

Departement Ruimtelijke Ordening,
Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

Nr. 9.90/23772/008.4

06 JUN 2008

Brussel,
Viceminister-president van de Vlaamse
Regering en Vlaams minister van
Financiën en Begroting en Ruimtelijke
Ordening

Dirk VAN MECHELEN

VOOREENSLUIDEND
DAVID DE SPIEGELEER

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "DE BOSZONE"

KEERBERGEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

29.10.2007

Op basis van artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 met zijn wijzigingen



Technum NV, Afdeling Ruimtelijke Planning

63-36440

COLOFON

Opdrachtgever:

Gemeente Keerbergen

Dienst Ruimtelijke Ordening: 015 50 90 30

contactpersoon Henri Schepers, stedenbouwkundige ambtenaar

Opgesteld door:

Technum nv, Afdeling Ruimtelijke Planning

Ilgatlaan 23 3500 Hasselt 011 28 86 00

Projectteam:

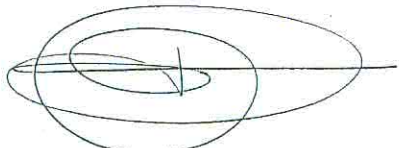
- Kathleen Bongaerts
- Vera Peeters
- Liesbet Mullens
- Anita Jaspers

Data:

- schetsontwerp: 18.04.2007
- voorontwerp: 14.08.2007
- 24.09.2007
- 08.10.2007
- 29.10.2007
- ontwerp:

Opgesteld door TECHNUM N.V.
Afdeling Ruimtelijke Planning
Ilgatlaan 23 - 3500 HASSELT

Hasselt, 29.10.2007



V. PEETERS, Ruimtelijk Planner, opgenomen in het register BVR 5/5/2000, gewijzigd 7/7/2000, 7/11/2003, 23/04/2004

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 19.11.2007

De Secretaris

Wilfried Haesendonck



De Burgemeester

Ann Schevenels

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 29.11.2007 tot 20.12.2007

De Secretaris

Wilfried Haesendonck



De Burgemeester

Ann Schevenels

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 28.01.2008

De Secretaris

Wilfried Haesendonck



De Burgemeester

Ann Schevenels

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	4
Art. 01. Algemene bepalingen	5
Art. 02. Zone voor woonpark	9
Art. 03. Zone voor duo-wonen	15
Art. 04. Zone voor meergezinswoningen	19
Art. 05. Zone voor cultuurhistorisch waardevolle gebouwen	22
Art. 06. Zone voor openbaar nut	25
Art. 07. Zone voor park	27
Art. 08. Zone voor wegenis	29

ART. 01. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. Begrenzing van het plangebied

De begrenzing van het plangebied is aangeduid op het plan met "Grens B.P.A.".

1.2. Verordenende kracht

Het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit B.P.A.

1.3. Geldigheid van de algemene bepalingen

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone.

1.3.1. Integraal waterbeheer

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op die de watertoets worden genoemd. Artikel 8 van dat decreet luidt: "... de overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd ...".

De bepalingen van de gewestelijke, provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is minimaal van toepassing.

Het aanleggen van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening is verplicht en wordt toegelaten in alle bestemmingszones. Het hemelwater moet in eerste instantie zo veel als mogelijk gebruikt worden. Hiertoe dienen de nodige voorzieningen getroffen te worden bij het oprichten van de gebouwen.

1.3.2. Beplantingen

De voorgeschreven beplantingen zullen bestaan uit inheemse bomen en struiken. Het betreft beplanting, of plantengroei, die van nature, spontaan voorkomt bij de fysische omstandigheden die zich in deze streek en/of op deze specifieke plaats voordoen. Deze planten kunnen zowel van inheemse oorsprong zijn, dan wel in het verleden ingevoerd en inmiddels geïntegreerd in het natuurlijk milieu. Het gebruik van uitheemse bomen en struiken wordt uitgesloten.

1.3.3. Publiciteit

De bestaande wetten en reglementen zijn hier van toepassing.

Met uitzondering voor hotels en/of restaurants is het aanbrengen van reclame in het plangebied verboden.

Reclame voor hotels en/of restaurants is sober, veroorzaakt geen lichtvervuiling en heeft een maximum oppervlakte van 2m².

Het aanbrengen van een plaat die een beroep aanduidt en geen 0,5m² overtreft is steeds toegelaten aan de gevel of aan de tuinafsluiting.

1.3.4. Nutsvoorzieningen

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes, publieke infopanelen mag mits voorafgaandelijk advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in alle bestemmingszones. Deze nutsvoorzieningen moeten zoveel mogelijk landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden, zodat ze niet als storende objecten waargenomen worden.

Schotelantennes, airco-installaties en andere storende technische installaties mogen nooit tegen het voorgevelvlak of kopgevelvlak worden aangebracht. Ze mogen ook niet zichtbaar vanaf de openbare weg op een plat dak voorkomen.

