur Architect

Projectmedewerkers:

Miguel Vanleene, ruimtelijk planner

Eline Mulkens, ruimtelijk planner

© Antea Group 2016

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


INHOUD

ART. 0	ALGEMENE BEPALINGEN	4
0.1	VOORSCHRIFTEN.....	4
0.2	SCHAAL EN MAATVOERING	4
0.3	BESTAANDE CONSTRUCTIES EN INFRASTRUCTUREN	4
0.4	WIJZIGEN BODEMRELIËF	4
0.5	GEbruIK VAN DE GRONDEN	5
0.6	MATERIAALGEBRUIK.....	5
0.7	BEHOUD WAARDEVOLLE BOMEN	6
0.8	AFSLUITINGEN	6
0.9	INTEGRAAL WATERBEHEER.....	6
0.10	AANLEG NUTSVOORZIENINGEN.....	7
0.11	PARKEREN	7
0.12	BEGRIPPEN	7
ART. 1	ZONE VOOR RECREATIE	10
ART. 2	ZONE VOOR WONEN.....	14
ART. 3	PROJECTZONE VOOR WONEN	16
ART. 3 BIS	BEPERKINGEN PROJECTZONE VOOR WONEN (IN OVERDRUK)	19
ART. 4	ZONE VOOR BOUWVRIJE TUINSTROOK.....	20
ART. 5	ZONE VOOR BUFFER	21
ART. 6	ONTSLUITINGSWEG	23
ART. 6 BIS	ONTSLUITINGSWEG (INDICATIEVE AANDUIDING).....	24
ART. 7	VERBINDING VOOR LANGZAAM VERKEER(INDICATIEVE AANDUIDING).....	25
ART. 8	ZONE NON-AEDIFICANDI (IN OVERDRUK)	26

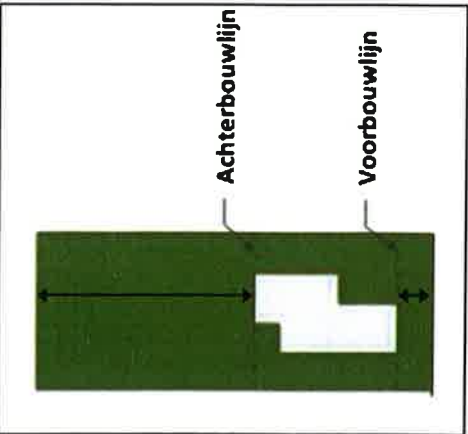
Art. 0 Algemene bepalingen

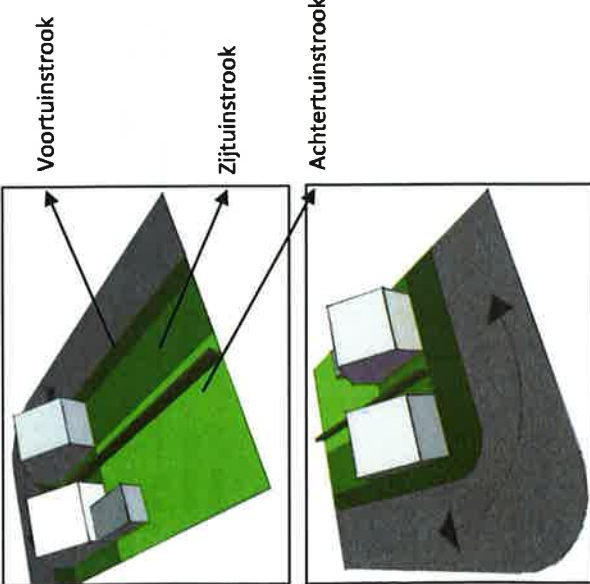
Richtinggevend Toelichting	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Ten aanzien van de indicatieve aanduidingen wordt bij de bijzondere voorschriften aangegeven in welke mate deze kunnen verschuiven ten opzichte van de op het grafisch plan ingetekende plaats.		<p>0.1 Voorschriften</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>
		<p>0.2 Schaal en maatvoering</p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het opmetingsplan. De op plan expliciet weergegeven maten zijn bindend.</p>
		<p>0.3 Bestaande constructies en infrastructuren</p> <p>Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies en infrastructuren vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken; - het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume.
		<p>0.4 Wijzigen bodemreliëf</p> <p>Onbebouwde gronden kunnen afgegraven of aangevuld worden in functie van het bouwrijp maken van desbetreffende gronden. Voor bouwrijpe gronden zijn reliëfwijzigingen beperkt tot 0,50m. De reliëfwijziging mag de natuurlijke waterafloop</p>

