

GEMEENTE ARDOOIE

RUP "ROOBEEK - EEKHOUTSTRAAT"

Stedenbouwkundige voorschriften

COLOFON

Opdracht:

RUP "Roobeek – Eekhoutstraat"

Opdrachtgever:

Gemeente Ardoois
Polenplein 15
8850 Ardoois

Opdrachthouder:

SORESMA nv
Vijverdamstraat 61
8790 Waregem
Tel: +32 (0) 56 74 20 00
Fax: +32 (0) 56 74 20 01
www.soresma.be

Identificatienummer:

1930023007_SV/dbo

Datum:

juni 2010

status / revisie:

ontwerp

Vrijgave:

Contract Manager:
Jan Parys, ruimtelijk planner

Ruimtelijk planners:
Alexander Maekelberg
Dirk Bosmans

© Soresma 2010

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

ALGEMEEN GELDENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN AV

AV1. VERKLARENDE BEGRIPPENLIJST

AV1.1. Bestemming:

Het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

AV1.2. Bijgebouw:

Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan.

AV1.3. Bouwdiepte:

De diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten, inclusief balkons en/of terrassen.

AV1.4. Bouwhoogte:

Hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het referentiepeil tot de bovenkant van de deksteen of de bovenkant van de nok.

AV1.5. Bouwlaag:

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en dakvolume (ook al is deze bewoonbaar).

AV1.6. Bouwlijn:

De bouwlijn is de denkbeeldige lijn waarop de voor- of achtergevel dient opgericht te worden en welke bepaald wordt in de stedenbouwkundige voorschriften. Ook beschreven als de voorgevelbouwlijn/voorbouwlijn en achtergevelbouwlijn/achterbouwlijn.

AV1.7. Gebouw:

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.

AV1.8. Hellend dak:

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die hoger is dan 10 %.

AV1.9. Hoofdgebouw:

Het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

AV1.10. Kroonlijst:

Het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.

AV1.11. Kroonlijsthoogte:

De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld tot aan de bovenzijde van de kroonlijst.

AV1.12. Nevenbestemming:

Een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd. Het houden van een nevenbestemming zonder de aanwezigheid van de hoofdbestemming is bijgevolg niet toegestaan.

AV1.13. Nok:

Het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

AV1.14. Nokhoogte:

De nokhoogte wordt gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld tot aan het hoogste punt van de nok.

AV1.15. Plat dak:

Dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10 %, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.

AV1.16. Rooilijn:

De grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.

AV1.17. Scheidingsmuur:

Zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.

AV1.18. 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.

AV2. ALGEMENE BEPALINGEN

AV2.1. Plandocumenten:

De grafische plannen en de plannen bestaande toestand vormen samen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften één geheel.

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.

AV2.2. Gebouwen en/of constructies voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut:

Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut, met inbegrip van constructies dienstig voor waterzuivering, kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan de voorschriften van het betrokken gebied.

AV2.3. Waterhuishouding en integraal waterbeheer

In alle bestemmingzones zijn werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast, voor zover deze passen binnen een integraal waterbeheer.

Regenwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt worden. Het resterende deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen.

Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd. De vergunningsaanvraag wordt dan afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

Vanuit milieukundig oogpunt dienen plaatsen, waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie, verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en dient het afstromende water te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorziene opvangzone en/of zuiveringspunt.

In alle zones is het naast de hoofdbestemming toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied. Deze waterpartijen en afwateringsgrachten hebben bij voorkeur een verbindende ecologische waarde, een uitgesproken spelwaarde (waterhindernissen) en een landschappelijke (esthetische) meerwaarde.

AV2.4. Bestaande infrastructuur en constructies

Voor bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies en infrastructuur (verhardingen) vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen en verhardingen voor zover de aanvraag betrekking heeft op:

- het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken;
- het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande bouwvolume.

AV2.5. Indicatieve aanduiding Roobeek - reservatiezone waterloop

De indicatieve aanduiding van de Roobeek betreft een bestemming in overdruk, waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. De voorschriften van de bestemming in overdruk primeren op voorkomende strijdige voorschriften van de basisbestemming:

- de aanduiding van de ligging van de Roobeek is richtinggevend, het inrichten van de noodzakelijke ruimte voor deze waterloop is evenwel verplicht;
- ongeacht de loop van de Roobeek, dient langs beide zijden een zone van 5 meter gereserveerd te worden, landinwaarts gemeten van beide oevers vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop of vanaf het einde van de oeverzone. Deze reservatiezone dient de toegankelijkheid tot de waterloop te verzekeren. In geval van verlegging van de natuurlijke waterloop, blijven steeds de voorschriften met betrekking tot de 5 meter brede reservatiezone van beide oevers geldig.

SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ART. 1. ZONE VOOR WONEN

1.1. Bestemmingsvoorschriften

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen - woongebied

1.1.1. Hoofdbestemming

De gronden zijn bestemd voor het oprichten van ééngesinswoningen en meergezinswoningen en de daarbij horende tuinen en binnenplaatsen.

1.1.2. Nevenbestemmingen

Het gelijkvloers van de woningen mag worden benut voor vrije beroepen, diensten en kleinschalige detailhandel, die qua volume en voorkomen voldoen aan de desbetreffende zonevoorschriften en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving. Zijn absoluut verboden: bedrijfsactiviteiten gericht op productie en stapelen van goederen, op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen.

De gronden zijn eveneens bestemd voor het inrichten van een indicatief tracé voor trage wegen zoals bedoeld in artikel 5.

1.2. Inrichtingsvoorschriften

1.2.1. Aanleg van het terrein

1.2.1.1. *Indeling van de percelen*

Artikel 1A – deelzone voor gesloten, halfopen en/of open bebouwing:

- Bij herverkaveling in functie van wonen zijn gebouwen zowel in gesloten, halfopen als open orde toegelaten:
 - o de perceelsbreedte voor woningen zal minimum 8 meter voor gesloten bebouwing, minimum 12,00 meter voor halfopen bebouwing en minimum 15 meter voor open bebouwing bedragen, op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is;
 - o hoekpercelen, percelen in een configuratie voor geschakelde woningbouw en percelen die onderdeel uitmaken van een samenhangend bouwproject kunnen van de minimale perceelsbreedten afwijken op voorwaarde dat men uitgaat van goede ruimtelijke ordening en optimaal ruimtegebruik.

Artikel 1B – deelzone voor open bebouwing:

- Bij herverkaveling in functie van wonen zijn gebouwen enkel in open orde toegelaten:

- de perceelsbreedte voor woningen zal minimum 18 meter bedragen, op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is

De huidige perceelsindeling kan behouden blijven .

1.2.1.2. Aanleg van het terrein

De niet-bebouwde delen van de woonkavels gelegen binnen de bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin met groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting. Maximaal 30% van dit deel van het perceel mag worden verhard, ten behoeve van opritten, tuinpaden, terrassen en toeritten tot de achterliggende perceelsdelen. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s) en dergelijke meer te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel.

De gronden kunnen eveneens ingericht worden als indicatief tracé voor trage wegen zoals bepaald in artikel 5.

1.2.1.3. Afsluitingen

Afsluitingen mogen worden uitgevoerd als levende hagen en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk of houten afsluitingen met palen, of muurconstructies met een maximale hoogte van 2,00 meter. Het plaatsen van betonafsluitingen is niet toegelaten.

1.2.2. Bebouwing

1.2.2.1. Plaatsing

De voorgevelbouwlijn van nieuw op te richten gebouwen dient de voorgevelbouwlijn van aangrenzende en aanpalende gebouwen te volgen. Indien geen voorgevelbouwlijn van aangrenzende of aanpalende gebouwen aanwezig is, dient de voorgevelbouwlijn van de nieuw op te richten gebouwen 5,00 meter verwijderd te zijn van de grens van het openbaar domein, desgevallend de rooilijn. Hoekpercelen, percelen in een configuratie voor geschakelde woningbouw en percelen die onderdeel uitmaken van een samenhangend bouwproject kunnen van deze voorschriften afwijken op voorwaarde dat uitgegaan wordt van goede ruimtelijke ordening en optimaal ruimtegebruik.

De afstand van een niet-gemeenschappelijke zijgevel van het gebouw tot de laterale grens van de kavel dient:

- voor artikel 1A – deelzone voor gesloten, halfopen en/of open bebouwing: minimum 3,00 meter te bedragen, tenzij koppeling met een bestaand gebouw op één van de zijkavels mogelijk is. Hoekpercelen, percelen in een configuratie voor geschakelde woningbouw, en percelen die onderdeel uitmaken een samenhangend bouwproject kunnen van deze voorschriften afwijken op voorwaarde dat men uitgaat van goede ruimtelijke ordening en optimaal ruimtegebruik;
- voor artikel 1B – deelzone voor open bebouwing: minimum 4,00 meter te bedragen.

