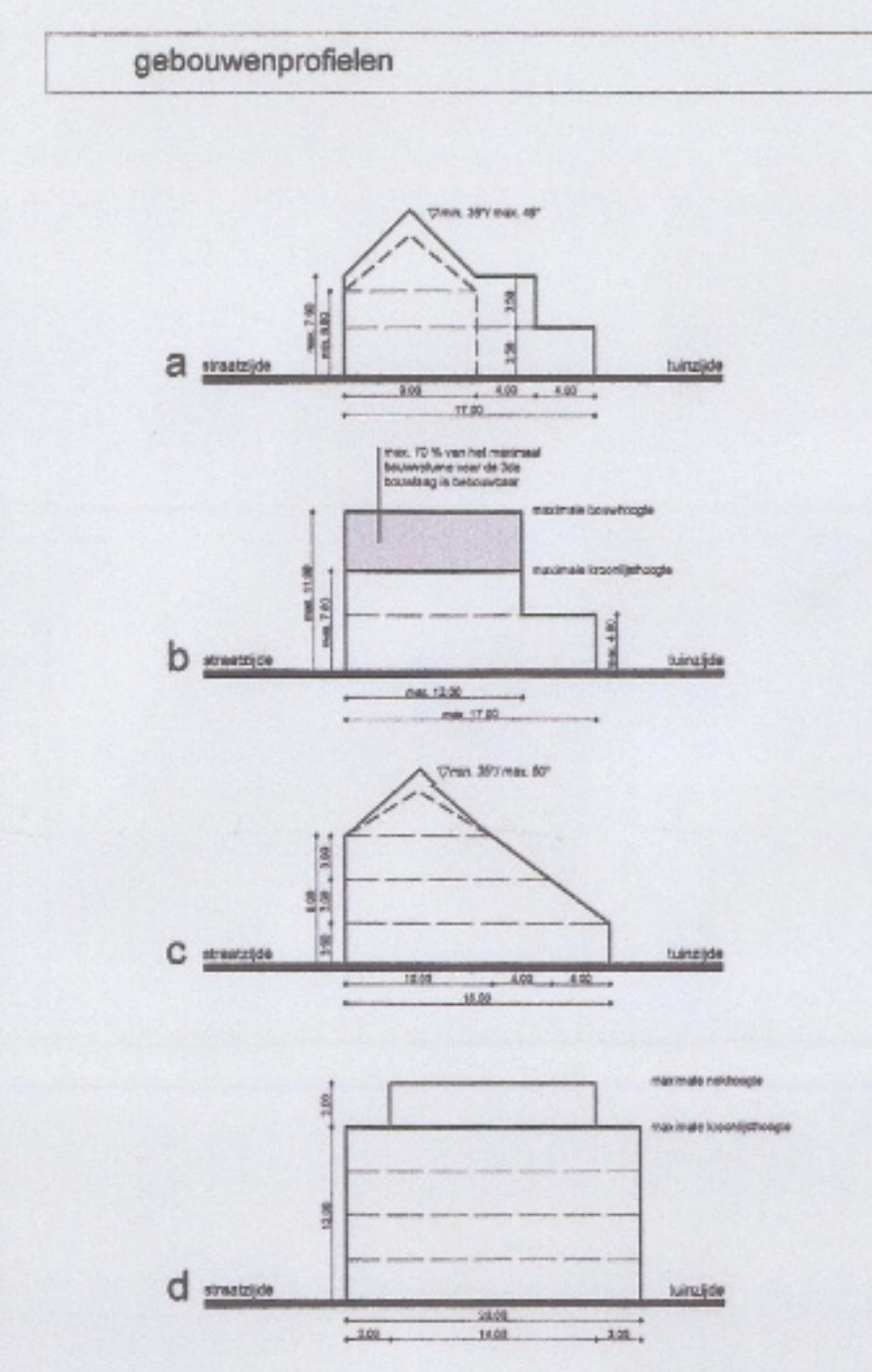


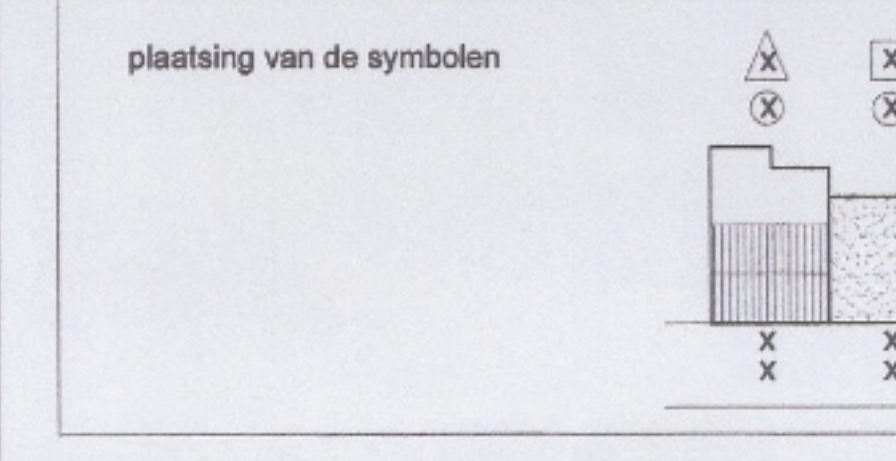


- basiskaart**
- rooilijnontwerp
  - omtrek bebouwing
  - waterloop volgens de atlas der ondergrondse waterlopen
  - voetweg volgens de atlas der buitenwegen
  - begrenzing B.P.A.
  - begrenzing nabuig B.P.A.
  - overstroombaar gebied huidige toestand
  - overstroombaar gebied na aanpassingen binnen volgens artikel 3 van de Hydrologische wet van de Meisele van 11 augustus 1922

- juridische toestand**
- gemeenschappelijke bebouwing met datum van goedkeuring en
  - gemeenschappelijke bebouwing met datum K.B. of beslissing G.R.
  - ontwerp volgens 1970
  - instandhoudingsvergunning
  - gemeenschappelijke bebouwing



- ontworpen toestand**
- zone voor aantrekkelijke bebouwing art. 2
  - zone voor uitbreidingsbebouwing art. 3
  - zone voor verplegings- of gekoppelde bebouwing art. 4
  - zone voor meergezinsgebouwen art. 5
  - architecturale overgang tussen gebouwenindelingen
  - begrenzing ondergrondse garage art. 6
  - voorzorgszone
  - zone voor gemeenschapsvoorzieningen, handels, diensten en wonen art. 7
  - cultuurhistorisch waardevol gebied art. 8
  - zone voor woonwijken en tuinen art. 9
  - bouwrijke voorstraten art. 10
  - bouwrijke voorstraten met publiek karakter art. 11
  - parkzone met ecologische en landschappelijke waarde art. 12
  - zone voor waterbuffervelden art. 13
- openbaar domein**
- wegen en straten
  - stad toekomstige straat
  - verkeerswaaier
  - voet- en fietsweg
  - stad toekomstige voet- en fietsweg
  - groen parkgebied
  - waterloop
  - stad toekomstige waterloop
  - ruimte voor buurtpark
  - boom
  - waarderlijke boom



Dit plan steunt op een basisopmeting uitgevoerd door Studiegroep Omgeving, aangevuld met gegevens uit kadastrale plannen (toestand op 01.01.1994).



situering plangebied schaal 1/10000

**PLAN**

provincie oost-vlaanderen  
 gemeente beveren  
 project B.P.A. meisele nr.4 haegemolen

**bestemmingsplan**

gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van de secretaris de burgemeester

het college van burgemeester en schepenen bevestigd dat onderhevig ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd tot

KOMMUNITEITSLIJNEN (CONTOUR) HEBBENDE EN BEGRENZENDE JURIDISCHE SCHAARTE EN LIGGINGEN (ART. 1)

nr. RP 990/46003/055-0 de secretaris de burgemeester

Bron: De Vlaamse Reguleerder voor Ruimte en Landschap en Ministerie Ombud

De VAN MECHELEN

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 30 mei 2007

de secretaris de burgemeester

ontwerper studiegroep omgeving c.v.a. uitbreidingsplan 200-2000 bereikbaar-ontwerpen - 03448.22.72 www.studiegroepomgeving.be

voor het bevestigend afschrift Lauis Maelen assistent gey vloebergh ruimtelijk planner

dossiernummer 0141-75  
 schaal 1/1000  
 datum 30 mei 2008

**omgeving**





VLAAMSE REGERING

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN BPA "HAGEMOLEN"  
GENAAMD, VAN DE GEMEENTE BEVEREN

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING EN RUIMTELIJKE  
ORDENING

Gelet op de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte;

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, inzonderheid artikel 14 en 15 tot 21, gewijzigd bij decreten van 18 mei 1999, 26 april 2000, 13 juli 2001, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 21 november 2003 en 22 april 2004;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 19 en 69 tot 75, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 28 februari 2003, 4 juni 2003, 21 november 2003, 7 mei 2004, 22 april 2005, 10 maart 2006 en 7 juli 2006;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, inzonderheid artikel 8;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997, wat de bindende bepalingen betreft, en op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004, wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering, zoals gewijzigd bij besluit van 15 oktober 2004;

Gelet op het koninklijk besluit van 7 november 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren;

Gelet op het ministerieel besluit van 18 februari 2004 houdende goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen;

Gelet op het besluit van de bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen van 28 september 2006 waarin het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Beveren wordt goedgekeurd;

Gelet op het bijzonder plan van aanleg BPA "Hagemolen" genaamd, van de gemeente Beveren, bestaande uit een plan van de bestaande en juridische toestand, een bestemmingsplan met stedenbouwkundige voorschriften, de memorie van toelichting en een onteigeningsplan, door de gemeenteraad definitief aangenomen bij beslissing van 30 mei 2006;

Gelet op voormelde beslissing van de gemeenteraad, waaruit blijkt dat tijdens het openbaar onderzoek georganiseerd van 1 maart 2006 tot en met 30 maart 2006 19 bezwaarschriften werden ingediend en dat de bij artikel 19 van voornoemd decreet gecoördineerd op 22 oktober 1996 voorgeschreven formaliteiten vervuld zijn;

Gelet op het advies van de GECORO van 15 mei 2006;