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften	Essentiële aspecten
	<p>tussen de verschillende percelen niet belemmeren.</p> <p>Aangezien er te weinig gegevens bekend zijn over de archeologische waarden in en rond het plangebied en aangezien er een kans is op aantasting van eventuele archeologische vondsten door graafwerken dient voorafgaandelijk aan ingrepen in de bodem contact opgenomen te worden met het Agentschap Onroerend Erfgoed zodat – indien nodig – de nodige stappen voor een archeologisch vooronderzoek georganiseerd kunnen worden en tijdens de geplande werken controles kunnen uitgeoefend worden op eventuele archeologische vondsten.</p>	
	<p>0.5 Gebruik van de gronden</p> <p>Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.</p>	
	<p>0.6 Materiaalgebruik</p> <p>Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen zoals gevelsteen, glaswanden, sierbeton, hoogwaardige industriële beplatingen, hout, etc.</p> <p>Bij de keuze van het materiaal moet voldoende rekening worden gehouden met de landschappelijke integratie van de gebouwen ten opzichte van de open ruimte en van het openbaar domein. Het materiaal moet zowel qua textuur als kleur aanvaardbaar zijn in haar omgeving en de omliggende open ruimte.</p> <p>Alle verhardingen, met uitzondering van de verhardingen van het openbaar domein, worden verplicht uitgevoerd met elementverharding of andere waterdoorlatende materialen tenzij dit omw milieutechnische of praktische redenen niet haalbaar is en onder voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfiltreerd wordt op het eigen terrein.</p> <p>Het materiaalgebruik wordt omstandig gemotiveerd in de toelichtingsnota gevoegd bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</p>	




Richtinggevend Toelichting	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>0.7 Behoud waardevolle bomen</p> <p>Waardevolle hoogstambomen binnen het plangebied dienen maximaal behouden te blijven en geïntegreerd te worden binnen de ontwikkelingen van het plangebied en de aanleg van het openbaar domein. De bestaande waardevolle bomen worden bij het indienen van een verkavelingsvergunning ingemeten en waar mogelijk ingepast binnen het ontwerp van de verkaveling.</p> <p>De bomenrij langs de Geenmeerstraat en Pastorijsstraat dient als landschapselement behouden te blijven. Indien deze bomenrij gerooid wordt, wordt ze vervangen door een bomenrij van een autochtone boomsoort.</p> <p>De onderbroken bomenrij langs de Pastorijsstraat wordt hersteld.</p>
<p>Afstandsregels zoals vastgelegd in het Veldwetboek van 7 oktober 1886, blijven bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.</p>		<p>0.8 Afsluitingen</p> <p>Afsluitingen dienen te worden uitgevoerd als draad, haag of scherm van levend groen, of een combinatie van voorgaande mogelijkheden, tenzij anders bepaald in de specifieke voorschriften. De hoogte van de afsluiting bedraagt max. 1,60m in het gebied voor de voorgevel en max. 2m in de overige situaties. De haag mag het uitzicht van de automobilist niet hinderen.</p>
<p>De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.</p> <p>Er dient te worden gestreefd naar een maximaal hergebruik en daarna een maximale infiltratie van het hemelwater.</p>		<p>0.9 Integraal waterbeheer</p> <p>In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater.</p> <p>Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en dat er voldoende mogelijkheden aangewend worden om het water in de grond te laten infiltreren. Dit houdt eveneens in dat gescheiden behandeling van afvalwater verplicht is bij nieuwbouw.</p>

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften	Essentiële aspecten	
	<p>Bij het uitvoeren van infiltratiemaatregelen moet voor nieuwe structuren steeds gekozen worden voor op waterstructuren zoals grachten of vijvers (wadi's). Er moeten infiltratieproeven worden uitgevoerd op de locaties waar men regenwater wenst op te vangen om de infiltratiecapaciteit van de bodem en afgeleid daarvan de dimensionering van het infiltratiebekken te kunnen bepalen.</p> <p>Bij de aanleg van verhardingen dient steeds voldoende ruimte voor water gecreëerd te worden. Bij de dimensionering hiervan moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 20 jaar.</p>		
	<p>0.10 Aanleg nutsvoorzieningen</p> <p>Binnen het gehele plangebied is de aanleg van ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering toegestaan.</p> <p>Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de bebouwingsvoorschriften van de desbetreffende zone. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een omstandig verklarende en verantwoorde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.</p>		
	<p>0.11 Parkeren</p> <p>Er dienen steeds voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein voorzien te worden. Dit dient aangetoond te worden bij de vergunningsaanvraag. Parkeerplaatsen kunnen inpandig of in open lucht gerealiseerd worden.</p> <p>Bij de inrichting van het openbaar domein dient voldoende aandacht geschonken te worden voor bezoekersparkeren.</p>		
	<p>0.12 Begrippen</p> <p>Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldel, dat dmv voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een</p>		

