



## **RUP VIERGEMEET 20**

VOORSCHRIFTEN

fase ontwerp

versie voorlopige vaststelling gemeenteraad



Gemeente Beveren

Gravenplein 8 • 9120 Beveren

Tel. 03 750 15 11

## Colofon

RUP Viergemeet 20

**Opdrachtgever:**

Gemeente Beveren

**Opdrachthouder:**

D+A nv – Meiboom 26 – 1500 Halle

The Colab: Hendrik Consciencestraat 5 bus 03/01,  
2800 Mechelen

info@da.be – www.da.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Ann Lambrechts,  
erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
3	Voorschriften – versie planteam	11/08/2023-rv	al	3.0
	Voorschriften – versie planteam	03/10/2023-al	al	3.1
4	Voorschriften – versie VV	12/02/2024-al	al	4.0

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat de start- en procesnota van onderhavig plan in eerste publieke consultatie gelegd werden van **21 februari 2022 tot en met 22 april 2022.**

Er werd een participatiemoment (infomarkt) georganiseerd van **14 maart 2022 tot en met 18 maart 2022.**

de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de burgemeester,




Marc Van de Vijver

---

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **26 maart 2024.**

de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de voorzitter,



Veerle Vincke

---

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **19 april 2024 tot en met 18 juni 2024.**

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse

de burgemeester,

Marc Van de Vijver

---

In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van.

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse

de voorzitter,

Veerle Vincke

## Inhoudstafel

<b>Algemene bepalingen .....</b>	<b>5</b>
<b>Artikel 1. Voorafgaande bepalingen .....</b>	<b>5</b>
<b>Artikel 2. Terminologie .....</b>	<b>7</b>
<b>Bepalingen per zone .....</b>	<b>8</b>
<b>Artikel 3. Wonen .....</b>	<b>8</b>

**Leeswijzer**

---

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke verordenend voorschriften en een eventuele toelichting bij dit voorschrift. Deze toelichtingen zijn steeds *cursief* aangeduid en hebben geen enkele verordenende kracht. De toelichtingen zijn slechts richtinggevende verduidelijkingen van de verordenende bepalingen.

# ALGEMENE BEPALINGEN

## Artikel 1. Voorafgaande bepalingen

### Verordenende bepalingen

---

#### 1.1. Algemene bepalingen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften vullen elkaar aan en kunnen niet los van elkaar geïnterpreteerd worden. Beiden hebben verordenende kracht binnen de grenzen van het plan.

---

#### 1.2. Bepalingen m.b.t. waterhuishouding en –beheer

##### 1.2.1 Duurzame waterhuishouding

Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding voorop gesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opvangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

##### 1.2.2 Behandeling afval- en hemelwater

De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater dienen te gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is, dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of een kleine waterzuiveringsinstallatie (KWZI) te worden aangelegd. Bij de afwatering van verharde oppervlakte in de buitenruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen.

### Toelichtende bepalingen

---

*Elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterbeheer. Prioriteit moet uitgaan naar herbruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.*

### 1.2.3 Ingrepen in kader van integraal waterbeleid

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in het kader van integraal waterbeleid zijn toegelaten in zover dat de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden en volgende aspecten nagestreefd worden:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructures tegen overstromingen.

Deze werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden indien ze de hoofdbestemming van het gebied niet in gedrang brengen.

---

### 1.3. Verhardingen

Verhardingen in de onbebouwde ruimte dienen tot een minimum beperkt te worden. Bovendien moeten de noodzakelijk verhardingen in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende en/of halfverharde materialen.

---

### 1.4. Voorafgaande bepalingen inzake archeologisch erfgoed

Bij elke nieuwe stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingsvergunning dient te worden voldaan aan de voorwaarden omtrent archeologische prospectie zoals voorzien in het Onroerenderfgoeddecreet

*Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructures bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.*

---

---

## Artikel 2. Terminologie

Term	Verklaring
bebouwde ruimte	Alle gebouwen, bouwwerken en vaste inrichtingen, met uitzondering van verhardingen.
bouwhoogte	Hoogte van een gebouw gemeten van het grondpeil tot kroonlijsthoogte bij gebouwen met een plat dak of tot nokhoogte bij gebouwen met een hellend dak.
bouwlaag	Horizontaal gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloerniveaus, of tussen een vloer en het dak.
kroonlijst	Het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.
meergezinswoningen	Woonhuis waarin twee of meer wooneenheden geheel of gedeeltelijk boven en/of naast elkaar gelegen zijn.
onbebouwde ruimte	Alles wat niet tot de bebouwde ruimte wordt gerekend. Verhardingen zoals paden, terrassen en zwembaden behoren tot de onbebouwde ruimte.
waterdoorlatende en/of halfverharde natuurlijke materialen	Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind, natuursteen, houtsnippers, verhardingen met brede voegen... met inbegrip van een waterdoorlatende fundering en onderfundering.



## BEPALINGEN PER ZONE

### Artikel 3. Wonen

| Gebiedscategorie: wonen

#### Verordenende bepalingen

---

#### 3.1. Bestemming

Wonen in meergezinswoningen en kleinschalige met wonen verweefbare functies zoals handelszaken, diensten, vrije beroepen en gemeenschapsvoorzieningen. Andere functies dan wonen zijn uitsluitend toegelaten op het gelijkvloers.