Gelet op het gunstig advies van de bestendige deputatie van Oost-Vlaanderen, gegeven op 12 oktober 2006;

Overwegende dat de gemeente Beveren met dit bijzonder plan van aanleg het bestaande ongeordende woongebied en parkgebied een kwalitatieve invulling wenst te geven.;

Overwegende dat de locatie volgens het gewestplan gelegen is in woongebied en parkgebied; dat het bijzonder plan van aanleg voldoet aan de voorwaarden tot afwijking op het gewestplan, zoals vermeld in artikel 14 van bovenvermeld decreet op de ruimtelijke ordening;

Overwegende dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Beveren op 28 september 2006 definitief is vastgesteld door de bestendige deputatie; dat het voornemen om een bestemmingsplan op te maken voor deze zone opgenomen is in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;

Overwegende dat gezien zijn ligging nabij het centrum van Beveren, de potenties van het gebied, de aangetoonde noodzaak tot herbestemming en de opname van de problematiek in een bredere visie op de ontwikkeling van de gemeente via het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan het voorliggende plan voldoende gemotiveerd is;

Overwegende dat het bijzonder plan van aanleg vergezeld is van een onteigeningsplan; dat uit het dossier en bovenvermeld gemeenteraadsbesluit van 30 mei 2006 blijkt dat de onteigeningsmachtiging wordt gevraagd voor de gemeente en AWW; dat deze onteigening te motiveren is voor de effectieve realisatie van de bestemmingen; dat de Vlaams minister voor openbare werken, Energie, Leefmilieu en natuur voor de realisatie van de doortocht te Melsele eveneens een onteigeningsplan heeft opgemaakt, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 19 juli 2006; dat de opname van AWW als onteigenende instantie bij het bij dit BPA opgemaakte onteigeningsplan overbodig is; dat het bijgevolg aangewezen is desbetreffende delen uit het onteigeningsplan uit te sluiten;

Overwegende dat een "zone voor meergezinsbouw" voorzien wordt; dat in deze zone sociale woningen worden voorzien, gebouwd door de VHM; dat het in de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg niet echt relevant is om aan te geven wie een bepaalde bestemming zal uitvoeren; dat het bijgevolg aangewezen is de zinsneden "sociale" en "van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij" en "zodat zij qua kostprijs en qua toebedeelde grondprijs binnen de normale prijsklasse voor dat woningtype in deze sector vallen" te schrappen;

Overwegende dat binnen het plangebied op de overstromingskaarten geen risicozones voorkomen; dat in het plan ruimte is voorzien om een bufferbekken aan te leggen en dat in de stedenbouwkundige voorschriften bepalingen met betrekking tot de verhardingen zijn opgenomen; dat bijgevolg in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat eventuele schadelijke effecten beperkt zullen blijven;

## BESLUIT

**Artikel 1.** Het bijzonder plan van aanleg "Hagemolen" genaamd van de gemeente Beveren, bestaande uit een plan van de bestaande en juridische toestand, een bestemmingsplan met stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan, wordt goedgekeurd met uitsluiting van de blauw omrande delen van de stedenbouwkundige voorschriften.

**Artikel 2.** Het algemeen nut vordert de onteigening van de onroerende goederen, aangegeven op het onteigeningsplan.

**Artikel 3.** Aan de gemeente wordt de machtiging tot onteigenen verleend met mogelijke toepassing van de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigeningen ten algemene nutte, bepaald bij wet van 26 juli 1962.

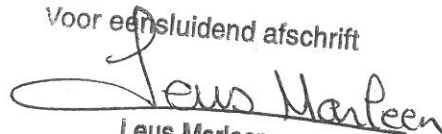
Brussel,

31 JULI 2007

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

  
Dirk Van Mechelen

Voor eensluidend afschrift

  
Leus Marleen  
assistent

D.32 / Loket Stedenbouw  
M.B. 31/07/2007

provincie oost-vlaanderen

gemeente beveren

project B.P.A. melsele nr.4  
haegemolen

stedenbouwkundige voorschriften

gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van 31.01.2006

de secretaris

*J. Noppe*



de burgemeester

*M. Van de Vijver*

het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat  
onderhavig ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd  
neergelegd van 1 maart tot en met 30 maart 2006

de secretaris

*J. Noppe*



de burgemeester

*M. Van de Vijver*

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 30.05.2006

de secretaris

*J. Noppe*



de burgemeester

*M. Van de Vijver*

ontwerper studiegroep omgeving cvba  
uitbreidingstraat 390 2600 berchem-antwerpen - 03/448.22.72  
www.studiegroepomgeving.be

Voorzienend afschrift

*Leus Marleen*

Leus Marleen  
assistent

guy vloebergh  
ruimtelijk planner

*[Signature]*

dossiernummer S141-69

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN  
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

datum 30 mei 2006

NR. RP 990/46003/055.0

Brussel, 31 JULI 2007  
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN





B.P.A. melsele nr. 4 haegemolen

gemeente beveren

30 mei 2006



# Inhoud

Inhoud.....	- 3 -
I. ALGEMENE BEPALINGEN.....	- 5 -
Artikel 1. Terminologie .....	- 7 -
Artikel 2. Algemeen geldende voorschriften.....	- 8 -
Artikel 3. Omgevingsrapport.....	- 10 -
II. BIJZONDERE BEPALINGEN.....	- 11 -
Artikel 1. Gebouwenprofielen .....	- 13 -
Artikel 2. Zone voor aaneengesloten bebouwing .....	- 15 -
Artikel 3. Zone voor vrijstaande bebouwing .....	- 18 -
Artikel 4. Zone voor vrijstaande of gekoppelde bebouwing .....	- 20 -
Artikel 5. Zone voor meergezinsgebouw .....	- 22 -
Artikel 6. Woonprojectzone .....	- 24 -
Artikel 7. Woonparkzone .....	- 27 -
Artikel 8. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen, handel, diensten en wonen.....	- 28 -
Artikel 9. Zone voor binnenplaatsen en tuinen.....	- 31 -
Artikel 10. Bouwvrije voortuinstrook .....	- 32 -
Artikel 11. Bouwvrije voortuinstrook met publiek karakter.....	- 33 -
Artikel 12. Parkzone met ecologische en landschappelijke waarde .....	- 34 -
Artikel 13. Openbaar domein .....	- 36 -
Bijlage: streekeigen plantensoorten.....	- 40 -





## I. ALGEMENE BEPALINGEN



## Artikel 1. Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. aaneengesloten gebouw: gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst
2. achtergevelbouwlijn: grens tussen de bouwstrook en de strook voor (binnenplaatsen en) tuinen
3. balkon: open uitbouw aan de verdieping van een gebouw
4. bezettingscoëfficiënt: verhouding van de bebouwbare oppervlakte van het perceel ten opzichte van de totale oppervlakte van het perceel, uitgedrukt in %; bijgebouwen worden eveneens meegerekend
5. bouwdiepte: diepte van een bouwwerk die moet worden gemeten van de buitenzijde van de voorgevel tot de buitenzijde van de achtergevel
6. bouwlaag: vrije ruimte tussen twee vloeren, met een minimum hoogte van 2,60 m en een maximum hoogte van 3,20 m
7. bouwvrije strook: strook waarbinnen, behoudens bijzondere bepalingen, geen constructies mogen worden opgetrokken
8. bouwvrije voortuinstrook: bouwvrije strook, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn
9. bouwvrije zijtuinstrook: bouwvrije strook, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende bouwstrook
10. dakbasis: denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt
11. dakkapel: uit het dakvlak vooruitspringend venster
12. dakoppervlakte: oppervlakte van de dakbasis
13. eengezinsgebouw: gebouw dat voor bewoning door één gezin bestemd is
14. erker: gesloten uitbouw aan een gebouw
15. gegroepeerde bebouwing: bebouwingswijze waarbij meer dan twee gelijkvormige gebouwen op eenzelfde voorgevelbouwlijn worden gegroepeerd tot huizenblokken, die aan de uiteinden voorzien zijn van een vrijstaande zijgevel en van elkaar gescheiden zijn door bouwvrije zijtuinstroken
16. gekoppelde bebouwing: bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen en op eenzelfde voorgevelbouwlijn
17. harmonie, harmonische samenhang of harmonische aansluiting: een klaarblijkelijk verband tussen de typologische karakteristieken van gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, materialen, afwerking van de scheidsmuren, verhouding muur/raam enz.
18. hoekgebouw: gebouw op een perceel dat zowel aan de voorzijde als aan één van de zijdelingse perceelsgrenzen grenst aan het openbaar domein en waarbij deze gevels als een voorgevel afgewerkt zijn
19. huizenblok: groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt
20. instandhoudings- en onderhoudswerken: werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen
21. kopgebouw: gebouw aan een uiteinde van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt
22. kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het grondpeil 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
23. meergezinsgebouw: gebouw waarin twee of meer woningen zijn gelegen
24. minimum- en maximumgebouwenprofiel: een opgegeven denkbeeldige lijn in de langsdorsnede van een perceel waarbinnen de voorziene bebouwing in haar geheel moet passen, met uitzondering van schouwen, erkers, balkons en verluchtingspijpen
25. nokhoogte: hoogte van een bouwwerk met een hellend of gebogen dak die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de nok van het hellend of gebogen dak
26. rooilijn: grens tussen privaat en openbaar terrein
27. uitbouw: uitspringend aanbouwsel zonder verdieping
28. uitsprong: deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel



29. verhardingen: onderscheid kan worden gemaakt tussen losse verhardingen (vb. dolo-miet) als vaste verhardingen (vb. asfalt)
30. vloer-terreinindex (V/T): de verhouding van vloeroppervlakte t.o.v. terreinoppervlakte; voor het berekenen van de V/T wordt als terreinoppervlakte de werkelijke perceelsop-pervlakte binnen desbetreffende B.P.A.-zoning genomen; als vloeroppervlakte worden alle vloeren van binnenruimten meegerekend, buitenkant muur, met uitzondering van kelders, ondergrondse parkeergarages en overdekte buitenruimten; vloeren onder het dak worden enkel meegerekend vanaf 1,80 m begaanbare ruimte; bijgebouwen worden eveneens meegerekend
31. (bouw)volume van een gebouw: wordt berekend vanaf het maaiveld, met inbegrip van de buitenmuren; het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend (vb. wasruimte, berging, stookruimten enz.), met uitzondering van ondergrondse ruimtes in functie van het wonen (vb. in de grond ingewerkte garages); voor de zolderruimte geldt hetzelfde principe: indien deze ruimten een vrije hoogte van 2 m hebben, dienen deze wel te worden meegerekend
32. voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn waarop de voorgevel dient te worden geplaatst; op de plaatsen zonder voortuin valt deze samen met de rooilijn
33. vrijstaande bebouwing: bebouwingwijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op
34. een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst
35. vrijstaande gevel: gevel of gedeelte waartegen niet wordt gebouwd; deze gevel wordt afgewerkt zoals een voorgevel
36. woning: gebouw of deel van een gebouw bestemd voor het wonen van één gezin
37. zadeldak: dak gevormd door twee hellende vlakken die in een nok samenkomen.

