

- LEGENDE BESTEMMINGSPLAN**
- grens BPA
  - perceelsgrens
  - aansluiting openbare weg
  - aansluiting voetweg
  - bouwlijn
  - Art.1 zone voor gesloten en halfopen bebouwing
  - Art.2 zone voor carports
  - Art.3 zone voor groepswoningbouw
  - Art.11 zone voor gemeenschapsvoorzieningen
  - Art.21 zone voor tuinen
  - Art.22 zone voor groene publieke speelruimte
  - Art.23 zone voor scherm & buffergroen
  - Art.24 zone voor herprof. beek als bezinkbekken
  - Art.31 zone voor wegenis
  - Art.32 zone voor wandel & fietspaden
  - Art.33 zone voor parking

Opgemaakt door Abscis ontwerpgroep, J-B De Ghellincklaan 2, 9051 Sint-Denijs-Westrem  
 Stedenbouwkundig ontwerper: Piet Van Cauwenberghe  
 Tekenaar: Tim Van Herbruggen

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad in de zitting van 25 mei 2004.

Jan Noppe François Smet

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 01 augustus 2004 tot 31 augustus 2004.

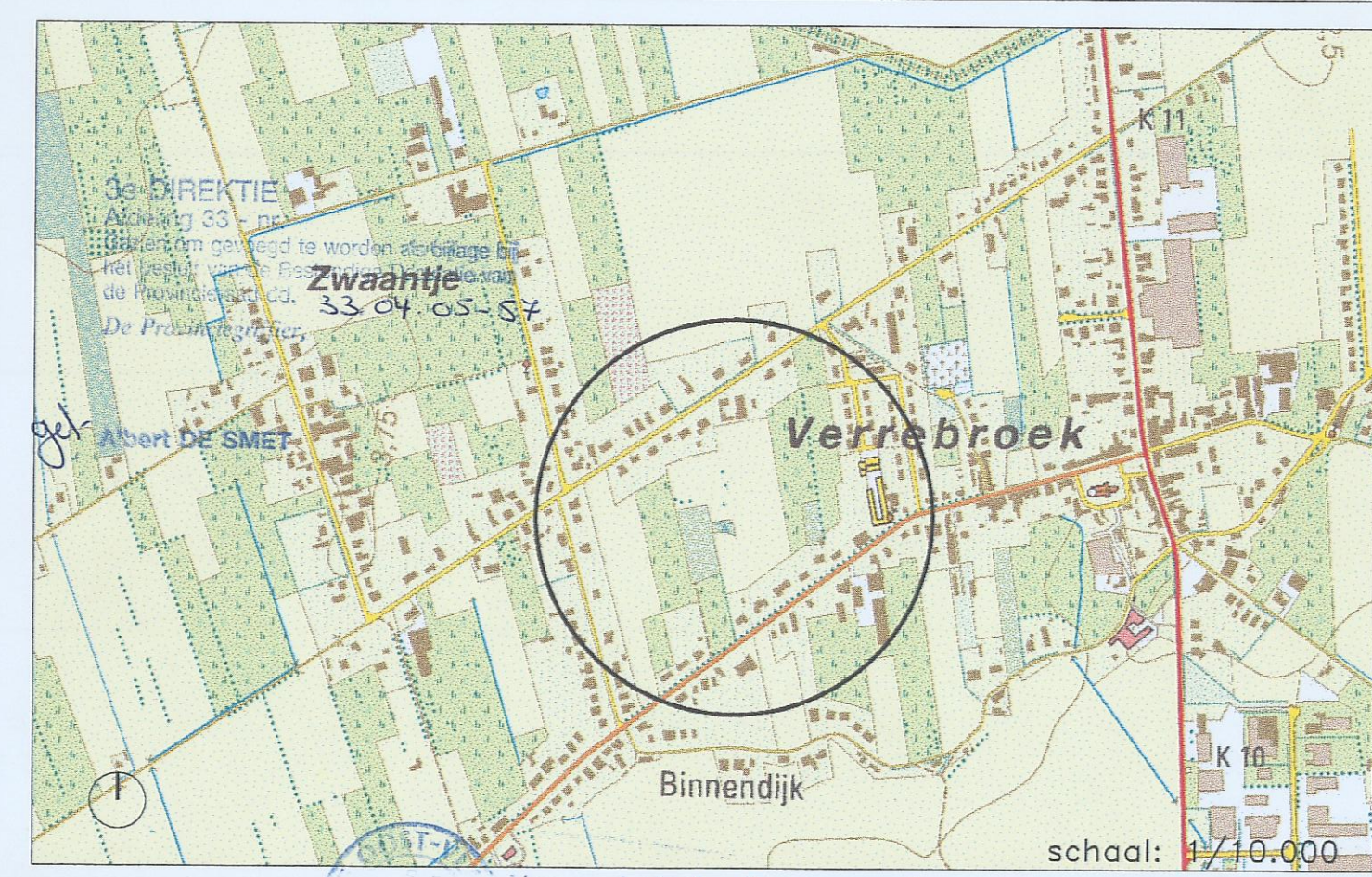
Jan Noppe François Smet

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in de zitting van 28 september 2004.

Jan Noppe François Smet

Goedgekeurd bij besluit van de gemeenschapsminister  
 Datum

**PROVINCIE OOST-VLAANDEREN**  
 ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (VRUWIM) Gemeente Beveren  
 Nr. RP 9.901/46003/0510  
 15 FEB. 2005  
 De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening  
 Dirk VAN MECHELEN  
**BPA Groothuiswijk deelgemeente Verrebroek**  
 Voor aenschluitend afschrift  
 Karolien Steppe medewerker  
 OPGEMAAKT IN TOEPASSING V. ART. 14 V.H. DECREET R.O. 22/10/1996



**BESTEMMINGSPLAN**  
 Mark Cromheecke diensthoofd

Schaal: 1/1000 Datum: 28 september 2004



## VLAAMSE REGERING

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN BPA GROOTHUISWIJK  
(VERREBROEK) GENAAMD, VAN DE GEMEENTE BEVERENDE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING EN RUIMTELIJKE  
ORDENING

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, inzonderheid artikel 14, 15 tot 21 en 23 tot 27, gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 19, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000;

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 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering;

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

Gelet op het bijzonder plan van aanleg BPA Groothuiswijk (Verrebroek) genaamd, van de gemeente Beveren, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan met afzonderlijk gebundelde stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan, door de gemeenteraad definitief aangenomen bij beslissing van 28 september 2004;

