



Legende

- contour RUP
- dimensionering (m)
- gebouwen
- gebouwen buiten plangebied
- percelen
- bestemming**
- Art.1 zone voor vrijstaande woningen
- Art.2 zone voor gekoppelde en gegroepeerde woningen
- Art.3 zone voor wonen
- Art.4 zone voor groene ruimte
- Art.5 zone voor waterloop
- Art.6 zone voor wegenis en openbaar domein
- bestemming overdruk**
- groenscherm
- Art.7 bouwrijpe zone voor ruiming waterloop
- bestemming lijn - indicatieve aanduiding**
- Art.8 verbinding langzaam verkeer
- bestemming punt**
- HS-cabine

Kadastrale onderlegger: CadMap 2010

**Gemeente Beveren
RUP Steenland Kallo**

**Grafisch plan
Ontwerp**



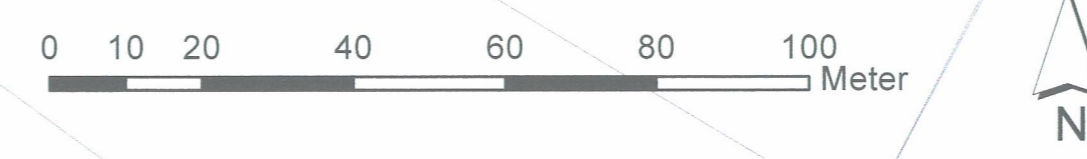
Oprichtgever
Gemeente Beveren
Stationsstraat 2, 9120 Beveren

Ontwerper
ANTEA GROUP nv
Rodelveldlaan 1, 2600 Antwerpen
tel.: 03/221.55.00 fax.: 03/221.55.01
E-mail: info@anteagroup.com

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting van 25 maart 2014	In zijn ontwerpversie ter inzage gelegen tijdens het openbare onderzoek van 15 mei tot en met 14 juli 2014	In zijn ontwerpversie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting van 25/11/2014
de secretaris, de voorzitter, Jan Noppe	de secretaris, de voorzitter, Jan Noppe	de secretaris, de voorzitter, Jan Noppe

plan nr.: 222817_gp_20140226_PAM.mxd 2/2
 doc.id.: 222817_gp_20140226_PAM.mxd
 formaat: Grootformaat 02 APR. 2015 A1
 schaal: 1/1000
 datum: 1 augustus 2014
 Albert De Smet

Ruimtelijk planner
Koert Janssens
aanbevelend verklaard afschrift
naams de provinciegriffier
de gedelegeerde onderstaar 1
Baert Vogelaere
organisatiemedewerker



08 APR 2015

College van burgemeester en schepenen
van Beveren
Stationsstrat 2

9120 Beveren

uw brief : 11 feburari 2015
uw kenmerk : [D.32]bg
ons kenmerk : RUP/2012/GRUP/05/12
bijlagen : ~~besluit deputatie~~ + ~~geviserd plan~~
betreft : **beslissing gemeentelijk RUP**
'Steenland' te Kallo
inlichtingen : Barbara Smitz
tel. : 09/267 78 21
e-mail : barbara.smitz@oost-vlaanderen.be

directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning



Geacht college

Gent, 03 APR. 2015

De deputatie heeft een beslissing genomen over het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Steenland'.

Overeenkomstig artikel 2.2.15 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt u hierbij een afschrift van het besluit van de deputatie toegezonden.

Als bijlage vindt u eveneens het door de deputatie geviseerde plan.

Hoogachtend
namens de Deputatie
i.o.v. de Provinciegriffier

Mark Cromheecke
directeur

Wij kunnen u sneller helpen indien u in alle briefwisseling over dit onderwerp ons kenmerk vermeldt.



directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning

vergadering van
02 april 2015

Besluit van de Deputatie

aanwezig
Briers Jan,
gouverneur-voorzitter

kenmerk RUP/2012/GRUP/05/012
betreft Beveren - gemeentelijk RUP Steenland Kallo.
Beslissing over goedkeuring.
verslaggever Geert Versnick

Vercamer Alexander
Versnick Geert
Hertog Peter
Dauwe Jozef
Bruggeman Hilde
Couckuyt Eddy

leden

De Smet Albert,
provinciegriffier

dossiënummer:
1500880

zittingnummer:
122

termijn:
11 april 2014

1. Feitelijke en juridische gronden

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), vastgesteld door de Vlaamse regering op 15 mei 2009, en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 2.2.14 §4
- het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997, en latere wijzigingen
- het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004; en latere wijzigingen
- het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Beveren-Waas, goedgekeurd door de deputatie op 28 september 2006;
- het gewestplan 'Sint-Niklaas –Lokeren', vastgesteld bij KB van 7 november 1978, en latere wijzigingen.
- Binnen het plangebied zijn er geen bijzondere plannen van aanleg (BPA's) van toepassing,
- Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening zeehavengebied Antwerpen (definitief vastgesteld op 30.04.2013, doch geschorst dd. 6 december 2013) en gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zeehavengebied Antwerpen Waaslandhaven fase 1 (B.S. 06.01.2006) en het gewestelijk RUP afbakening zeehavengebied Antwerpen, havenontwikkeling linkeroever, definitief vastgesteld dd. 24.10.2014
- Binnen het plangebied zijn er verkavelingen gelegen langsheen de Kruisdijklaan en Melseledijk. Deze verkavelingen worden niet opgeheven.
- het onderzoek tot milieueffectrapportage, zoals bepaald in het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, aangepast door het decreet van 27 april 2007, en het besluit van de

...

Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's

- de beslissing van de dienst Mer van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van 29 oktober 2012 dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat bijgevolg de opmaak van een plan-MER voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Steenland Kallo' te Beveren niet nodig is
- het besluit van de Vlaamse regering van 26 januari 2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage
- de beslissing van de dienst VR van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van 9 maart 2012 en 13 juni 2012 dat er geen Seveso-inrichting binnen het plangebied aanwezig of mogelijk is, dat er binnen een straal van 2 km omheen het plangebied geen Seveso-inrichtingen gevestigd zijn, dat er voor het voorgenomen plan geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden met betrekking tot het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in het samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 (en latere wijzigingen) tussen de federale staat, het Vlaams gewest, het Waals gewest en het Brussels hoofdstedelijk gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn
- het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
- de plenaire vergadering van 12 juni 2012 en het verslag ervan
- het gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2014 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp gemeentelijk RUP 'Steenland Kallo' te Beveren
- het openbaar onderzoek over het ontwerp gemeentelijk RUP 'Steenland Kallo' te Beveren dat liep van 15 mei 2014 tot en met 14 juli 2014
- het advies van de GECORO van Beveren van 6 oktober 2014 naar aanleiding van de behandeling van de adviezen, bezwaren en opmerkingen van het openbaar onderzoek
- het gemeenteraadsbesluit van 25 november 2014 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP 'Steenland Kallo' te Beveren
- het op 11 februari 2015 op het provinciehuis ontvangen dossier over het gemeentelijk RUP 'Steenland Kallo' te Beveren, met het advies van de GECORO aan de gemeenteraad, het gemeenteraadsbesluit houdende de definitieve vaststelling, het gemeentelijk RUP en de overige procedurestukken
- Uit de bovenvermelde stukken blijkt dat bij de opmaak van het gemeentelijk RUP de formele procedure zoals bepaald in de VCRO werd nageleefd.
- Conform artikel 2.2.5 van de VCRO gebeurde de opmaak van het RUP onder de verantwoordelijkheid van een ruimtelijk planner.