<p>Richtinggevend Toelichting</p>	<p>Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften</p>
<p>Essentiële aspecten</p>	<p>bepaald stuk grond wordt toebedeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De <u>hoofdbestemming</u> is de verplicht te realiseren bestemming voor de gebouwen die opgericht worden binnen de aangeduide bouwkaders. - De <u>nevenbestemming</u> is een toegelaten bestemming binnen de desbetreffende zone, steeds verbonden aan een reeds gerealiseerde of gelijkwaardig te realiseren hoofdbestemming. <p>Bijgebouw Vrijstaand opgericht gebouw dat niet beantwoordt aan de voorschriften van het hoofdgebouw. Gebouwen die enkel met een muur verbonden zijn met het hoofdgebouw worden beschouwd als bijgebouw.</p> <p>Bouwhoogte: totale hoogte van een gebouw gemeten tussen het maaiveldniveau en het hoogste punt van het bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwoonderdelen zoals schoorstenen, antennes, technische ruimtes, liftkokers, ...</p> <p>Bouwlaag: ruimte tussen een vloer en het daarboven liggend plafond. De kelderverdiepingen en de ruimtes begrepen binnen het dakvolume komen niet in aanmerking voor het bepalen van het aantal bouwlagen van een gebouw.</p> <p>Bouwlijn: Lijn die de grens van de bebouwing aangeeft. De voorbouwlijn komt overeen met de voorgevel van het gebouw, de achterbouwlijn komt overeen met de achtergevel van de bebouwing. De voorbouwlijn wordt gemeten ten aanzien van de voorste perceelsgrens. De achterbouwlijn wordt gemeten ten aanzien van de achterste perceelsgrens.</p> <p>Calamiteit: een (natuur)rampe van een niet-verwachte gebeurtenis die ernstige schade kan veroorzaken en die buiten de wil of door toedoen van de eigenaar plaatsvindt.</p> <p>Elementverharding: Een elementenverharding is een verharding die is opgebouwd uit losse elementen die in meer of mindere mate (los) met elkaar verbonden zijn. Dit heeft als voordeel dat ze water- en gasdoorlatend zijn. Een voorbeeld hiervan zijn klinkers.</p> <p>Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.</p>
	

<p>Richtinggevend Toelichting</p>	<p>Verordening Stedenbouwkundige voorschriften</p>
<p>Essentiële aspecten</p>	<p>Geschakelde bebouwing: Woningen die middels een ondergeschikt, eventueel terugspringend volume (bv. garage of carport) met elkaar verbonden worden. Zowel open als halfopen bebouwingen kunnen geschakeld worden.</p> <p>Gesloten bebouwing: Een twee-gevel-woning aansluitend op twee andere woningen: één langs links en één langs rechts. Eventueel kunnen deze 2 woningen aan elkaar geschakeld worden door middel van een bijgebouw zoals bijvoorbeeld een garage, carport enz.</p> <p>Halfopen bebouwing: woning waarbij 1 gevel gedeeld wordt met de buurwoning</p> <p>Kroonlijst: Een geaccentueerd (dikwijls uitstulpend) deel aan de bovenrand van een gevel dat de bovenkant van de gevel aanduidt. De kroonlijst vormt de ruimtelijke beëindiging van de bovenzijde van de gevel van het gebouw.</p> <p>Maalveld: het afgewerkte bouwterrein</p> <p>Rooilijn: Deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen in overeenstemming met wat door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.</p> <p>Open bebouwing: woning die geen gemeenschappelijke gevel met een buurwoning</p> <p>Tuinstroken: er wordt een onderscheid gemaakt tussen voor-, zij- en achtertuin. Deze zijn weergegeven op nevenstaande figuren.</p> <p>Zone: het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</p>
<p>  </p>	

Art. 1 Zone voor recreatie

Richtinggevend	Verordenend
<p>Toelichting</p> 	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p>
<p>In deelzone 1 is ruimte voorzien voor de inrichting van 1 hoofd voetbalveld (70x110m) en 1 oefenveld (60x110m). Het is ook mogelijk om de recreatiezone voor andere sporten, recreatieve of jeugdactiviteiten te gebruiken.</p>  	<p>Gebiedscategorie: recreatie</p> <p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de inrichting van een recreatieve zone met verschillende mogelijkheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sport; - recreatieve activiteiten; - jeugdactiviteiten; <p>Het aanleggen van een verbinding voor langzaam verkeer binnen de zone is toegestaan.</p> <p>De zone is opgedeeld in twee deelzones. Daarbij is:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deelzone 1 enkel bestemd voor het aanleggen van openlucht sportterreinen. Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan, uitgezonderd het oprichten van schuilplaatsen, speeltoestellen en constructies in functie van de sportbeoefening. - Deelzone 2 bestemd voor infrastructuur en bebouwing in functie van sport, jeugd en recreatie, parkeervoorzieningen en voor het aanleggen van sportterreinen. <p>Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>- <u>Aanleg sportterreinen en bouwvrije zone</u></p> <p>Zowel in deelzone 1 als deelzone 2 kunnen openluchtsportterreinen aangelegd</p>