Gelet op voormelde beslissing van de gemeenteraad, waaruit blijkt dat tijdens het openbaar onderzoek georganiseerd van 1 augustus 2004 tot 31 augustus 2004 geen bezwaarschriften werden ingediend;

Gelet op het advies van de GECORO van 27 september 2004 waaruit blijkt dat de bij artikel 19 van voornoemd decreet gecoördineerd op 22 oktober 1996 voorgeschreven formaliteiten vervuld zijn;

Gelet op het advies van de bestendige deputatie van Oost-Vlaanderen, gegeven op 23 december 2004;

Overwegende dat Verrebroek een deelgemeente is van Beveren, dat in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd is als kleinstedelijk gebied; dat Verrebroek aan de rand ligt van de Waaslandhaven, waarvoor op Vlaams niveau ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt;

Overwegende dat het plangebied volgens het gewestplan deel uitmaakt van een ruimer woonuitbreidingsgebied en aansluit bij de kern van Verrebroek; dat hoewel Verrebroek deel uitmaakt van het buitengebied, wat blijkt uit een eerste hypothese van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Beveren, en er geen aantoonbare behoefte is voor aansnijding van woonuitbreidingsgebied, dit hier wel verantwoord is vanuit de sociale herhuisvestingsproblematiek voor de inwoners van Doel die plaats moeten maken voor de ontwikkelingen in functie van de Waaslandhaven;

Overwegende dat naast wonen ook de mogelijkheid wordt voorzien tot het oprichten van een sporthal, wat als lokale voorziening bijdraagt tot de versterking van de kern en bijgevolg in overeenstemming is met de opties van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat ter realisatie van het BPA een deel van het plangebied opgenomen is in een onteigeningsplan;

Overwegende dat in de algemene bepalingen de voorschriften uitdrukkelijk aandacht besteden aan de waterbeheersingsproblematiek, terwijl op het bestemmingsplan een zone voorzien is voor herprofilering van een beek als natuurlijk bezinkbekken voor oppervlaktewater; dat bijgevolg in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat eventuele schadelijke effecten beperkt zullen blijven;

## BESLUIT

**Artikel 1.** Goedgekeurd wordt het bijgaand bijzonder plan van aanleg Groothuiswijk (Verrebroek) genaamd van de gemeente Beveren, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan met afzonderlijk gebundelde stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan.

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

**Art.3.** Aan de gemeente Beveren wordt machtiging tot onteigenen verleend.

Brussel,

15 FEB 2005

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

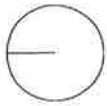
Dirk Van Mechelen

Voor aansluitend afschrift  
Karolien Steppe  
medewerker

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

28 SEPTEMBER 2004

M.B. 15.02.2005  
Wet Stedenbouw



Stedenbouwkundig ontwerper: Piet Van Cauwenberghe  
Tekenaar: Tim Van Herbruggen

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad  
in de zitting van 25 mei 2004.

Jan Noppe



François Smet

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig  
plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van  
01 augustus 2004 tot 31 augustus 2004.

Jan Noppe



François Smet

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad  
in de zitting van 28 september 2004.

Jan Noppe



François Smet

Goedgekeurd bij besluit van de gemeenschapsminister

Datum

15 FEB. 2005

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## Inhoud

<b>1 ALGEMENE BEPALINGEN</b>	<b>1</b>
1.1 Uitgangspunten en visie	2
1.2 Begrenzing van het plangebied	3
1.3 Voorrangsregels	3
1.4 Wijze van meten	3
1.5 Gehanteerde begrippen	3
1.6 Algemene bepalingen met betrekking tot het bebouwde gegeven	6
1.7 Algemene bepalingen met betrekking tot het openbaar domein	6
<b>2 BESTEMMINGS - &amp; BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN</b>	<b>7</b>
2.1 Algemene bepalingen	7
2.1.1 Zones	7
2.1.2 Structuur voorschriften	7
2.1.3 Specifieke algemene bepalingen	7
2.2 Voorschriften	8
ART 1 Zone voor gesloten en halfopen bebouwing	8
ART 2 Zone voor carports	11
ART 3 Zone voor meergezinswoningen	12
ART 11 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	13
ART 21 Zone voor tuinen	15
ART 22 Zone voor groene publieke speelruimte	17
ART 23 Zone voor scherm en buffergroen	18
ART 24 Zone voor herprofilering beek als bezinkbekken	19
ART 31 Zone voor wegenis	19
ART 32 Zone voor wandel en fietspaden	12
ART 33 Zone voor parking	21

# 1. ALGEMENE BEPALINGEN

## 1.1 Uitgangspunten en visie

Belangrijk bij het interpreteren en begrijpen van onderstaande voorschriften van het BPA zijn de uitgangspunten beschreven in de toelichtingsnota en het deelstructuurplan voor het gebied.

Een aantal principes liggen aan de basis van onderstaande voorschriften en deze moeten dus ook steeds in deze geest geïnterpreteerd worden.

Als grondslagen voor het 'duurzaam' stedenbouwkundig plan wordt:

- Een minimum van ruimtegebruik nagestreefd met een maximale openheid naar de 'open' ruimte. Een minimum aan verharde oppervlakte wordt toegestaan omwille van het nastreven van een duurzame waterhuishouding voor het gebied.
- Een verantwoord materiaalgebruik wordt nagestreefd.
- Een optimale benutting van duurzame energie nagestreefd
- Geen afwenteling van de problemen naar volgende generaties.

Voetgangers en fietsers zijn de ontwerpmaat van de publieke ruimte, mechanisch verkeer is overal ondergeschikt.

Bij het ontwerpen van het plan wordt de oorspronkelijke perceelsstructuur van de historische polder gerespecteerd.

De gemeenschapsvoorzieningen worden ter ondersteuning van het maatschappelijk welzijn geïntegreerd in de 'wijk' waarbij een maximale wisselwerking en afstemming met de publieke ruimte en de woningen wordt nagestreefd.

### **Advies m.b.t. het bekomen van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling**

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling moet gezien worden als een pakket van maatregelen welke ongeacht de schaal of de plek een invloed uitoefenen op elkaar en hun omgeving. Men kan afhankelijk van het ambitieniveau gaan 'shoppen' in dit pakket van maatregelen. Zo kunnen aspecten als waterbeheersing en duurzaam productgebruik een belangrijke bijdrage leveren bij een bewuste duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

- Waterbeheersing

In het kader van de integrale waterbeheersing wordt geadviseerd alle platte daken uit te rusten met een groendak. Aspecten als waterbuffering, thermische inertie, ... worden beschouwd als de belangrijkste redenen voor het toepassen van groendaken. Het basisidee achter deze toepassing kan gezocht worden in het beperken van stromen. Het

vermijden van overtollige afvoer van 'wit' water, een hogere 'natuurlijke' isolatiewaarde, ... hebben een positieve invloed op ons leefmilieu.