##### Aantal wooneenheden

- Project met uitsluitend wonen: maximaal 12 wooneenheden
  - Gemengd project: indien op het gelijkvloers met wonen verweefbare functies worden gerealiseerd zijn er maximaal 8 wooneenheden op de verdiepingen toegelaten.
- 

#### 3.2. Inrichting

##### 3.2.1 Ontwikkelingsplan – plan volgens totaalconcept

Bij ontwikkeling van het projectgebied dient verplicht een totaalconcept voor de invulling van het gebied te worden opgemaakt en bij de aanvraag tot omgevingsvergunning te worden gevoegd. Dit ontwikkelingsplan bevat een totaalvisie voor het gebied en specifiek:

- een visie op de inpassing in de omgeving;
- de toegankelijkheid/ontsluiting van het gebied;
- de vormgeving, bebouwing en inplanting, architectuur, duurzaam materiaalgebruik van de bebouwing;
- uitwerking van de onbebouwde ruimte van de site met afwatering, (semi-)publieke ruimte, groeninrichting en kwalitatieve inrichting van de omgeving.

#### Toelichtende bepalingen

---

*Onder met wonen verweefbare functies worden functies verstaan die geen hinder veroorzaken voor het rustige woonkarakter van de omgeving. Dit kunnen kleinschalige handelszaken, vrije beroepen, diensten, collectieve voorzieningen (bv. kinderkribbe) en gemeenschapsvoorzieningen zijn. Belangrijk hierbij is dat de functie geen sterk verkeersgenerend karakter heeft. Dit moet worden aangetoond in een mobiliteitsstudie die bij de omgevingsvergunningsaanvraag wordt gevoegd.*

---

Bij het ontwikkelingsplan worden ontwerptekeningen gevoegd waarop het voorgestelde programma wordt verduidelijkt, met aanduiding van de noodzakelijke niveaus, en alle andere gegevens die nodig zijn om het ontwerp te beoordelen.

Het plan volgens totaalconcept moet duidelijkheid verschaffen over eventuele fasering.

### 3.2.2 Kencijfers

- aantal bouwlagen: max. drie volwaardige bouwlagen. Ondergrondse lagen worden niet meegerekend in het aantal bouwlagen.;
- parkeervoorzieningen:
  - Minimaal 1,2 autoparkeerplaatsen per wooneenheid waarvan tenminste 3 bezoekersparkings op maaiveld worden voorzien.
  - Minimaal 1 overdekte fietsenstalplaatsen per wooneenheid vermeerderd met 1 per slaapkamer.

### 3.2.3 Bebouwde ruimte

#### Inplanting

De bebouwing mag bestaan uit een of meerdere volumes. De volumes mogen vrij worden ingeplant mits:

- de volume(s) op tenminste 4 meter van de perceelsgrenzen word(en) ingeplant en tenminste 8 meter van de achterste (zuidelijke) perceelsgrens;
- een samenhangend geheel tussen de onderdelen van het project wordt gerealiseerd;
- er geen hinderlijke inzicht ontstaat in de naastgelegen tuinpercelen (respect voor privacy);

#### Bouwhoogte/plafondhoogte

- De bouwhoogte wordt bepaald door het aantal toegelaten bouwlagen, exclusief de ruimte vereist voor technische installaties op het dak evenals installaties voor het winnen van duurzame energie.
- Per verdieping wordt voor de leefruimtes een (minimale) plafondhoogte van 2,5 m voorzien.

#### Dak

- De dakvorm is vrij. Indien een woonlaag – al dan niet gekoppeld aan een onderliggende laag - in het dak voorzien wordt, wordt de dakverdieping integraal meegerekend als een aparte bouwlaag binnen het maximaal toegestane aantal bouwlagen zoals aangegeven in de kencijfers.

*De bouwhoogte van een bouwlaag wordt bepaald door deze plafondhoogte vermeerderd met de ruimte nodig voor de vloeren, vereiste stabiliteit en nutsleidingen.*

- Technisch installaties en constructies moeten architecturaal geïntegreerd worden binnen de bebouwing. Zij maken geen deel uit van het aantal toegelaten bouwlagen doch dienen in hoogte en oppervlakte tot een minimum beperkt te worden.
- De dakoppervlakte die niet voor technische installaties noodzakelijk is wordt ingericht als groendak en/of met installaties voor winning van duurzame energie.

#### Ondergrondse lagen

De aanleg van ondergrondse ruimten is toegestaan maar mogen nimmer een woonfunctie bekleden.

De parkeervoorzieningen voor bewoners dienen ondergronds gerealiseerd te worden.

#### Reliëfwijzigingen

Reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten.

#### 3.2.4 Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte dient maximaal groen te worden ingericht met streekeigen beplanting. Deze ruimte moet harmonieus aansluiten op het openbaar domein.

Terrassen, verharde toegangspaden voor voetgangers en fietsers en één toegang tot de ondergrondse parking zijn toegelaten maar de verhardingen dienen tot een minimum beperkt te worden.