Richtinggevend Toelichting	Verordening Essentiële aspecten Stedenbouwkundige voorschriften	
	<p>worden.</p> <p>Het plaatsen van speelvoorzieningen en constructies die noodzakelijk zijn voor de directe beoefening van de sportactiviteiten zoals dug-outs, doelen, netten, verlichtingsmasten, open schuilplaatsen, ballenvangnetten, ... zijn toegelaten in de gehele zone.</p> <p>De omvang van de constructies die noodzakelijk zijn voor de directe beoefening van de sportactiviteiten wordt bepaald door de technische voorschriften hieromtrent.</p> <p>Specifiek voor verlichtingsmasten dient de hoogte beperkt te blijven tot een maximum van 20m.</p> <p>Strooilicht naar de aangrenzende woonzones en groenzones dient maximaal vermeden te worden.</p> <p>Reclamepanelen tot een max. hoogte van 4m zijn toegelaten op afsluitingen aan de randen van de speelvelden en enkel indien deze naar het sportterrein zijn gericht.</p> <p>Reclame geplaatst in functie van het buitenaanzicht of langs ontsluitingswegen is niet toegelaten.</p>	
	<p>Verlichting</p>	
	<p>Reclame panelen</p>	
<p>De toegankelijkheid van de recreatiezone voor langzaam verkeer dient verzekerd te blijven. Langzame verbindingen die in de zone gerealiseerd worden mogen niet geblokkeerd worden d.m.v. afsluitingen.</p>	<p>Afsluitingen</p>	
	<p>Constructies</p> <p>- <u>Gebouwen en constructies</u></p> <p>Constructies en gebouwen die rechtstreeks verband houden met de bestemming van het gebied (o.a. tribune, cafetaria, sanitair, kleedkamers, materiaalopslag, jeugdlokaal) kunnen opgericht worden binnen deelzone 2 onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot de zonegrens bedraagt min. 5m; - Bouwhoogte max 8m; - Max. bebouwbare oppervlakte bedraagt 1500m². 	

Richtinggevend Toelichting	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Volgens de bepalingen in art. 0.3 kan de bestaande vergunde cafetaria gelegen binnen art. 5 “zone voor buffer” behouden blijven. Er kan echter slechts een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd worden voor de realisatie van een nieuw gebouw (cafetaria) indien de bestaande cafetaria gelegen in de bufferzone afgebroken wordt of aangetoond wordt dat deze reeds afgebroken werd én dat op deze locatie de bufferzone aangelegd conform de inrichtings-voorschriften van de bufferzone.</p>	<p>Max. 2 gebouwen in de gehele deelzone</p> <p>Een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van een gebouw binnen de bestemmingszone kan slechts verleend worden voor zover bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangetoond wordt dat;</p> <ul style="list-style-type: none"> - de stedenbouwkundige vergunning eveneens betrekking heeft op de afbraak van het gebouw gelegen binnen de contour van art. 5 “Zone voor buffer”; - of dat dit gebouw reeds werd afgebroken; <p>én:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de stedenbouwkundige vergunning eveneens betrekking heeft op de realisatie van de bestemming volgens art. 5 “Zone voor buffer”; - of dat deze bestemming reeds gerealiseerd werd. <p>Tegen de gevels van de gebouwen mogen publiciteitsborden worden geplaatst voor zover deze zich beperken tot de bekendmaking van de activiteiten die op die plaats uitgeoefend worden.</p>	<p>- <u>Aanleg parkeervoorzieningen en ontsluiting</u></p> <p>Binnen het niet bebouwde deel van deelzone 2 kunnen parkeervoorzieningen worden aangelegd.</p> <p>De parkeerstroken dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen (bv. grint, grasdallen, ...). De rijstrook, met een maximumbreedte van 6m, kan in niet-waterdoorlatende materialen aangelegd worden.</p> <p>Er dient ruimte voor een fietsenstalling voorzien te worden.</p> <p>Binnen deelzone 2 kunnen interne ontsluiting en noodzakelijke dienstwegen worden aangelegd met een maximale breedte van 6m. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.</p> <p>Binnen de bestemmingszone kunnen interne voetwegen worden aangelegd.</p>
Publiciteitsborden		
Parking		
Fietsenstalling		
Aanleg ontsluitingswegen		

Richtinggevend	Verordenend	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Er wordt gestreefd naar een zo groen mogelijke invulling. De delen van de zone die niet bebouwd of verhard worden zullen daarom een groene invulling in de vorm van beplanting, gazon, struwelen, ... krijgen</p>	<p>Groeninkleding (indicatieve aanduiding)</p>	<p>- <u>Aanleg groenzone</u></p> <p>De niet bebouwde en verharde delen van de zone dienen verplicht groen ingericht te worden.</p> <p>Minimum 20% van de niet bebouwde zone wordt ingericht als groenzone.</p> <p>Ter hoogte van de indicatieve aanduiding 'groeninkleding' op het grafisch plan dient een groene inkleding voorzien te worden in levende hagen, leibomen en/of (klim)planten met een richthoogte gelijk aan minimaal 2/3 van de kroonlijsthoogte van de aanpalende loods.</p>
<p>Ter hoogte van de bestaande loods is onvoldoende ruimte om groenbuffer te realiseren. De loods op zich vormt al een buffer tussen de voorliggende woonzone en het recreatiegebied, doch het is aangewezen om deze van een groene inkleding te voorzien.</p>		