## Artikel 2. Algemeen geldende voorschriften

### 2.1. Dakkapellen

Dakkapellen zijn steeds toegelaten. Zij dienen opgericht op minimum 1 m van de perceelsgrens of zijgevel en hun breedte kan maximum  $\frac{1}{2}$  van de gevelbreedte zijn. Maximum toegelaten hoogte: 1,50 m.

### 2.2. Kroonlijsten

Bij vrijstaande gebouwen is een kroonlijst niet verplicht.

Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen is een kroonlijst alleen verplicht aan de gevels zichtbaar vanaf de straat, wanneer dient te worden aangesloten aan bestaande bebouwing met kroonlijst of als harmonische overgang naar een andere dakrandafwerking.

### 2.3. Uitsprongen uit het gevelvlak

Per bouwlaag is een maximum uitsprong van 0,6 m toegelaten op minimum 0,6 m van de per-ceelsgrens. Uitsprongen op de gelijkvloerse bouwlaag zijn verboden, wanneer de voorgevel-bouwlijn samenvalt met de rooilijn. Alle uitbouwen in de bouwvrije zijtuinstrook zijn verboden.

### 2.4. Wijziging van het bodemreliëf

In de bouwvrije voor- en zijtuinstrook is een wijziging van het bodemreliëf toegelaten in de vol-gende gevallen:



- voor zover het maaiveld over een strook met een breedte van 3 m langsheen de perceelsgrenzen aansluit op het niveau van de aanpalende eigendommen of het aanpalend openbaar domein
- bij alle werken inzake de buffering van water.

## 2.5. Erfscheidingsen

Afsluitingsmuren moeten bij voorkeur tezelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en worden uitgevoerd in gevelsteen.

Behoudens andersluidende beperkingen in de volgende artikelen geldt:

- in de voortuinstroken: geen constructies toegelaten, met uitzondering van een muurtje in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw (maximumhoogte 0,40 m) met geïntegreerde brievenbus of een vrijstaande brievenbus (maximumhoogte brievenbuskolom 1,50 m)
- in de strook voor binnenplaatsen en tuinen:
  - bij vrijstaande bebouwing: geen constructies toegelaten, tenzij een groengeplastificeerde draadafsluiting met een hoogte van max. 2 m met dito palen, in combinatie met een levende, streekeigen haag (cfr. lijst in bijlage) of klimop mits het ontbreken van een grond bevonden bezwaar van de eigenaar van aanpalend perceel nadat deze in kennis is gesteld van het bouwplan van de aanvrager, eveneens met een hoogte van max. 2 m
  - bij gegroepeerde, gekoppelde of aaneengesloten bebouwing: een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumdiepte van 4 m achter de achtergevel en met een maximumhoogte van 2 m.

## 2.6. Ondergrondse leidingen voor openbaar nut

Ondergrondse nuts- en transportleidingen en bijbehorende installaties in functie van het openbaar nut zijn toegelaten.

## 2.7. Materialen

Met het oog op een kwalitatieve en ecologische vormgeving zijn groendaken en zonnepanelen steeds toegelaten.

## 2.8. Terrassen

Het inrichten van dakterrassen en daktuinen is verboden bij eengezinsgebouwen.



## Artikel 3. Omgevingsrapport

### 3.1. Wanneer op te maken?

In de volgende gevallen dient een omgevingsrapport door de aanvrager te worden opgemaakt bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is:

- in de woonprojectzone (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 6)
- in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, handel, diensten en wonen (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 8).

Het omgevingsrapport dient als instrument tot voorlichting van de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de bestemmingsvoorschriften.

Het omgevingsrapport maakt deel uit van het aanvraagdossier en wordt desgevallend mee onderworpen aan de eventueel voorgeschreven bekendmaking en aan de eventuele adviezen van andere overheden.

### 3.2. Inhoud

Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over:

- de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert
- het project naar zijn gebruik en voorkomen
- de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving.

Concreet moet het omgevingsrapport, bij voornoemde projecten klaarheid geven in:








- de bestaande toestand, met een analyse van de percelen zelf en alle percelen in een straal van 50 m er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties
- een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten, gebreken en randvoorwaarden
- het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen
- het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, parkeerplaatsen, maximumgebouwenprofiel enz.) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit B.P.A.; de parkeerplaatsen moeten daarbij per plaats worden ingetekend en genummerd
- een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die worden voorzien om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten enz.), het dorpsbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik
- de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping enz.).



## II. BIJZONDERE BEPALINGEN



## ontworpen toestand














- 
zone voor aaneengesloten bebouwing
art. 2
- 
zone voor vrijstaande bebouwing
art. 3
- 
zone voor vrijstaande of gekoppelde bebouwing
art. 4
- 
zone voor meergezinsgebouw
art. 5
- 
architecturale overgang tussen gebouwenprofielen
- 
toegang ondergrondse garage
- 
woonprojectzone
art. 6
- |      |   |
|------|---|
| x    |   |
| a-a' | b |
| c    | d |

x: oppervlakte van de zone in m<sup>2</sup>

a-a': minimaal en maximaal aantal woningen

b: maximum aantal bouwlagen

c: maximale bezettingscoëfficiënt in %

d: maximale vloer-terreinindex
- 
woonparkzone
art. 7
- 
zone voor gemeenschapsvoorzieningen, handel, diensten en wonen
art. 8
- 
cultuurhistorisch waardevol pand
- 
zone voor binnenplaatsen en tuinen
art. 9
- 
bouwrijke voortuinstrook
art. 10
- 
bouwrijke voortuinstrook met publiek karakter
art. 11
- 
parkzone met ecologische en landschappelijke waarde
art. 12
- 
zone voor waterbufferbekken
- openbaar domein
art. 13
- 
wegen en straten
- 
tracé toekomstige straat
- 
verkeersarm plein
- 
voet- en fietsweg
- 
tracé toekomstige voet- en fietsweg





groen parkeerterrein



waterloop



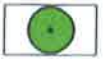
tracé toekomstige waterloop



ruimte voor buurtpark



bomenrij

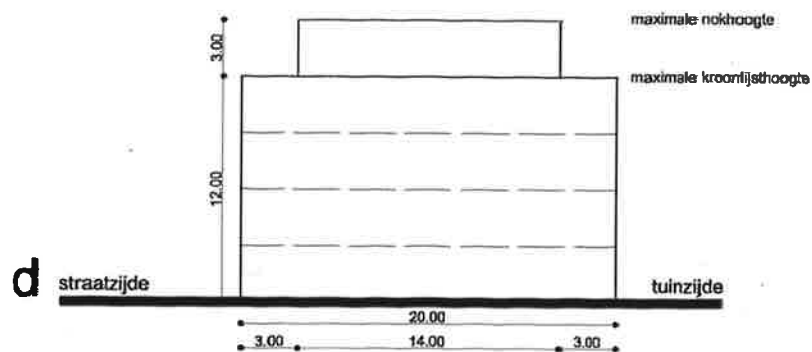
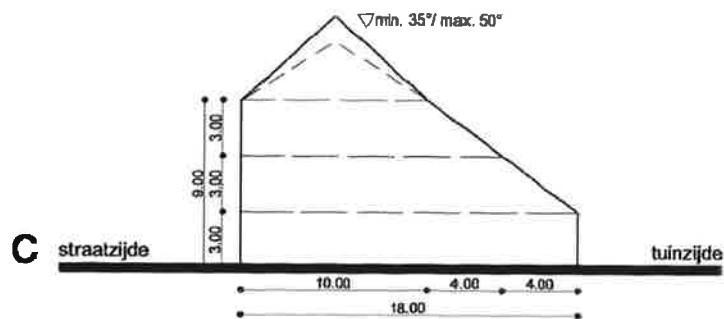
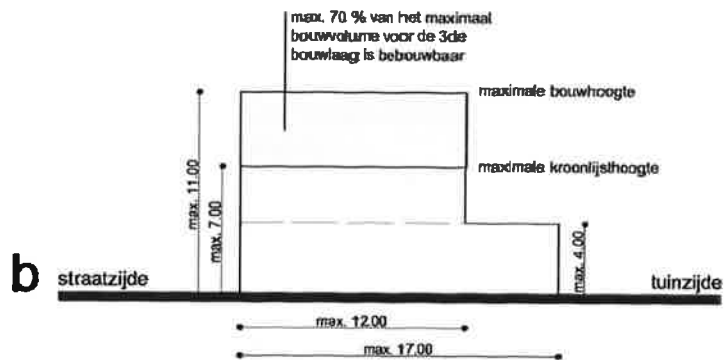
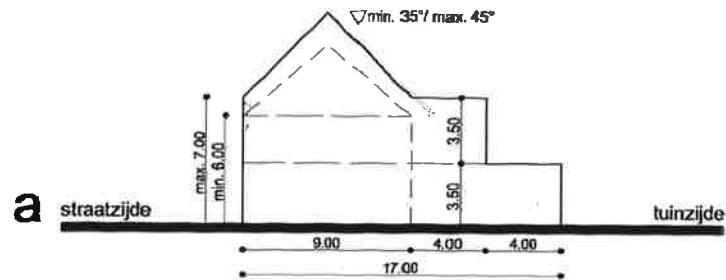


waardevolle boom



## Artikel 1. Gebouwenprofielen

### 1.1. In het bestemmingsplan voorkomende minimum- en maximumgebouwenprofielen





## 1.2. Aansluiting bij aanpalende hoofdgebouwen

Tegen een bestaand vergund gebouw dat afwijkt van de hierboven beschreven profielen, moet harmonisch worden aangesloten.