./...

- De conform artikel 2.2.2 §1 van de VCRO verplichte delen van een RUP zijn duidelijk terug te vinden in het RUP.
- De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn ondergebracht onder een categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding zoals voorgeschreven in artikel 2.2.3 §3 van de VCRO.
- In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden bepalingen opgenomen die de doelstelling en de beginselen van het integraal waterbeleid ondersteunen. De deputatie wijst er tevens op dat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013) van toepassing is voor het plangebied van het RUP. Het RUP doet aldus geen schadelijke effecten bestaan als bedoeld in artikel 3 §2 17° van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003. Er is voldaan aan de verplichtingen van de watertoets.

2. Motivering

Planinhoud

Het gebied Steenland te Kallo leunt aan bij de verkaveling Kruisdijklaan en ligt ten westen van de Melseledijk en ten oosten van de Beverse Dijk. Het plangebied ligt ten zuiden van de kern van Kallo. Het betreft een gebied van ongeveer 3,5 ha.

De opmaak van het RUP Steenland te Kallo kadert in de herstelbeweging voor de leefbaarheid van de dorpskernen van Kallo en Kieldrecht zoals weergegeven in het Strategisch Plan voor de Linkerschelde-oever. Het woonuitbreidingsgebied Steenland was begrepen in het geschorste gewestplan van 8 september 2000 en is nadien in het gewestelijk RUP Waaslandhaven fase 1 als gebied voor woonuitbreiding opgenomen dat als doel heeft de rechtstoestand te herstellen. De opmaak van het RUP kadert in de verdere invulling en verfijning van het GRUP Waaslandhaven fase 1, dd. B.S. 06.01.2006 en het GRUP Afbakening Zeehavengebied Antwerpen, 30.04.2013, welke geschorst is door de Raad van State dd. 06.12.2013 waarbij het woonuitbreidingsgebied uit het geschorste gewestplan werd bestemd als gebied voor woonuitbreiding. Een klein deel van het gebied voor woonuitbreiding werd opgenomen bij het gewestelijk RUP Afbakening Zeehavengebied Antwerpen (definitief vastgesteld op 30 april 2013) omdat het niet was opgenomen in het GRUP Waaslandhaven fase 1. Het RUP van 2013 is gedeeltelijk vervangen door het op 24 oktober 2014 definitief vastgestelde RUP afbakening zeehavengebied Antwerpen, havenontwikkeling Linkeroever.

Planningscontext

- Buiten de stedelijke gebieden dienen volgens het RSV ontwikkelingen m.b.t. wonen geconcentreerd te worden in kernen van het buitengebied waaronder Kallo. Het plangebied is wel gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening zeehavengebied

J...

Antwerpen (definitief vastgesteld op 30.04.2013 en geschorst dd. 06.12.2013), het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Zeehavengebied Antwerpen, havenontwikkeling Linkeroever (definitief vastgesteld dd. 24.10.2014) en het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zeehavengebied Antwerpen Waaslandhaven fase 1 (definitief vastgesteld op 16 december 2005), zijnde de geselecteerde poort van de Waaslandhaven. In het gewestelijk RUP is het grootste deel van het gebied voorzien als gebied voor woonuitbreiding: Het gebied voor woonuitbreiding is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante voorzieningen. Het gebied kan ontwikkeld worden nadat de noodzaak tot aansnijden ervan werd aangetoond in een woonbehoeftestudie en het bestemd wordt voor de aanleg van woonwijken die als een stedenbouwkundig geheel zijn opgevat en aandacht besteed is aan het veiligheidsaspect (seveso-inrichtingen).

- Het plangebied is niet gelegen binnen een herbevestigd agrarisch gebied.
- De provincie heeft de opdracht om kleinstedelijke gebieden als Beveren af te bakenen. Het afbakeningproces van Beveren is nog lopende, doch er kan met relatief grote zekerheid gesteld worden dat het plangebied niet tot het stedelijk gebied Beveren zal behoren. Verder maakt het plangebied naast deel uitmakend van de deelruimte Waaslandhaven ook deel uit van het noordelijk openruimtegebied als woonkern in het buitengebied. Verder is het plangebied gelegen in de geselecteerde relictzona 'Scheldepolders Beveren en Scheldeschorren'. Tenslotte is Kallo geselecteerd als woonkern.
- Het project is in het GRS geselecteerd als prioritair te realiseren in functie van de kernversterking enerzijds en anderzijds in functie van de herstelbeweging conform de beleidsvisies van het Strategisch plan voor de Linkerscheldeoever. In het GRS is in de woningprogrammatie gesteld dat het project Steenland prioritair ontwikkeld kan worden in de planningsperiode 2003-2007. In het GRS wordt ook gesteld dat er aandacht moet zijn voor de resterende landschapskarakteristieken.

Inhoudelijke opmerkingen

Overeenstemming met het RSV, het PRS en het GRS

- De ontwikkelingsopties voor het gebied Steenland te Kallo passen in de beleidskaders op gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Overige opmerkingen

- Het register planschade, planbaten is evenwel niet meer actueel gezien op 24 oktober 2014 het gewestelijk RUP afbakening zeehavengebied Antwerpen, havenontwikkeling Linkeroever definitief werd vastgesteld waardoor een deel van de bufferzone ondertussen al de bestemming gebied voor woonuitbreiding heeft.

./...

3. Besluit

Artikel 1. Het gemeentelijk RUP 'Steenland Kallo' te Beveren wordt goedgekeurd.

Art. 2 Een afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg gezonden worden naar:

- o het college van burgemeester en schepenen van Beveren
- o Ruimte Vlaanderen, afdeling Adviseren en Participeren Lokaal

Gent, 02 april 2015

namens de Deputatie:

de provinciegriffier,
(get.) Albert De Smet

de gouverneur-voorzitter,
(get.) Jan Briers



Voor eensluidend verklaard afschrift
namens de provinciegriffier
de gedelegeerde ambtenaar :

Bart De Vogelaere
organisatiemedewerker

GEMEENTE BEVEREN

RUP STEENLAND KALLO

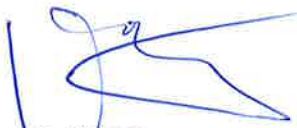
Verordenend deel Ontwerp RUP

Stedenbouwkundige voorschriften

GEMEENTE BEVEREN
RUP STEENLAND KALLO
Verordenend deel Ontwerp RUP
Stedenbouwkundige voorschriften