Bijgebouwen (inclusief garages en overdekte autostaanplaatsen) worden bij voorkeur maximaal geïntegreerd in het bouwvolume van het hoofdgebouw, of vormen bij voorkeur hiermee een aansluitend geheel. Ze bevinden zich:

- voor artikel 1A – deelzone voor gesloten, halfopen en/of open bebouwing: minimaal op 2 meter afstand van de kavelgrenzen, tenzij aansluiting bekomen kan worden met een bijgebouw op de grens van het aanpalend perceel;
- voor artikel 1B – deelzone voor open bebouwing: steeds tussen de uiterste zijgevelbouwlijnen van het hoofdgebouw, en bijgevolg nooit in de zijtuinstroken.

1.2.2.2. Afmetingen en vorm

Nieuw op te richten hoofdgebouwen mogen maximaal uit 2 volle bouwlagen bestaan:

- De bouwdiepte voor hoofdgebouwen bedraagt minimum 9,00 meter en maximum 17,00 meter op het gelijkvloers, en maximum 14,00 meter op de verdieping;
- De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,20 meter;
- De nokhoogte bedraagt maximaal 10,50 meter;
- De dakvorm is vrij te kiezen, met een maximale dakhelling van 50° indien hellend. Het dakvolume mag het volume van de totale onderbouw echter niet overheersen. Dakuitbouwen mogen uitgewerkt worden voor maximaal 50% van de dakoppervlakte. Het plaatsen van zonnepanelen is toegelaten;
- De dakvorm, de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, de afmetingen van scheidingsmuren en het volume van de gebouwen moeten harmonieus aansluiten op voorkomende aanpalende gebouwen;
- Voor alle buitengevels en de bedekking van schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetische materialen. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als voorgevels.
- Bijgebouwen mogen een maximale terreininname hebben van 30 m² en een maximale hoogte van 3,50 meter.

1.2.2.3. Materiaalgebruik, welstand en inpasbaarheid in de omgeving

Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten die geen storend element vormen t.a.v. de onmiddellijke omgeving. Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn. De voorkeur wordt gegeven aan materialen die na verloop van tijd hun uitzicht behouden.

ART. 2. PARKZONE

2.1. Bestemmingsvoorschriften

Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen - parkgebied

2.1.1. Hoofdbestemming

De gronden zijn bestemd als groene ruimte en dienen als dusdanig te worden aangelegd of in hun staat bewaard met als doel:

- Het terrein te onderhouden en te gebruiken als een rustgebied voor wandel- sport- en spelactiviteiten;
- Een bijkomende buffering te realiseren tussen de accommodatie voor boogschutters en de bebouwing in het dorpscentrum;

Andere mogelijke activiteiten dewelke verenigbaar zijn met de beschreven bestemming. Hinderlijke recreatie of sportactiviteiten worden niet toegelaten, met uitzondering van tijdelijke evenementen.

De deelzone op het grafisch plan aangeduid met “P” is bovendien bestemd voor de inrichting van parkeerruimte.

2.1.2. Nevenbestemming

De gronden zijn eveneens bestemd voor het inrichten van een indicatief tracé voor trage wegen zoals bedoeld in artikel 5.

2.2. Inrichtingsvoorschriften

2.2.1. Aanleg van het terrein

Deze zone dient te worden ingericht als sport- speel- en wandelpark met groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting.

Binnen deze zone is gemotoriseerd verkeer principieel verboden. Gemotoriseerd dienst- en onderhoudsverkeer is echter, waar noodzakelijk, beperkt toegelaten.

Verhardingen in functie van de bestemming als wandelpark zijn toegelaten tot een maximale verharde oppervlakte van 1/5 van de totale oppervlakte van de parkzone, inclusief de bestaande verhardingen, mits ze het groene karakter ervan niet in het gedrang brengen.

Fiets- en wandelverbindingen zijn in het volledige park toegelaten en moeten indien mogelijk aansluiten op de bestaande fiets- en wandelverbindingen in de omgeving.

De deelzone op het grafisch plan aangeduid met “P” kan verhard worden met waterdoorlatende materialen in functie van parkeervoorzieningen. Het parkkarakter dient hierbij gegarandeerd te worden door het gebruik van begeleidend opgaand groen.

De gronden kunnen eveneens ingericht worden als indicatief tracé voor trage wegen zoals bepaald in artikel 5.