1.3.5. Tegenstrijdigheid getekende en geschreven voorschriften

Wanneer de getekende en de geschreven voorschriften met elkaar in tegenspraak zijn, moet rekening gehouden worden met die welke de oogmerken van het plan het best verwezenlijken. In de regel zullen dit de meest beperkende bepalingen zijn.

1.4. Gehanteerde begrippen

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder:

Achtertuintrook

- voor percelen aan de wegenis:
achtertuintrook: strook gelegen tussen de effectieve gevel, gericht naar de achterste perceelsgrens, en de achterste perceelsgrens.
- voor achterin gelegen percelen:
achtertuintrook: strook gelegen tussen de effectieve gevel, gericht naar de achterste perceelsgrens, en de achterste perceelsgrens.

Bestaande bebouwing

Al de constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig op het terrein zoals grafisch weergegeven op het plan bestaande toestand.

Bebouwingsindex B/T

De bebouwingsindex is de verhouding van het geheel van de bebouwde oppervlakte en/of overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van het perceel.

Bebouwde oppervlakte

De gemeten oppervlakte (buitenomtrek) van één bouwlaag die voor bewoning en de andere toegelaten functies in aanmerking komt en zo uitgerust wordt. Niet-overdekte terrassen worden niet meegerekend.

Beplantingsplan

Plan dat de krachtlijnen van de beplanting op een perceel aangeeft en dus de hoogstammige bomen, de zones voor hoge en lage beplanting en de te verhardende delen situeert.

Bouwhoogte

Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaande maaiveld of voorliggende stoep tot de bovenkant geveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).

Bouwlaag

Verdieping in een gebouw.

Carport

Overdekte oppervlakte maar met open of halfopen wanden, geschikt voor het stallen van voertuigen.

Gebouw

Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

Grens der bestemmingszone

Is de lijn die de grens aangeeft tussen twee verschillende bestemmingszones.

Netto woonoppervlakte

De binnenmaats gemeten oppervlakte van elke bouwlaag welke geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning (louter residentiële functies)

Nokhoogte

De nokhoogte wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaande maaiveld of voorliggende stoep tot het hoogste gedeelte van een schuin dak.

Rooilijn

Grenslijn van het openbaar wegdomein.

Voorgevelstrook (voortuin)

- voor percelen aan de weg: voertuinstrook: strook gelegen tussen de effectieve gevel gericht naar de weg en de rooilijn.
- voor achterin gelegen percelen: voertuinstrook: strook gelegen tussen de effectieve gevel, gericht naar de achterste perceelsgrens van het perceel palende aan de weg, en de perceelscheiding tussen beide percelen.

Vloeroppervlakte

De buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw.

Vloerindex (V/T)

Dit is de verhouding van de bruto-vloeroppervlakte (V) van een gebouw, inclusief vloeroppervlakte van dakvolume met minimum een vrije hoogte van 2m en exclusief niet-overdekte terrassen, op de totale terreinoppervlakte van het perceel (T).

Wooneenheid

Woning als onderdeel van een groter gebouw.

Woonlaag

Verdieping in een gebouw betrekking hebbend op wonen.

Woonoppervlakte

Woonoppervlakte is de som van de oppervlaktes van alle bouwlagen met inbegrip van binnen- en buitenmuren. Niet meegerekend worden: garages, buitenbergingen, kelders, berguimtes op zolder. Zolders waarvan de vrije hoogte kleiner is dan 2 meter worden niet meegerekend. In feite gaat het dus om bewoonbare oppervlakte.

Zijgevelstrook

- voor percelen palende aan de weg: zijtuinstrook: strook gelegen tussen de effectieve gevel, gericht naar de laterale perceelsgrens, en de laterale perceelsgrens.
- voor achterin gelegen percelen: zijtuinstrook: strook gelegen tussen de effectieve gevel, gericht naar de laterale perceelsgrens, en de laterale perceelsgrens.

Wegenis

Openbaar wegdomein.

ART. 02. ZONE VOOR WOONPARK

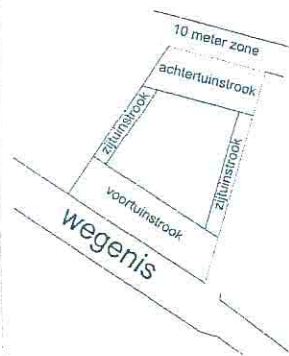
De zone is bestemd voor wonen en gericht op het rustig verblijven in het groen. De woondichtheid is gelegen tussen 5 tot 10 woningen per ha. De streefdichtheid is 6 woningen per ha.

De nevenbestemmingen moeten verenigbaar zijn met de woonfunctie en de draagkracht van het gebied niet overschrijden. De woonkwaliteit primeert en mag niet in gedrang gebracht worden.