- **Duurzaam productgebruik**

Het duurzaam productgebruik daarentegen heeft indirect een belangrijke invloed op ons leefmilieu. Concreet betekent dit het inzetten van producten of systemen die de minste milieuschade veroorzaken in hun volledige levensloop (van grondstof tot afval). Dit betekent eveneens dat er gestreefd wordt naar een beperking van eindige grondstoffen, milieuschadelijke productieprocessen in het gebruik en de verwerking.

- Bv.
- FSC gelabeld hout
  - Secundaire grondstoffen bv. breekpuin met keuring of kwaliteitslabel
  - Beperking van schadelijke toevoegingen aan duurzame grondstoffen.

De vertaling van bovenstaande uitgangspunten gebeurde in de voorschriften op verschillende manieren. Hieronder worden de belangrijkste elementen weergegeven:

- Er worden slechts beperkte verhardingsmogelijkheden toegestaan. Wanneer gebruikt gemaakt wordt van waterdoorlatende of halfverhardingen wordt een grotere verharde oppervlakte toegestaan.
- Er worden zoveel mogelijk milieuverantwoorde materialen aangewend. Om deze reden wordt het gebruik van slecht of niet afbreekbare/recycleerbare materialen (vezelcement, bitumen, ...) sterk ontraden.

Bij het indienen van een **bouwaanvraag** wordt in de **motivatiemotiva** duidelijk aangetoond hoe aan bovenstaande elementen werd tegemoet gekomen en op welke manier het voorwerp van de bouwaanvraag zich inpast binnen het 'duurzaam' concept van het stedenbouwkundig plan.

## **1.2 Begrenzing van het plangebied**

Het plangebied wordt begrensd in het noorden door de Rijkstraat, in het oosten de sociale verkaveling Hoeve van Carena en kent een aansluiting langs de Pastoor Jasparsstraat. In het zuiden wordt het gebied begrensd door achterste perceelsgrenzen van de woningen langs de Sint-Laurentiusstraat en in het westen door een lijn evenwijdig aan het grachtenstelsel. De precieze begrenzing is aangeduid op het plan.

## **1.3 Voorrangsregels**

De stedenbouwkundige voorschriften vervolledigen en detailleren de grafische gegevens van het plan. Deze voorschriften vormen één geheel met het bestemmingsplan. Bovendien omschrijven zij de intenties welke niet voorkomen op de plannen, omdat deze moeilijker vatbaar zijn voor grafische weergave. Wanneer er een interpretatieverschil ontstaat tussen



de stedenbouwkundige voorschriften en de grafische voorstelling uit het bestemmingsplan heeft deze laatste voorrang op de geschreven voorschriften. Wanneer er interpretatieverschillen bestaan in de stedenbouwkundige voorschriften moeten de meest restrictieve bepalingen toegepast worden.

#### **1.4 Wijze van meten**

Bouwdiepte : De diepte van de gebouwen wordt gemeten van de voorbouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. De afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.

Oppervlakte van de gebouwen : de oppervlakte wordt gemeten aan de buitenzijde van de gevelvlakken of het midden van de scheidsmuur.

Kroonlijst: een geaccentueerd (dikwijls uitstulpend) deel van het gevelvlak dat het bovenste deel van de gevel aanduidt, de beëindiging van de gevel van het gebouw naar boven.

#### **1.5 Gehanteerde begrippen**

Achterbouwlijn : lijn die de achterste grens van de bebouwing aangeeft.

Bebouwde oppervlakte: de oppervlakte die ingenomen wordt door een gebouw.

Bestemming: de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De hoofdbestemming moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste 75% van de bruto-vloeroppervlakte tenzij dit in de voorschriften anders gespecificeerd is. Nevenbestemmingen zijn nooit verplicht maar steeds toegelaten te realiseren bestemmingen.

Carport: een overdekte autostaanplaats met minstens drie open zijwanden.

Eéngezinswoning: Dit is een pand of woning waarin slechts één gezin woont. Het huis is opgebouwd uit verschillende ruimten met elk een eigen functie.

Gemeenschapsvoorzieningen: mogelijkheid tot voorzieningen als sportlokalen, buurthuis clublokaal ter bevordering van de samenlevingskwaliteit van de buurt.

Gesloten bebouwing : de afzonderlijke woningen vormen een aaneengesloten gevelfront, exclusief bijhorende uitrustingen als bergplaatsen en carports.

Gesloten verharding: een verharding met een gesloten slijtlaag die niet waterdoorlatend is. Materialen als KWS, betonstraatstenen, tegels, ...

Halfverharding: een waterdoorlatende verhardingslaag die toelaat het hemelwater op een geleidelijke manier in de bodem te laten infiltreren.

Hoofdbestemming: Zie bestemming.

Natuurlijk bezinkbekken : collectie van hemelwater in een vergaarbekken ook wadi genoemd en dit met het oog op het geleidelijk infiltreren van het hemelwater in de bodem.

Nevenbestemming: Zie bestemming.

Perceelsgrens: de juridische grens die de afbakening van het perceel aangeeft.

Platte daken: de dakvorm is zichtbaar plat. Enkel een helling van maximum 3 % in functie van de afwatering wordt toegelaten binnen de dakrand.

Rooilijn: deze lijn vormt de grens tussen een weg met openbaar karakter en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele eigendomstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.

Vegetatiedaken/groendaken: vegetatiedaken/groendaken zijn daken die ontworpen en gebouwd zijn om er een natuurlijke begroeiing op aan te brengen en deze te onderhouden met het oog op een zekere buffering van het regenwater.

Verharde oppervlakte: de oppervlakte buiten de bebouwde oppervlakte die verhard wordt

Vloeroppervlakte: is de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van het gebouw.

Voorgevel: dit is de gevel van een gebouw die meest evenwijdig ligt met de straat.

Voorbouwlijn : lijn die de voorste grens van de bebouwing aangeeft.

Voortuinstrook : Behorend tot de voortuinstrook zijn die delen van de zone voor tuinen die zich voor de voorbouwlijn bevinden.

Wadi: is een plaats waar overtollig regenwater wordt opgevangen en waar dit in de bodem wordt geïnfiltreerd. Meestal staan deze ondiepe greppels droog.