Art. 2 Zone voor wonen

<p>Richtinggevend</p> <p>Toelichting</p>	<p>Verordenend</p> <p>Stedenbouwkundige voorschriften</p>	<p>Essentiële aspecten</p>	<p>Gebiedscategorie: wonen</p>
<p>Onder volwaardige leefruimtes worden vertrekken verstaan zoals een woonkamer (living), keuken, ... het is niet toegestaan om gelijkvloers naast vertrekken voor de nevenbestemming enkel nog bergfuncties (wasplaats, berging, garage) of een hal gekoppeld aan de woonfunctie te voorzien. Hiermee zou immers de grondgebondenheid van de woningen verloren gaan.</p> <p>In het kader van het oprichten van kleinschalige logies zoals een B&B kunnen wel gastenkamers op de bovenliggende verdiepingen voorzien worden.</p>	<p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor wonen.</p> <p>Diensten, vrije beroepen en gastenkamers zijn als nevenbestemming toegestaan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de nevenbestemming is enkel toegelaten op gelijkvloerse verdieping, met uitzondering van de inrichting van gastenkamers op de bovenliggende verdiepingen; - de nevenbestemming is niet hinderlijk voor het wonen en bedraagt max. 100m²; - de woonruimtes op het gelijkvloers dienen 'volwaardige leefruimtes' te zijn. 	<ul style="list-style-type: none"> - Hoofdbestemming wonen - Nevenbestemming diensten en vrije beroepen 	<p>Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p><u>Bebouwingsvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Binnen deze zone kunnen grondgebonden eengezinswoningen worden gerealiseerd in open en halfopen bouwvorm. De minimale perceelsbreedte bij verkavelen van open bebouwing bedraagt 18m, die van halfopen bebouwing 12m. <p><u>Bestaande bedrijfsgebouwen</u></p> <p>De bestaande bedrijfsgebouwen binnen deze zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kunnen behouden blijven voor zover ze niet worden afgesplitst van het
<p>Binnen deze zone zijn een aantal grotere gebouwen gelegen in gebruik door een loonwerker, als stalplaats voor tractoren of oldtimers, ... deze gebouwen kunnen behouden blijven binnen het woongebied. Deze</p>		<ul style="list-style-type: none"> - bestaande bedrijfsgebouwen niet afsplitsbaar 	

Richtinggevend	Verordend
<p>Toelichting</p> <p>gebouwen hebben nu een link met voorliggende woningen / woongebied. Het is niet gewenst om deze link weg te nemen, daarom mogen de (bedrijfs)gebouwen niet afgesplitst worden op een apart perceel dat niet meer voor woningbouw in aanmerking komt. Evenmin mogen deze gebouwen herbestemd worden naar wonen (of een andere functie), de gebouwen lenen zich er niet toe en sluiten onvoldoende aan op bestaande straten.</p> <p>Twee aaneengesloten halfopen bebouwingen dienen architecturaal één harmonisch geheel te vormen en op elkaar afgestemd te worden. Bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient de aanvrager door middel van een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar diens instemming met de gehanteerd kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakvorm aan te tonen.</p> <p>Het is wenselijk om de bebouwing in de Noten- en Pastorijstraat door te trekken, voorgevels richting deze straten te oriënteren, of om bij ontwikkeling van de projectzone de voorgevels te oriënteren naar de nieuw te realiseren wegen.</p>	<p>woongebied gelegen langs de Pastorijstraat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - mogen niet herbestemd worden. - mogen na calamiteiten heropgericht worden op de zelfde plaats - mogen intern verbouwd worden <p><u>Bouwhoogte en dakvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 4,5m - De totale bouwhoogte (nokhoogte) is beperkt tot 12m. - Dakvorm: zadeldak verplicht - Kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakvorm van twee aangrenzende woningen dienen op elkaar afgestemd te worden. Bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars van twee aaneengesloten halfopen bebouwingen wordt de dakhelling vastgelegd op 40°, de kroonlijsthoogte op 4,5m en nokhoogte op maximaal 12m. <p><u>Bouwdiepte en inplanting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zowel ten aanzien van de Notenstraat als ten aanzien van de Pastorijstraat wordt een afbouw verzekerd. - Van zodra de projectzone voor wonen (zie art. 3) is gerealiseerd of bij realisatie ervan kunnen woningen eveneens richting de nieuwe wegen in het projectgebied georiënteerd worden. - De maximale bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt 17m op voorwaarde dat een afstand van minimaal 10m ten aanzien van de achterste perceelgrens wordt bewaard. - De inplanting van de woningen wordt afgestemd op de voorbouwlijn van de bestaande woningen in de straat met een minimale afstand van 6m van de rooilijn en op min. 3m van de zijdelingse perceelsgrens.
<p>Essentiële aspecten</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p>

