

RUP 'REET STATIE'
Gemeente Rumst

Verordenend deel
Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting
van 23 juni 2016

Op bevel,
De Secretaris,

De Voorzitter

Veerle De Beuckeleer

Jurgen Callaerts



COLOFON

Opdracht:

RUP 'Reet Statie'

Opdrachtgever:

Gemeentebestuur Rumst
Koningin Astridplein 12
2840 Rumst

Opdrachthouder:

Antea Belgium N.V.
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

Tel 03/221.55.00 www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2281873018/emu

Datum:

Maart 2015

Juli 2015

Oktober 2015

Mei 2016

status / revisie:

RUP_VO_rev00

RUP_VO_rev03

RUP_O_rev00

RUP_DO_rev00

Vrijgave:

Koen Janssens, Projectleider

Projectmedewerkers:

Koen Janssens, Expert Ruimtelijk planner

Eline Mulken, Ruimtelijk Planner

© Antea Belgium nv 2016

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

INHOUD

ALGEMENE BEPALINGEN	4
ART. 1 ZONE VOOR WONEN	9
ART. 2 AGRARISCH GEBIED.....	13
ART.3 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN EN OPENBAAR NUT	15
ART.3BIS REPRESENTATIEVE INKOMZONE (OVERDRUK)	19
ART. 4 TUINZONE MET PARKKARAKTER	20
ART. 5 BOSGEBIED	22
ART.6 ZONE VOOR WATERBERGING.....	25
ART.7 ZONE VOOR WATERLOOP	26
ART.8 ZONE VOOR OEVER- EN LANDSCHAPSONTWIKKELING	27
ART.9 ZONE VOOR KMO EN AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN.....	29
ART.10 GEMENGD OPEN RUIMTE GEBIED	31
ART.11 ZONE VOOR WEGENIS.....	32
ART.12 GROENBUFFER	34
ART.13 ZONE VOOR LANDSCHAPSPARKING	35
ART.14 RESERVATIESTROOK (OVERDRUK).....	36
ART.15 TRAGE WEGEN (INDICATIEVE AANDUIDING)	37
ART.16 HOOGSPANNINGSLEIDING	38
ART.17 ONTSLUITING MECHANISCH VERKEER (INDICATIEVE AANDUIDING)	39

Algemene bepalingen

<i>Toelichting (Richtinggevend)</i>	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	Voorschriften
	Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.
	Schaal en maatvoering
	De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het grootschalig referentiebestand. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.
	Gebruik van de gronden
	Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of vergund geacht worden, kunnen gehandhaafd blijven. Bij vergunningsaanvragen voor instandhoudings- en onderhoudswerken of verbouwingen binnen het bestaande vergunde of vergund geachte volume kunnen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP geen weigeringsgrond vormen.
	Waterhuishouding
	Er wordt gestreefd naar een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen: voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden.

Toelichting (Richtinggevend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	De optimalisatie van de waterhuishouding voor het plangebied wordt nagestreefd: ▪ de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven: retentie, infiltratie, groendaken, beplanting,... Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding worden in elke bestemmingszone toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving of aan het waardevol karakter van de gebouwen. ▪ Het regenwater dient op een gepaste manier afgevoerd te worden zonder de aanpalende percelen te bezwaren, d.m.v. het gebruik van waterdoorlatende materialen, de afvoer naar bestaande waterlopen of het voorzien van nieuwe afwateringsgrachten
	Principes duurzaam bouwen
	Voor alle nieuwe woningbouwprojecten worden de principes van duurzaam bouwen gehanteerd: de woningen en gebouwen moeten kwalitatief van hoog niveau zijn wat betreft uitstraling, gebruik en onderhoud. De volgende criteria worden meegenomen bij de beoordeling: opbouw, indeling en vormgeving van het gebouw, comfort, licht, verluchting, energieprestaties en duurzame bouwmaterialen. Voor alle nieuwe gebouwen worden maatregelen genomen voor een efficiënt energiegebruik, ruimtegebruik, afvalwaterbeheer en voor de opvang, buffering en mogelijk hergebruik van het hemelwater. Het gebruik van zonneboilers en -panelen is toegestaan, in geval van plaatsing op een zadeldak dienen deze parallel met het dakvlak te worden geplaatst. Ook met betrekking tot de inrichting van het openbaar domein en de groenzones wordt aandacht besteed aan duurzaamheid. Hierbij wordt gedacht aan duurzaam ruimtegebruik en doordachte inplanting van verlichting.
	Aandacht voor beeldkwaliteit inzake bebouwing en inrichting van publieke domein
	Bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning wordt de inrichting getoetst aan de beeldkwaliteit van de bebouwing als geheel en de inpassing in het publieke domein; dit wordt

Toelichting (Richtinggevend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	uitvoerig gemotiveerd in het dossier. De toetsing van de beeldkwaliteit gebeurt op het vlak van de vorm, kleur en materiaalgebruik. Doel is het uitwerken van een samenhangend geheel dat de kwaliteit en de identiteit van de openbare groenzone, ontmoetingsruimte en het publieke domein versterkt. Zowel bij nieuwbouw, ver- of herbouwingswerken, dient te worden gewaakt over een verantwoorde architecturale integratie met de aangrenzende panden, zodat een esthetisch straatbeeld wordt verzekerd. In die context kan een afwijking worden toegestaan van de maximale kroonlijsthoogte in functie van een harmonische aansluiting. De maximale hoogte van de kroonlijst bedraagt dan maximaal de helft van het verschil in kroonlijst tussen het bestaande en de in de voorschriften vooropgestelde maximale hoogte van het nieuw te realiseren gebouw. Indien de kroonlijst hoger komt te liggen dan voorzien in de voorschriften, is de realisatie van een extra bouwlaag niet toegestaan. Blinde gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein zijn niet toegestaan. Het gedeelte van nieuwe en bestaande scheidsmuren die vrij blijven, moeten eveneens worden afgewerkt in gevelsteen of donkerkleurige materialen.
	Recht van voorkoop
Dit recht van voorkoop wordt voorzien om volgende reden: Enkele jaren geleden werd door de gemeente tussen Clemenshoek en Schensbossen een speelbos aangeplant. Dit speelbos heeft nog potentie voor uitbreiding in oostelijke richting. De velden ten oosten van het huidige speelbos worden immers niet meer voor landbouw gebruikt en kunnen bovendien de stapsteen vormen tussen Clemenshoek en het centrum van Reet. Deze functie als stapsteen zal worden versterkt door de doorsteek voor langzaam verkeer gelegen in het zuidoosten van het plangebied. Voor de bezoekers van het (speel)bos wordt ook best een parking voorzien. Op de gronden waarop deze parking wordt voorzien, geldt ook een recht van voorkoop.	Voor de gronden gelegen binnen de aanduiding op het grafisch geldt een recht van voorkoop van 15 jaar nadat het RUP van kracht gaat. De begunstigde van het recht van voorkoop is in volgorde van aankoopprioriteit: ▪ De gemeente Rumst, ▪ Autonoom Gemeentebedrijf Rumst; ▪ Igean.