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad
in de zitting van 25 maart 2014

de secretaris,


Jan Noppe




de voorzitter,


Jens De Wael


In zijn ontwerpversie ter inzage gelegen tijdens het openbare onderzoek
van 15 mei tot ^{en met} 14 juli 2014

de secretaris,


Jan Noppe

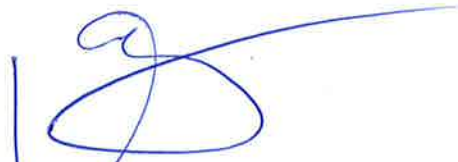


de burgemeester,


Marc Van de Vijvere

In zijn ontwerpversie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad
in de zitting van 25 november 2014

de secretaris,


Jan Noppe



de voorzitter,


Jens De Wael

Goedgekeurd 02 APR. 2015
namens de Deputatie
de Provinciegriffier

get. Albert De Smet



Voor eensluidend verklaard afschrift
namens de provinciegriffier
de gedelegeerde ambtenaar :
Bart De Vegelaere
organisatiemedewerker

COLOFON

Oprichting:

RUP Steenland Kallo / Beveren

Oprichtgever:

Gemeente Beveren
Stationsstraat 2
9120 BEVEREN

Oprachthouder:

Antea Group nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

Tel 03/221.55.00
Fax 03/221.55.03
www.anteagroup.be

kwaliteitslabel
ISO 9001:2000

Identificatienummer:

2228173047.doc/kja

Datum:

status / revisie:

juni 2008	ontwerp
oktober 2011	voorontwerp herziening
jan. – april 2012	aanpassing
november 2012	ontwerp RUP
december 2013	ontwerp aanpassing
maart 2014	ontwerp definitief
november 2014	ontwerp DV

Vrijgave:

Koen Janssens, ruimtelijk planner



Projectmedewerkers:

Koen Slabbaert, ruimtelijk planner
Wouter Impens, adviseur

© Antea Group 2014

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Soresma 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

Artikel 0	Algemene bepalingen	4
Artikel 1	Zone voor vrijstaande woningen	11
Artikel 2	Zone voor gekoppelde en gegroepeerde woningen	16
Artikel 3	Zone voor wonen	22
Artikel 4	Zone voor groene ruimte	23
Artikel 5	Zone voor waterloop	25
Artikel 6	Zone voor wegenis en openbaar domein	26
Artikel 7	Bouwvrije zone voor ruiming waterloop (overdruk)	28
Artikel 8	Verbinding langzaam verkeer (indicatieve aanduiding)	29

Artikel 0 Algemene bepalingen

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<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>Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. De op het plan weergegeven maatvoering heeft evenwel een verordenend karakter.</p> <p>0.3. Gebouwen en constructies voor openbaar nut</p> <p>Kleinschalige gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut, kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten tenzij dit expliciet wordt verboden, mits de kleinschaligheid hiervan gewaarborgd is en 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. Op groenzones of openbare domein mag de bebouwde oppervlakte niet groter zijn dan 10m² per inplanting.</p> <p>0.4. Bestaande gebouwen en activiteiten</p> <p>Voor de bestaande, hoofdzakelijk vergunde gebouwen, constructies en verhardingen binnen de betrokken zone, vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zich geen weigeringsgrond voor het beoordelen van de aanvragen tot het bekomen van een vergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op het verbouwen van niet-verkrotte gebouwen of constructies binnen het bestaande bouwvolume. Gebouwen worden beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet</p>

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>voldoen aan de elementaire eisen inzake stabiliteit.</p> <p>In geval van stopzetting of wijziging van activiteiten of in het geval verbouwings- of herbouwingswerken nodig zijn om de huidige activiteiten te handhaven, moeten de in het RUP vooropgestelde bestemmingen en voorschriften gerealiseerd worden.</p> <p>0.5. Duurzaam ruimtegebruik</p> <p>Voor alle nieuwe bouwprojecten worden de principes van duurzaam ruimtegebruik gehanteerd: de gebouwen moeten kwalitatief van hoog niveau zijn wat betreft uitstraling, gebruik en onderhoud. De volgende criteria worden meegenomen bij de beoordeling: opbouw, indeling en vormgeving van het gebouw, comfort, licht, verluchting, energieprestaties en duurzame bouwmaterialen.</p> <p>Voor alle nieuwe gebouwen worden maatregelen genomen voor een efficiënt energiegebruik, ruimtegebruik en afvalwaterbeheer en voor de opvang, buffering en mogelijk hergebruik van het hemelwater.</p> <p>Ook met betrekking tot de inrichting van het openbaar domein en de groenzones wordt aandacht besteed aan duurzaamheid. Hierbij wordt gedacht aan duurzaam ruimtegebruik, beperken van de verhardingen en doordachte inplanting van verlichting.</p> <p>0.6 Aandacht beeldkwaliteit bebouwing</p> <p>Bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning wordt de inrichting getoetst aan de beeldkwaliteit van de bebouwing als geheel en de inpassing in het publieke domein; dit wordt uitvoerig gemotiveerd in het dossier. De toetsing van de beeldkwaliteit gebeurt op het vlak van de vorm, kleur en materiaalgebruik. Doel is het uitwerken van een samenhangend geheel dat de kwaliteit en de identiteit van de openbare groenzone, ontmoetingsruimte en het publieke domein versterkt.</p> <p>Zowel bij nieuwbouw, ver- of herbouwingswerken, dient te worden gewaakt over een verantwoorde architecturale integratie met de aangrenzende panden, zodat een esthetisch straatbeeld wordt verzekerd.</p> <p>Blinde gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein zijn niet toegestaan. Het gedeelte van nieuwe en</p>

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>bestaande scheidsmuren die vrij blijven, moeten eveneens worden afgewerkt in gevelsteen of donkerkleurige materialen.</p> <p>0.7. Niveau vloerpas</p> <p>Voor de woningen dient de gelijkvloerse verdieping zich op voldoende hoogte t.o.v. het maaiveld te bevinden. Het niveau van de vloerpas van de gelijkvloerse verdieping is max. 0,35m boven het niveau van de as van de weg.</p> <p>Gezien de gronden mogelijk overstromingsgevoelig zijn dient er overstromingsvrij te worden gebouwd.</p> <p>0 8. Verhardingen</p> <p>Gezien de gronden mogelijk overstromingsgevoelig zijn dient er bijzondere aandacht uit te gaan naar verhardingen in het plangebied. In het algemeen wordt het beperken van verhardingen nagestreefd. Bij de ontwikkeling wordt aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften het gebruik van waterdoorlatende materialen voor verhardingen van de zones die niet tot het openbaar domein behoren nagestreefd (maximale infiltratie en buffering op het eigen perceel; maximaal verhardbare oppervlaktes; gebruik waterdoorlatende materialen; gescheiden afvoer). Binnen het openbaar domein zelf is er een verbod op monolietverharding voor parkeerstroken en voet- en fietspaden.</p> <p>Voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zullen functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden; • Tenzij expliciet anders vermeld in de voorschriften van de betreffende zone, geldt voor alle zones van dit RUP dat verhardingen worden gerealiseerd in waterdoorlatende materialen: losse verharding of elementverharding. <p>0.9. Waterhuishouding</p>