Hotels en/of restaurants mogen in de zone voor woonpark voorkomen als ondergeschikte bestemming voor zover ze het algemeen geldende beeld van het woonpark niet schaden en de draagkracht van de zone niet overschrijden. De inplanting voor de ondergeschikte bestemming is zoals de inplanting voor de hoofdbestemming.

De uitgangspunten die aan de basis liggen van de gewenste ruimtelijke structuur, vormen tevens het toetsingskader bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. Hierbij wordt vooral gedacht aan het behoud en de versterking van het bestaande parkkarakter. Belangrijk hierbij is de bebouwde oppervlakte ten opzichte van het niet-bebouwde gedeelte en de aanleg van hoogstammig groen langs alle zijden van het perceel.

- Hoofdbestemming = wonen
- Eén eengezinswoning per perceel
- Mogelijke nevenbestemming = kantoren, diensten en/of vrije beroepen
- Ondergeschikte bestemming = hotels en restaurants
- Respect voor parkkarakter met hoogstammig (loof)groen



Bestemming

Hoofdbestemming wonen:

- Eén eengezinswoning per perceel.
- Als nevenbestemming zijn toegelaten kantoren, diensten en vrije beroepen indien ze verbonden zijn met de woonfunctie. De vloeroppervlakte voor de nevenbestemming zal maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte van het gebouw bedragen.

Ondergeschikte bestemming hotels en restaurants:

- Een wooneenheid verbonden aan hotels en/of restaurants is verplicht.

Inplanting en bouwvorm

Bouwvorm

Open bebouwing

Inplanting van de bebouwing

Zone 1

Voor percelen die grenzen aan wegenis:

- Percelen met een minimum oppervlakte van 30 are.
- Perceelsbreedte van minimum 40 meter.
- Voor- en achtertuintrook van minimum 15 meter.
- Zijtuinstrook van minimum 5 meter.
- Bebouwingsindex B/T maximaal 0,15 met een maximale bebouwde oppervlakte van 450m².

Voor achterin gelegen percelen:

- Minimum perceelsoppervlakte van 30 are.
- Toegangsbreedte van minimum 5 meter aan wegenis in volle eigendom supplementair aan de oppervlakte van 30 are.
- Inplanting op minimum 10 meter ten opzichte van de perceelscheiding van het perceel gelegen aan de wegenis (voortuinstrook).
- Inplanten op minimum 10 meter ten opzichte van de andere perceelsgrenzen (zijtuin- en achtertuintrook).
- Bebouwingsindex B/T maximaal 0,15 met een maximale bebouwde oppervlakte van 450m².

RICHTINGGEVEND

TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

ESSENTIËLE ASPECTEN

Er wordt tevens gestreefd naar een eigentijdse en kwaliteitsvolle architectuur. Bij de inplanting, de vormgeving, maatvoering en materiaalkeuze dient niet enkel rekening gehouden te worden met het eigen perceel, maar dient men tevens te zorgen voor een kwalitatieve relatie met het parkkarakter, het openbaar domein en de omliggende kavels en/of woningen.

In de zone voor woonpark worden twee gebieden onderscheiden.

Zone 1 voor wonen op grotere percelen met een gewenste perceelsoppervlakte van 30 are en een perceelsbreedte van 40 meter.

Zone 2 voor wonen op kleinere percelen met een gewenste perceelsoppervlakte van 15 are en een perceelsbreedte van 25 meter.

Afwijking van deze opgelegde maatvoering voor percelen is enkel mogelijk voor bestaande niet bebouwde percelen. Bestaande onbebouwde percelen zijn de kadastraal begrensde gronden zonder constructie voor bewoning zoals grafisch weergegeven op het plan bestaande toestand. De afwijking bedraagt maximum 10%. Ze wordt toegepast ofwel op de perceelsoppervlakte ofwel op de perceelsbreedte en dus niet op beide.

– Een vergunning in zone 1 kan toegestaan worden voor percelen van 27 are met een minimum

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De minimum perceelsoppervlakte is te rekenen vóór de grondafstand.

Een afwijking van maximum 10% van de maatvoering kan in geval van bestaande percelen ofwel voor de minimale perceelsoppervlakte ofwel voor de perceelsbreedte.

Zone 2

- Percelen met een minimum oppervlakte van 15 are.
- Perceelsbreedte van minimum 25 meter.
- Voor- en achtertuinstrook van minimum 10 meter.
- Zijtuinstrook van minimum 5 meter.
- Bebouwingsindex B/T maximaal 0,20 met een maximale bebouwde oppervlakte van 300m².

Voor achterin gelegen percelen:

- Minimum perceelsoppervlakte van 15 are.
- Toegangsbreedte van minimum 5 meter aan wegenis in volle eigendom supplementair aan de oppervlakte van 15 are.
- Inplanting op minimum 10 meter ten opzichte van de perceelscheiding van het perceel gelegen aan wegenis (voortuinstrook).
- Inplanten op minimum 5 meter ten opzichte van de andere perceelsgrenzen (zijtuin- en achtertuinstrook).
- Bebouwingsindex B/T maximaal 0,20 met een maximale bebouwde oppervlakte van 300m².