2.2.2. Bebouwing

De totale terreininname van de bebouwing, bedraagt maximaal 1/10 van de parkzone, inclusief de bestaande gebouwen en constructies.

Bestaande gebouwen en constructies kunnen verder blijven bestaan in hun huidige invulling als sportaccommodatie of onderhoudsgebouw (inclusief berging) in functie van de parkzone. De gebouwen en constructies kunnen verbouwd en herbouwd, en uitgebreid worden volgens de voorschriften voor nieuwe gebouwen en constructies.

Voor nieuwe gebouwen en constructies binnen deze zone is toegestaan:

- een opbouw van maximaal 1 bouwlaag;
- een zo geconcentreerd mogelijke situering op één plaats binnen de zone;
- een totale hoogte van maximaal 6,50 meter.

Nieuwe gebouwen en constructies moeten bovendien worden opgetrokken in materialen die esthetisch en duurzaam zijn en een landschappelijke inpassing verzekeren. Er kan zowel gewerkt worden met eigentijdse als traditionele, streekgebonden gevelmaterialen.

De dakvorm is vrij te kiezen, bij de realisatie van platte daken dient aandacht geschonken te worden aan de (gedeeltelijke) realisatie van een groendak.

Verder zijn toegelaten:

- Alle werken, handelingen, voorzieningen, maatregelen en functiewijzigingen die nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het natuurlijk milieu.

ART. 3. ZONE VOOR NATUURONTWIKKELING & RECREATIE

3.1. Bestemmingsvoorschriften

Categorie van gebiedsaanduiding: reservaat en natuur /recreatie

3.1.1. Hoofdbestemming

De gronden zijn bestemd als een zone voor natuurontwikkeling en recreatie:

- als gebied voor de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu;
- als zone voor speelbos of speelruigte, voor zover de landschappelijke en ecologische waarden (o.a. kleine landschapselementen) niet worden aangetast;
- als groene ruimte voor de ontwikkeling van toegankelijk bos- of natuurgebied.

met als doel:

- het terrein te onderhouden en te gebruiken als gemeentelijke zone voor natuur en gemeentelijk speelbos;
- de beekvallei te beschermen tegen verdere bebouwing;
- desgevallend een bijkomende buffering te realiseren tussen het waterbufferbekken zoals in overdruk bestemd in artikel 5 en de woningen in de omgeving;

Enkel niet-hinderlijke sport- en spelactiviteiten zijn toegelaten. Specifiek zijn tijdelijke cyclo-cross evenementen toegestaan.

De gronden opgenomen in artikel 5 kunnen eveneens bestemd worden volgens dat artikel.

3.1.2. Nevenbestemming

Agrarisch gebruik van de gronden als weiland is toegelaten, voor zover de landschappelijke en ecologische waarden (o.a. kleine landschapselementen) niet worden aangetast, en voor zover de benutting van de zone in functie van de hoofdbestemming niet in het gedrang wordt gebracht. De vestiging van een agrarische bedrijfszetel of het oprichten van agrarische gebouwen en constructies is niet toegelaten.

3.2. Inrichtingsvoorschriften

3.2.1. Aanleg van het terrein

De zone dient ingericht en beheerd te worden in functie van de bestemming:

- De gehele zone dient, waar mogelijk, ingericht te worden in functie van de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu (bv. natuurlijk (speel)bos met nat-droog gradiënt als buffer t.a.v. de omliggende woningen);
- Een zone voor speelbos dient in de eerste plaats ingericht te worden als groenzone. Enkel streekeigen en inheemse beplanting wordt daarbij gebruikt, in overeenstemming met de huidige aanwezige beplanting in de vallei van de Roobeek. De beplanting vormt hierbij deels een buffer voor het omliggende woongebied.

- In functie van het recreatief gebruik kunnen beperkte lokale reliëfswijzigingen aangebracht worden, voor zover het natuurlijk landschap en de natuurwaarden niet in het gedrang worden gebracht;
- De gronden opgenomen in artikel 5 kunnen eveneens ingericht worden volgens dat artikel;
- Indien noodzakelijk voor ingrepen inzake waterbeheersing mogen de natuurlijke waterlopen en (afwaterings-)grachten worden verlegd binnen de afbakening van de bestemmingszone.
- Waar mogelijk wordt de inrichting afgestemd op het natuurlijk milieu en worden technieken voor natuurtechnische milieubouw gehanteerd, en wordt er maximaal gebruik gemaakt van de bestaande grenzen in het landschap en de natuurlijke topografie;

Alle verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer zijn verboden. Enkel fiets- en wandelverbindingen zijn in de zone toegelaten onder de vorm van losse waterdoorlaatbare verhardingen (zoals dolomiet, hout, ...) en knuppelpaden en bijhorende kleinschalige constructies voor toegankelijkheid. Gemotoriseerd dienst- en onderhoudsverkeer is, waar noodzakelijk, beperkt toegelaten.