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) worden toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.</p> <p>Hemelwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt worden. Gezien de beperkte infiltratiegevoeligheid van de bodem dient de nadruk te liggen op buffering van het hemelwater dat niet wordt herbruikt.</p> <p>Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd. 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.</p> <p>0.10. Archeologisch patrimonium</p> <p>Voorafgaand aan vergunningsaanvragen of delen van een vergunningsaanvragen, die een invloed hebben op de ondergrond, dient een archeologische prospectie met ingreep op de bodem te gebeuren door een archeoloog. Op deze manier kan worden uitgemaakt of deze sporen een archeologische opgraving rechtvaardigen. Indien een archeologische opgraving noodzakelijk is, dient daartoe voldoende tijd te worden vrijgemaakt, in overleg met de bevoegde entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met taken van beleidsuitvoering betreffende onroerend erfgoed.</p> <p>0.11. Begrippen</p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebouwingspercentage: (terreinbezetting) de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het terrein of de kavel. • Bebouwing aaneengesloten: de zijgevels van het hoofdgebouw worden opgericht op de perceelsgrens voor de gemene gevels of tegen de perceelsgrens indien voor ontdubbelde scheidingsmuren gekozen wordt. • Bebouwing gekoppeld: één van de zijgevels van het hoofdgebouw wordt opgericht tegen de

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>perceelsgrens als ontdubbelde scheidingsgevel en geeft aansluiting met het aanpalende gebouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebouwing vrijstaand: de gevels van het hoofdgebouw worden vrijstaand opgericht. • Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kavelddeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. • Bijgebouw: het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat en bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen. • Bouwdiepte: de diepte van een bouwwerk 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. • Bouwhoogte: de totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok. • 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 zolder (ook al is deze bewoonbaar). • Bouwstrook : het deel van een kavel dat effectief bebouwd kan worden. • Bruto-bouwvolume: Het bruto-bouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft. • Bruto-vloeroppervlakte: de totale beloopbare oppervlakte van het gebouw, inclusief kelderoppervlakte, zolderoppervlakte en oppervlakte van de bijgebouwen in geval de kelder en/of de zolder minimum 2,1m hoog zijn. • Dakhoogte: de afstand tussen de kroonlijsthoogte en de nokhoogte, geprojecteerd in een vertikaal vlak. • Dakuitbouw: een uit het dakvlak vooruitspringend raam. • Elementverharding: een verharding van het grondoppervlak door het gebruik van natuurstenen, betonstenen, klinkers, 'grasdallen' of andere vaste elementen in verband gelegd met een open voeg; • Garage: gebouw geschikt voor het stallen van één of meer auto's met de uitsluiting van bedrijvigheid. • Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt. • Gesloten verharding: verharding bestaande uit één soort materiaal en niet-waterdoorlatend

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>zoals bijv. asphalt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen. • Hoofdgebouw: het gebouw dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen. • Kavel: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars dat samen met het woonhuis een ononderbroken ruimtelijk geheel vormt. • Kroonlijst: de snijlijn tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak of de dakrand bij een plat dak. • Kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het vloerpeil tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft. • Losse verharding: een verharding van het grondoppervlak door het gebruik van granulaten zoals dolomiet, boskiesel of steenslag. • Meergezinswoning: gebouw bestaande uit minimum twee woonentiteiten. • Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming en daardoor steeds minder dan de helft van de hoofdbestemming bedraagt. • Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw. • Overstromingsvrij bouwen is het aanwenden van een aangepaste bouwwijze waardoor geen (bijkomende) ruimte voor water wordt ingenomen, en zodoende geen (bijkomende) wateroverlast wordt gecreëerd. Dit kan door het treffen van een van volgende maatregelen of een combinatie ervan: <ul style="list-style-type: none"> - enkel ophogen wat strikt noodzakelijk is; - de ingenomen ruimte compenseren; - het vermijden van benutte ondergrondse ruimten; - de onderzijde van de vloerplaat voldoende hoog leggen; - een ondergrondse stookolietank inplanten; - er bij de plaatsing van een hemelwaterput op toezien dat er geen overstromingswater in de put kan binnendringen;

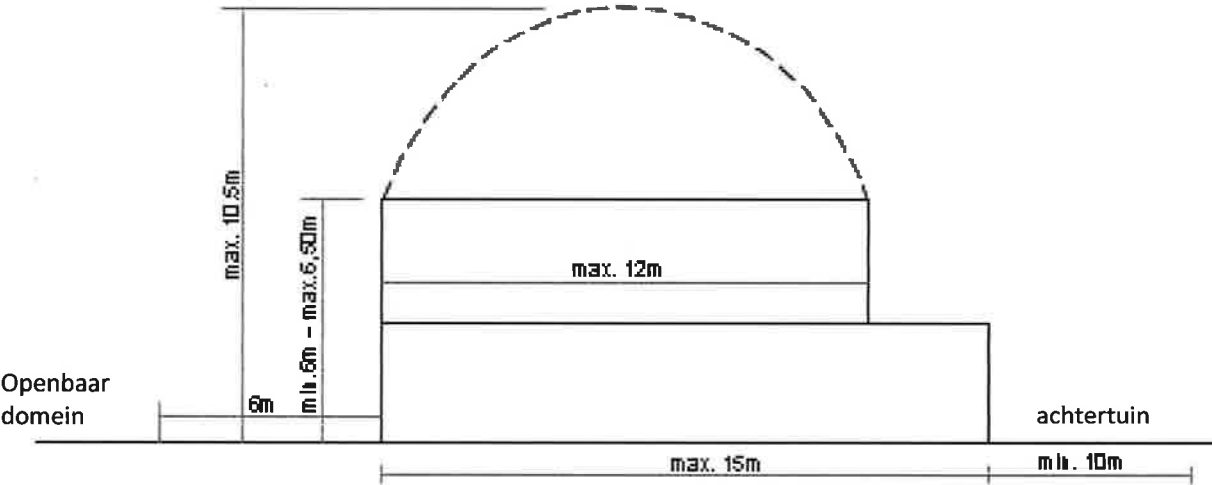
Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> - de waterafvoer van de gebouwen eventueel verzekeren met een pompinstallatie. • Referentiepeil: onafgezien van het peil ten opzichte van het zeeniveau, wordt in dit RUP het begrip referentiepeil gehanteerd. Het referentiepeil stemt overeen met de as van het bestaande aanliggende weggedeelte. • Rooilijn: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen. • Vergunde woning / constructie : een woning / constructie waarvan de kenmerken en functies overeenstemmen met de stedenbouwkundige vergunning(en) die ervoor zijn afgeleverd. • Verharding: alle bodembedekkingsmaterialen en behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. • Voortuinstrook: een bouwrijpe strook tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn van de wegenis waarlangs de kavel ontsloten wordt. • Woongelegenheden: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. • Woonlaag: bouwlaag of ruimte onder het zadeldak van een gebouw dat ingericht is in functie van wonen. • Zadeldak: een dak gevormd door twee hellende vlakken die in een nok samenkomen. • Zone: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is. • Zonegrens: grens tussen twee bestemmingszones.