Art. 3 Projectzone voor wonen

Richtinggevend Toelichting	Essentiële aspecten	Verordend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De oppervlakte van de projectzone bedraagt ca. 2,6 ha. Met een max. woondichtheid van 12 wooneenheden per ha, kunnen max. 31 woningen opgericht worden binnen de projectzone.</p> <p>Onder volwaardige leefruimtes worden vertrekken verstaan zoals een woonkamer (living), keuken, ... het is niet toegestaan om gelijkvloers naast vertrekken voor de nevenbestemming enkel nog bergfuncties (wasplaats, berging, garage) of een hal gekoppeld aan de woonfunctie te voorzien. Hiermee zou immers de grondgebondenheid van de woningen verloren gaan.</p> <p>In het kader van het oprichten van kleinschalige logies zoals een B&B kunnen wel gastenkamers op de bovenliggende verdiepingen voorzien worden.</p> <p>Delen van de aangrenzende woonzone kunnen bij het projectgebied betrokken worden. In dat geval gelden de voorschriften van deze zone.</p>		<p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de realisatie van een woonproject. De max. woondichtheid bedraagt 12 wooneenheden per ha.</p> <p>Diensten, vrije beroepen en gastenkamers zijn als nevenbestemming toegestaan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - enkel toegelaten op gelijkvloerse verdieping, met uitzondering van de inrichting van gastenkamers op de bovenliggende verdiepingen; - de nevenbestemming is niet hinderlijk voor het wonen en bedraagt max. 100m²; - De woonruimtes op het gelijkvloers dienen 'volwaardige leefruimtes' te zijn. <p>Het aanleggen van interne ontsluitingswegen is binnen deze zone toegestaan.</p> <p>Indien delen van de aanliggende zone voor wonen mee opgenomen worden in een project voor wonen dan gelden de onderstaande voorschriften van de projectzone voor wonen.</p> <p>Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.</p>


<p>Richtinggevend</p> <p>Toelichting</p>	<p>Verordenend</p> <p>Stedenbouwkundige voorschriften</p>	<p>Essentiële aspecten</p>	<p><u>Bouwingsvorm</u></p>
<p>Binnen deze zone wordt een woonproject voorzien. De zone dient niet in één keer ontwikkeld te worden, maar dient wel een samenhangend geheel te vormen. Daarom dient een inrichtingsschets te worden opge maakt waarin wordt aange toond dat het project past in de omgeving.</p>	<p>Enkel grondgebonden woningen zijn toegestaan.</p> <p>In aansluiting met bestaande bebouwing aan de Processieweg en Notenstraat is enkel open bebouwing toegestaan, elders in de projectzone kunnen eveneens halfopen, geschakelde en gesloten bebouwing worden gerealiseerd. (zie ook art. 3bis)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Als geheel te ontwikkelen - Inrichtingsstudie verplicht bij verkaveling 	<p>Binnen deze zone dient – al dan niet in verschillende fases of deelprojecten – een samenhangend woonproject te worden gerealiseerd. Dit kan middels een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunningen voor een groepswoonbouwproject.</p> <p>Een aanvraag voor verkavelingsvergunning(en) of stedenbouwkundige vergunningen voor een groepswoonbouwproject voor deze bestemmingszone moet vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor de ordening van de projectzone en haar directe omgeving.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen en hanteert plannen, schetsen, terreinprofielen en tekeningen om het voorkomen en de inrichting van de omgeving duidelijk weer te geven.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Dit document duidt aan op welke wijze de projectzone ontwikkeld kan worden en hoe deze invulling kadert in de omgeving met oog op de ontsluiting, de gewenste bouwdichtheid en de ruimtelijke en architecturale kwaliteit. Ook de aanleg van de niet bebouwde en niet verharde ruimte en het omgaan met bestaande waardevolle bomen dient hierbij te worden aangegeven.</p>

<p>Richtinggevend</p> <p>Toelichting</p>	<p>Verordenend</p> <p>Stedenbouwkundige voorschriften</p>	<p>Essentiële aspecten</p>
<p>De bouwhoogte dient in de randen van de projectzone afgestemd te worden op de bestaande bebouwing waarop wordt aangesloten. In aansluiting met de achtertuinen van de bestaande woningen in de Notenstraat en Processieweg wordt daarom de bouw- en kroonlijsthoogte beperkt.</p> <p>Twee aaneengesloten halfopen bebouwingen dienen architecturaal één harmonisch geheel te vormen en op elkaar afgestemd te worden. Bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient de aanvrager door middel van een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar diens instemming met de gehanteerd kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakvorm aan te tonen.</p>	<p><u>Bouwhoogte en dakvorm</u></p> <p>Zie ook art. 3 Bis, hierin worden beperkingen ten aanzien van onderstaande voorschriften opgelegd.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nieuwe bebouwing telt maximaal 2 bouwlagen. - De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal: <ul style="list-style-type: none"> - 6,5m voor nieuwe bebouwing met een plat dak. - 5m voor nieuwe bebouwing met een hellend dak. - De totale bouwhoogte is beperkt tot 12m. - De dakvorm is vrij. - Kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakvorm van twee aangrenzende woningen dienen op elkaar afgestemd te worden. Bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars van twee aaneengesloten bebouwingen wordt de dakhelling vastgelegd op 40°, de kroonlijsthoogte op 4,5m en nokhoogte op maximaal 12m. 	
	<p><u>Bouwdiepte en inplanting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De maximale bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt 17m op voorwaarde dat een afstand van minimaal 10m ten aanzien van de achterste perceelgrens wordt bewaard. De maximale bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt 12m. - De woningen worden op een minimale afstand van 5m van de rooilijn ingeplant en op min 3m van de zijdelingse perceelsgrens. <p><u>Realisatie interne ontsluitingswegen</u></p> <p>Binnen de bestemmingszone kunnen interne ontsluitings- en voetwegen, pleintjes, ... worden aangelegd. (zie ook art. 6bis)</p>	