Toelichting (Richtinggevend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	Veiligheid t.a.v. hoogspanningsleidingen
	Ongeacht de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van de betreffende zone, blijven steeds de vigerende regelgeving inzake veiligheid, de technische randvoorwaarden opgelegd door de netwerkbeheerders en de erfdienstbaarheden van kracht met betrekking tot bestaande leidingen. In het bijzonder wordt de aandacht gevestigd op een hoogspanningsleiding. Aanvullend gelden specifieke voorschriften binnen de zone voor hoogspanningsleiding (artikel 16)
	Begrippen
	Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst: ▪ Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. ▪ Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt. ▪ Hoofdgebouw: het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen. ▪ Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd. Het houden van een nevenbestemming zonder de aanwezigheid van de hoofdbestemming is bijgevolg niet toegestaan. ▪ Schuilhut: Dit is eenvoudige constructie, waarin personen tijdelijk kunnen verblijven. Schuilhutten worden opgericht in natuurlijke materialen en zijn deels open constructies zonder voorzieningen. ▪ Verhardingen: Alle bodembedekkingsmaterialen en –behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Onderscheid wordt gemaakt tussen

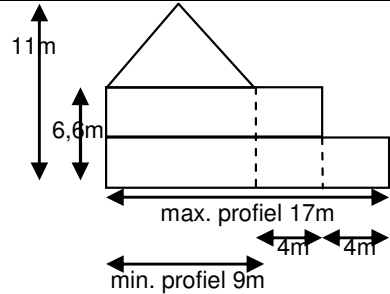
<i>Toelichting (Richtinggevend)</i>	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	verhardingen met een stenig karakter, zoals bijv. betonvloeren, asfalt en andere koolwaterstoflagen, betonstraatstenen, klinkers, tegels en halfverhardingen zoals bv. grindafwerking en dolomiet die beperkt waterdoorlatend zijn. ▪ Zone: het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is. ▪ Zonegrens: grens tussen twee bestemmingszones.

Art. 1 Zone voor wonen

<i>Toelichting (Richtinggevend)</i>	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	Bestemming
De zone voor wonen (Art.1) omvat de bestaande woongebieden. Er wordt echter een onderscheid gemaakt tussen een deelzone A (Eikenstraat en dense deel Clemenshoek, aansluitend op Donkerstraat) en een deelzone B (rest van Clemenshoek). In deelzone B wordt enkel open bebouwing toegestaan, in functie van het bewaren van het meer landelijk en transparant karakter van dat deel van Clemenshoek. Verder zijn nevenfuncties hier beperkt tot vrije beroepen en diensten. In deelzone A wordt de bouworde opengetrokken; zowel open als halfopen bebouwing is mogelijk. Langs deze verbindingssas richting Reet Centrum worden ook meerdere functies toegestaan: nutsvoorzieningen en diensten, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.	Categorie van gebiedsaanduiding: wonen Binnen deze zone wordt een onderscheid gemaakt tussen ▪ Deelzone A ▪ Deelzone B Deze zones zijn met de overeenkomstige letter aangeduid op het grafische plan. Deelzone A is bestemd voor ééngezinswoningen in open of halfopen bebouwing en aan wonen verwante voorzieningen. De aan wonen verwante voorzieningen worden beperkt tot 200 m² vloeroppervlakte. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan: detailhandel, horeca, kleine bedrijven. Deze worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Openbare/private nutsvoorzieningen en diensten, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen zijn tevens mogelijk, los van het wonen. Deelzone B is bestemd voor eengezinswoningen in open bebouwing. Vrije beroepen en diensten zijn als ondergeschikte functie toegelaten wanneer voldaan is aan volgende voorwaarden: ▪ Er is een volwaardige woonelegenheden in het gebouw voorzien. ▪ De ondergeschikte functie kan enkel voorzien worden in het hoofdgebouw. ▪ De ondergeschikte functie beslaat niet meer dan 100m².

Toelichting (Richtinggevend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	Zijn absoluut verboden: bedrijfsactiviteiten gericht op productie en stapelen van goederen of op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen.
	Inrichtingsvoorschriften
	De inrichting van het terrein dient in overeenstemming te zijn met de toegelaten activiteiten. Indien het gelijkvloers een andere bestemming heeft dan wonen, dient de toegang hiertoe verzekerd te worden via een afzonderlijke, van de straat te bereiken ingang. Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden conform de inrichtingsvoorschriften. Bij verbouwen of uitbreiden van bestaande gebouwen is het uitwerken van één architecturaal geheel, zowel wat betreft volume, stijl als bouwmaterialen noodzakelijk. <u>Hoofdgebouwen</u> Voor alle buitengevels en de bedekking van schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetische materialen. Zowel voor- als achtergevel dienen beschouwd en afgewerkt te worden als zichtgevels. <u>Voorgevelbouwlijn</u> Voorgevels worden verplicht georiënteerd naar het voorliggend openbaar domein. De voorgevelbouwlijn van nieuw op te richten gebouwen dient de voorgevelbouwlijn van gebouwen op de aanpalende percelen te volgen. Indien geen voorgevelbouwlijn van gebouwen op de aanpalende percelen aanwezig is, dient de voorgevelbouwlijn van de nieuw op te richten gebouwen bij ▪ Deelzone A: op maximum 5m uit de rooilijn te worden opgericht. ▪ Deelzone B: op maximum 8m uit de rooilijn te worden opgericht. <u>Afstand ten opzichte van zijdelingse perceelsgrenzen</u> ▪ Deelzone A: Er dient bij halfopen bebouwing één bouwvrije zijtuinstrook van minimaal 3m voorzien te worden. Bij open bebouwing dienen twee bouwvrije zijtuinstroken van minimaal 3m te worden voorzien. ▪ Deelzone B: Er dienen twee bouwvrije zijtuinstroken van minimaal 3m te worden voorzien.