Artikel 1 Zone voor vrijstaande woningen

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>In aansluiting met Melseledijk is een zone voor vrijstaande¹ woningen, de bestaande verkaveling waarin de woningen zijn gelegen wordt hier in zijn huidige vorm behouden. De gronden van de voormalige hoeve worden eveneens in deze zone opgenomen, waarbij de mogelijkheid is voorzien om in aansluiting met de nieuwbouwwijk enkele bijkomende vrijstaande woningen te realiseren.</p>	<p>1.1 Bestemming <i>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen.</i></p> <p>Het gebied is bestemd voor het oprichten van vrijstaande eengezinswoningen met inbegrip van zorgwoningen. Enkel functies complementair aan wonen zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten mits aan volgende vereisten voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; – De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m²; – Wonen op gelijkvloers is verplicht. <p>1.2 Gebouwen</p> <p>1.2.1 Typologie</p> <p>Vrijstaande bebouwing verplicht. Alle gevels, zichtbaar vanaf het openbaar domein, worden afgewerkt als volwaardige gevels.</p> <p>1.2.2 Inplanting</p> <p>Voorgevel</p> <p>De voorgevel van het gebouw wordt opgericht op 6m van de rooilijn. De voorgevels van de gebouwen worden gericht naar het openbaar domein.</p>

¹ Vrijstaande bebouwing: de vier gevelvlakken van het hoofdgebouw worden vrijstaand opgericht

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Zijgevel De bouwvrije zijtuinstrook bedraagt minimum 3 m, een carport is evenwel mogelijk indien opgericht op 12m van de rooilijn en mits akkoord van de aanpalende eigenaar. De woningen die grenzen aan de zuidelijke plangrens hebben een bouwvrije zijtuinstrook van minimum 4m, een carport is hier niet mogelijk.</p> <p>Gevelbreedte Voor open bebouwing bedraagt de minimale gevelbreedte 7m.</p> <p>Bouwdiepte De bouwdiepte voor woningen bedraagt maximum 15m op het gelijkvloers en maximum 12m op de verdieping (minimum diepte op verdieping bedraagt 9m);</p> <p>Er wordt steeds minimum 10m tuinstrook behouden.</p> <p>1.2.3 Bouwvolume en verschijningsvorm De grootte en welstand van de hoofdgebouwen dient te worden gerealiseerd volgens onderstaand profiel.</p> <p>Bouwhoogte en -breedte De kroonlijsthoogte heeft een afmeting tussen 6,00m en 6,50m. De nokhoogte bedraagt max. 10,50m.</p> <p>De pas van de gelijkvloerse vertrekken mag niet meer dan 0,35m boven de pijlhoogte van de aanliggende straat worden voorzien.</p> <p>Dakvorm De dakvorm is vrij. Dakvensters zijn toegelaten.</p> <p>Materiaalgebruik Voor alle buitengevels en de bedekking van schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetische materialen. Zonnepanelen zijn toegelaten.</p>

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	 <p>1.2.4 Private garage / carport</p> <ul style="list-style-type: none"> – garages onder het niveau van de straat zijn verboden; – minimum één per woongelegheden; – garages worden voorzien in het hoofdgebouw; – het oprichten van een carport is in principe niet toegelaten, behoudens schriftelijk akkoord van de eigenaar van het aanpalend perceel. De carport kan worden voorzien in de zijtuin op 12m achter de rooilijn met een hoogte van max. 3m, plat dak en max. opp. van 24m². In de zijtuin van de woningen grenzend aan de zuidelijke plangrens zijn geen carports toegelaten. <p>1.2.5 Aanleg van het terrein</p> <p>Inrichting van de tuin</p> <ul style="list-style-type: none"> – zaken die behoren tot de normale tuininfrastructuur zijn toegelaten (tuinhuisje, serre, siervijver,...) op min. 1m afstand van de perceelsgrens. Koppeling van tuinbergingen op de perceelsgrens is

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>eveneens mogelijk mits schriftelijk akkoord tussen de verschillende eigenaars;</p> <ul style="list-style-type: none"> - de oppervlakte van een tuinhuisje, serre,... is beperkt tot 20m², de gezamenlijke oppervlakte van alle constructies is beperkt tot 40m²; - voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal; - een open zwembad is toegelaten met een maximum oppervlakte van 80m² en op minimum 1,00 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen (verharding inbegrepen); - de tuinen dienen inzake hoogte aangelegd en ingericht zodat overlast voor de aanpalende tuinen voorkomen wordt. <p>Inrichting van de voortuin</p> <ul style="list-style-type: none"> - deze strook is bestemd om te worden aangelegd als siertuin; - geen bouwwerken toegelaten met uitzondering van toegangen en een oprit tot de woning; - verhardingen in de voortuinstrook: één oprit is toegelaten en wordt beperkt tot max. 4m breedte. <p>1.2.6 Afsluitingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afsluitingen bestaan uit groene hagen eventueel versterkt met paaltjes en draad (max. 2,00 m hoogte) of enkel paal en draad. • De straatafsluiting mag max. 0,70m hoog zijn: enkel doorlevende hagen eventueel gesteund met voetmuurtjes of draadversterking of enkel paal en draad. <p>1.2.7 Perceelsbreedte bij bebouwing</p> <p>De perceelsbreedte bij vrijstaande bebouwing bedraagt min. 15m. Het samenvoegen van bouwpercelen kan niet worden toegestaan.</p>

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>1.3 Groenscherm (overdruk)</p> <p>Dat deel van de zone aangeduid met de overdruk 'groenscherm' heeft tot doel de landschappelijke integratie van de zone naar het aangrenzende open landschap te verzekeren.</p> <p>Het groenscherm dient te worden gerealiseerd onder de vorm van een haag met streekeigen en inheemse planten tot een minimale hoogte van 2,00 m in volgroeide toestand. Bij het aanplanten heeft het plantmateriaal een hoogte van minimaal 1,50 m.</p> <p>Binnen de overdruk zijn constructies of opslag niet toegestaan. Ondergrondse leidingen kunnen worden aangelegd voor zover zij geen belemmering betekenen voor de aanplanting.</p> <p>Bij nieuwbouw dient het groenscherm te worden gerealiseerd door de ontwikkelaar in het eerstvolgende plantseizoen na de in gebruik name van de woning.</p>

Artikel 2 Zone voor gekoppelde en gegroepede woningen

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>In het nieuw te realiseren woongebied tussen Melseledijk en Beversedijk is de bestemming een zone voor gekoppelde en gegroepede² eengezinswoningen. Binnen een aangegeven maximale bouwdiepte en aantal bouwlagen kan vorm gegeven worden aan diverse woningtypes. Doel is te streven naar differentiëring van woningtype en woninggrootte, waarbij voor ieder type naar eigen vormgeving kan gestreefd worden. Naar het poldergebied toe is de realisatie van een streekeigen groenscherm voorzien.</p>	<p>2.1 Bestemming</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen.</i></p> <p>Het gebied heeft als hoofdfunctie wonen en is bestemd voor het oprichten van eengezinswoningen met inbegrip van zorgwoningen.</p> <p>Enkel functies complementair aan wonen zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten mits aan volgende vereisten voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; – De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m²; – Wonen op gelijkvloers is verplicht. <p>2.2 Gebouwen</p> <p>2.2.1 Typologie</p> <p>Op het grafische plan wordt een onderscheid gemaakt tussen deelzones A en deelzones B, deze zijn met de overeenkomstige letter op het grafische plan aangeduid:</p> <ul style="list-style-type: none"> – In deelzones A is half open bebouwing verplicht; – In deelzones B is gegroepede of gesloten bebouwing verplicht; <p>Alle gevels, zichtbaar vanaf het openbaar domein, worden afgewerkt als volwaardige gevels. Het samenvoegen</p>