Art. 3 Bis Beperkingen projectzone voor wonen (in overdruk)

Richtinggevend	Verordening
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>In aansluiting met de bestaande woningen in omliggende straten worden de voorschriften afgestemd op deze woningen. Dit houdt een beperking in ten aanzien van de voorschriften wat betreft bouwhoogte, aantal bouwlagen, bouwvorm.</p>	<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming Zie art. 3</p> <p>Inrichting Binnen deze overdrukzone zijn volgende inrichtingsvoorschriften van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouwvorm: enkel open bebouwing met een min. perceelbreedte van 16m - Kroonlijsthoogte: max. 4,5m - Max 1,5 bouwlaag - Bouwdiepte max. 17m mits behoud van achtertuinzone van min 10m - Dakvorm: verplicht zadeldak

Art. 4 Zone voor bouwvrije tuinstrook


Richtinggevend	Verordenend	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Deze zone maakt vandaag deel uit van de diepe achtertuinen van de woningen gelegen langs de Processieweg. Het is wenselijk om deze tuinen op korte termijn te behouden.</p> <p>Om lange termijn-ontwikkelingen als woongebied niet te hypothekeren wordt het oprichten van gebouwen in deze zone verboden.</p>	<p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de inrichting of instandhouding van tuinen.</p>	<p>Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Binnen de bestemmingszone is de oprichting van gebouwen niet toegestaan.</p> <p>Het gebied dient een groene inrichting te krijgen; ingericht te worden als tuin.</p>

Art. 5 Zone voor buffer

Richtinggevend Toelichting	Essentiële aspecten	Verordend Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>In functie van de afscherming van de aangrenzende woonzones naar het aangrenzende recreatiegebied wordt een dichte groenbuffer aangelegd.</p>	<p>Permanente gelaagde groenbuffer</p>	<p>Gebiedscategorie: overig groen</p> <p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor het oprichten van een groenbuffer.</p> <p>Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Deze zone is verplicht aan te planten op de aangeduide plaatsen met de respectievelijke omvang.</p> <p>De groenbuffer moet een dichte structuur hebben, de buffer is permanent en gelaagd. Enkel het gebruik van inheemse, streekeigen en autochtone soorten is toegelaten.</p> <p>De groenbuffer is een bouwvrije zone. Het oprichten van een afsluiting in de vorm van draad- en of haagafsluiting of van een draad met klimplanten tot max. 2m hoog is toegestaan.</p> <p>Het is verboden om infiltratievoorzieningen of bufferbekkens te realiseren binnen deze zone.</p> <p>Doorbrekingen van de groenbuffer worden niet toegestaan, behalve:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voor de aanleg van langzame verkeersverbindingen; - voor de aanleg van een publieke groene speelzone, dit is enkel toegelaten indien op de aanpalende percelen geen woningen gerealiseerd worden én indien de aanpalende percelen eveneens ingericht worden als publieke recreatiezone te maken.

Richtinggevend	Verordenend	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>groene speelzone.</p> <p>De groenbuffer dient ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen na het afleveren van een verkavelingsvergunning voor de realisatie van de projectzone voor wonen te worden aangelegd. De realisatie ervan wordt als last aan de verkavelingsvergunning gekoppeld.</p>


Art. 6 Ontsluitingsweg

<p>Richtinggevend</p> <p>Toelichting</p>	<p>Essentiële aspecten</p> <p>Verordend</p> <p>Stedenbouwkundige voorschriften</p>
<p></p> <p>Deze zone heeft betrekking op bestaande straten Noten-, Pastorij- en Geenmeerstraat. Deze straten kunnen instandgehouden en heraangelegd worden.</p> <p>Ter hoogte van de Geenmeerstraat bevindt zich een platanenrij, het is wenselijk om deze te behouden.</p>	<p>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</p> <p>Bestemming Deze zone is voorzien voor de instandhouding en/of realisatie van lokale wegenis.</p> <p>Inrichting Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van deze weginfrastructuur zijn toegelaten. De inrichting en het materiaalgebruik van de weg wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. Op de aangeduide locatie dient een bomenrij bewaard te blijven. Bij eventuele kapping dient deze vervangen te worden door een nieuwe bomenrij.</p>


Art. 6 bis Ontsluitingsweg (indicatieve aanduiding)