Toelichting (Richtinggevend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	<u>Gabariet en bouwvolume</u> Binnen de zone zijn bij nieuwbouw en uitbreiding maximaal twee bouwlagen toegelaten. Het aantal volledige woonlagen wordt beperkt tot drie, waarbij een derde woonlaag onder het dak kan gerealiseerd worden. Inzake de inrichtingsvoorschriften met betrekking tot het gabariet van de woningen bij nieuwbouw, wordt een onderscheid gemaakt tussen de profielen voor open bebouwing en de profielen voor halfopen bebouwing: ▪ Open bebouwing: ○ een bouwdiepte van minimum 9,00 m en maximum 17,00 m. ○ De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,60m; de nokhoogte bedraagt maximum 11,00m ○ De dakvorm en dakhelling zijn vrij. ○ Een dakterras op de eerste bouwlaag is toegestaan. Een dakterras op de tweede bouwlaag is enkel toegestaan als het inpandig wordt gerealiseerd. ▪ Halfopen bebouwing: ○ De bouwdiepte op het niveau van het maaiveld bedraagt minimum 9,00 m en maximum 17,00 m; op de tweede bouwlaag bedraagt deze minimum 9,00m en maximum 13,00 m. ○ De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,60m; de nokhoogte bedraagt maximum 11,00m ○ De dakbasis bedraagt maximaal 9m. ○ De dakvorm en dakhelling zijn vrij. ○ Een dakterras op de eerste bouwlaag is toegestaan. Een dakterras op de tweede bouwlaag is enkel toegestaan als het inpandig wordt gerealiseerd.

Toelichting (Richtinggevend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	 <u>Bijgebouwen</u> De gebouwen dienen zo veel mogelijk te worden geplaatst in aansluiting met het hoofdgebouw. Alle bijgebouwen bestaan uit max. 1 bouwlaag met een kroonlijsthoogte tot 3m en een nokhoogte tot 4m50 en een maximale oppervlakte van 75m². Voor woningen met een perceelsbreedte van minimum 8m moet minimum 1 parkeerplaats per woongegelegenheid voorzien worden op eigen perceel. In het geval van een overdekte autostaanplaats of een garage(bovengronds), dient deze fysisch geïntegreerd te worden in het bouwvolume van het hoofdgebouw. <u>Niet-bebouwde delen</u> De niet bebouwde delen van de zone worden aangelegd als tuin met groenaanleg of verhard in functie van de aanleg van terrassen, toegangen of parkeerplaats. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken) en caravan(s) te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel. Houten afsluitingen, muurconstructies in gevelsteen met een maximale hoogte van 2,00 m worden toegelaten op de perceelgrens achter de woning tot maximum 3m achter de achtergevelgrens voor wat betreft gekoppelde gevels. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan. Overige afsluitingen zijn maximaal 2,00 m hoog en bestaan uit streekeigen en inheemse levende hagen. Dit eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting van geplastificeerde draad met een maximum hoogte van 2,00 m.

Art. 2 Agrarisch gebied

Toelichting (Richtinggevend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	Bestemming
Het landbouwgebied wordt bestemd als zone voor beroepslandbouw (agrarisch gebied - Art.2). Het bouwvrije karakter geldt in het bijzonder voor constructies en bijgebouwen in functie van de hobbyland- en tuinbouw. De bestaande geldende verkaveling t.h.v. Hoge Zandvelden blijft van kracht.	Categorie van gebiedsaanduiding: landbouw <u>Hoofdbestemming</u> Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. De zone wordt bestemd voor bouwvrij agrarisch gebied, echter volgende bebouwing is toegelaten: ▪ Bestaande vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen kunnen gehandhaafd blijven. Verder kunnen bestaande vergunde of vergund geachte woningen ook verbouwd worden binnen het bestaand volume. Een uitbreiding van de woningen is mogelijk tot maximaal 1000m³. Voor woningen is de aanleg van een bijgebouw in de onmiddellijke omgeving tot een maximale oppervlakte van 40m² mogelijk indien er geen ander bijgebouw aanwezig is. ▪ Alle bebouwing binnen de bestaande geldige verkavelingen ter hoogte van de Hoge Zandvelden. ▪ Alle bebouwing die nodig of nuttig zijn i.f.v. de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijfszetels binnen deze zone (op het moment van de inwerkingtreding van het RUP). Nieuwe gebouwen dienen te worden opgericht in aansluiting met de bestaande landbouwbedrijfszetel.
	Inrichtingsvoorschriften
	Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: ▪ de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden. ▪ het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer;

<i>Toelichting (Richtinggevend)</i>	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	▪ het herstellen, aanleggen, heraanleggen of verplaatsen van openbare wegen en nutsleidingen. ▪ Maatregelen in functie van waterbeheersing voor zover er gestreefd wordt naar een maximale landschappelijke inpassing

Art.3 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Toelichting (Richtinggevend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	Bestemming
Het rust- en verzorgingstehuis 'De Vaeren' krijgt uitbreidingskansen door op het grafisch plan een ruimere zone aan te duiden als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (Art.3). Aan deze uitbreiding worden echter enkele ruimtelijke randvoorwaarden opgelegd, waaronder: ▪ Visueel-landschappelijke inpassing in de omgeving, o.a. door op het bestemmingsplan een groenbuffer (Art.12) aan te duiden. ▪ Herbouw, uitbreiding en/of nieuwbouw moet gebeuren met respect en in verhouding tot het historische gebouw. Dit waardevolle gebouw is aangeduid op het grafisch plan. ▪ Bij de aanvraag voor de wijziging van een functie en/of omvang van een functie dient steeds te worden aangetoond dat de parkeerbehoefte die deze functie teweegbrengt, binnen deze zone kan worden ondervangen. ▪ De parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van een uitbreiding van het aantal leef/wooneenheden, moet ondergronds gerealiseerd worden. De huidige bovengrondse parking kan niet in rekening worden gebracht voor de berekening van de parkeerverplichting bij uitbreiding. ▪ Parkeerplaatsen in open lucht zullen voornamelijk gerealiseerd worden ter hoogte van de huidige parking [bestemd in de zone voor landschapsparking (Art.13)] of tussen het hoofdgebouw en de openbare weg. De parkeerplaatsen in open lucht dienen landschappelijk ingepast te worden door een doordachte inrichting en materiaalgebruik, met een overwegend groen karakter.	Categorie van gebiedsaanduiding: zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen. Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, openbaar nut en openbare diensten, meer bepaald voor sociale functies en zorgfuncties. Volgende zaken zijn toegelaten: ▪ zorg voor andersvaliden. ▪ multifunctionele ruimten voor verenigingen met uitsluiting van sportinfrastructuur voor sportverenigingen. ▪ ouderenzorg.