Zone: een op plan aangegeven vlak met ééndezelfde bestemming

Zonnecollectie: het opwekken van energie (warmte, elektriciteit,...) met behulp van zonnestrallen.

## **1.6 Algemene bepalingen met betrekking tot het bebouwde gegeven**

### Daken

Alle platte daken worden op een esthetische manier afgewerkt (bvb.: rolgrind).

### Woningen

De woningen worden verplicht opgetrokken in een harmonisch geheel. Fasering is toegelaten, maar niet verplicht.

## **1.7 Algemene bepalingen met betrekking tot het openbaar domein**

De zones in dit plan aangeduid voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of onteigening. Binnen deze stroken mogen alle elementen nodig voor de hedendaagse verkeerscirculatie geplaatst worden.

De voet- en fietswegen zijn niet bestemd voor mechanisch verkeer en worden eveneens tot het openbaar domein gerekend. De verhardingen zijn van waterdoorlatende aard. Bij het normale gebruik is de voetweg slechts toegankelijk voor voetgangers, fietsers en het uitzonderlijk laden en lossen. Stationeren en parkeren van mechanisch verkeer zijn in deze zones verboden.

## **2.BESTEMMINGS- & BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN**

### **2.1 Algemene bepalingen**

#### **2.1.1 Zones**

Binnen het BPA komen de volgende bestemmingszones voor :

1. Art. 1 Zone voor gesloten en halfopen bebouwing
2. Art. 2 Zone voor carports
3. Art. 3 Zone voor meergezinswoningen
4. Art.11 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen
5. Art.21 Zone voor tuinen
6. Art.22 Zone voor groene publieke speelruimte
7. Art.23 Zone voor scherm & buffergroen
8. Art.24 Zone voor herprofilering beek als bezinkbekken
9. Art.31 Zone voor wegenis
10. Art.32 Zone voor wandel & fietspaden
11. Art.33 Zone voor parking

#### **2.1.2 Structuur voorschriften**

De opsomming van de Art. Nummers zit vevat in een bepaalde structuur:

Art.1 t.e.m. 10 omvatten de zones gericht naar het wonen als functie met bijhorende voorzieningen.

Art.11 t.e.m. 20 omvatten de zones voor gemeenschapsvoorzieningen.

Art.21 t.e.m. 30 handelen over de niet verharde terreininrichting en groenvoorzieningen.

Art.31 t.e.m. 40 handelen over de verschillende types van openbare ruimte en de verharde terreininrichting.

#### **2.1.3 Specifieke algemene bepalingen**

Kleine nutsvoorzieningen

Kleine nutsvoorzieningen behorende tot de normale uitrusting van het gebied zoals elektriciteits- en gaskabines, telefooncellen, pompgemalen e.d mogen binnen elke zone voorzien worden mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreininname) beperkt blijft.

Opmeting

Het hierbijgaand plan is opgemaakt op basis van grafische kadastrale gegevens en is dus benaderend. Alvorens tot de verwezenlijking van dit plan over te gaan zullen terreinmetingen de verdere onmisbare gegevens verstrekken.

## 2.2 Voorschriften

### ART. 1 ZONE VOOR GESLOTEN EN HALFOPEN BEBOUWING

#### 1.1 BESTEMMING

##### Hoofdbestemming

Eéngesinswoningen. Gegroepeerde woningbouw van 20 ééngesinswoningen in 5 groepen van 4 woningen.

#### 1.2 AFMETINGEN

Bij het verkavelen van de individuele percelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg. De achterbouwlijn ligt op 12,00 m van de voorbouwlijn.

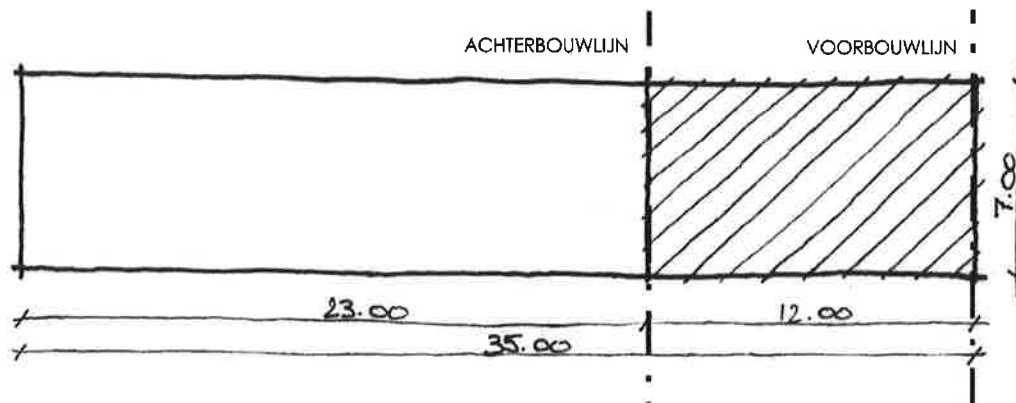
#### 1.3 BEBOUWING

##### Plaatsing

De voorgevel bevindt zich steeds op de voorbouwlijn. De achtergevel bevindt zich op max. 12m van de voorbouwlijn en de afstand van de achtergevel tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds min. 23,00m.

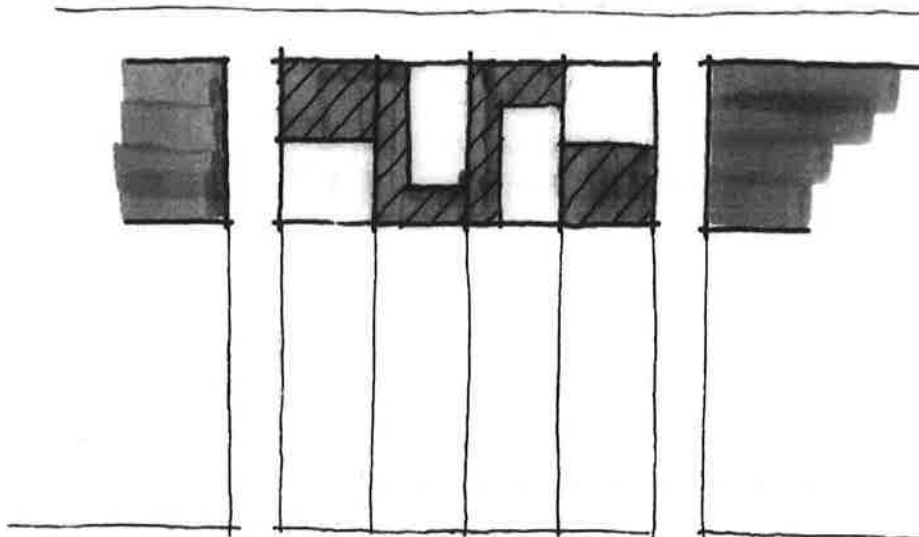
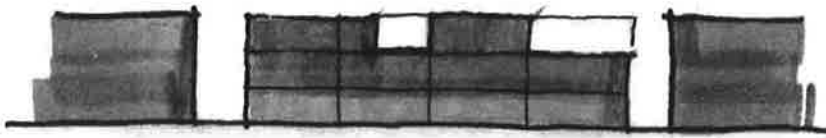
##### Bijgebouwen

Het optrekken van bijgebouwen of veranda's e.a. is verboden.