Richtinggevend	Verordend	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Binnen het bestaande BPA is een ontsluiting van het binnengebied richting de Notenstraat voorzien. Het is wenselijk om deze te behouden.</p>	<p>- Openbaar domein</p>	<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming</p> <p>De indicatieve aanduiding op het grafisch plan geeft aan op welke plaats in de onderliggende zone ontsluitingswegen dienen te worden voorzien.</p> <p>Inrichting</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van het openbaar domein zijn toegelaten.</p> <p>De inrichting en het materiaalgebruik van de weg wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. Enkel indien noodzakelijk omwille van de stabiliteit van het wegdek wordt voor deze wegen een dichte verharding toegestaan en onder voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfiltreerd wordt op het eigen terrein.</p> <p>De weg moet uitgevoerd worden op een wijze dat enkel bestemmingsverkeer er stapvoets gebruik van maakt.</p> <p>De breedte van het openbaar domein is min. 10m.</p> <p>Er wordt een maximale afwijking van 10m toegestaan tussen de indicatieve aanduiding op het grafisch plan en de gerealiseerde as van de weg.</p> <p>De ligging van het openbaar domein wordt maximaal afgestemd op de locatie van bestaande waardevolle bomen in functie van het behoud en de integratie van deze bomen in het openbaar domein.</p> <p>De hoofdontsluiting van de zone wordt gericht op de Notenstraat</p> <p>In oostelijke richting worden minimaal 1 doorsteek voor langzaam verkeer voorzien aansluitend op de ontsluitingswegen.</p>
<p>De ligging van het openbaar domein dient te worden afgestemd op de locatie van de bestaande waardevolle bomen op basis van een inventarisatie.</p> <p>Het is wenselijk om de projectzone doorwaadbaar te maken voor langzaam verkeer (richting recreatiezone). Daarom wordt de realisatie van een doorsteek voor langzaam verkeer in oostelijke richting verplicht.</p>		

Art. 7 Verbinding voor langzaam verkeer(indicatieve aanduiding)

<p>Richtinggevend Toelichting</p>	<p>Verordened Essentiële aspecten</p>	<p>Verordened Stedenbouwkundige voorschriften</p>
	<p>- Openbaar domein</p>	<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming</p> <p>De indicatieve aanduiding op het grafisch plan geeft de plaats aan in de onderliggende zone voor het voorzien van een verbinding voor langzaam verkeer.</p> <p>Inrichting</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van het openbaar domein zijn toegelaten.</p> <p>De inrichting en het materiaalgebruik van het pad wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. Enkel indien noodzakelijk omwille van de stabiliteit van het wegdek wordt voor deze wegen een dichte verharding toegestaan en onder voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfiltreerd wordt op het eigen terrein.</p> <p>De weg moet uitgevoerd worden op een wijze dat enkel langzaam verkeer er gebruik van maakt, de breedte wordt hierop afgestemd. Ter hoogte van de parking voor de recreatiecluster kan deze verbinding ook voor gemotoriseerd verkeer gebruikt worden.</p> <p>Bij de realisatie van het pad kan afgeweken worden van de indicatieve aanduiding op het grafisch plan.</p>

Art. 8 Zone non-aedificandi (in overdruk)

Richtinggevend Toelichting	Essentiële aspecten	Verordend Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Ten aanzien van onbevaarbare waterlopen zijn zowel provinciale reglementen als wetten van toepassing. Deze blijven met de inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.</p> <p>Deze zone is bestemd als een zone non-aedificandi, met een natuurlijk-ecologisch karakter, die fungeert als ruimingszone bij de desbetreffende waterloop. Ze omvat een flexibele zone, die veranderlijk is afhankelijk van de dynamiek van de beek (meandering, verleggingen, ...). De zone is indicatief op het grafisch plan ingetekend en is afhankelijk van de werkelijke stroming van de waterloop op terrein.</p> <p>Het recht van doorgang, het afzetten van ruimingsproducten en het onderhoud van de waterloop dient gewaarborgd te blijven conform artikel 17 van de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen.</p>	<p>meetwijze</p>	<p>Gebiedscategorie: ///</p> <p>Bestemming</p> <p>Deze zone betreft een overdrukzone zonder eigen bestemming. De bestemming in grondkleur is van toepassing.</p> <p>De aanduiding als zone non-aedificandi legt beperkingen op ten aanzien van de voorschriften in grondkleur.</p> <p>Inrichting</p> <p>De 'zone non-aedificandi' betreft een indicatief aangeduide zone. Deze heeft een breedte van 5m te meten vanaf de taludinsteek van de waterloop/rand van de overwelving.</p> <p>Binnen deze zone zijn volgende bepalingen van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> - er mogen geen nieuwe gebouwen, vaste constructies en vaste beplanting worden opgericht of aangeplant; - het oprichten van afrasteringen of afsluitingen is verboden met uitzondering van verplaatsbare afrasteringen en afsluitingen parallel aan de oeverlijn indien geplaatst op 0,75 tot 1m van de taludinsteek en met een max. hoogte van 1,5m. Afrasteringen en afsluitingen binnen deze zone mogen nooit de doorgang langs de waterloop en/of doorgang naar de achterliggende percelen verhinderen. <p>Voor de ophoging, aanbrengen van oeververdediging of andere werken aan de waterloop is machtiging van de deputatie vereist;</p>