Toelichting (Richtinggevend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
▪ De onbebouwde ruimte dient een groen en parkachtig karakter te hebben. ▪ Het deel van het landschapspark dat wordt gerooid i.f.v. de uitbreiding, moet worden gecompenseerd op de percelen in eigendom van De Vaeren.	
	Inrichtingsvoorschriften
Het waardevol gebouw werd aangeduid op het grafisch plan.	Elke aanvraag tot stedenbouwkundige en/of verkavelingsvergunning voor nieuwe bebouwing binnen deze bestemmingzone moet aantonen dat het voorwerp van de aanvraag een coherent totaalproject nastreeft dat bovendien ook volledig integreerbaar is met de rest van de site. De stedenbouwkundige vergunning dient volgende elementen aan te tonen: ▪ Een weldoordachte inrichting van de totale zone; ▪ de visueel-landschappelijke relatie ten aanzien van het openruimtegebied ten westen van de zone; ▪ een goede ontsluiting en organisatie van het verkeer op eigen perceel, inclusief de toegangen tot eventueel noodzakelijke gegroepeerde parkeerplaatsen. ▪ Groen dat gekapt wordt, dient op eigen gronden te worden gecompenseerd. Er dient een groenbuffer te worden voorzien van in totaal 30m breed ten opzichte de westelijke zijde van het gebouw. Hiervan moet minstens 15m gerealiseerd worden binnen de contour van Art.12 – groenbuffer. De overige oppervlakte mag verspreid gerealiseerd worden binnen de eigendom De Vaeren onder de vorm van streekeigen en standplaatsgebonden beplanting. Deze groenbuffer moet volledig gerealiseerd zijn voorafgaandelijk aan de ingebruikname van de gebouwen. Het groen dat gerooid wordt in functie van de uitbreiding, dient volledig gecompenseerd te worden op de percelen in eigendom van De Vaeren/binnen Art.3 of Art.4, dit moet volledig gerealiseerd zijn voorafgaandelijk aan de ingebruikname van de gebouwen. Bij de aanvraag voor de wijziging van een functie en of de omvang een functie dient steeds te worden aangetoond dat de parkeerbehoefte die deze functie teweegbrengt, binnen deze zone kan worden ondervangen.

Toelichting (Richtinggevend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
De parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van een uitbreiding van het aantal leef/wooneenheden, moet verplicht ondergronds gerealiseerd worden. De huidige bovengrondse parking kan niet in rekening worden gebracht voor de berekening van de parkeerverplichting bij uitbreiding.	<u>Hoofdgebouwen</u> Bestaande gebouwen en constructies kunnen behouden blijven en verbouwd worden binnen het bestaande vergunde volume. Bij verbouwingen buiten het bestaande volume en voor nieuwe constructies geldt de volgende regelgeving: ▪ De zone mag maximaal voor 40% van de oppervlakte worden bebouwd. ▪ Bouwhoogte: ○ waardevol gebouw: maximale nokhoogte van 16m ○ overige gebouwen: maximale nokhoogte: 13m ▪ De dakvorm is vrij. ▪ Voor alle buitengevels wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen en dienen beschouwd en afgewerkt te worden als voorgevels. ▪ Herbouw, uitbreiding en/of nieuwbouw moet gebeuren met respect en in verhouding tot het oorspronkelijke historische gebouw. Dit waardevolle gebouw is aangeduid op het grafisch plan. <u>Parkeren</u> Voor nieuwbouw of uitbreiding van de bebouwing geldt volgende parkeernorm: het minimaal aantal parkeerplaatsen bedraagt 0,5 parkeerplaats per slaapkamer/serviceflat. De parking in functie van de uitbreiding, moet verplicht ondergronds gerealiseerd worden. De bovengrondse parking dient landschappelijk ingepast te worden door een doordachte inrichting en materiaalgebruik, met een overwegend groen karakter. De noodzakelijke toegangen en inritten kunnen worden verhard. Voorts dient er te worden gestreefd naar een maximaal gebruik van waterdoorlatende materialen. Een ondergrondse of halfondergrondse parking is toegelaten. <u>Onbebouwde ruimte</u> Voor de afsluitingen mogen enkel levende hagen of palen met draad gebruikt worden. Betonplaten en houten schuttingen zijn niet toegestaan. Het plaatsen en/of stockeren van containers, caravans en afval is niet toegestaan in de onbebouwde zone.

<i>Toelichting (Richtinggevend)</i>	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	De ruimte die niet in gebruik wordt genomen voor toegangen, parking en terrassen, dient te worden aangelegd als groene ruimte met parkkarakter en moet als dusdanig worden gehandhaafd.

Art.3bis Representatieve inkomzone (overdruk)

Toelichting (Richtinggevend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	Bestemming
Tussen het huidige rust- en verzorgingstehuis en de openbare weg bevindt zich vandaag een grotendeels groene zone die t.h.v. het hoofdgebouw wordt onderbroken. Aan de hand van de overdruk 'representatieve inkomzone' (Art.3bis) wordt het behoud van het groene beeldbepalende karakter van deze overgangszone bestendigd.	De zone is bestemd voor de inrichting van een groene representatieve ruimte teneinde de integratie van het rust- en verzorgingstehuis in het publieke domein te verzekeren.
	Inrichtingsvoorschriften
	De zone dient te worden ingericht als een representatieve zone voor sociale functies en zorgfuncties, behoudens de noodzakelijke toegang tot deze functies. Deze representatieve inkomzone dient een groene inrichting met lage heesters in combinatie met hoogstammige bomen te krijgen teneinde een fraai straatbeeld te verzekeren. Opslag in deze strook is verboden. Maximaal twee aansluitingen op de Eikenstraat zijn toegelaten, de maximumbreedte per aansluiting is 6m. De inrichting van de ontsluitingsweg dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is. Het is mogelijk om de maximumbreedte gemotiveerd op te trekken omwille van bijzondere omstandigheden zoals ligging gebouwen, verkeersveiligheid, enz.