Uitzonderingen op deze verplichte harmonische aansluiting kunnen worden gemaakt indien het profiel van het aanpalende pand lager is dan het aangegeven minimumgebouwenprofiel of indien het naastliggende pand in een zeer slechte fysische toestand verkeert en hier dringende en ingrijpende bouwwerken noodzakelijk zijn.

Bij het aanbouwen aan bestaande vergunde gebouwen met een hoger gebouwenprofiel dan voorzien in de zone, mag de uitbreiding afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.



## Artikel 2. Zone voor aaneengesloten bebouwing

### 2.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

#### 2.1.1. Bestemmingen

Hoofdbestemming: wonen (één- of meergezinsgebouwen).

Nevenbestemming:

– Zone 1:

- Privé en openbare diensten, vrije beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming.
- De oppervlakte van de nevenbestemming mag niet meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte bedragen.

– Zone 2:

- Horeca en handelsinrichtingen, enkel toegelaten op het gelijkvloers.
- Privé en openbare diensten, vrije beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming.
- De oppervlakte van de nevenbestemming mag niet meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte bedragen.

Deze functies mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen.

Wanneer op het gelijkvloers een horecazaak, handelsinrichting of dienst wordt gerealiseerd, is het voorzien van een volledig gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping verplicht.

Het voorzien van een garage in de voorgevel, evenals van toegangen tot garages, is slechts toegelaten, mits de breedte van de garage of de toegang maximum 3 m bedraagt en voor zover de perceelsbreedte minimum 7 m is.

Het aanleggen van een ondergrondse garage is verboden.

#### 2.1.2. Bebouwingswijze

Aaneengesloten.

#### 2.1.3. Plaatsing van de gebouwen

*Voorgevel of naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw:*

Op de rooilijn of op de zonegrens, zoals aangeduid op het bestemmingsplan.

*Zijgevels*

Op de perceelsgrens of op de zonegrens, zoals aangeduid op het bestemmingsplan.

*Vrijstaande achtergevel*

Overeenkomstig het minimum- en maximumgebouwenprofiel a (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1), met dien verstande dat de afstand tot de achterste perceelsgrens minimum 10 m moet bedragen. Uitzonderingen kunnen worden gemaakt voor hoekpercelen.



#### 2.1.4. Afmetingen van de gebouwen

##### *Minimale voorgevelbreedte*

- Aaneengesloten gebouwen: de volledige perceelsbreedte.
- Kopgebouwen: 6 m.

##### *Bouwhoogte en -diepte*

Overeenkomstig het minimum- en maximumgebouwenprofiel a (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1).

#### 2.1.5. Voorkomen van de gebouwen

##### *Dakvormen*

Conform de bijzondere bepalingen artikel 1, binnen de eerste strook van 9 m, een schuin dak met helling tussen 35° en 45°. Binnen het hellend profiel mogen platte daken worden gerealiseerd (maximum 20% van de dakoppervlakte), met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen wordt gerealiseerd.

De voornaamste noklijn is evenwijdig met de voorgevelbouwlijn. Voor kopgebouwen mag de overheersende nokrichting loodrecht op de voorgevelbouwlijn zijn. Gebroken dakvormen zijn verboden.

Voor de gebouwen gelegen in een zone waarvoor een maximale bouwdiepte van 6 m is vastgelegd (cfr. bestemmingsplan), worden alle dakvorm toegelaten teneinde een harmonische overgang met de naburige gebouwen te kunnen realiseren.

##### *Materialen*

Vrij, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving opgetrokken gebouwen en met die omgeving zelf verplicht is. De aanvrager zal de materiaalkeuze voor gevels en daken beschrijven en motiveren. Alle gevels, behalve wachtgevels, worden afgewerkt als voorgevel.

#### 2.1.6. Afwijkingen

Afwijkingen van bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de plaatsing, de afmetingen en het voorkomen van de gebouwen zijn mogelijk voor instandhoudings- en onderhoudswerken aan en verbouwingen binnen het bestaande vergunde volume van bestaande vergunde gebouwen.

### 2.2. Aanleg van de strook

De niet-bebouwde gedeelten opzij en achter de bebouwing worden aangelegd volgens de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone voor binnenplaatsen en tuinen (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 9) en als dusdanig gehandhaafd.

### 2.3. Verkavelingsvoorschriften

Minimumbreedte van de percelen, gemeten op de voorgevelbouwlijn:

- voor aaneengesloten gebouwen: 6 m



- voor kopgebouwen: 9 m
- voor hoekgebouwen: 6 m, vermeerderd met de diepte van de bouwrijke strook aan de zijgevel.

De perceelsbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de desbetreffende voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen of de afwerking met een kopgebouw van een huizenblok niet in het gedrang brengen.





## Artikel 3. Zone voor vrijstaande bebouwing

### 3.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

#### 3.1.1. Bestemmingen

Hoofdbestemming: wonen (ééngezinsgebouwen).

Nevenbestemming: privé en openbare diensten, vrije beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming. De oppervlakte van de nevenbestemming mag niet meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte bedragen.

Wanneer op het gelijkvloers een dienst wordt gerealiseerd, is het voorzien van een volledig gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping verplicht.

Het voorzien van een garage in de voorgevel, evenals van toegangen tot garages, is slechts toegelaten, mits de breedte van de garage of de toegang maximum 3 m bedraagt en voor zover de perceelsbreedte minimum 12 m is.

Het aanleggen van een ondergrondse garage is verboden.

#### 3.1.2. Bebouwingswijze

Vrijstaand;

- met dien verstande dat in elk geval de bebouwing volgens de stedenbouwkundige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang wordt gebracht
- hetzij overeenkomstig de aanduiding van een behoorlijk vergunde verkaveling.

#### 3.1.3. Plaatsing van gebouwen

##### *Voorgevel of naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw*

De voorgevel wordt zodanig ingeplant dat steeds een bouwrijpe voortuinstrook aanwezig is. De diepte van de voortuinstrook is minimum 3 m en maximum 6 m.

##### *Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel*

De noordelijke zijgevel bevindt zich op de zijgrens van het perceel. Dit is een gesloten gevel. De zuidelijke zijgevel bevindt zich op minimum 10 m van de zuidelijke zijgrens van het perceel.

##### *Vrijstaande achtergevel*

De achtergevel bevindt zich op minimum 8 m achter de voorgevel en binnen het overeenkomstig minimum- en maximumgebouwenprofiel b (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1).

Tussen de vrijstaande achtergevel en de achterste perceelsgrens dient steeds een bouwrijpe afstand van 10 m te worden behouden.

#### 3.1.4. Afmetingen van de gebouwen

##### *Voorgevelbreedte*

Minimum 6 m.



### *Bouwhoogte en -diepte*

Overeenkomstig het minimum- en maximumgebouwenprofiel b (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1).

#### 3.1.5. Voorkomen van de gebouwen

##### *Dakvormen*

De dakvorm is vrij te kiezen binnen het minimum- en maximumgebouwenprofiel b. Maximum 70 % van het bouwvolume voor de 3<sup>de</sup> bouwlaag, zoals aangeduid op het minimum- en maximumgebouwenprofiel b, is bebouwbaar.

##### *Materialen*

Vrij, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving opgetrokken gebouwen en met die omgeving zelf verplicht is. Alle gevels worden afgewerkt als voorgevels.

#### 3.2. Aanleg van de strook

De niet-bebouwde gedeelten van de zone tussen de voorgevel en de rooilijn worden aangelegd volgens de stedenbouwkundige voorschriften voor de bouwvrije voortuinstrook (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 10) en als dusdanig gehandhaafd.

De niet-bebouwde gedeelten opzij en achter de bebouwing worden aangelegd volgens de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone voor binnenplaatsen en tuinen (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 9) en als dusdanig gehandhaafd.

#### 3.3. Verkavelingsvoorschriften

De percelen zijn minimum 15 m en maximum 25 m breed, gemeten op de voorgevelbouwlijn.



## Artikel 4. Zone voor vrijstaande of gekoppelde bebouwing

### 4.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

#### 4.1.1. Bestemmingen

Hoofdbestemming: wonen (ééngezinsgebouwen).

Nevenbestemming: privé en openbare diensten, vrije beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming. De oppervlakte van de nevenbestemming mag niet meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte bedragen.

Wanneer op het gelijkvloers een dienst wordt gerealiseerd, is het voorzien van een volledig gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping verplicht.

Het voorzien van een garage in de voorgevel, evenals van toegangen tot garages, is slechts toegelaten, mits de breedte van de garage of de toegang maximum 3 m bedraagt en voor zover de perceelsbreedte minimum 12 m is.

Het aanleggen van een ondergrondse garage is verboden.

#### 4.1.2. Bebouwingswijze

Vrijstaand of gekoppeld.

#### 4.1.3. Plaatsing van de gebouwen

*Voorgevel of naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw:*

De voorgevel wordt zodanig ingeplant dat steeds een bouwrijpe voortuinstrook aanwezig is. De diepte van de voortuinstrook is minimum 3 m en maximum 8 m.

#### *Zijgevels*

De zijgevels kunnen zich bevinden:

- op de perceelsgrens indien op het naburig perceel op de gemeenschappelijke perceelsgrens is gebouwd
- op minimum 3 m van de perceelsgrens.

#### *Vrijstaande achtergevel*

Overeenkomstig het minimum- en maximumgebouwenprofiel a voor gekoppelde bebouwing en het minimum- en maximumgebouwenprofiel b voor vrijstaande bebouwing (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1), met dien verstande dat de afstand tot de achterste perceelsgrens minimum 10 m moet bedragen.

#### 4.1.4. Afmetingen van de gebouwen

##### *Minimale voorgevelbreedte*

De minimale voorgevelbreedte bedraagt 6 m.



### *Bouwhoogte en -diepte*

Overeenkomstig het minimum- en maximumgebouwenprofiel a voor gekoppelde bebouwing en het minimum- en maximumgebouwenprofiel b voor vrijstaande bebouwing (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1).