3.2.2. Bebouwing

Voor de gronden gelden volgende bebouwingsvoorschriften:

- Het oprichten van gebouwen, of van constructies met dezelfde impact als gebouwen, is verboden, met uitzondering van constructies in functie van waterbeheersing voor de gronden waarop het artikel 5 van toepassing is;
- Het stapelen van materialen is verboden;
- Reliëfswijzigingen in functie van de optimalisatie van het waterbergend vermogen van de zone of in functie van het realiseren van permanente waterpartijen zijn toegestaan;

Zijn algemeen toegelaten binnen de zone:

- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het medegebruik van het gebied als speelbos (zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken,...);
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van de terreinen in functie van de hoofdbestemming (toegangspoortjes, afsluitingen, educatieve panelen, etc.);
- Alle werken, handelingen, voorzieningen, maatregelen en functiewijzigingen die nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het natuurlijk milieu en de waterbeheersing.

3.2.3. Bestaande kleine landschapselementen, hoogstambomen en streekeigen beplanting

Bestaande kleine landschapselementen, bestaande hoogstambomen en bestaande streekeigen beplanting dienen maximaal behouden te blijven op hun huidige plaats.

3.2.4. Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten onder de vorm van levende afsluitingen bestaande uit streekeigen en inheemse planten (zowel hoog- als laagstammig als klimplanten, onder de

vorm van heggen, houtkanten of bomenrijen), al dan niet versterkt met palen met draadwerk tot een maximale hoogte van 1,80 meter.

ART. 4. Agrarisch gebied

4.1. Bestemmingsvoorschriften

Categorie van gebiedsaanduiding: landbouw – bouwvrij agrarisch gebied

Het agrarisch gebied is bestemd voor de landbouw in ruime zin, met uitsluiting van de oprichting van landbouwgebouwen en -constructies.

4.2. Inrichtingsvoorschriften

Het oprichten van gebouwen en constructies is verboden, met uitzondering van schuilhokken voor dieren met een maximale oppervlakte van 30,00 m² en een maximale bouwhoogte van 3,50 meter. Nieuwe gebouwen en constructies in functie van landbouwbedrijfsvoering zijn niet toegelaten.

ART. 5. Zone voor waterbuffering

5.1. Bestemmingsvoorschriften

Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

Deze bestemmingszone betreft een bestemming in overdruk, waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. De voorschriften van de bestemming in overdruk primeren op voorkomende strijdige voorschriften van de basisbestemming.

5.1.1. Hoofdbestemming

De gronden zijn bestemd als een zone voor waterberging:

- als gebied voor het creëren van een waterbufferbekken en bijhorende infrastructuur in geval de waterstand te hoog wordt op de Roobeek, ter hoogte van de Berlingmolenstraat.

5.2. Inrichtingsvoorschriften

5.2.1. Aanleg van het terrein

De zone dient ingericht en beheerd te worden in functie van de bestemming:

- Het waterbergend vermogen van de gehele zone, en voor de ruimere omgeving dient steeds te worden verzekerd en geoptimaliseerd;
- Maatregelen en ingrepen inzake waterbeheersing zijn toegelaten: hierbij is het toegestaan constructies, verhardingen en reliëfwijzigingen aan te brengen, voor zover deze rechtstreeks in functie staan van de waterbeheersing (bedijking, afgraving en ophoging, bodem- en oeverversteving, kruinverharding, afwateringsgrachten, al dan niet regelbare stuw, voedingsbuizen en uitstroomconstructies, etc.). Verhardingen worden waar mogelijk uitgevoerd in waterdoorlatende en natuurlijke materialen, tenzij dit niet mogelijk is om redenen van veiligheid, stabiliteit en waterbeheersing. Waar mogelijk worden de maatregelen en ingrepen afgestemd op het natuurlijk milieu en worden technieken voor natuurtechnische milieubouw gehanteerd, en wordt er maximaal gebruik gemaakt van de bestaande grenzen in het landschap en de natuurlijke topografie;
- Indien noodzakelijk voor de ingrepen inzake waterbeheersing mogen de natuurlijke waterlopen en (afwaterings-)grachten worden verlegd binnen de afbakening van de bestemmingszone;

5.2.2. Bebouwing

Voor de gronden gelden volgende bebouwingsvoorschriften:

- Het oprichten van gebouwen, of van constructies met dezelfde impact als gebouwen, niet dienstig voor de functie van waterbeheersing, is verboden;
- Reliëfwijzigingen in functie van de optimalisatie van het waterbergend vermogen van de zone zijn toegestaan.