Art. 4 Tuinzone met parkkarakter

Toelichting (Richtinggevend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
Het deel van het landschapspark dat wordt gerooid i.f.v. de uitbreiding van het rust- en verzorgingstehuis, moet worden gecompenseerd op de naastliggende percelen (in eigendom van De Vaeren). Deze nieuwe groene zone wordt bestemd als 'tuinzone met parkkarakter' (Art.4) in aansluiting met het onbebouwde deel rondom de RVT. In deze tuinzone met parkkarakter is het oprichten van een prieel, dierenhok toegelaten onder voorwaarden.	Bestemming Categorie van gebiedsaanduiding: zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen. De zone is bestemd voor het behoud en de aanleg van een groene ruimte bij de functie in de "zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut" (Art.3) Binnen deze zone is de oprichting van gebouwen verboden, met uitzondering van de oprichting van specifieke constructies in overeenstemming met het karakter van deze zone (bv. tuinpaviljoen) en met uitzondering van de oprichting van een schuilhok voor dieren, mits voldaan aan onderstaande inrichtingsvoorschriften. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, landschapszorg en laagdynamisch recreatief medegebruik nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.
	Inrichtingsvoorschriften De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreven wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: ▪ Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten, of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. Onder kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik kan worden verstaan: het verharden van paden met waterdoorlatende verharding, zitbanken, inrichten van een ontmoetingsruimte... Infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer is daarbij niet toegelaten.

<i>Toelichting (Richtinggevend)</i>	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	▪ Het aanleggen van specifieke constructies in overeenstemming met het karakter van de zone (o.a. tuinpaviljoen, vijver, ...) op schaal van de ruimte, waarbij maximaal één gebouw met een maximale vloeroppervlakte van 75m² en een maximale bouwhoogte van 5,00m kan worden gerealiseerd. Het oprichten van een volledig gesloten constructies in functie van recreatieve doeleinden is niet mogelijk. ▪ Het plaatsen van een schuilhok voor dieren met een maximale oppervlakte van 50,00m² en een maximale bouwhoogte van 3,00m. ▪ Maatregelen in functie van waterbeheersing voor zover er gestreefd wordt naar een maximale landschappelijke inpassing. De zone moet als groene zone met parkkarakter worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De visueel-landschappelijke relatie ten aanzien van het open ruimtegebied ten westen van de zone moet bewaard blijven en/of versterkt worden. Hoogstammige bomen zijn maximaal te behouden. Voor de afsluitingen mogen enkel levende hagen of palen met draad gebruikt worden. Betonplaten en houten schuttingen zijn niet toegestaan.

Art. 5 Bosgebied

Toelichting (Richtinggevend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	Bestemming
De gronden in de bocht van Clemenshoek die een groenere invulling krijgen, worden bestemd als bosgebied (Art.5). Binnen deze zone is recreatief medegebruik een ondergeschikte functie aan de hoofdfunctie van de onderliggende bestemming. Er wordt een onderscheid gemaakt in twee deelzones, deelzone A en deelzone B. De aanleg van een parking i.f.v. de groenzones en de aanleg van een schuilhut is enkel mogelijk in deelzone B. Verder is binnen dit bosgebied de inrichting van een speelbos toegelaten, mits wordt voldaan aan de inrichtingsvoorschriften	Categorie van gebiedsaanduiding: bos. <u>Hoofdbestemming</u> Dit gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van natuur en bos, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is. Gemotoriseerde sporten vallen in geen geval onder de noemer recreatief medegebruik. De inrichting van een speelbos en de aanleg van een parking is toegelaten mits aan onderstaande inrichtingsvoorschriften wordt voldaan. De zone is opgedeeld in twee deelzones: ▪ Een deelzone B in aansluiting met het woonlint langs Clemenshoek. ▪ Een deelzone A die rest van de bestemmingszone omvat. Bovendien betreft dit, bij de inwerkingtreding van het RUP, het onbebouwde deel van de bestemmingzone. De aanleg van een parking en de oprichting van een schuilhut kan enkel gebeuren in deelzone B.
	Inrichtingsvoorschriften
	<u>Algemene inrichtingsvoorschriften</u> Alle handelingen binnen deze zone dienen de algemene bepalingen na te leven, tenzij de specifieke bepalingen ermee in strijd zijn. <u>Terreinaanleg</u> ▪ Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten. ▪ Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het

Toelichting (Richtinggevend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
Onder kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik kan worden verstaan: het verharden van paden met waterdoorlatende verharding, picknickbanken, zitbanken, fietsstelplaats, fit-o-meter...	herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten. Binnen deze zone is maximale aandacht vereist voor het behoud en functioneren van kleine landschapselementen. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreven wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: ▪ Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten, of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. Infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer noch de oprichting van schuilhutten is daarbij toegelaten. ▪ Maatregelen in functie van waterbeheersing voor zover er gestreefd wordt naar een maximale landschappelijke inpassing. Het beheer van de zone dient op een ecologische manier te worden uitgevoerd met respect voor de bestaande ecologische en landschappelijke waarden. Specifieke inrichtingsvoorschriften deelzone A Volgende elementen zijn in deze deelzone niet toegelaten: ▪ Gebouwen (inclusief schuilhokken). ▪ Verhardingen, met uitzondering van het aanleggen van paden in waterdoorlatende verharding voor recreatief medegebruik. Specifieke inrichtingsvoorschriften deelzone B Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreven wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen in deelzone B eveneens toegelaten: ▪ Het oprichten van een schuilhut met een maximale oppervlakte van 120m². ▪ Een parking kan worden aangelegd mits voldaan aan volgende voorwaarden: ○ De parking dient landschappelijk ingepast te worden door een doordachte inrichting

<i>Toelichting (Richtinggevend)</i>	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	en materiaalgebruik, met een overwegend groen karakter. ○ De noodzakelijke toegangen en inritten kunnen worden verhard. Er dient te worden gestreefd naar een maximaal gebruik van waterdoorlatende materialen. ○ De parking wordt gefaseerd aangelegd en gedimensioneerd op basis van de parkeerbehoefte in functie van het aanpalende groengebied.