#### 4.1.5. Voorkomen van de gebouwen

##### *Dakvormen*

Voor gekoppelde bebouwing is een hellend dak van minimum 35° en maximum 45° toegelaten, waarbij de nokrichting evenwijdig is met de voorgevel.

Voor vrijstaande bebouwing is de dakvorm vrij te kiezen. Maximum 70 % van het bouwvolume voor de 3<sup>de</sup> bouwlaag, zoals aangeduid op het minimum- en maximumgebouwenprofiel b, is bebouwbaar.

##### *Materialen*

Vrij, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving opgetrokken gebouwen en met die omgeving zelf verplicht is. De aanvrager zal de materiaalkeuze voor gevels en daken beschrijven en motiveren. Alle gevels, behalve wachtgevels, worden afgewerkt als voorgevel.

#### 4.1.6. Afwijkingen

Afwijkingen van bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de plaatsing, de afmetingen en het voorkomen van de gebouwen zijn mogelijk voor instandhoudings- en onderhoudswerken aan en verbouwingen binnen het bestaande vergunde volume van bestaande vergunde gebouwen.

### 4.2. Aanleg van de strook

De niet-bebouwde gedeelten van de zone tussen de voorgevel en de rooilijn worden aangelegd volgens de stedenbouwkundige voorschriften voor de bouwvrije voortuinstrook (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 10) en als dusdanig gehandhaafd.

De niet-bebouwde gedeelten opzij en achter de bebouwing worden aangelegd volgens de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone voor binnenplaatsen en tuinen (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 9) en als dusdanig gehandhaafd.

### 4.3. Verkavelingsvoorschriften

Minimumbreedte van de percelen, gemeten op de voorgevelbouwlijn:

- voor vrijstaande gebouwen: 12 m
- voor kopgebouwen: 9 m.

De perceelsbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de desbetreffende voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen of de afwerking met een kopgebouw van een huizenblok niet in het gedrang brengen.



## Artikel 5. Zone voor meergezinsgebouw

### 5.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

#### 5.1.1. Bestemmingen

Hoofdbestemming: wonen (meergezinsgebouw).

Nevenbestemmingen:

- privé en openbare diensten, vrije beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming en voor zover hun gezamenlijke vloeroppervlakte maximum de helft bedraagt van de totale vloeroppervlakte
- horeca en handelsinrichtingen, enkel toegelaten op het gelijkvloers in zone 1 en zone 3.

Wanneer op het gelijkvloers een horecazaak, handelsinrichtingen of dienst wordt gerealiseerd, is het voorzien van een volledig gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping verplicht.

Deze bestemmingen mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonbestemming in de omgeving in het gedrang brengen.

De volledige zone 1 wordt gerealiseerd met woningen die voldoen aan de normen voor sociale huurwoningen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en/of aan de normen voor woonvormen voor bijzondere doelgroepen zoals huisvesting voor personen met een handicap of ouderen. In het bijzonder beantwoorden deze woningen aan de voorgeschreven minimale en maximale oppervlakten, minimale en maximale uitrusting en technische eisen zodat zij qua kostprijs en qua toebedeelde grondprijs binnen de normale prijsklasse voor dat woningtype in deze sector vallen. Een menging van de woninggrootten wordt daarbij nagestreefd. Bij de realisatie van een woningbouwproject voor bijzondere doelgroepen kunnen gemeenschappelijke leefruimten en voorzieningen worden ingericht.

#### 5.1.2. Bebouwingswijze

Het toegelaten bebouwingstype is een meergezinsgebouw.

In zone 1 worden minimaal 30 en maximaal 40 woningen gerealiseerd. In zone 2 bedraagt het minimum en maximum aantal respectievelijk 40 en 55 woningen. In zone 3 worden minimaal 5 en maximaal 10 woningen gerealiseerd.

D Het gebouwen van een zone worden volgens een gezamenlijk bouwproject opgetrokken door middel van één globale aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning. Hierbij dient het project een harmonisch geheel te vormen.

De bebouwing van zone 1 wordt gerealiseerd door de sociale woningbouwmaatschappij of op overheidsinitiatief.

Ter hoogte van de aansluiting van zone 1 met de zone voor aaneengesloten bebouwing (op het bestemmingsplan aangeduid met een rood pijlsymbool) dient een harmonische overgang te worden gecreëerd. Er mag worden afgeweken van het minimum- en maximumgebouwenprofiel c om een architectonische overgang naar het gebouwenprofiel a te voorzien (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1).



Er mogen geen onafgewerkte situaties (vb. blijvende blinde wachtgevels) worden bestendigd of gecreëerd.

### 5.1.3. Plaatsing van de gebouwen

Alle gebouwen worden opgetrokken binnen de op het bestemmingsplan aangegeven bouwzone.

### 5.1.4. Afmetingen van de gebouwen

Overeenkomstig het minimum- en maximumgebouwenprofiel c voor zone 1 en het minimum- en maximumgebouwenprofiel d voor zone 2 en zone 3 (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1).

### 5.1.5. Voorkomen van de gebouwen

Bij het gebruik van materialen moet naar een beperkte verscheidenheid worden gestreefd.

- Gevels in duurzame materialen in harmonie met de omgeving.
- Voor de dakbedekking van schuine daken kunnen volgende materialen worden gebruikt; groendak, roodbruine of zwarte pannen of rechthoekige, donkerkleurige leien in horizontale rijen, zink, koper of aluminium. Bitumineuze materialen mogen uitsluitend worden gebruikt voor platte daken.

Uitsprongen uit het gevelvlak en terrassen bevinden zich binnen de op het bestemmingsplan aangegeven bouwzone. De oppervlakte van de vooruitspringende volumes mag maximum 1/3 van de geveloppervlakte bedragen.

### 5.1.6. Tuinen en terrassen

Elke woning moet over een terras beschikken met een minimale oppervlakte van 1 m<sup>2</sup> per 10 m<sup>2</sup> bruto-oppervlakte met als minimumafmetingen 1,5 m op 2,5 m.

## 5.2. Aanleg van de zone

### 5.2.1. Stalling- en parkeerplaatsen

De aanleg van de voortuinstrook met publiek karakter (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 11) maakt deel uit van de infrastructuurwerken die in de eerste fase van de realisatie van de globale aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning van het gebouw in zone 2 en zone 3 van de zone voor meergezinsgebouw worden uitgevoerd.

De stalling- en parkeerplaatsen voor de bewoners van de meergezinsgebouwen van deze zones worden ingericht in ondergrondse parkeergarages. Per woning wordt minimum 1 parkeerplaats voorzien. De hellende op- en afrit wordt georganiseerd in de zone voor meergezinsgebouw. De toegang tot de ondergrondse parking van zone 1 is op het bestemmingsplan aangegeven met een zwart pijlsymbool.

De parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren kunnen worden georganiseerd ofwel in de ondergrondse garages ofwel in de bouwvrije voortuinstrook met publiek karakter.



## Artikel 6. Woonprojectzone

### 6.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

#### 6.1.1. Bestemmingen

De gebouwen in deze zone worden bestemd voor:

- wonen (ééngezinsgebouwen)
- privé en openbare diensten, vrije beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming en voor zover hun gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte bedraagt
- groene ruimten
- openbaar domein.

Deze bestemmingen mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonbestemming in de omgeving in het gedrang brengen.

Wanneer op het gelijkvloers een dienst wordt gerealiseerd, is het voorzien van een volledig gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping verplicht.

Het voorzien van een garage in de voorgevel, evenals van toegangen tot garages, is slechts toegelaten, mits de breedte van de garage of de toegang maximum 3 m bedraagt en voor zover de perceelsbreedte minimum 12 m is.

Het aanleggen van een ondergrondse garage is verboden.

#### 6.1.2. Bebouwingswijze

De toegelaten bebouwingstypes zijn:

- gekoppelde bebouwing
- gegroepeerde bebouwing.

De bebouwing dient te voldoen aan de aangegeven coëfficiënten:

- oppervlakte van de zone in m<sup>2</sup> (x);
- minimaal en maximaal aantal woningen (a-a');
- maximaal aantal bouwlagen (b) <sup>1</sup>;
- maximale bezettingscoëfficiënt in % (c);
- maximale vloer-terreinindex (d).

x	
a-a'	b
c	d

Bij de berekening van de bezettingscoëfficiënt en de vloer-terreinindex wordt de oppervlakte van zowel de hoofdgebouwen als bijgebouwen meegeteld.

De gebouwen worden volgens een gezamenlijk bouwproject opgetrokken door middel van één globale aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning. Hierbij wordt gestreefd naar een harmonisch geheel. Er mogen geen onafgewerkte situaties (vb. blijvende blinde wachtgevels) worden bestendig of gecreëerd.

<sup>1</sup> Het cijfer '5' na de komma duidt op de mogelijkheid (maximum) één bouwlaag te voorzien onder het dak, met een nuttige vloeroppervlakte die maximum de helft van de nuttige vloeroppervlakte van de andere bouwlagen bedraagt.



### 6.1.3. Plaatsing van de gebouwen

Alle gebouwen worden opgetrokken binnen de op het bestemmingsplan aangegeven bouwzone en volgens onderstaande voorschriften:

- voorgevel van gebouwen gelegen langsheen de bestemming 'wegen en straten': op een afstand van minimum 5 m en maximum 8 m van de rooilijn
- voorgevel van gebouwen gelegen centraal in de woonprojectzone: op een afstand van maximum 8 m van de rooilijn
- zijgevel: de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw bevindt zich op minimum 3 m afstand van de zijgrens van het perceel
- vrijstaande achtergevel: de afstand van een vrijstaande achtergevel tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimum 10 m.

### 6.1.4. Afmetingen van de gebouwen

De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7 m.

### 6.1.5. Voorkomen van de gebouwen

Hellend dak van minimum 35° en maximum 50°. De nokrichting is evenwijdig met of loodrecht op de voorgevel.

Bij het gebruik van materialen moet naar een beperkte verscheidenheid worden gestreefd.