Zijn algemeen toegelaten binnen de zone:

- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van de terreinen in functie van de hoofdbestemming (toegangspoortjes, afsluitingen, educatieve panelen, etc.);
- Alle werken, handelingen, voorzieningen, maatregelen en functiewijzigingen die nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het natuurlijk milieu en de waterbeheersing.

ART. 6. ZONE VOOR WEGENIS EN OPENBAAR DOMEIN

6.1. Bestemmingsvoorschriften

Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur

Deze zijn bestemd voor wegen met verblijfs- of verkeersfunctie en de daarbij horende ruimtes, eventueel plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, voet- en fietspaden, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen.

De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegen zullen in zoverre zij nog niet tot de openbare wegen behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening, na volledige inrichting en uitrusting.

6.2. Inrichtingsvoorschriften

6.2.1. Aanleg van het terrein

De aanleg ervan dient in overeenstemming te zijn met de functie van de weg en de omgeving. De zone kan verhard worden in functie van de bestemming.

Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen, straatmeubilair en schuilhokjes zijn toegestaan.

De aanleg van de zone voor wegenis en openbaar domein dient rekening te houden met de toegankelijkheidsprincipes.

Ingeval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op onderhavige zone, dient de continuïteit van deze paden verzekerd te worden binnen deze zone.

De wegenis dient uitgerust te worden met begeleidend groen in de vorm van laanbomen, groenblijvende heestermassieven en/of groenperken.

6.2.2. Bebouwing

Binnen deze zone geldt een bouwverbod, met uitzondering van:

- het aanbrengen van bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen, straatmeubilair en schuilhokjes;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van de terreinen (verkeerspaaltjes, afsluitingen, etc.);
- het aanbrengen van architecturale elementen gericht op de kwaliteit van het openbaar domein.

6.3. Beheersvoorschriften

De beheerder van het openbaar domein staat tevens in voor het onderhoud van groen en beplanting.

ART.7. INDICATIEF TRACE VOOR TRAGE WEGEN

7.1. Bestemmingsvoorschriften

Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur

Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend, maar de inrichting van het tracé is verplicht. De opgenomen gronden zijn bestemd voor openbare wegen in functie van traag verkeer (fietsers, voetgangers, ...) en de daarbij horende ruimtes en openbaar groen. Ze zullen in zoverre zij nog niet tot de openbare wegen behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening, na volledige inrichting en uitrusting. Gemotoriseerd onderhouds- en dienstverkeer in functie van de zone voor natuurontwikkeling en waterbuffering is toegelaten.

7.2. Inrichtingsvoorschriften

7.2.1. Aanleg van het terrein

De aanleg van het indicatief tracé dient in overeenstemming te zijn met de functie van de weg en de omgeving.

Voor het indicatief tracé doorheen de zone voor wonen - deelzone voor open bebouwing (artikel 1B) geldt een minimale breedte van 5,00 meter.

Het tracé voor trage wegen kan verhard worden in functie van de bestemming, waar mogelijk met waterdoorlatende materialen.

Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen, straatmeubilair en schuilhokjes zijn toegestaan.

De aanleg van het tracé voor trage wegen dient rekening te houden met de toegankelijkheidsprincipes.

Ingeval bestaande fiets- en wandelpaden aansluiten op het tracé voor trage wegen, dient de continuïteit van deze paden verzekerd te worden.

7.2.2. Bebouwing

Binnen deze zone geldt een bouwverbod, met uitzondering van:

- het aanbrengen van bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen, straatmeubilair en schuilhokjes;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van de terreinen (verkeerspaaltjes, afsluitingen, etc.);
- het aanbrengen van architecturale elementen gericht op de kwaliteit van het openbaar domein.

7.3. Beheersvoorschriften

De beheerder van het openbaar domein staat tevens in voor het onderhoud van groen en beplanting.