² Gegroepede bebouwing: de zijgevelvlakken van meer dan twee hoofdgebouwen worden opgericht tegen de perceelsgrens en geven aansluiting met het aanpalende gebouw, het project moet niet noodzakelijk als één geheel worden gerealiseerd

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>van bouwpercelen kan niet worden toegestaan.</p> <p>2.2.2 Inplanting</p> <p>Voorgevel</p> <p>De voorgevel van het gebouw wordt opgericht op 6m van de rooilijn, uitgezonderd de deelzone A1 grenzend aan de zuidelijke plangrens: hier worden de gebouwen opgericht op 5,5 m van de rooilijn. De voorgevels van de gebouwen worden gericht naar het openbaar domein.</p> <p>Zijgevel</p> <p>De bouwvrije zijtuinstrook bij de halfopen bebouwing bedraagt minimum 3 m, een carport is evenwel mogelijk indien opgericht op 12m van de rooilijn en mits akkoord van de aanpalende eigenaar. De woningen die grenzen aan de zuidelijke plangrens hebben een bouwvrije zijtuinstrook van minimum 4m, een carport is hier niet mogelijk.</p> <p>De overige zijgevels worden opgericht op de perceelsgrens voor de gemene gevels of tegen de perceelsgrens voor de ontdubbelde scheidingsmuren.</p> <p>Gevelbreedte</p> <p>Voor half open bebouwing bedraagt de minimale gevelbreedte 7m.</p> <p>Bouwdiepte</p> <p>Binnen de deelzone B worden deelzones B1 en B2 onderscheiden, deze worden met het overeenkomstige cijfer op het grafische plan aangeduid.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De woningen gelegen in de noordelijk gelegen deelzone A1 en de deelzone B1 hebben een maximum diepte van 14 m op het gelijkvloers en 11 m op de verdieping (minimum diepte verdieping bedraagt 9m); - De woningen in de deelzone B2 en de deelzone A2 hebben een maximum diepte van 15m op het gelijkvloers en 11m op de verdieping (minimum diepte verdieping bedraagt 9m); - Voor de woningen gelegen in de deelzone A1 grenzend aan de zuidelijke plangrens, bedraagt de maximale diepte 12 m dit zowel op het gelijkvloers als de verdieping. (minimum diepte verdieping bedraagt 9m); <p>Er wordt steeds minimum 10m tuinstrook behouden.</p>

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>2.2.3 Bouwvolume</p> <ul style="list-style-type: none"> - De kroonlijsthoogte heeft een afmeting tussen 5,60m en 6m. Deze kan herleid worden tot minimaal 3,50m mits het indienen van een gezamenlijke bouwaanvraag of het bijvoegen van een geregistreerde overeenkomst tussen de aanpalende eigenaars. - De kroonlijsthoogte per bouwblok is gelijk en wordt bepaald door het eerste vergunde ontwerp. - De pas van de gelijkvloerse vertrekken mag niet meer dan 0,35m boven de pijlhoogte van de aanliggende straat worden voorzien. <p>2.2.4 Verschijningsvorm</p> <p>Dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> - hellende daken (helling tussen 35° en 45°) met de nok evenwijdig met de bouwlijn. - de dakhelling is per bouwblok gelijk en wordt bepaald door het eerste vergunde ontwerp. - het achterste dakvlak mag doorschieten binnen het voorgestelde gabariet. - platte daken zijn enkel mogelijk over een volledig bouwblok en bij een gezamenlijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. <p>Balkons, stand- en dakvensters</p> <p>Zijn toegelaten indien de constructie voldoet aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot ½ van de gevelbreedte met een maximum per constructie-eenheid van 2m. - de afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling en tussen een constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1m. - de uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt maximum 0,60m vanaf 2,50m boven het peil van het voetpad, de hoogte boven de dakvlakken is beperkt tot 1,50m gemeten op 0,40m achter het gevelvlak. - standvensters in het dak dienen opgericht te worden op de voorgevel of dieper. De hoogte boven de

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>dakvlakken is beperkt tot 1,50m gemeten op 40cm achter het gevelvlak.</p> <ul style="list-style-type: none"> - bij kroonlijsthoogte hoger dan 4m zijn geen standvensters toegelaten. <p>Materialen</p> <ul style="list-style-type: none"> - gekoppelde gebouwen vormen architectonisch één geheel (zullen eventueel gezamenlijk opgericht worden). - de gemene muren in de groepswoningbouw worden ontdubbeld opgericht en voorzien van geluidsisolatie. - de gevels zullen uitgevoerd worden in volwaardige gevelmaterialen zoals baksteenmetselwerk, betonsteen, sierpleisterwerk of andere architectonische verantwoorde materialen. - de daken zullen uitgevoerd worden in dakpannen, natuurleien, kunstleien of andere gelijkwaardige materialen. - zonnepanelen zijn toegelaten. <p>2.2.5 Private garage / carport</p> <ul style="list-style-type: none"> - garages onder het niveau van de straat zijn verboden - minimum één per woongelegenheid - garages worden voorzien in het hoofdgebouw. - het oprichten van een carport is in principe niet toegelaten, behoudens schriftelijk akkoord van de eigenaar van het aanpalend perceel. De carport kan worden voorzien in de zijtuin op 12m achter de rooilijn met een hoogte van max. 3m, plat dak en max. opp. van 24m². In de zijtuin van de woningen grenzend aan de zuidelijke plangrens zijn geen carports toegelaten. <p>2.3 Aanleg van het terrein</p> <p>2.3.1 Inrichting</p> <p>Inrichting van de tuin</p> <ul style="list-style-type: none"> - zaken die behoren tot de normale tuinfrastructuur zijn toegelaten (tuinhuisje, serre, siervijver,...)