- Gevels in duurzame materialen.
- Voor de dakbedekking van schuine daken kunnen volgende materialen worden gebruikt: groendaken, roodbruine of zwarte pannen of rechthoekige, donkerkleurige leien in horizontale rijen, zink, koper of aluminium. Bitumineuze materialen mogen uitsluitend worden gebruikt voor platte daken.

Gevelopbouw en uitsprongen uit het gevelvlak beantwoorden aan de algemene bepalingen, artikel 2, punt 2.3. De oppervlakte van de vooruitspringende volumes mag maximum 1/3 van de geveloppervlakte bedragen.

## 6.2. Aanleg van de zone

De niet-bebouwde gedeelten van de zone dienen te worden aangelegd als

- groene ruimte, hetzij privé-tuin, hetzij buurtpark
- straat
- voet- en fietsweg.

Er dient een buurtpark van minimum 500 m<sup>2</sup>, centraal in het gebied, te worden ingericht. Er dient minimum 1 streekeigen hoogstamboom (cfr. lijst in bijlage) per 250 m<sup>2</sup> buurtpark te worden aangeplant.

De niet-bebouwde private gedeelten van de zone tussen de voorgevel en de rooilijn worden aangelegd volgens de stedenbouwkundige voorschriften voor de bouwvrije voortuinstrook (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 10) en als dusdanig gehandhaafd.

De niet-bebouwde private gedeelten opzij en achter de bebouwing worden aangelegd volgens de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone voor binnenplaatsen en tuinen (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 9) en als dusdanig gehandhaafd.



De plaatsing van eventuele bijgebouwen maakt deel uit van het gezamenlijk bouwproject en dient in harmonie te gebeuren met de hoofdgebouwen. De oppervlakte van de eventuele bijgebouwen maakt deel uit van de in de zone aangegeven coëfficiënten.

Garages en parkeerplaatsen worden op eigen terrein georganiseerd.

### 6.3. Fasering

De zone kan binnen het totaal geconcipieerd plan gefaseerd worden ontwikkeld voor zover de verschillende fasen afgewerkte en op zichzelf staande gehelen bevatten. De realisatie van het openbaar domein (wegen, pleinen en groenvoorzieningen) dient als één geheel te worden uitgevoerd.

### 6.4. Modaliteiten

#### 6.4.1. Dossiersamenstelling

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, dient een **omgevingsrapport** door de aanvrager worden opgemaakt (cfr. algemene bepalingen, artikel 3).



## Artikel 7. Woonparkzone

### 7.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

#### 7.1.1. Bestemmingen

Hoofdbestemming: wonen (ééngesinsgebouwen).

Nevenbestemming: privé en openbare diensten, vrije beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming.

De oppervlakte van de nevenbestemming mag niet meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte bedragen.

Wanneer op het gelijkvloers een dienst wordt gerealiseerd, is het voorzien van een volledig gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping verplicht.

Het voorzien van een garage in de voorgevel, evenals van toegangen tot garages, is slechts toegelaten, mits de breedte van de garage of de toegang maximum 3 m bedraagt en voor zover de perceelsbreedte minimum 15 m is.

Het aanleggen van een ondergrondse garage is verboden.

#### 7.1.2. Bebouwingswijze

Vrijstaand.

De woning, met inbegrip van de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, kan slechts leiden tot een volume van maximum 1000 m<sup>3</sup>.

#### 7.1.3. Plaatsing van gebouwen

Voor het aanbouwen geldt een vrije plaatsing aansluitend op de bestaande bebouwing op minimum 4 m afstand van de perceelsgrenzen.

#### 7.1.4. Afmetingen van de gebouwen

##### *Voorgevelbreedte*

Minimum 8 m.

##### *Bouwhoogte en -diepte*

Overeenkomstig het minimum- en maximumgebouwenprofiel b (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1).

Van bestaande profielen en kroonlijsthoogte kan enkel worden afgeweken om te voldoen aan het harmonieecriterium. Er moet steeds een harmonische overgang en samenhang van bouwvolumes met het bestaande gebouw en met de gebouwen in de onmiddellijke omgeving worden verwezenlijkt.

#### 7.1.5. Voorkomen van de gebouwen

##### *Dakvormen*

Hellend dak van minimum 35° en maximum 50°. De nokrichting is evenwijdig met of loodrecht op de voorgevel.



## Materialen

Vrij, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving opgetrokken gebouwen en met de omgeving zelf verplicht is.

## 7.2. Aanleg van de strook

Bij de aanleg van de zone dient maximaal rekening te worden gehouden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen, struwelen en grachten.

Maximum 5% van de perceelsoppervlakte mag worden verhard in functie van de aanleg van opritten, parkeerplaatsen, paden en terrassen. De verhardingsmaterialen zijn waterdoorlatend. K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten.

Bergplaatsen, garages, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren zijn toegelaten indien hun gezamenlijke oppervlakte maximum 75 m<sup>2</sup> bedraagt. De kroonlijsthoogte en de nokhoogte van de bijgebouwen bedragen respectievelijk maximum 3 m en maximum 4 m. De gevels van de bijgebouwen gericht naar het hoofdgebouw worden op minimum 10 m uit de maximum achtergevelbouwlijn geplaatst. De materiaalkeuze is vrij, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving opgetrokken gebouwen en met de omgeving zelf verplicht is.

De niet-bebouwde of verharde delen van de zone worden aangelegd als groene ruimte met een natuurlijke parkaanleg.

Het kappen of rooien van bomen is enkel toegelaten om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt; vervanging is verplicht. Bij vervanging worden niet-streekeigen bomen vervangen door een streekeigen boomsoort (cfr. lijst in bijlage).

Het wijzigen van het reliëf van de bodem is niet toegelaten, tenzij met het oog op natuurbehoud of landschapsherstel.

Erfscheidingsdienen bestaan uit een streekeigen haag (cfr. lijst in bijlage), eventueel gecombineerd met palen en een draadafsluiting met een hoogte van maximum 2 m.

## Artikel 8. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen, handel, diensten en wonen

### 8.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

#### 8.1.1. Bestemmingen

De gebouwen in deze zone worden bestemd voor:

- gemeenschapsvoorzieningen
- handel
- openbare diensten
- wonen toegelaten op de verdiepingen indien ze gepaard gaat met een bestemming gemeenschapsvoorziening, handel of openbare dienst en voor zover haar vloeroppervlakte maximum de helft bedraagt van de totale vloeroppervlakte.



Wanneer op de verdieping een woonbestemming wordt gerealiseerd, is het voorzien van een volledig gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping verplicht.

Het voorzien van een garage in de voorgevel, evenals van toegangen tot garages, is niet toegelaten.

### 8.1.2. Bebouwingswijze

De gebouwen in deze zone zijn in dit B.P.A. beschermd als cultuurhistorisch waardevolle gebouwen (op het bestemmingsplan aangeduid met een blauw schildsymbool).

Dit houdt in dat de aangegeven vormelijke elementen waaraan het pand zijn waarde te danken heeft in principe behouden moeten blijven.

Concreet betreft het het cultuurhistorisch waardevol pand dat bij het opstellen van het B.P.A. als waardevol beschouwd wordt omwille van een of meer van volgende elementen: de bouwperiode, het gevelmateriaal, de gevelgeleding, de aanwezige plinten, speklagen en geprononceerde druiplijsten, poortomlijstingen, deuromlijstingen, verticale raamomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, puntgevels, dakkapellen en eventuele bijzondere kenmerken zoals een waardevolle zij- of achtergevel. Daarbij staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken.

Uitbreidingen van het bestaande gebouw dienen een harmonisch geheel te vormen qua gevelopbouw- en geleding en gevel- en dakmaterialen van de bestaande bebouwing.

### 8.1.3. Plaatsing en afmetingen van de gebouwen

De bebouwing kan worden gerealiseerd binnen de op het bestemmingsplan aangeduide bouwstrook.

### 8.1.4. Voorkomen van de gebouwen

#### *Dakvormen*

De bestaande bebouwing wordt als het te behouden profiel gehanteerd.

Uitbreidingen van bestaande gebouwen dienen harmonisch aan te sluiten bij het gebouw en de aanpalende constructies, met aandacht voor het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de bestaande bebouwing in de zone.

#### *Materialen*

Vrij, met dien verstande dat het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de gebouwen behouden blijft en dat een harmonische samenhang met de in de omgeving opgetrokken gebouwen en met die omgeving zelf verplicht is.

## 8.2. Aanleg van de strook

De niet-bebouwde gedeelten van de zone worden aangelegd als tuin en als dusdanig gehandhaafd.



## 8.3. Modaliteiten

### 8.3.1. Adviezen

Bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor alle verbouwingen en andere werken waarbij het uitzicht van het cultuurhistorisch waardevol pand verandert, zal een niet-bindend advies aan de bevoegde diensten voor Monumenten en Landschappen worden gevraagd.

### 8.3.2. Dossiersamenstelling

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, dient een **omgevingsrapport** door de aanvrager te worden opgemaakt (cfr. algemene bepalingen, artikel 3).



## Artikel 9. Zone voor binnenplaatsen en tuinen

### 9.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

#### 9.1.1. Bestemmingen

Deze zone is bestemd voor de aanleg van binnenplaatsen en tuinen.

#### 9.1.2. Bebouwingwijze

Maximum 25 % van de strook voor binnenplaatsen en tuinen kan worden verhard. Binnen dit verhard gedeelte zijn bergplaatsen, garages, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor huisdieren toegelaten, indien hun gezamenlijke oppervlakte 10% van de perceelsoppervlakte, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, niet overschrijdt.

De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd als tuin en als dusdanig gehandhaafd.

Bij de aanleg van de strook dient maximaal rekening te worden gehouden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen, hagen en grachten.

#### 9.1.3. Plaatsing van de bijgebouwen

Gevel gericht naar het hoofdgebouw op minimum 10 m uit de maximum achtergevelbouwlijn.

Overige gevels, hetzij op de perceelsgrens mits het ontbreken van een gegrond bevonden bezwaar van de eigenaar van aanpalend perceel nadat deze in kennis is gesteld van het bouwplan van de aanvrager, hetzij op minimum 2 m afstand ervan, met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, de plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10 m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn, bepaald voor dat ander perceel.