De minimum perceelsoppervlakte is te rekenen vóór de grondafstand.

Een afwijking van maximum 10% van de maatvoering kan in geval van bestaande percelen ofwel voor de minimale perceelsoppervlakte ofwel voor de perceelsbreedte.

De hierna volgende bepalingen zijn van toepassing op zone 1 en 2
Architecturale uitgangspunten

De architecturale uitgangspunten zijn van toepassing op beide zones.

Elke ingreep moet gebeuren met respect voor het waardevolle parkkarakter van de omgeving.

Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle buitenvlakken dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten. Gevelbekledingen in kunststof en metaal is niet toegelaten.

RICHTINGGEVEND

TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

ESSENTIËLE ASPECTEN

- perceelsbreedte van 40 meter of voor percelen van 30 are met een perceelsbreedte van 36 meter.
- Een vergunning in zone 2 kan toegestaan worden voor percelen van 13,5 are met een minimum perceelsbreedte van 25 meter of voor percelen van 15 are met een perceelsbreedte van 22,5 meter.

De hoogte van één bouwlaag bedraagt in principe maximaal 3.00 meter.

Dakvensters en standvensters worden toegelaten onder voorwaarden. Standvensters zijn uitbouwen in het dak met een verticale wand evenwijdig aan de gevel. Deze worden alleen voorzien bij bebouwing met één bouwlaag.

Onder bijgebouwen wordt verstaan: gebouwen in de vorm van bergingen (tuinmateriaal, houtopslag), accommodatie bij zwembad of tennisterrein, carports en garages. Losstaande bijgebouwen zijn dus qua bestemming complementair aan het hoofdgebouw en vormen er architecturaal één geheel mee. Zij worden met gelijkwaardige materialen afgewerkt.

Het behoud en de versterking van het parkkarakter is een essentieel aspect in het plan. Hoogstammig groenaanleg, bij voorkeur loofbomen, wordt voorzien op de niet bebouwde delen.

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De aanleg van groendaken en daktuinen is toegestaan. Het verwerken van zonnepanelen is toegelaten op voorwaarde dat de oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 20% van het dakoppervlak waar in ze zijn verwerkt. Dakbedekkingmateriaal in helle kleuren en gegolfde platen worden niet toegelaten evenals verglaasde pannen, asfalt papier bij hellingen van meer dan 10 graden.

Bouwhoogte

- De bouwhoogte in beide zones is maximum 2 bouwlagen.
- De hoogte tot bovenkant van de geveldakrand is maximaal 7 meter, gemeten t.o.v. de bovenkant vloerpeil en dorpel van de gelijkvloerse bouwlaag.
- De nokhoogte bedraagt maximaal 9 meter, gemeten t.o.v. de bovenkant vloerpeil en dorpel van de gelijkvloerse bouwlaag.
- De dorpel van de gelijkvloerse bouwlaag moet gelegen zijn op minimum 0,10 meter boven het peil van de aanliggende weg voor percelen palende aan de straat met een maximum van 0,30 meter boven het maaiveld.
- Voor achterin gelegen percelen moet de dorpel van de gelijkvloerse bouwlaag gelegen zijn op 0,30 meter boven het maaiveld.
- In het dakvolume mag slechts één woonlaag in meer ingericht worden.

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Dakhelling minimum 5°.

Dakvensters en standvensters

a. Dakvensters zijn toegelaten op voorwaarde dat:

- De breedte ervan niet meer bedraagt dan 2/5 van de gevelbreedte en niet meer dan 1/5 van de dakoppervlakte.
- De hoogte ervan niet meer bedraagt dan 1,20 meter.
- Ze opgericht worden op maximum 0,60 meter achter de voorgevel bouwlijn.

b. De gezamenlijke breedte van standvensters bedraagt niet meer dan 2/5 van de gevelbreedte en de hoogte ervan bedraagt niet meer dan 2 meter boven de kroonlijst.

RICHTINGGEVEND

TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

ESSENTIËLE ASPECTEN

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Garages en bijgebouwen (=losstaande gebouwen)

Het oprichten van bijgebouwen aanvullend op de hoofdbestemming is toegelaten, voor zover zij de bestemming van de zone niet schaden.

Per eengezinswoning is een garage of overdekte autostelplaats verplicht. Deze mogen als bijgebouwen voorzien worden. In de voortuinstrook kunnen geen bijgebouwen opgetrokken worden. Bij percelen die grenzen aan wegen kunnen bijgebouwen enkel voorzien worden in de achtertuinstrook.