Art.6 Zone voor waterberging

Toelichting (Richtinggevend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	Bestemming
Het bestaande waterbergingssysteem wordt opgenomen in een zone voor waterberging (Art.6).	Categorie van gebiedsaanduiding: infrastructuur Voorzieningen en infrastructuur die nodig zijn voor het vertragen van de afvoer, retentie, infiltratie, en bergen van zuiver hemelwater en oppervlaktewater en onderhoud van deze voorzieningen en infrastructuur, voor zover zij passen binnen de principes van natuurtechnische milieubouw en integraal waterbeheer, zijn toegelaten in deze zone.
	Inrichtingsvoorschriften
	Bij de vergunningsaanvraag voor deze voorzieningen en infrastructuur moet worden aangetoond dat: ▪ Er gestreefd werd naar een ecologische inrichting van de oevers; ▪ Er gestreefd werd naar een maximale landschappelijke inpassing. ▪ Er wordt gebruik gemaakt van natuurtechnische milieubouw. ▪ Maximaal vermijden van verhardingen tenzij technisch noodzakelijk. ▪ De vegetatie die wordt aangeplant in het kader van de ecologische inrichting en landschappelijk inpassing van het waterbergingssysteem, streekeigen is. ▪ Constructies mogen niet leiden tot de vorming van een vismigratieknelpunt.

Art.7 Zone voor waterloop

Toelichting (Richtinggevend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	Bestemming
De Bosbeek en de Varenloop worden opgenomen in een zone voor waterloop (Art.7).	Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur De zone vervult een functie met betrekking tot waterberging en afvoer van het oppervlaktewater en is bestemd voor de instandhouding van de onbevaarbare waterlopen 'Bosbeek' en 'Varenloop' en de bijhorende oevers. Daarnaast kan in de zone aan natuurontwikkeling met aandacht voor ecologisch beekherstel gedaan worden. Ook wordt ruimte voorzien voor onderhoudswerken aan de waterlopen.
	Inrichtingsvoorschriften
	Afsluitingen dienen op een afstand van minimaal 1,00 m vanaf de kruin van de waterloop te worden geplaatst. Afsluitingen langs de waterloop mogen niet hoger zijn dan 1,50m. Aan weerszijden van de waterloop dient een zone van 5,00m vrij worden gehouden van constructies om onderhoudswerken toe te laten. In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop. Overbruggingen van de waterloop zijn toegestaan in functie van de uitbouw van een doorgang voor fiets- en voetgangersverkeer. De oeverzones worden zoveel als mogelijk volgens de principes van natuurtechnische milieubouw ingericht. Het open karakter van de beekloop wordt maximaal gerespecteerd. Natuurontwikkeling is mogelijk in deze zone, de oevers krijgen dan een natuurlijk karakter.

Art.8 Zone voor oever- en landschapontwikkeling

Toelichting (Richtinggevend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	Bestemming
Langs de Bosbeek en de Varenloop werd een zone voor oever- en landschapontwikkeling (Art.8) voorzien. De zone is bestemd voor ontwikkeling en herstel van het landschap en het natuurlijk milieu langs de beken.	Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen Deze zone is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het landschap en het natuurlijk milieu van de Bosbeek en de Varenloop. Alle werken en handelingen, die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het landschap, het natuurlijk milieu en de waterbeheersing zijn toegelaten. Deze strook leent zich tevens voor beheerlandbouw in functie van akker- en graslandbeheer. Laagdynamisch recreatief medegebruik van de zone is toegestaan als nevenbestemming.
	Inrichtingsvoorschriften
	De bestaande landschaps- en natuurelementen in dit gebied dienen te worden beschermd, bijzondere aandacht dient hierbij te gaan naar de waterloop en haar oevers. Volgende handelingen en werken zijn toegelaten indien zij verzoenbaar zijn met de bestemming, de waardevolle kenmerken, het karakter en het gebruik van het gebied: ▪ werken en handelingen in functie van het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de natuur en/of het landschap; ▪ werken en handelingen in functie van het toegankelijk maken van het gebied; ▪ Werken, handelingen en voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de waterbeheersing, voor zover ze conform de principes voor het behoud, herstel of ontwikkeling van het natuurlijk milieu worden uitgevoerd en passen binnen het integraal waterbeheer; ▪ Werken in functie van beheerlandbouw.

<i>Toelichting (Richtinggevend)</i>	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	Afsluitingen dienen op een afstand van minimaal 1,00 m vanaf de kruin van de waterloop worden geplaatst. Afsluitingen langsheen de waterloop mogen niet hoger zijn dan 1,50m. Aan weerszijden van de waterloop dient een zone van 5,00m vrij worden gehouden van constructies om onderhoudswerken toe te laten. Constructies in het kader van laagdynamisch recreatief medegebruik zijn toegestaan, deze worden uitgevoerd in natuurlijke materialen of hebben een natuurlijke kleur en zijn landschappelijk geïntegreerd.

Art.9 Zone voor KMO en ambachtelijke bedrijven

Toelichting (Richtinggevend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	Bestemming
De bestaande bedrijvigheid in het noordoosten van het plangebied, wordt bevestigd in de zone voor KMO en ambachtelijke bedrijven (Art.9). Het oprichten van een bedrijfswoning wordt als nevenbestemming toegelaten. Er wordt een bouwvrije strook opgelegd tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare wegenis.	Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid De zone is bestemd voor kleine en middelgrote ondernemingen die geen abnormale hinder, met inbegrip van water-, bodem-, of luchtverontreiniging veroorzaken voor de omgeving en die van de woonzones moeten geïsoleerd worden om redenen van sociaal-economische aard noch milieuhygiënische aard. Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve ruimten, toonzaal, expositieruimten en ruimte voor catering en sociale inrichtingen voor het personeel. Deze functies dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming en kunnen maximaal de helft van de vloeroppervlakte in nemen. Als nevenbestemming is tevens toegelaten: het oprichten van één bedrijfswoning per gevestigd bedrijf met een maximum brutovloeroppervlakte van 1000m², hetzij voor de zaakvoerder, hetzij voor het bewakingspersoneel en/of conciërge.
	Inrichtingsvoorschriften
	<u>Hoofdgebouwen</u> De bestaande gebouwen kunnen behouden blijven. Onderhoudswerken of verbouwingen binnen het bestaande volume zijn toegestaan. Bij uitbreiding of herbouw gelden volgende voorwaarden: <u>Plaatsing van gebouwen en constructies</u> De voorgevelbouwlijn dient te worden opgericht op: ▪ Minimum 12m uit de rooilijn van de N171. ▪ Minimum 12m uit rooilijn van de Eikenstraat. ▪ Minimum 6m uit de rooilijn van de overige wegenis.