#### 9.1.4. Bouwhoogte van de bijgebouwen

De bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt maximum 3 m. De nokhoogte bedraagt maximum 4 m.

#### 9.1.5. Voorkomen van de bijgebouwen

##### *Dakvorm*

- Gebouwen geplaatst op de perceelsgrens: plat dak.
- Gebouwen geplaatst op minimum 2 m van de perceelsgrens: dakvorm vrij te kiezen.

##### *Materialen*

- Toegelaten gevelmaterialen: zelfde materialen als het hoofdgebouw, steen, hout en glas.
- Toegelaten dakmaterialen: donkerkleurige golfplaten of dakpannen, leien, zink en groendaken. Bitumen enkel toegelaten voor platte daken.

## Artikel 10. Bouwvrije voortuinstrook

### 10.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

#### 10.1.1. Bestemmingen

Deze strook is bestemd voor tuinen, siertuinen, opritten en toegangswegen tot gebouwen.

#### 10.1.2. Bebouwingswijze

Alle constructies zijn verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten en bijbehorende muurconstructies, met uitzondering van brievenbussen en niet-overdekte fietsenrekken, met een hoogte van maximum 1 m boven het maaiveld.

#### 10.1.3. Aanleg van de zone

Alleen het noodzakelijke gedeelte dat als toegang tot een gebouw of bijgebouw wordt aangevend en parkeerplaatsen in functie van gerealiseerde nevenbestemmingen mogen worden verhard met een maximum van 60% van de strook.



## Artikel 11. Bouwvrije voortuinstrook met publiek karakter

### 11.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

#### 11.1.1. Bestemmingen

Deze strook is bestemd voor de aanleg van een private parkachtige zone collectief te gebruiken door de bewoners van de zone voor meergezinsgebouw grenzend aan de bouwvrije voortuinstrook met publiek karakter. Deze zone is voorzien voor de aanleg van parkeerruimte, opritten, toegangswegen tot de gebouwen en groene ruimten.

#### 11.1.2. Bebouwingswijze

Alle constructies zijn verboden, met uitzondering van brievenbussen, straatmeubilair en niet-overdekte fietsenrekken, met een hoogte van maximum 1 m boven het maaiveld.

#### 11.1.3. Aanleg van de zone

De aanleg van de voortuinstrook met publiek karakter maakt deel uit van de infrastructuurwerken die in de eerste fase van de realisatie van de globale aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning van het gebouw in zone 2 en zone 3 van de zone voor meergezinsgebouw (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 5) worden uitgevoerd.

Alleen het noodzakelijke gedeelte dat als toegang tot het gebouw of parkeerplaatsen in functie van bezoekersparkeren voor de gebouwen van zone 2 en 3 van de zone voor meergezinsgebouw mogen worden verhard met een maximum van 60% van de strook. Het overige gedeelte van de zone wordt ingericht met een parkachtige aanleg.

De verhardingsmaterialen zijn waterdoorlatend. K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten.

Alle afsluitingen en erfscheidingen zijn verboden met uitzondering van streekeigen plantensoorten (cfr. lijst in bijlage).

## Artikel 12. Parkzone met ecologische en landschappelijke waarde

### 12.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

#### 12.1.1. Bestemmingen

De op het bestemmingsplan als parkzone met ecologische en landschappelijke waarde aangeduide gronden zijn bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van groene ruimten. Een medegebruik van het parkgebied voor passieve dagrecreatie is toelaatbaar indien deze de hoofdbestemming niet schaadt.

Een tracé voor voet- en fietsweg (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 13, punt 13.2.5), zoals indicatief aangeduid op het bestemmingsplan, zal worden aangelegd en geïntegreerd in de aanleg van de zone.

In de blauw gearceerde zone is bestemd voor de aanleg van een waterbufferbekken. De delen van deze zone waar geen waterbufferbekken wordt voorzien, dienen te worden aangelegd overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften van de parkzone met ecologische en landschappelijke waarde.

#### 12.1.2. Bebouwingswijze

Gesloten constructies zijn niet toegelaten.

Enkel open constructies en verhardingen in functie van de bestemming zijn toegelaten, op een afstand van minimum 5 m vanaf de uiterste boord of afhankelijkheden van de waterloop, vb.:

- schuilhuisjes en rustbanken
- wandelwegen en dienstwegen
- informatieborden.

In de blauw gearceerde zone zijn alle constructies in functie van de waterbeheersing toegelaten voor zover zij conform de principes van natuur-technische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer.

### 12.2. Aanleg van de zone

Het kappen of rooien van bomen is enkel toegelaten om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt; vervanging is verplicht. Bij vervanging worden niet-streekeigen bomen vervangen door een streekeigen boomsoort (cfr. lijst in bijlage).

De zone dient een landschappelijke aanleg te krijgen ten einde passieve recreatie (spelen, wandelen, zitten, rusten) mogelijk te maken.

De verhardingsmaterialen zijn waterdoorlatend. K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten.

Bij de aanleg van de zone dient maximaal rekening te worden gehouden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen, struwelen en grachten. Het geheel of gedeeltelijk kappen van struwelen, houtachtige beplantingen, heggen of hagen, houtkanten en houtwallen, is niet toegelaten tenzij met het oog op natuurbehoud, landschapsherstel of waterbeheersing.



Het bebossen met een bomen- en heesterbestand dat niet volledig bestaat uit streekeigen soorten (cfr. lijst in bijlage), is niet toegelaten.

Het wijzigen van het reliëf van de bodem en het permanent verlagen van de grondwaterstand is niet toegelaten, tenzij met het oog op natuurbehoud, landschapsherstel of waterbeheersing. In de zone voor waterbufferbekken mag een waterbufferbekken worden gerealiseerd op basis van een technische studie van de waterhuishouding van de zone en de terreinen in de omgeving. Dit waterbufferbekken moet ecologisch zijn en landschappelijk geïntegreerd zijn in de omgeving.

Erscheidingen dienen te bestaan uit een streekeigen haag (cfr. lijst in bijlage), eventueel gecombineerd met palen en een draadafsluiting met een hoogte van maximum 2 m. Er worden geen erscheidingen toegelaten tussen de parkzone met landschappelijke en ecologische waarde en de bouwvrije voortuinstrook met publiek karakter of het groen parkeerterrein met uitzondering van streekeigen plantensoorten (cfr. lijst in bijlage).

## 12.3. Modaliteiten

### 12.3.1. Dossiersamenstelling

Vóór de inrichting van deze zone en bij aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning wordt bij het aanvraagdossier een **inrichtingsplan** gevoegd.

Dit inrichtingsplan geeft minstens in grondplan op schaal 1/500 en in snede op schaal 1/100 een ontwerp van inrichting van het volledige gebied weer met aanduiding van:

- ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten
- situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon enz.
- situering en types van stenige massa's en ruimten zoals paden
- inplanting van straat- en parkmeubilair
- inplanting van het waterbufferbekken.

Het inrichtingsplan dient als instrument tot voorlichting van de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de voorschriften inzake de bebouwingswijze en de aanleg van de zone.

Het inrichtingsplan maakt deel uit van het aanvraagdossier en wordt desgevallend mee onderworpen aan de eventueel voorgeschreven bekendmaking en aan de eventuele adviezen van andere overheden.

## Artikel 13. Openbaar domein

### 13.1. Algemeen

#### 13.1.1. Bestemmingen

Van deze bestemmingszone maken deel uit :

- wegen en straten
- tracé toekomstige straat
- verkeersarm plein
- voet- en fietsweg
- tracé toekomstige voet- en fietsweg
- groene parking
- waterloop
- tracé toekomstige waterloop
- ruimte voor buurtpark
- bomenrij.

Met uitzondering van de waterloop vervullen zij verkeersfuncties voor diensten, aangelanden, bewoners en recreanten.

#### 13.1.2. Bebouwingwijze

Binnen het openbaar domein, met uitzondering van de waterloop, kunnen ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en voorzieningen voor de inrichting van de betrokken zone worden aangelegd.

Alle constructies zijn verboden, met uitzondering van verlichtingsapparaturen, wegwijzers, verkeersborden, schuilhuisjes, straatmeubilair en installaties behorend bij de nutsleidingen.

## 13.2. Specifieke stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende zoneringen binnen het openbaar domein

### 13.2.1. Wegen en straten

Hiermee wordt bedoeld: die delen van de gewestelijke en gemeentelijke doorgaande verkeerswegen, die binnen de grenzen van het B.P.A. vallen.

De aanleg gebeurt in functie van de verkeersafwikkeling, met aandacht voor het groene karakter van de omgeving en het erfkarakter van de aanpalende ruimten.

Het kappen of rooien van bomen is verboden, tenzij om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt. Vervanging is verplicht. Bij vervanging worden niet-streekeigen bomen vervangen door een streekeigen boomsoort (cfr. lijst in bijlage).

Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, straatmeubilair en installaties behorend bij de nutsleidingen en voorzieningen.



### 13.2.2. Tracé toekomstige straat

Door de woonprojectzone wordt een tracé voorzien waar een straat kan worden aangelegd. Van dit tracé kan over een breedte van 20 m worden afgeweken naargelang de inrichting van de woonprojectzone. De exacte locatie van de straat zal worden aangegeven in een omgevingsrapport voor de woonprojectzone (cfr. algemene bepalingen, artikel 3 en bijzondere bepalingen, artikel 6, punt 6.4.1.).

Uit de aanleg moet respect voor de omgeving en het belang van het verkeersarme verblijfskarakter blijken.

### 13.2.3. Verkeersarm plein

Het verkeersarm plein is bestemd voor een buurtplein, voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) en voor plaatselijk verkeer.

Uit de aanleg moet respect voor de omgeving en het belang van het verkeersarme verblijfskarakter blijken.

Constructies horend bij het openbaar karakter van de ruimte zijn toegelaten zoals verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, straatmeubilair, schuilhuisjes, speeltuigen en installaties behorend bij de nutsleidingen en voorzieningen.

### 13.2.4. Voet- en fietsweg

Deze strook is uitsluitend bestemd voor voetgangers- en fietsverkeer en voor prioritaire voertuigen. Uit de aanleg en het onderhoud moet respect voor de natuurlijke omgeving en de eigenheid ervan blijken.