- De maximum oppervlakte van bijgebouwen bedraagt 50m².
- Inplanten op minimum 5 meter van de perceelsgrenzen en op minimum 5 meter van de achtergevel van het hoofdvolume.
- De hoogte tot bovenkant van de geveldakrand, is maximaal 3 meter, gemeten vanaf het maaiveld.
- Dakvorm is vrij met beperking van de nokhoogte tot maximaal 5 meter, gemeten vanaf het maaiveld. De dakhelling bedraagt minimum 5 graden.
- De gevelmaterialen zijn identiek aan deze van het hoofdgebouw.

Houten tuinhuisjes kunnen opgericht worden, uitgevoerd in geïmpregneerd FSC-hout (Forest Stewardship Council of raad voor verantwoord bosbeheer).

- Maximale oppervlakte van 16m².
- Maximale dakhelling van 30°.
- In groen omkadering en aan het zicht onttrokken.
- In te planten op minimum 5 meter van de perceelsgrenzen en op minimum 5 meter van de achtergevel van het hoofdgebouw.
- De hoogte tot bovenkant van de geveldakrand is maximaal 3 meter gemeten vanaf het maaiveld.

Niet - bebouwde zone

Het niet-bebouwde gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen.

In de voortuinstrook en de zijtuinstrook kunnen de nodige toegangen voorzien worden in verharde oppervlakte die uit te voeren zijn in waterdoorlatende materialen. Slechts 10% van de oppervlakte van deze zones mag ingenomen worden door verharde oppervlakten.

In de achtertuinstrook wordt de aanleg van verhardingen, terrassen, zwembaden en tennisterreinen toegelaten met een maximum van 20% van de totale oppervlakte van deze zone.

Perceelsafsluitingen

- Afsluitingen worden gerealiseerd in levende hagen, al dan niet met metaaldraad versterkt met een maximale hoogte van 2 meter.
- Toegangspoorten worden toegelaten met een maximum hoogte van 2,50 meter.
- Scheidingsmuren zijn niet toegelaten.

Publiciteit

Publiciteit volgens artikel 01 -1.3.3.

Beplantingsplan

Elk dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, met betrekking tot kappen van bomen, oprichten nieuwbouw, aanleggen zwembad, tennisterreinen, aanleg parkeerplaatsen, uitbreiding bestaande constructies, vernieuwbouw bestaande constructies, moet bij het indienen ervan vergezeld zijn van een plan met aanduiding van de aanwezige beplanting met aanduiding van de soorten en met vermelding van hun maat en een beplantingsplan waarbij voorzien wordt in de aanplant van inheems hoogstammige loofbomen van minimum tweede categorie met minimum maat 12/14, bomen die niet geknot mogen worden of op eender welke manier worden geremd in hun groei en die bij afsterven of kapping moeten vervangen worden door nieuwe hoogstammige inheemse loofbomen die niet geknot mogen worden of op eender welke manier worden geremd. Bij omschakeling van naaldbomen naar loofbomen moet per drie naaldbomen een inheemse hoogstammige loofboom worden geplant. Bij omschakeling van naaldbomen naar naaldbomen moet per naaldboom één hoogstammige naaldboom worden geplant.

Te behouden verkavelingen

Verkavelingen waar de afwijking van de maatvoering ofwel voor de minimale perceelsoppervlakte ofwel voor de perceelsbreedte groter is dan het toegestane maximum 10% blijven behouden. Volgende verkavelingen blijven behouden:

1. V/8/62, dd 05/10/1962 – 140 FL 4
2. V/23/62, dd 22/12/1962 – 140 FL 15
3. V/10/67, dd 24/03/1967 – 140 GL 153

RICHTINGGEVEND

TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

ESSENTIËLE ASPECTEN

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

4. V/19/67, dd 22/08/1967 – 140 FL 162
5. V/27/67, dd 03/08/1967 – 140 GL 169
6. V/28/67, dd 03/08/1967 – 140 GL 170
7. V/24/68, dd 11/10/1968 – 140 GL 202
8. V/23/69, dd 09/05/1969 – 140 GL 237
9. V/38/69, dd 25/09/1969 – 140 GL 254
10. V/14/70, dd 09/06/1971 – 140 FL 286
11. V/39/70, dd 23/09/1971 – 140 GL 370
12. V/9/71, dd 10/11/1971 – 140 GL 321
13. V/25/72, dd 28/09/1972 – 140 GL 393
14. V/9/84, dd 18/10/1984 – 140 VK 139
15. V/7/92, dd 19/11/1992 – 140 VK 287
16. V/18/98, dd 06/08/1998 – 140 VK 393
17. V/25/01, dd 04/07/2002 – 140 VK 472

RICHTINGGEVEND

TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

ESSENTIËLE ASPECTEN

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ART. 03. ZONE VOOR DUO-WONEN

De zone is bestemd voor de realisatie van twee wooneenheden in een gebouw op een perceel. De gewenste dichtheid in deze zone is 6 wo/ha. Wonen in het groen en gericht op het rustig verblijven is ook hier een uitgangspunt.