## Afmeting

VOORGEVELBREEDTE		7,00 m
BOUWDIEPTE	gebouw	vanaf de voorbouwlijn max 12,00 m bouwdiepte voor alle niveaus
KROONLIJSTEN		Dakrandhoogte minimum 3,00m en maximum 11,00m (2 <sup>e</sup> verdieping)
VLOEROPPERVLAKTE	gelijkvloers	maximum vloeroppervlakte 84 m <sup>2</sup>
	verdieping 1	maximum vloeroppervlakte 84 m <sup>2</sup>
	verdieping 2	maximum vloeroppervlakte 42 m <sup>2</sup> (max 50% vloeropp. gelijkvloers)
	Totaal	Maximum totale vloeroppervlakte per woning: 210m <sup>2</sup>



*voorbeeld van een schakeling met 50 % bebouwing op de 2<sup>e</sup> verdieping*

## Welstand van de gebouwen

Garages binnen het bouwvolume of onder maaiveldniveau worden niet toegelaten.

Het niveau van de binnendorpels van de woningen ligt max 50cm hoger dan het maaiveldniveau.

### Dakvorm

Voor de dakvormen worden enkel platte daken toegelaten. Dakterrassen worden toegelaten maar mogen de voorbouwlijn en achterbouwlijn niet overschrijden (geen balkons).



### Gevelmaterialen

Alle gevels worden uitgevoerd met duurzame materialen (bvb.: gebakken gevelsteen).

Niet toegelaten gevelmaterialen zijn vezelcementleien en -platen.

### Vrijstaande zijgevels

Vrijstaande zijgevels moeten wat betreft materialen als een voorgevel behandeld worden (m.a.w. geen afwerking als wachtgevel). Vrijstaande zijgevels mogen geen openingen (ramen, deuren) bevatten.

Indien de afstand tussen twee zijgevels, grenzend aan het openbaar domein, meer dan 4m gelegen bedraagt, is het toegestaan om raamopeningen in de zijgevels te voorzien.

### Technische installaties

Zonnepanelen, zonneboilers worden toegelaten zij het op een teruggetrokken manier zodanig dat zij geen visuele hinder veroorzaken. Alle andere installaties (bvb. schotelantennes en zendmasten) dienen op een esthetische wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume of zijn niet zichtbaar vanop de openbare weg.

Nutsleidingen en andere

De woningen worden verplicht voorzien van een gescheiden watersysteem voor afvoer van regen- en afvalwater. Regenwateropvang kan zowel individueel als in groep gebeuren. Herbruik van regenwater is verplicht voor elke woning voor minimum de sanitaire (bvb.: toiletspoeling) installaties. Overtollig regenwater zal verplicht worden afgevoerd naar een van de natuurlijke bezinkbekkens op het terrein.

#### 1.4 INRICHTING

##### **Inrichting van de niet bebouwde delen**

Voor de niet bebouwde delen gelden de voorschriften van de zone voor tuinen.

### **ART. 2 ZONE VOOR CARPORTS**

#### 2.1 BESTEMMING

##### **Hoofdbestemming**

Collectieve overdekte parkeerplaats/carport voor motorvoertuigen en/of fietsen.

##### **Nevenbestemmingen**

Tuinberging, opslagruimte.

#### 2.2 BEBOUWING

##### **Plaatsing**

Binnen elke zone is de mogelijkheid voorzien voor het plaatsen van een collectieve berging. Deze wordt binnen de zone aangeduid met een gekruist vak.

De carports zijn minstens aan drie zijden open.

##### **Afmeting**

Afmetingen volgens plan, de kroonlijsthoogte is max. 2m80.

##### **Welstand van de gebouwen**

###### Constructie

Het geheel is een lichte constructie die zeer transparant oogt en geen enkele afbreuk doet aan de ruimtelijkheid van het binnengebied. In principe zijn er voor het geheel van de carports enkel gesloten gevelvlakken toegestaan t.h.v. de bergruimten.

###### Gevelmaterialen



De gevelmaterialen van de bergruimten (baksteen, pleister, hout) zijn in harmonie met die van de woningen en worden tot een harmonisch geheel gerekend met de woningen

Niet toegelaten gevelmaterialen zijn vezelcementleien en -platen.

Dakvorm

Enkel platte daken worden toegelaten.

Dakbedekking

Voor de dakbedekking van alle daken worden vezelbetonplaten, golfplaten (allerlei) en metalen geprofileerde platen niet toegestaan.

## **ART. 3 ZONE VOOR MEERGEZINSWONINGEN**

### **3.1 BESTEMMING**

#### **Hoofdbestemming**

Groepswoningbouw voor min. 6, max. 8 wooneenheden.

#### **Nevenbestemming**

geen

### **3.2 BEBOUWING**

#### **Plaatsing**

De uiterste voorbouwlijn ligt op 6.00 m achter de rooilijn. De voorgevel bevindt zich tussen 6.00 en 8.00 m, achter de rooilijn.

#### **Afmeting**

De maximale bebouwde oppervlakte bedraagt 300m<sup>2</sup>.

Twee bouwlagen en één dakverdieping zijn toegestaan.

#### **Welstand van de gebouwen**

Het niveau van de binnendorpels ligt max 50cm hoger dan het maaiveldniveau.

Dakvorm

De dakvorm is plat. Dakterrassen worden toegelaten.

#### Gevelmaterialen

De gevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. Andere materialen als sierpijsters en verduurzaamd hout worden eveneens toegelaten.

Niet toegelaten gevelmaterialen zijn vezelcementleien en -platen.

#### Dakbedekking

Voor de dakbedekking van hellende daken worden dakbedekkingen met bituminen, vezelbetonplaten, golfplaten (allerlei) en metalen geprofileerde platen niet toegestaan.