Ter plaatse de voet- en fietsweg omsloten door de zone voor binnenplaatsen en tuinen en/of de zone voor vrijstaande bebouwing, is het toegelaten een gemeenschappelijke private regenwaterafvoer (gescheiden stelsel) en achterontsluiting te voorzien. Deze achterontsluiting is verboden voor gemotoriseerd verkeer.

### 13.2.5. Tracé toekomstige voet- en fietsweg

De op het bestemmingsplan aangegeven tracés voor toekomstige voet- en fietswegen kunnen worden gerealiseerd en moeten van bebouwing worden gevrijwaard.

De wegverharding is minimum 3 m breed en de as van deze doorsteek bevindt zich binnen een zone van maximum 10 m uit de as van het pijlsymbool dat staat ingetekend op het bestemmingsplan.

Van deze tracés kan worden afgeweken naargelang de aanleg van de parkzone met ecologische en landschappelijke waarde of de inrichting van de woonprojectzone. De exacte locatie van de voetweg zal worden aangegeven in een inrichtingsplan voor de parkzone met ecologische en landschappelijke waarde (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 12, punt 12.3.1.) of in een omgevingsrapport voor de woonprojectzone (cfr. algemene bepalingen, artikel 3 en bijzondere bepalingen, artikel 6, punt 6.4.1.).

### 13.2.6. Groen parkeerterrein

Deze zone is bestemd voor de aanleg van parkeerplaatsen in open lucht en de aanleg van groene ruimte.

Alle constructies zijn verboden, met uitzondering van verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, schuilhuisjes, straatmeubilair, fietsenstallingen, glascontainers, installaties behorend bij de nutsleidingen en voorzieningen.

De verhardingsmaterialen zijn waterdoorlatend. K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten.

Per 5 parkeerplaatsen dient minimum 1 streekeigen hoogstam (cfr. lijst in bijlage) te worden aangeplant, rondom voorzien van de nodige onderbeplanting.

Alle afsluitingen en erscheidingen zijn verboden met uitzondering van streekeigen plantensoorten (cfr. lijst in bijlage).

### 13.2.7. Waterloop

Uit de aanleg en het beheer moet respect voor de natuurlijke omgeving en het cultuurhistorisch waardevolle patrimonium blijken.

Het inbuizen van de waterloop is verboden.

Alle oeverversterigingswerken dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig de technieken van de natuurtechnische milieubouw (NTMB). Beton, tropisch hardhout en schanskorven zijn verboden.

### 13.2.8. Tracé toekomstige waterloop

Het op het bestemmingsplan aangegeven tracé voor toekomstige waterloop kan worden gerealiseerd en moeten van bebouwing worden gevrijwaard.

De as van de waterloop bevindt zich binnen een zone van maximum 10 m uit de as van het pijlsymbool dat staat ingetekend op het bestemmingsplan.

Van dit tracé kan worden afgeweken naargelang de aanleg van de parkzone met ecologische en landschappelijke waarde. De exacte locatie van de waterloop zal worden aangegeven in een inrichtingsplan voor de parkzone met ecologische en landschappelijke waarde (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 12, punt 12.3.1.).

### 13.2.9. Ruimte voor buurtpark

De indicatieve aanduiding van 'ruimte voor buurtpark', in overdruk op het bestemmingsplan, houdt de verplichting in om centraal in de woonprojectzone een openbaar buurtpark aan te leggen en als dusdanig te handhaven.

De oppervlakte van dit buurtpark bedraagt minimum 500 m<sup>2</sup>, doorsnijdingen met infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer niet inbegrepen.



De exacte locatie van het buurtpark zal worden aangegeven in een omgevingsrapport voor de woonprojectzone (cfr. algemene bepalingen, artikel 3 en bijzondere bepalingen, artikel 6, punt 6.4.1.).

Er dient minimum 1 streekeigen hoogstamboom (cfr. lijst in bijlage) per 250 m<sup>2</sup> buurtpark te worden aangeplant.

#### 13.2.10. Bomenrij

De bomenrij (op het bestemmingsplan aangeduid met zwarte stippen) wordt aangelegd met een inheemse en streekeigen boomsoort (cfr. lijst in bijlage). De bomenrij wordt aangelegd met hoogstammen die op een afstand van maximum 10 m van elkaar staan.

Het kappen of rooien van bomen van de bomenrij is verboden, tenzij om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt. Vervanging is verplicht.



#### 13.2.11. Waardevolle boom

Het vellen van bomen aangeduid als 'waardevol' is enkel mogelijk om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt. Het vervangen ervan is verplicht. Bij vervanging worden gebruik gemaakt van een streekeigen boomsoort (cfr. lijst in bijlage) met een minimale omtrek van de stam van 30 cm.

Alle bouw- en infrastructuurwerken in de nabijheid van deze bomen moeten rekening houden met deze bomen.

## Bijlage: streekeigen plantensoorten

Deze lijst is opgemaakt door de gemeentelijke administratie van Beveren.

Veldesdoorn of Spaanse aak	<i>Acer campestre</i>
Esdoorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>
Grauwe els	<i>Alnus incana</i>
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>
Tamme kastanje	<i>Castanea sativa</i>
Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>
Rode kornoelje	<i>Cornus sanguinea</i>
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>
Tweestijlige meidoorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eenstijlige meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>
Groene beuk	<i>Fagus sylvatica</i>
Es	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hulst	<i>Ilex aquifolium</i>
Okkernoot	<i>Juglans regia</i>
Wilde liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Ratelpopulier	<i>Populus tremula</i>
Canadapopulier	<i>Populus x canadensis</i>
Boskers	<i>Prunus avium</i>
Vogelkers	<i>Prunus padus</i>
Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>
Zomereik	<i>Quercus robur</i>
Sporkehout	<i>Rhamnus frangula</i>
Kruisbes	<i>Ribes uva-crispa</i>
Hondsroos	<i>Rosa canina</i>
Eglantier	<i>Rosa rubiginosa</i>
Groene bindwilg	<i>Salix viminalis</i>
Kraakwilg	<i>Salix fragilis</i>
Amandelwilg	<i>Salix amygdalina</i>
Bittere wilg	<i>Salix purpurea</i>
Schietwilg	<i>Salix alba</i>
Waterwilg	<i>Salix caprea</i>
Grove wilg	<i>Salix cinerea</i>
Vlier	<i>Sambucus nigra</i>
Lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>
Taxus	<i>Taxus baccata</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Gewone iep	<i>Ulmus minor</i>
Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>



AARSCHOT. — Bij besluit van 27 juli 2007 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening is goedgekeurd het bijgaand bijzonder plan van aanleg « zonevrije terreinen en gebouwen voor sport, recreatie en jeugdactiviteiten » genaamd van de gemeente Aarschot, bestaande uit een planbundel met dertien grafische deelplannen met de bestaande toestand, het bestemmingsplan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, evenwel met uitsluiting van de met blauw omrande delen:

- Alle bepalingen onder de titel « 1. Afbakening » en « 2. Algemene Bepalingen » van de voorschriften voor elk deelplan;
- Het woord « gebied » in de titel « 6 Zone 4 « Buffergebied » van de voorschriften en « strook (5m) » in de opzettitel « Bufferstrook (5m) » van het bestemmingsplan van elk relevant deelplan;
- Het voorschriftdeel 3.2. Voorschriften, tweede punt : « Momenteel bedraagt de oppervlakte van de bebouwing + 600 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte mag niet uitgebreid worden. » van het deelplan « Hondenschoot Akela »;
- De plandelen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften voor de sites locatie 18 « Manège Ruitershof » en locatie 23 « Wolfsdonk sport »

ALVERINGEM. — Bij besluit van 27 juli 2007 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening is goedgekeurd het bijgaand bijzonder plan van aanleg « sectoraal BPA zonevrije bedrijven fase 3 » genaamd, van de gemeente Alveringem, bestaande uit 3 deelplannen bestaande uit de toestand en 3 bestemmingsplannen met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

AS. — Bij besluit van 27 juli 2007 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening is goedgekeurd het bijgaand bijzonder plan van aanleg « Kolenspoort » genaamd, van de gemeente As, bestaande uit een plan bestaande toestand en een bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften.

ASSENEDE. — Bij besluit van 27 juli 2007 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening :

- is goedgekeurd het bijgaand bijzonder plan van aanleg « Markt » genaamd, van de gemeente Assenede, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan, een onteigeningsplan en stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan, met uitsluiting van de in blauw omrande gedeelten
- is verklaard dat het algemeen nut de onteigening vordert van de onroerende goederen aangegeven op het onteigeningsplan;
- is aan de gemeente Assenede machtiging tot onteigenen verleend

BEKKEVOORT. — Bij besluit van 23 juli 2007 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening is goedgekeurd de bijgaande eerste wijziging van het bijzonder plan van aanleg « Zonevrije bedrijven » van de gemeente Bekkevoort, dat de deelplannen « bouwmaterialen Hendrickx BVBA », « Willy Agra NV » en « schrijnwerkerij-douwerken Tuteleers » omvat en bestaande uit 3 plannen van de bestaande toestand, 3 bestemmingsplannen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften

BERINGEN. — Bij besluit van 27 juli 2007 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening is van goedkeuring onthouden het bijgaand bijzonder plan van aanleg « Sport en Recreatie Tervan » genaamd van de gemeente Beringen.

BEVEREN. — Bij besluit van 31 juli 2007 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

- is goedgekeurd het bijgaand bijzonder plan van aanleg « Hagemolen » genaamd, van de gemeente Beveren, bestaande uit een plan van de bestaande en juridische toestand, een bestemmingsplan met stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan, met uitsluiting van de blauw omrande delen van de stedenbouwkundige voorschriften;
- is verklaard dat het algemeen nut de onteigening vordert van de onroerende goederen aangegeven op het onteigeningsplan;
- is aan de gemeente Beveren machtiging tot onteigenen verleend met mogelijke toepassing van de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigeningen ten algemene nutte, bepaald bij de wet van 26 juli 1962.

FRALLE. — Bij besluit van 27 juli 2007 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening is goedgekeurd het bijgaand bijzonder plan van aanleg « Druco » genaamd van de stad Halle, bestaande uit de toestand, een bestemmingsplan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.