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>op min. 1m afstand van de perceelsgrens. Koppeling van tuinbergingen op de perceelsgrens is eveneens mogelijk mits schriftelijk akkoord tussen de verschillende eigenaars;</p> <ul style="list-style-type: none"> - de oppervlakte van een tuinhuisje, serre,... is beperkt tot 20m², de gezamenlijke oppervlakte van alle constructies is beperkt tot 40m²; - voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal; - een open zwembad is toegelaten met een maximum oppervlakte van 80m² en op minimum 1,00 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen (verharding inbegrepen); - de tuinen dienen inzake hoogte aangelegd en ingericht zodat overlast voor de aanpalende tuinen voorkomen wordt. <p>Inrichting van de voortuin</p> <ul style="list-style-type: none"> - deze strook is bestemd om te worden aangelegd als siertuin; - geen bouwwerken toegelaten met uitzondering van toegangen en een oprit tot de woning; - verhardingen in de voortuinstrook: één oprit is toegelaten en wordt beperkt tot max. 4m breedte. <p>2.3.2 Afsluitingen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij gekoppelde bebouwing mag in het verlengde van de gemeenschappelijke zijgevel, de scheidingsmuur verlengd worden tot 3m achter de toegelaten bouwdiepte (max. 2m hoogte) en dit in gevelsteen of volwaardige materialen. - Afsluitingen bestaan uit groene hagen eventueel versterkt met paaltjes en draad (max. 2,00 m hoogte) of enkel paal en draad. - De straatafsluiting mag max. 0,70m hoog zijn: enkel doorlevende hagen eventueel gesteund met voetmuurtjes of draadversterking of enkel paal en draad.

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>2.4 <i>Nutsvoorzieningen</i> ⚡</p> <p>Op de plaats die op het grafisch plan is aangeduid met het betrokken symbool, is de aanleg van een hoogspanningscabine voorzien.</p> <p>2.5 <i>Groenscherm (overdruk)</i></p> <p>Dat deel van de zone aangeduid met de overdruk 'groenscherm' heeft tot doel de landschappelijke integratie van de zone naar het aangrenzende open landschap te verzekeren. In de zone met overdruk "groenscherm" is de ontwateringsgracht niet inbegrepen.</p> <p>Het groenscherm dient te worden gerealiseerd als een globaal en homogeen geheel en dit onder de vorm van een heestermassief of haag met streekeigen en inheemse planten tot een minimale hoogte van 2,00 m in volgroeide toestand. Bij het aanplanten heeft het plantmateriaal een hoogte van minimaal 1,50 m.</p> <p>Binnen de overdruk zijn constructies of opslag niet toegestaan. Ondergrondse leidingen kunnen worden aangelegd voor zover zij geen belemmering betekenen voor de aanplanting.</p> <p>Het groenscherm dient te worden gerealiseerd door de ontwikkelaar in het eerstvolgende plantseizoen na de voorlopige oplevering van de wegeniswerken.</p>

Artikel 3 Zone voor wonen

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>De zone voor wonen omvat de bestaande verkaveling aan de Kruisdijklaan. De bestaande niet vervallen verkavelingsvoorschriften blijven behouden.</p> <p>De inrichting van het terrein is in overeenstemming met de bestaande verkavelingsvoorschriften van de geldende niet vervallen verkaveling 10.101.513V (V1970/17, 0854/01 dd. 26/03/1971) Kruisdijklaan Melsele.</p> <p>In overdruk wordt er een bouwvrije zone opgelegd die 5,00 m vanaf de kruin van de waterloop bedraagt. De Melselebeek wordt beheerd door de polder, waarbij vigerende sectorale wetgeving van toepassing is. De voorschriften voor het plaatsen en de hoogte van afsluitingen verschilt binnen de overdrukzone – zie artikel 7 “bouwvrije zone voor ruiming waterloop (overdruk)”.</p>	<p>3.1 Bestemming</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen.</i></p> <p>De zone is bestemd voor wonen, waarbij in de oprichting van vrijstaande eengezinswoningen is voorzien.</p> <p>Er kunnen in toepassing van dit ruimtelijk uitvoeringsplan geen bijkomende woongelegenheden worden gecreëerd. Dit houdt in dat het creëren van bijkomende bouwkavels, het oprichten van bijkomende woningen of het omvormen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning niet is toegestaan voor zover dit niet kadert binnen de geldende verkavelingsvoorschriften.</p> <p>3.2 Inrichtings- en beheersvoorschriften</p> <p>De inrichting van het terrein zal gebeuren volgens de geldende verkaveling.</p> <p>Afsluitingen worden uitgevoerd in afstemming met de voorschriften inzake de bouwvrije zone voor ruiming waterloop (artikel 7).</p>

Artikel 4 Zone voor groene ruimte

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>De nieuwe ontwikkelingen in het plangebied worden met een groene ruimte gebufferd van de aangrenzende zone van het woon- en zorgcentrum en de jeugdlokalen. Het is een bouwvrije zone, doorgang voor zacht verkeer wordt evenwel verzekerd. Binnen de zone wordt tevens ruimte voorzien voor de uitbouw van een retentiezone voor de opvang van overtollig oppervlaktewater. Binnen de zone kunnen tevens voorzieningen voor spel en sport worden gerealiseerd.</p> <p>In overdruk wordt er een bouwvrije zone opgelegd die 5,00 m vanaf de kruin van de waterloop bedraagt. De Melselebeek wordt</p>	<p>4.1 Bestemmingsvoorschriften <i>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen.</i></p> <p>De gronden zijn bestemd als bouwvrije groenzone en dienen als dusdanig te worden aangelegd met als doel de woonfunctie te bufferen tegenover de aangrenzende functies. Een medegebruik van de zone als openbare groenruimte met voorzieningen voor spel en sport is toegelaten.</p> <p>Binnen de zone kan een retentiezone worden uitgewerkt voor de tijdelijke buffering van overtollig oppervlaktewater. De werken en constructies die hiervoor noodzakelijk zijn, kunnen worden gerealiseerd.</p> <p>4.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De zone dient beplant te worden met streekeigen en standplaatsgebonden hoog- en laagstam bomen en struiken, al dan niet in combinatie met grazige stroken, zodat een groenscherm bekomen wordt van tenminste 4,00m hoog (bv. bosgoed, hakhoutmengelingen, heestermassieven). De gemiddelde afstand tussen 2 hoogstammige bomen mag maximaal 10,00m bedragen.</p> <p>Het oprichten van constructies is toegestaan in functie van sport, spel en de inrichting van de publieke ruimte. Dit betreft ondermeer de aanleg van ondergrondse leidingen, straatmeubilair, verlichting, etc.</p> <p>Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen voor mechanisch verkeer uitgesloten, uitgezonderd een doorgang voor de hulpdiensten. Verhardingen voor de ontsluiting van de zone voor voetgangers en fietsers zijn toegestaan.</p> <p>De werken en constructies die noodzakelijk zijn voor de uitbouw van een retentiezone of waterbuffering kunnen tevens worden gerealiseerd. De maatvoering van het bufferbekken is minstens voorzien op de totale ontwikkeling van het voorliggende gebied Steenland als woongebied. Voor het dimensioneren van een bufferbekken wordt de norm van 260 m³/ha verharding gehanteerd, met een afvoerdebit van 20l/s/ha.</p> <p>Binnen deze zone is het niet toegestaan om goederen en materialen, grondstoffen, afvalstoffen te stapelen en/of voertuigen te stallen.</p>