#### Technische en andere installaties

Zonnepanelen, zonneboilers worden toegelaten zij het op een teruggetrokken manier zodanig dat zij geen visuele hinder veroorzaken. Alle andere installaties (bvb. schotelantennes en zendmasten) dienen op een esthetische wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume, zijn niet zichtbaar vanop de openbare weg.

#### Nutsleidingen en andere

De woningen worden verplicht voorzien van een gescheiden watersysteem voor afvoer van regen- en afvalwater. Regenwateropvang kan zowel individueel als in groep gebeuren. Herbruik van regenwater is verplicht voor elke woning voor minimum de sanitaire (bvb.: toiletspoeling) installaties. Overtollig regenwater zal verplicht worden afgevoerd naar één van de natuurlijke bezinkbekkens (wadi) op het terrein.

### 3.4 INRICHTING

#### **Inrichting van de niet bebouwde delen**

Voor de niet bebouwde delen gelden de voorschriften van de zone voor tuinen.

## **ART. 11 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN**

### 11.1 BESTEMMING

#### **Hoofdbestemming**

Polyvalente zaal met bijhorende voorzieningen

#### **Nevenbestemmingen**

Clublokalen, buurthuis, andere socio-culturele voorzieningen op buurtniveau

## 11.2 BEBOUWING

### Plaatsing

Minstens de zuid- en westgevel van het gebouw staan op de zonegrenzen (zie stippelijn).

### Afmeting

TOTALE BREEDTE	maximale breedte 25,00 m
TOTALE LENGTE	Maximale lengte 42,00 m
KROONLIJSTEN	Max 10,00 m
TOTALE VLOEROPPERVLAKTE	Max 1.050 m <sup>2</sup>

### Welstand van de gebouwen

#### Dakvorm

De dakvorm is plat of licht hellend. Hellende daken hebben een maximum hellingsgraad van 15° i.f.v. de afwatering.

#### Technische en andere installaties

Zonnepanelen, zonneboilers worden toegelaten zij het op een teruggetrokken manier zodanig dat zij geen visuele hinder veroorzaken. Alle andere installaties dienen op een esthetische wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume, zijn niet zichtbaar vanop de openbare weg.

#### Gevelmaterialen

Niet toegestaan als gevelmateriaal zijn betonsteen, betonvezelcement (platen of leien).

Om een maximale integratie van de sportzaal te bekomen in de omgeving en een gesloten aspect van het gebouw te vermijden wordt met het oog op een transparant volume gesteld dat de gevels van de gebouwen over min. 1/4 van alle geveloppervlakten beglaasd zijn.

#### Dakbedekking

Voor de dakbedekking van hellende daken worden bitumineuze dakbedekkingen, dakbedekkingen uit vezelbetonplaten, golfplaten (allerlei) en metalen geprofileerde platen niet toegestaan.

#### Nutsleidingen en andere

Het gebouw wordt verplicht voorzien van een gescheiden watersysteem voor afvoer van regen- en afvalwater. Herbruik van regenwater is verplicht voor minimum de sanitaire installaties (bvb. toiletspoeling). Overtollig regenwater zal verplicht worden afgevoerd naar een natuurlijke bezinkbekkens op het terrein.

### 11.3 INRICHTING

#### **Inrichting van de niet bebouwde delen**

Voor de niet bebouwde delen gelden de voorschriften van de zone voor wandel- en fietswegen.

## **ART. 21 ZONE VOOR TUINEN**

### 21.1 BESTEMMING

#### **Hoofdbestemming**

Deze zones zijn bestemd voor de aanleg van privé tuinen, met het doel gebruikt te worden als prive tuinruimte.

### 21.2 BEBOUWING

#### *21.2.1 zone voor tuinen gelegen voor de voorbouwlijn (perceel voor groepswoningbouw).*

Het plaatsen van constructies allerhande (fontein, vijvers, sierelementen e.a.) voor de voorbouwlijn is verboden. Ook het plaatsen van hagen, afsluitingen, hekkens, poorten e.a. in de zone voor de voorbouwlijn is in hoogte beperkt tot 1.20 m.

Enkel verharding in functie van de ontsluiting van de woning naar de openbare weg wordt toegestaan.

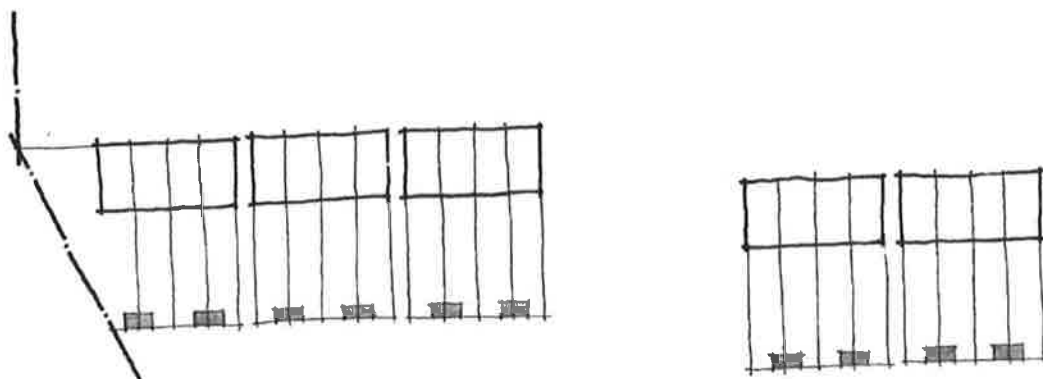
#### *21.2.2 zone voor tuinen gelegen achter de voorbouwlijn.*

#### **Plaatsing**

Het plaatsen van één tuinberging met een max. hoogte van 2.80 m is toegestaan. Het aantal tuinbergingen is beperkt tot maximum 1 per perceel.

De tuinbergingen worden steeds gekoppeld met deze van het aanliggende perceel en worden op de achterperceelsgrens gebouwd.

De bouwdiepte voor dergelijke constructies wordt beperkt tot 3 meter, de oppervlakte is max. 9m<sup>2</sup>.



Als perceelsafschieding wordt een gemeenschappelijke muurconstructie opgetrokken tussen de twee tuinbergingen en dit over de volledige lengte van de tuinbergingen (max. 3,00 meter) te meten vanop de achterste perceelsgrens.

In de tuinstrook aansluitend bij de zone voor groepswoningbouw zijn tuinbergingen verboden.

### **Welstand van de gebouwen**

Dak

De dakvorm is plat.

Materialen

De constructies leunen aan tegen de gemeenschappelijke muurconstructie en zijn verplicht opgetrokken in verduurzaamd hout.