De zone voor duo-wonen situeert zich ter hoogte van de Tremelobaan en heeft betrekking op de percelen die rechtstreeks grenzen aan de Tremelobaan. Achterin gelegen percelen met enkel een toegang aan de Tremelobaan behoren niet tot deze zone.

De hoogte van één bouwlaag bedraagt in principe maximaal 3.00m.

Onder bijgebouwen wordt verstaan: gebouwen in de vorm van bergingen (tuinmateriaal, houtopslag), accommodatie bij zwembad of tennisterrein. Losstaande bijgebouwen zijn dus qua bestemming complementair aan het hoofdgebouw en vormen er architecturaal één geheel mee. Zij worden met gelijkwaardige materialen afgewerkt.

Het behoud en de versterking van het parkkarakter is een essentieel aspect in het plan. Hoogstammig groenaanleg,

- Hoofdbestemming = wonen
- Mogelijke nevenbestemming = kantoren, diensten en/of vrije beroepen
- Ondergeschikte bestemming = hotels en restaurants
- Respect voor parkkarakter met hoogstammig (loof)groen

Bestemming

Hoofdbestemming wonen:

- Maximaal twee wooneenheden per perceel worden toegelaten.
- Als nevenbestemming zijn toegelaten kantoren, diensten en vrije beroepen indien ze verbonden zijn met de woonfunctie. De vloeroppervlakte voor de nevenbestemming zal maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte van het gebouw bedragen.

Ondergeschikte bestemming hotels en restaurants:

- Een wooneenheid verbonden aan hotels en/of restaurants is verplicht.

Grens van de zone voor duo-wonen:

De percelen die rechtstreeks grenzen aan de Tremelobaan worden bestemd als zone voor duo-wonen. Achterin gelegen percelen met enkel een toegang aan de Tremelobaan behoren niet tot deze zone.

Inplanting en bouwvormBouwvorm

Eén bouwvolume in open bebouwing met horizontale of verticale verdeling en met één gemeenschappelijke toegang.

Inplanting van de bebouwing

- Percelen met een minimum oppervlakte van 30 are.
- Perceelsbreedte van minimum 40 meter aan de wegenis.
- Voor- en achtertuinstrook van minimum 15 meter.
- Zijtuinstrook van minimum 5 meter.
- Bebouwingsindex B/T maximaal 0,15 met een maximale bebouwde oppervlakte van 450m².
- De woonoppervlakte van een wooneenheid bedraagt minimum 120m².

Een afwijking van maximum 10% van de maatvoering kan in geval van bestaande percelen ofwel voor de minimale perceelsoppervlakte ofwel voor de perceelsbreedte.

RICHTINGGEVEND

TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

bij voorkeur loofbomen, wordt voorzien op de niet bebouwde delen.

ESSENTIËLE ASPECTEN

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Architecturale uitgangspunten

Elke ingreep moet gebeuren met respect voor het waardevolle parkkarakter van de omgeving.

Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle buitenvlakken dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten. Gevelbekledingen in kunststof en metaal is niet toegelaten.

De aanleg van groendaken en daktuinen is toegestaan.

Het verwerken van zonnepanelen is toegelaten op voorwaarde dat de oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 20% van het dakoppervlak waar in ze zijn verwerkt.

Dakbedekkingmateriaal in helle kleuren en gegolfde platen worden niet toegelaten evenals verglaasde pannen, asfalt papier bij hellingen van meer dan 10 graden.

Bouwhoogte

- De bouwhoogte is maximum 2 bouwlagen.
- De hoogte tot bovenkant van de geveldakrand is maximaal 7 meter, gemeten t.o.v. de bovenkant vloerpeil en dorpel van de gelijkvloerse bouwlaag.
- De nokhoogte bedraagt maximaal 9 meter, gemeten t.o.v. de bovenkant vloerpeil en dorpel van de gelijkvloerse bouwlaag.
- De dorpel van de gelijkvloerse bouwlaag moet gelegen zijn op minimum 0,10 meter boven het peil van de aanliggende weg voor percelen palende aan de straat met een maximum van 0,30 meter boven het maaiveld.
- In het dakvolume mag slechts één woonlaag in meer ingericht worden.

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Dakhelling minimum 5°.

Dakvensters en standvensters

- a. Dakvensters zijn toegelaten op voorwaarde dat:
 - De breedte ervan niet meer bedraagt dan 2/5 van de gevelbreedte en

RICHTINGGEVEND

TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

ESSENTIËLE ASPECTEN

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

- niet meer dan 1/5 van de dakoppervlakte.
- De hoogte ervan niet meer bedraagt dan 1,20 meter.
- Ze opgericht worden op maximum 0,60 meter achter de voorgevel bouwlijn.
- b. De gezamenlijke breedte van standvensters bedraagt niet meer dan 2/5 van de gevelbreedte en de hoogte ervan bedraagt niet meer dan 2 meter boven de kroonlijst.