<i>Toelichting (Richtinggevend)</i>	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	In de strook tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn zijn geen gebouwen en constructies toegelaten. Publiciteitsinrichtingen zijn mogelijk in de vorm van een al dan niet verlicht uithangbord tot maximaal 5,00 m². De maximale hoogte van de publiciteitsinrichting zelf bedraagt 3 m. De afstand tussen de gebouwen en de zij- en achterste perceelsgrenzen moet minimaal gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw (45°-regel). De maximum te bebouwen oppervlakte bedraagt 450m². <u><i>Hoogte gebouwen en constructies</i></u> De bouwhoogte bedraagt maximaal 7m. <u><i>Welstand</i></u> Er moet via een verzorgd materiaalgebruik en een aangepaste vormgeving gestreefd worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten. Boogloodsen zijn verboden. <u><i>Onbebouwde ruimte</i></u> De niet bebouwde perceelsdelen kunnen aangewend worden voor toegangen, materiaalopslag in open lucht, interne wegenis en laad- en loskades en als parkeerplaats. Perceelsdelen die niet worden aangewend voor bedrijfsactiviteiten dienen ingericht te worden als groene ruimte. Maximaal 30% van het onbebouwde deel van een perceel mag worden verhard. In de bouwvrije zij- en achterstroken is de aanleg van rijwegen toegelaten, en in die mate verplicht, dat een normale toegang voor de brandweer rond het gebouw mogelijk is. Het is verboden goederen, afval, wrak(ken) en caravan(s) te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceel. In de noordelijke en westelijke bouwvrije strook tussen de bebouwing en de zonegrens dient een visuele groenstrook van minimum 3m breed gerealiseerd te worden. Deze aaneengesloten groenstrook wordt aangeplant met streekeigen heesters, struiken en bomen om het bedrijfsgebouw visueel af te schermen. Voor de afsluitingen mogen enkel levende hagen of palen met draad gebruikt worden. Betonplaten en houten schuttingen zijn niet toegestaan.

Art.10 Gemengd open ruimte gebied

Dit artikel is geschrapt bij gemeenteraadbesluit d.d. 23/06/2016.

Art.11 Zone voor wegenis

Toelichting (Richtinggevend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	Bestemming
De straat Clemenshoek wordt openomen in de zone voor wegenis (Art.11). Hierbij wordt zowel de oude wegzate als de nieuwe doorsteek (o.b.v. het rooilijn- onteigeningsplan) meegenomen in de bestemmingszone, zodat er algemene duidelijkheid is waar het publiek domein zich bevindt.	Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur. Deze gronden zijn bestemd voor wegen met verkeers- of verblijfsfunctie en de daarbij horende ruimtes, eventueel plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, voet- en fietspaden, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen. De inrichting en het beheer van het openbaar domein kan tevens gericht zijn op het creëren van een aangename verblijfsomgeving met eventueel zit- en spelmogelijkheden in een groen kader.
	Inrichtingsvoorschriften
	Het openbaar domein wordt aangelegd en ingericht overeenkomstig de goedgekeurde gemeentelijke reglementeringen. Alle constructies zijn er verboden, met uitzondering van verlichtingsapparatuur, straatmeubilair, e.d. Binnen het openbaar domein gevormd door wegen, straten en voetwegen kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden. Om de verblijfsfunctie op bepaalde plekken te accentueren, verschilt de verharding en het materiaal gebruik in kleur of type van de verharding geschikt voor gemotoriseerd verkeer. De aanleg van grasvelden of beplanting is tevens mogelijk. <u>Materiaalgebruik</u> De keuze voor het verharden van rijweg is vrij, een gesloten verharding is toegestaan. Voetpaden en parkeerstroken worden aangelegd in een waterdoorlatende elementverharding.

<i>Toelichting (Richtinggevend)</i>	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	<u>Aanplantingen</u> Voor het aanplanten van nieuwe straatbomen op pleinen en straten wordt gebruik gemaakt van bomen met een stamomtrek van minimum 14/18.

Art.12 Groenbuffer

Toelichting (Richtinggevend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	Bestemming
In functie van een visueel-landschappelijke inpassing in de omgeving van het rust- en verzorgingstehuis en zijn uitbreiding, wordt op het bestemmingsplan een groenbuffer (Art.12) aangeduid langs westelijke zijde (buffer naar open landschap) en langs noordelijke en zuidelijke zijde (buffer naar naastgelegen woningen).	Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschapsvoorzieningen. De gronden dienen als buffer te worden aangelegd met als doel de gebouwen van het rust- en verzorgingstehuis landschappelijk in te passen. Binnen deze zone is het verboden om materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen te stapelen en/of voertuigen te stallen.
	Inrichtingsvoorschriften
	In geval van uitbreiding, bij herbouw en nieuwbouw binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (Art.3), dient de buffer binnen deze zone volledig gerealiseerd te zijn voorafgaandelijk de ingebruikname van de gebouwen. De zone dient volledig beplant te worden met streekeigen en standplaatsgebonden hoog –en laagstam bomen en struiken, zodat een visueel gesloten groenscherm bekomen wordt van tenminste 4,00 m hoog, eventueel in combinatie met natuurlijk beheerde bermen. Het oprichten van constructies met inbegrip van inrichtingen voor publiciteit, signalisatie en verlichting is niet toegestaan, met uitzondering van ondergrondse leidingen. Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen voor mechanisch verkeer uitgesloten. Verhardingen voor de doorgang van voetgangers en fietsers zijn toegestaan. Voor de afsluitingen mogen enkel levende hagen of palen met draad gebruikt worden. Betonplaten en houten schuttingen zijn niet toegestaan.