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>beheerd door de polder, waarbij vigerende sectorale wetgeving van toepassing is. De voorschriften voor het plaatsen en de hoogte van afsluitingen verschilt binnen de overdrukzone – zie artikel 7 “bouwvrije zone voor ruiming waterloop (overdruk)”.</p>	<p>Afsluitingen mogen worden uitgevoerd als levende hagen en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk, met een maximale hoogte van 3,00 m, dit in afstemming met de voorschriften inzake bouwvrije zone voor ruiming waterloop (artikel 7). Het plaatsen van betonafsluitingen of muurconstructies is niet toegelaten.</p>

Artikel 5 Zone voor waterloop

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>De zone voor waterloop functioneert als bergingszone voor het oppervlaktewater. De zone omvat de Melselebeek.</p>	<p>5.1 Bestemming <i>Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur.</i></p> <p>De zone vervult een functie met betrekking tot waterberging en afvoer van het oppervlaktewater en is bestemd voor de instandhouding van de onbevaarbare waterloop en het bijhorende oevers.</p> <p>Daarnaast kan in de zone aan natuurontwikkeling met aandacht voor ecologisch beekherstel gedaan worden. Ook wordt ruimte voorzien voor onderhoudswerken aan de waterloop.</p> <p>5.2 Inrichting</p> <p>In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop. Overbruggingen van de waterloop zijn toegestaan in functie van de uitbouw van een doorgang voor fiets- en voetgangersverkeer. De oeverzones worden zoveel als mogelijk volgens de principes van natuurtechnische milieubouw ingericht.</p> <p>Het open karakter van de beekloop wordt maximaal gerespecteerd. Natuurontwikkeling is mogelijk in deze zone, de oevers krijgen dan een natuurlijk karakter.</p>

Artikel 6 Zone voor wegenis en openbaar domein

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>In het openbaar domein wordt ruimte voorzien om nieuwe ontsluitingen te realiseren en bestaande wegen te verbeteren. Een nieuwe hoofdontsluiting komt centraal in het gebied te liggen. Enkele dwars assen zorgen voor de ontsluiting van de individuele woningen.</p>	<p>6.1 Bestemming <i>Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur</i></p> <p>Deze gronden zijn bestemd voor wegen met verkeers- of verblijfsfunctie en de daarbij horende ruimtes, eventueel plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, voet- en fietspaden, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen.</p> <p>De inrichting en het beheer van het openbaar domein kan tevens gericht zijn op het creëren van een aangename verblijfsomgeving in een groen kader.</p> <p>6.2 Inrichting</p> <p>Het openbaar domein wordt aangelegd en ingericht overeenkomstig de goedgekeurde gemeentelijke reglementeringen.</p> <p>Verlichtingsapparatuur, straatmeubilair, verkeersborden, kunstwerken e.d. en installaties behorend bij ondergrondse nutsleidingen zijn toegelaten. Andere constructies zijn toegelaten voor zover ze bijdragen tot de kwaliteit van het openbaar domein.</p> <p>Binnen de zone kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden.</p> <p>Materiaalgebruik:</p> <p>De keuze voor het verharden van rijweg is vrij, een gesloten verharding is toegestaan. Voetpaden en parkeerstroken worden aangelegd in een waterdoorlatende elementverharding.</p> <p>Aanplantingen:</p> <p>De onverharde delen worden aangelegd als groene zone. Voor het aanplanten van nieuwe laanbomen wordt gebruik gemaakt van bomen met een stamomtrek van min. 14/16. Een kleinere plantmaat is toegelaten als de</p>



Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p>soortenkeuze dit verantwoordt (bv. wilg).</p> <p>Op de plaats waar de zuidelijk gelegen pleintjes (keerpunten) aan het open landschap grenzen, dienen streekeigen hoogstambomen te worden aangeplant zodat er een transparant groenscherm ontstaat.</p> <p>Het aanplanten van de bomen dient te worden gerealiseerd door de ontwikkelaar in het eerstvolgende plantseizoen na de voorlopige oplevering van de wegeniswerken.</p>

Artikel 7 Bouwvrije zone voor ruiming waterloop (overdruk)

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>In overdruk wordt er een bouwvrije zone opgelegd die 5,00 m vanaf de kruin van de waterloop bedraagt. De Melselebeek wordt beheerd door de polder, waarbij vigerende sectorale wetgeving van toepassing is.</p>	<p>7.1 Bestemming</p> <p>De zone vervult een functie met betrekking tot de noodzakelijke ruiming van de waterloop.</p> <p>Alle constructies, behoudens deze in functie van het beheer van de waterloop, zijn hier verboden.</p> <p>In aansluiting met de zone voor waterloop kan tevens een retentiezone worden uitgewerkt voor de tijdelijke buffering van overtollig oppervlaktewater. De werken en constructies die hiervoor noodzakelijk zijn, kunnen worden gerealiseerd.</p> <p>7.2 Inrichting</p> <p>De inrichting is in overeenstemming met de noodzakelijke ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop en voor het spreiden van de ruimingsproducten. Hiertoe dient langs beide zijden van de waterloop een strook met een breedte van 5m (landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop) gevrijwaard.</p> <p>Het betreft een bouwvrije zone waarin geen gebouwen, vaste afsluitingen, parkings noch private wegen kunnen worden gerealiseerd.</p> <p>De gereserveerde stroken zijn tevens van toepassing op de overwelfde waterloopvlakken die tevens moeten worden onderhouden en geruimd.</p> <p>Afsluitingen dienen op een afstand van minimaal 1m van de kruin van de waterloop te worden geplaatst. Enkel afsluitingen onder de vorm van palen en draad zijn toegelaten. De hoogte van de afsluitingen ter hoogte van de beek bedraagt maximum 1,50m.</p>

Artikel 8 *Verbinding langzaam verkeer (indicatieve aanduiding)*

Toelichting	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>Tussen het nieuwbouwproject en de Beversedijk in het westen is een verbinding voor langzaam verkeer opgenomen. Het is een indicatieve aanduiding, waarbij maximum 15m kan afgeweken worden van de weergegeven as.</p>	<p>8.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur</i></p> <p>Deze zone vervult een verkeersfunctie voor niet-gemotoriseerd verkeer en ter ontsluiting van aanpalende percelen voor aangelanden en dienstverkeer. Een verkeersfunctie als doorgaande wegverbinding is enkel toegestaan voor niet-gemotoriseerd verkeer en hulpdiensten.</p> <p>De bestemming is aangeduid als een indicatieve lijn op het grafisch plan en kan maximum 15m afwijken van de weergegeven as.</p> <p>8.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De effectieve realisatie op het terrein kan verschoven worden t.o.v. de aanduiding op het grafisch plan, indien dit ruimtelijk verantwoord is.</p> <p>De zone heeft een breedte van max. 5,00m in functie van de realisatie van het lokaal recreatief en/of functioneel langzaam netwerk en kan over een breedte van max. 3,00m verhard worden.</p> <p>De verhardingen dienen aangelegd te worden in duurzame materialen. Ze worden aangelegd in functie van het comfort voor voetgangers en fietsers. Indien mogelijk wordt een waterdoorlatende verharding gebruikt.</p> <p>Alle constructies in deze zone zijn verboden, met uitzondering van verlichtingsapparatuur, nutsvoorzieningen en straatmeubilair.</p>