Garages en bijgebouwen (=losstaande gebouwen)

Het oprichten van bijgebouwen aanvullend op de hoofdbestemming is toegelaten, voor zover zij de bestemming van de zone niet schaden. Voor elke wooneenheid is een garage of overdekte autostelplaats verplicht. Deze mogen als bijgebouwen voorzien worden. In de voortuinstrook kunnen geen bijgebouwen opgetrokken worden. Bijgebouwen kunnen enkel voorzien worden in de achtertuinstrook.

- De maximum oppervlakte van bijgebouwen bedraagt 50m².
- Inplanten op minimum 5 meter van de perceelsgrenzen en op minimum 5 meter van de achtergevel van het hoofdvolume.
- De hoogte tot bovenkant van de geveldakrand, is maximaal 3 meter, gemeten vanaf het maaiveld.
- Dakvorm is vrij met beperking van de nokhoogte tot maximaal 5 meter, gemeten vanaf het maaiveld. De dakhelling bedraagt minimum 5 graden.
- De gevelmaterialen zijn identiek aan deze van het hoofdgebouw.

Houten tuinhuisjes kunnen opgericht worden, uitgevoerd in geïmpregneerd FSC-hout (Forest Stewardship Council of raad voor verantwoord bosbeheer).

- Maximale oppervlakte van 16m².
- Maximale dakhelling van 30°.
- In groen omkadering en aan het zicht onttrokken.
- In te planten op minimum 5 meter van de perceelsgrenzen en op minimum 5 meter van de achtergevel van het hoofdgebouw.
- De hoogte tot bovenkant van de geveldakrand is maximaal 3 meter gemeten vanaf het maaiveld.

Niet - bebouwde zone

Het niet-bebouwde gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen.

In de voortuinstrook en de zijtuinstrook kunnen de nodige toegangen

RICHTINGGEVEND

TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

ESSENTIËLE ASPECTEN

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

voorzien worden in verharde oppervlakte die uit te voeren zijn in waterdoorlatende materialen. Slechts 10% van de oppervlakte van deze zones mag ingenomen worden door verharde oppervlakten.

In de achtertuinstrook wordt de aanleg van verhardingen, terrassen, zwembaden en tennisterreinen toegelaten met een maximum van 20% van de totale oppervlakte van deze zone.

Perceelsafsluitingen

- Afsluitingen worden gerealiseerd in levende hagen, al dan niet met metaaldraad versterkt met een maximale hoogte van 2 meter.
- Toegangspoorten worden toegelaten met een maximum hoogte van 2,50 meter.
- Scheidingsmuren zijn niet toegelaten.

Publiciteit

Publiciteit volgens artikel 01 -1.3.3.

Beplantingsplan

Elk dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, met betrekking tot kappen van bomen, oprichten nieuwbouw, aanleggen zwembad, tennisterreinen, aanleg parkeerplaatsen, uitbreiding bestaande constructies, vernieuwbouw bestaande constructies, moet bij het indienen ervan vergezeld zijn van een plan met aanduiding van de aanwezige beplanting met aanduiding van de soorten en met vermelding van hun maat en een beplantingsplan waarbij voorzien wordt in de aanplant van inheems hoogstammige loofbomen van minimum tweede categorie met minimum maat 12/14, bomen die niet geknot mogen worden of op eender welke manier worden geremd in hun groei en die bij afsterven of kapping moeten vervangen worden door nieuwe hoogstammige inheemse loofbomen die niet geknot mogen worden of op eender welke manier worden geremd. Bij omschakeling van naaldbomen naar loofbomen moet per drie naaldbomen een inheemse hoogstammige loofboom worden geplant. Bij omschakeling van naaldbomen naar naaldbomen moet per naaldboom één hoogstammige naaldboom worden geplant.

RICHTINGGEVEND

TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

ESSENTIËLE ASPECTEN

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ART. 04. ZONE VOOR MEERGEZINSWONINGEN

De zone is een bestemming van de bestaande toestand van de 'Site Berkendael'.

De zone is bestemd voor de realisatie van meergezinswoningen op een perceel.

- Hoofdbestemming = wonen
- Mogelijke nevenbestemming = kantoren, diensten en/of vrije beroepen
- Respect voor parkkarakter met hoogstammig (loof)groen

Bestemming

Hoofdbestemming wonen:

- Maximum 48 wooneenheden worden toegelaten.
- Als nevenbestemming, beperkt tot de gelijkvloerse bouwlaag, zijn toegelaten kantoren; diensten en vrije beroepen indien ze verbonden zijn met de woonfunctie. De vloeroppervlakte voor de nevenbestemming zal maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte van een wooneenheid bedragen.

Inplanting en bouwvormBouwvorm

Open bebouwing met een maximum van 4 bouwvolumes van elk maximaal 12 wooneenheden.