Art.13 Zone voor landschapsparking

Toelichting (Richtinggevend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	Bestemming
De huidige parking ten noorden van rust- en verzorgingstehuis wordt bestemd als zone voor landschapsparking (Art.13). De parkeerplaatsen in open lucht dienen landschappelijk ingepast te worden door een doordachte inrichting en materiaalgebruik, met een overwegend groen karakter.	Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschapsvoorzieningen. De zone is bestemd als openlucht parking voor de activiteiten in zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (Art.3).
	Inrichtingsvoorschriften
	De parking dient landschappelijk ingepast te worden door een doordachte inrichting en materiaalgebruik, met een overwegend groen karakter. De noodzakelijke toegangen en inritten kunnen worden verhard. Voorts dient er te worden gestreefd naar een maximaal gebruik van waterdoorlatende materialen.

Art.14 Reservatiestrook (overdruk)

Toelichting (Richtinggevend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	Bestemming
Op het gewestplan werd aan de noordelijke zijde van het plangebied een reservatiestrook voorzien i.f.v. de doortrekking van de N171. Het afschaffen van een reservatiestrook in functie van een bovenlokale infrastructuuringreep staat buiten een gemeentelijk RUP als dit. De reservatiestrook wordt met dit RUP dan ook behouden in een Art.14 Reservatiestrook (overdruk).	Deze bestemmingszone betreft een bestemming in overdruk, waarbij de basisbestemmingen de in grondkleur aangeduide bestemmingen zijn. In het gebied, aangeduid met deze overdruk, geldt een verbod om vergunningsplichtige gebouwen en constructies op te richten behalve werken, handelingen en wijzigingen voor leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale wegen voor gemotoriseerd verkeer en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. Deze werken zijn pas vergunbaar indien de doortrekking van de N171 heeft plaatsgevonden. Delen van de reservatiestrook die niet voor ontsluitingsinfrastructuur worden gebruikt, worden ingericht conform de inrichtingsvoorschriften van de onderliggende bestemmingszone.

Art.15 Trage wegen (indicatieve aanduiding)

Toelichting (Richtinggevend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	Bestemming
Om voor een betere doorwaadbaarheid van het gebied te zorgen voor de zwakke weggebruikers zijn een aantal trajecten trage wegen (Art.15) aangegeven. Het betreft verbindingen voor niet gemotoriseerd verkeer en landbouwverkeer. Daarbij is op het grafisch plan een onderscheid gemaakt tussen de te behouden en de nieuw te ontwikkelen trajecten.	Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend, doch de inrichting van het tracé is verplicht. De gronden opgenomen in het tracé zijn bestemd in functie van traag verkeer (fietzers, voetgangers, ...). Gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan, behoudens landbouwgerelateerde verkeer en verkeer in functie van beheer. Binnen dit voorschrift wordt het onderscheid gemaakt tussen: ▪ Trage wegen – te behouden. (Art.15a) Dit zijn bestaande verbindingen voor traag verkeer in het plangebied waarvan het behoud wordt vooropgesteld; ▪ Trage wegen – te realiseren. (Art.15b) Dit zijn trage wegen die de gemeente wenst te realiseren in functie van een ontsluitingsnetwerk van het openruimtegebied en de verbinding tussen de woonwijken en het speelbos en dit in het kader van recreatief medegebruik.
	Inrichtingsvoorschriften
	De verbinding voor langzaam verkeer kan over een breedte van maximum 3,00 m verhard worden. De keuze van verharding dient overeen te komen met de inrichtingsvoorschriften van de zone waarin deze gelegen is. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met de noodzaak tot ontsluiting van het landbouwgebied voor bepaalde deelzones. Langs het tracé is het aanbrengen van bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, nutsleidingen en straatmeubilair, etc. toegestaan. Infrastructuur voor verlichting is niet toegestaan.

Art.16 Hoogspanningsleiding

<i>Toelichting (Richtinggevend)</i>	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	Bestemming
Voor de hoogspanningsleidingen gelden specifieke voorschriften (Hoogspanningsleiding - Art.16).	Alle werken, handelingen, en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht. Teneinde de veiligheidsafstanden t.o.v. de hoogspanningslijn te respecteren, bedraagt de maximale toegelaten bouw- en werkhoogte op de percelen: 15m in een zone van 14m langs weerszijden vanuit de as van de hoogspanningslijn. De opgegeven hoogte geldt ten opzichte van het laagste punt van de overspanning over het perceel. Per detailinplanting kan een afwijking hierop verder onderzocht worden. Deze afstanden gelden eveneens voor aanplantingen waarbij hoogstammige aanplanting vervangen kan worden door lagere struiken. De hoogspanningsleidingen moeten steeds toegankelijk zijn voor controle en onderhoud, incl. zwaar materieel, bij voorkeur via de kortst mogelijke afstand vanaf de openbare weg. Hiermee dient steeds rekening gehouden te worden bij inrichting en gebruik van de terreinen. De stabiliteit van de masten mag niet in gevaar gebracht worden bij wijzigingen van de grondwatertafel of eventuele graafwerkzaamheden, en dienen veiligheidsafstanden in acht genomen te worden. Per dossier dient er desgevallend een studie uitgevoerd te worden.

Art.17 Ontsluiting mechanisch verkeer (indicatieve aanduiding)

Toelichting (Richtinggevend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend deel)
	Bestemming
Aangezien de straat Hoge Zandvelden vooral een ontsluitingsfunctie heeft, wordt deze straat aangeduid in apart artikel – ontsluiting voor mechanisch verkeer (indicatieve aanduiding) (Art.17).	Het indicatief tracé op het grafisch plan is richtinggevend, doch de realisatie van het tracé is verplicht. Het tracé kan t.o.v. de indicatieve aanduiding op het grafisch plan langs weersijden verplaatst worden over een afstand van max. 6m. Deze gronden zijn bestemd voor wegen met een ontsluitingsfunctie van de naastliggende percelen, eventueel plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, voet- en fietspaden, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen.
	Inrichtingsvoorschriften
	De openbare wegen worden aangelegd en ingericht overeenkomstig de goedgekeurde gemeentelijke reglementeringen. Alle constructies zijn er verboden, met uitzondering van verlichtingsapparatuur, straatmeubilair, e.d. Binnen het openbaar domein gevormd door wegen, straten en voetwegen kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden. De rijweg heeft een maximaal gabariet van 12m. De keuze voor het verharden van rijweg is vrij, een gesloten verharding is toegestaan. Voetpaden en parkeerstroken worden aangelegd in een waterdoorlatende elementverharding.