### **Afsluitingen of levende hagen**

Als gemeenschappelijke scheiding moet er zijdelings gebruik gemaakt worden van een muurconstructie met een verplichte hoogte van 2,0 m in identiek metselwerk als de gevels en tot een diepte van 15.00m te rekenen vanaf de voorbouwlijn. De perceelsafschiedingen verder dan de diepte van 15.00m bestaan uit een levende haag of begroeide draadafsluiting. Het plantmateriaal van de perceelsafschiedingen is streekeigen of inheems.

## 21.3 INRICHTING

### **Groen**

Per tuin/woning wordt verplicht minstens 1 hoogstammige boom geplant. De keuze van alle plantmateriaal is inheems of streekeigen.

### **Verhardingen**

De totale verharde oppervlakte van het perceel mag nooit meer dan 10% van de totale oppervlakte van het onbebouwde deel van het perceel bedragen.

Bij gebruik van waterdoorlatende verharding of houten terrassen, mag de totale verharde oppervlakte 15% van het onbebouwde deel van het perceel bedragen. Wanneer er gebruik gemaakt wordt van hout als verhardingsmateriaal moet dit steeds een FSC label dragen.

Terrassen die niet bij de woning aangelegd zijn, worden verplicht in (half) waterdoorlatende materialen (bv.: waterdoorlatende tegels, houten terras of halfverharding zoals dolomiet e.a.) aangelegd.

### **Afsluitingen of levende hagen**

Als zijdelingse perceelsafschieding tussen de woningen binnen de zone "gesloten en halfopen bebouwing" wordt gebruik gemaakt van een muurconstructie met een verplichte hoogte van 2,0 m in identiek metselwerk als de gevels en tot een diepte van 15.00m te rekenen vanaf de voorbouwlijn. De perceelsafschiedingen verder dan de diepte van 15.00m en deze langs de BPA-grens (koppercelen) bestaan uit een levende haag of begroeide draadafsluiting. Het plantmateriaal van de perceelsafschiedingen is streekeigen of inheems.

## **ART. 22 ZONE VOOR GROENE PUBLIEKE SPEELRUIMTE**

### 22.1 BESTEMMING

#### **Hoofdbestemming**

Openbare groene speelruimte

#### **Nevenbestemmingen**

Dienstgebouwen, infrastructuur voor speelpleinwerking, bergingen en infrastructuur voor educatieve activiteiten in functie van de passieve recreatie. Wandelpaden, fietsenstallingen,...

## 22.2 BEBOUWING

### **Plaatsing**

De inplanting van bebouwing of constructies (incl. Speeltuigen) gebeurt steeds op minimum 6m van de perceelsgrenzen.

### **Afmeting**

De maximum oppervlakte van de op te richten bebouwing is nooit groter dan 100 m<sup>2</sup>, en de bouwhoogte is nooit hoger dan 3,50 m.

### **Welstand van de constructies**

Constructies worden in duurzame en ecologisch verantwoorde materialen opgetrokken.

Het plaatsen van een afsluitingen en hekkens rond deze zone met een hoogte meer dan 1m20 wordt niet toegestaan.

## 22.3 INRICHTING

Maximum 10 % van de totale oppervlakte mag worden bebouwd of verhard. Verhardingen worden steeds uitgevoerd in kleinschalige waterdoorlatende verhardingsmaterialen (bv.: dolomiet, waterdoorlatende betonklinkers, hout,...)

De plantenkeuze is inheems of streekeigen. De keuze van het plantenmateriaal zal zodanig zijn dat een arbeidsextensieve groene openbare ruimte ontstaat.

## **ART. 23 ZONE VOOR SCHERM & BUFFERGROEN**

### 23.1 BESTEMMING

#### **Hoofdbestemming**

Gebieden die door hun bestemming, aard of type niet met elkaar te verenigen zijn, worden van elkaar gescheiden door bufferstroken. Deze 'non-aedificandi' zone wordt voorzien van inheemse of streekeigen beplanting met een variabele hoogte naargelang de aard en de functie.

### 23.2 BEBOUWING

Bebouwing, verhardingen en plaatsen van afsluitingen wordt in deze zones niet toegelaten, met uitzondering van een doorgang naar de voetweg Hoeve van Carena en de toegangen tot de school. De secundaire toegang tot de school kan enkel in functie van veiligheidsdiensten (brandweer en ziekenwagen). Zij mogen enkel verhard worden met kleinschalige waterdoorlatende verharding.

### 23.3 INRICHTING

De plantenkeuze is inheems of streekeigen. De keuze van het plantenmateriaal zal zodanig zijn dat een arbeidsextensieve groene openbare ruimte ontstaat. Per 25 m<sup>2</sup> bufferstrook moet minstens 1 hoogstam boom van 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> grootte aangeplant worden.

## ART. 24 ZONE VOOR HERPROFILERING BEEK ALS BEZINKBEKKEN

### 24.1 BESTEMMING

#### **Hoofdbestemming**

Natuurlijk bezinkbekken voor oppervlaktewater van aanliggende terreinen en woningen, waterzuivering op lokale schaal

#### **Nevenbestemmingen**

Zone voor groene publieke speelruimte

### 24.2 INRICHTING

Bebouwing, verhardingen en afsluitingen allerhande worden in deze zones niet toegelaten.

Constructies worden enkel toegelaten in functie van de waterzuivering en -huishouding op lokale schaal, deze komen niet hoger dan 30cm boven maaiveldniveau.

Oversteekplaatsen over de gracht worden toegestaan. Het hoogste punt van de brug (borstwering) is beperkt tot 1m20 t.o.v. het maaiveld.

## ART. 31 ZONE VOOR WEGENIS

### 31.1 BESTEMMING

#### **Hoofdbestemming**

Ontsluiting op lokaal niveau voor mechanisch verkeer van de parking bij de sportzaal, aanliggende autobergplaatsen. Toegang voor brandweer en hulpdiensten.

Parkeerplaatsen zijn niet toegelaten in deze zones.

#### **Nevenbestemmingen**

Zone voor wandel- en fietswegen, buffergroen



### 31.2 INRICHTING

#### Materialen

Als wegverharding wordt het gebruik van monolytische verhardingen (KWS, straatbeton) niet toegestaan.

Enkel natuurlijk kleurtinten zijn toegestaan: felle kleuren zijn verboden.

#### Groenvoorzieningen

Het is toegestaan om groenaanplantingen binnen de zone te voorzien.

#### Andere voorzieningen

Binnen de zone voor openbare wegenis mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeertechniek vereist voor wegen voor lokaal verkeer.

Deze zone dient enkel ter ontsluiting van lokaal niveau.

## **ART. 32 ZONE VOOR WANDEL & FIETSWEGEN**

### 32.1 BESTEMMING

#### **Hoofdbestemming**

Deze zone functioneert als intern ontsluitingssysteem voor lokaal gebruik door fietsers en wandelaars en wordt als zodanig ingericht.

#### **Nevenbestemming**

Zone voor openbaar groen.

Zone voor het laden en lossen door bewoners ter hoogte van de woning, parkeren en stationeren wordt echter niet toegelaten.

Toegangswegenis voor brandweer en hulpdiensten.

Zone voor sport- en spelmogelijkheden (bv. volley of basket terrein met net en palen)

### 32.2 BEBOUWING

Er wordt geen bebouwing of overdekking toegestaan. Wel toegestaan zijn: spel- en sportelementen, straatmeubilair (banken, vuilbakken, niet overdekte fietsstallingen, ...) met een max. hoogte van 1m20.

### 32.3 INRICHTING

#### Verharding

Maximum 75% van de totale oppervlakte mag worden verhard.

#### Materialen

Verhardingen worden zoveel mogelijk in kleinschalige waterdoorlatende verhardingsmaterialen uitgevoerd (bvb.: dolomiet, waterdoorlatende betonklinkers, hout, grasdallen,...)

Tenzij eigen aan de voorziene sportinfrastructuur worden monolytische verhardingen niet toegestaan en is het niet toegestaan om afsluitingen of schermen allerhande te plaatsen in de zone voor wandel- en fietswegen.

#### Groenvoorzieningen

Het is toegestaan om groenaanplantingen binnen de zone te voorzien

### **ART. 33 ZONE VOOR PARKING**

#### 33.1 BESTEMMING

##### **Hoofdbestemming**

Zone voor het stallen van voertuigen.

##### **Nevenbestemmingen**

Voorzieningen voor openbaar groen, sport of recreatie.

#### 33.2 BEBOUWING

Er wordt geen bebouwing of overdekking toegestaan. Wel toegestaan zijn: spel- en sportelementen, straatmeubilair (banken, vuilbakken, niet overdekte fietsstallingen, ...) met een max. hoogte van 1m20.

#### 33.4 INRICHTING

##### Materialen

Verhardingen worden 100% in kleinschalige waterdoorlatende verhardingsmaterialen uitgevoerd (bvb.: dolomiet, waterdoorlatende betonklinkers, grasdallen,...)

Als verharding wordt het gebruik van monolytische verhardingen (KWS, straatbeton) niet toegestaan. Enkel natuurlijke kleurtinten zijn toegestaan; felle kleuren zijn verboden.

Het is niet toegestaan om afsluitingen of schermen allerhande te plaatsen in deze zone.

##### Groenvoorzieningen

Het is toegestaan om groenaanplantingen binnen de zone te voorzien.

BEVEREN. — Bij besluit van 15 februari 2005 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening :

- is goedgekeurd het bijgaand bijzonder plan van aanleg « Groothuiswijk (Verrebroek) » genaamd van de gemeente Beveren, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan met afzonderlijk gebundelde stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan;
- 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.

GENK. — Bij besluit van 18 februari 2005 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening is goedgekeurd het bijgaand bijzonder plan van aanleg « Zwartberg/Sociale straat » genaamd van de stad Genk, bestaande uit een plan van de bestaande toestand en een bestemmingsplan met bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften.

HAALTERT. — Bij besluit van 21 februari 2005 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening :

- is goedgekeurd het bijgaand bijzonder plan van aanleg « Meulenveld Denderhoutem » genaamd, van de gemeente Haaltert, bestaande uit een plan van de bestaande toestand en een bestemmingsplan met afzonderlijk gebundelde stedenbouwkundige voorschriften;
- is beslist dat de op het bestemmingsplan weergegeven verkavelingsvergunningen worden vernietigd.

HOESELT. — Bij besluit van 21 februari 2005 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening :

- is goedgekeurd het bijgaand bijzonder plan van aanleg « Industriezone III » genaamd, van de gemeente Hoeselt, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan met bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan met bijhorende onteigeningstabel met uitzondering van de met blauw omrande vermelding in de legende bij het bestemmingsplan;
- is verklaard dat het algemeen nut de inbezitneming vordert van de percelen aangegeven op het onteigeningsplan;
- is aan de gemeente Hoeselt machtiging tot onteigenen verleend.

LONDERZEEL. — Bij besluit van 16 februari 2005 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening is goedgekeurd het bijgaand bijzonder plan van aanleg « sectoraal B.P.A. zonevremde bedrijven » genaamd, van de gemeente Londerzeel, bestaande uit tien plannen van de bestaande toestand, tien bestemmingsplannen en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

RAVELS. — Bij besluit van 9 februari 2005 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening is goedgekeurd het bijgaand sectoraal bijzonder plan zonevremde bedrijven van de gemeente Ravels, bestaande uit drie plannen van de bestaande toestand en drie bestemmingsplannen met bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften, met uitsluiting van de plan één - B.V.B.A. Van De Pol.

RIEMST. — Bij besluit van 21 februari 2005 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening :

- is goedgekeurd het bijgaand plan tot wijziging van het bijzonder plan van aanleg « Op het Reeck » genaamd, van de gemeente Riemst, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan en bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan en bijbehorende onteigeningstabel, met uitsluiting van het met blauw omrande deel op het bestemmingsplan, op het onteigeningsplan met bijbehorende onteigeningstabel en in artikel 2 van de stedenbouwkundige;
- is verklaard dat het algemeen nut de inname vordert van de percelen aangeduid op het goedgekeurde gedeelte van het onteigeningsplan;
- is aan de gemeente Riemst machtiging tot onteigenen verleend.

WAREGEM. — Bij besluit van 18 februari 2005 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening is goedgekeurd de gedeeltelijke herziening van het bijgaand bijzonder plan van aanleg nr. 5 C « Vijverdam » genaamd, van de stad Waregem, bestaande uit een plan van de bestaande toestand, een bestemmingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

WAREGEM. — Bij besluit van 18 februari 2005 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening is goedgekeurd het bijgaand bijzonder plan van aanleg « sectoraal B.P.A. zonevremde bedrijven fase 2 » genaamd, van de stad Waregem, bestaande uit 11 deelplannen bestaande toestand en 11 bestemmingsplannen met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, met uitzondering van de blauw omrande delen.