Inplanting van de bebouwing

- Bebouwingsindex B/T maximaal 0,13.
- Inplanting van de bouwvolumes op minimum 10 meter van de rooilijn en op minimum 5 meter van de laterale perceelsgrenzen.
- Maximale bebouwde oppervlakte per bouwvolume van 620m².
- De woonoppervlakte van elke wooneenheid bedraagt minimum 120m² en maximum 180m².
- Garages kunnen enkel ondergronds voorzien worden.

Architecturale uitgangspunten

Elke ingreep moet gebeuren met respect voor het waardevolle parkkarakter van de omgeving.

Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle buitenvlakken dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten. Gevelbekledingen in kunststof en metaal is niet toegelaten.

Het verwerken van zonnepanelen is toegelaten op voorwaarde dat de

RICHTINGGEVEND

TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

ESSENTIËLE ASPECTEN

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 20% van het dakoppervlak waar in ze zijn verwerkt.

Dakbedekkingmateriaal in helle kleuren en gegolfde platen worden niet toegelaten evenals verglaasde pannen, asfalt papier bij hellingen van meer dan 10 graden.

Het aanbrengen van schotelantennes is niet toegelaten.

Bouwhoogte

- De bouwhoogte is maximum 7,30 meter.
- De nokhoogte bedraagt maximaal 14,30 meter.

Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Dakhelling minimum 5°.

Dakvensters en standvensters

a. Dakvensters zijn toegelaten op voorwaarde dat:

- De breedte ervan niet meer bedraagt dan 2/5 van de gevelbreedte en niet meer dan 1/5 van de dakoppervlakte.
- De hoogte ervan niet meer bedraagt dan 1,20 meter.
- Ze opgericht worden op maximum 0,60 meter achter de voorgevel bouwlijn.

b. De gezamenlijke breedte van standvensters bedraagt niet meer dan 2/5 van de gevelbreedte en de hoogte ervan bedraagt niet meer dan 3 meter boven de kroonlijst.

Bijgebouwen (=losstaande gebouwen)

Het oprichten van bijgebouwen aanvullend op de hoofdbestemming is niet toegelaten.

Niet - bebouwde zone

Het niet-bebouwde gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen.

De nodige toegangen kunnen voorzien worden in verharde oppervlakte die uit te voeren zijn in waterdoorlatende materialen. Slechts 15% van de terreinoppervlakte mag verhard worden.

RICHTINGGEVEND

TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

ESSENTIËLE ASPECTEN

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Perceelsafsluitingen

- Afsluitingen worden gerealiseerd in levende hagen, al dan niet met metaaldraad versterkt met een maximale hoogte van 2 meter.
- Toegangspoorten worden toegelaten met een maximum hoogte van 2,50m.
- Scheidingsmuren zijn niet toegelaten.

Publiciteit

Publiciteit volgens artikel 01 -1.3.3.

Beplantingsplan

Elk dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, met betrekking tot kappen van bomen, oprichten nieuwbouw, aanleggen zwembad, tennisterreinen, aanleg parkeerplaatsen, uitbreiding bestaande constructies, vernieuwbouw bestaande constructies, moet bij het indienen ervan vergezeld zijn van een plan met aanduiding van de aanwezige beplanting met aanduiding van de soorten en met vermelding van hun maat en een beplantingsplan waarbij voorzien wordt in de aanplant van inheems hoogstammige loofbomen van minimum tweede categorie met minimum maat 12/14, bomen die niet geknot mogen worden of op eender welke manier worden geremd in hun groei en die bij afsterven of kapping moeten vervangen worden door nieuwe hoogstammige inheemse loofbomen die niet geknot mogen worden of op eender welke manier worden geremd. Bij omschakeling van naaldbomen naar loofbomen moet per drie naaldbomen een inheemse hoogstammige loofboom worden geplant. Bij omschakeling van naaldbomen naar naaldbomen moet per naaldboom één hoogstammige naaldboom worden geplant.

RICHTINGGEVEND

VERORDENEND

TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

ESSENTIËLE ASPECTEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ART. 05. ZONE VOOR CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE GEBOUWEN

Het behoud van de gebouwen en hun beeldkwaliteit moet door de bestemming gegarandeerd blijven in deze zone.

- Behoud bebouwing en architectonische waarde.

Heimolen

De Heimolen is een beschermd monument. Bestemmingen zullen zich richten naar het behoud van dit monument.

Grand Veneur

Nieuwe bestemmingen zullen bestaanbaar zijn met de site en met de omgeving, de draagkracht mag niet overschreden worden.

De streefdichtheid is 6 woningen per ha.

Het geheel blijft in een parkomgeving. Dit houdt in dat de bestaande hoogstammige bomen en boomgroepen optimaal bewaard blijven en dat er voldoende hoogstammig groen aangeplant wordt als er gekapt moet worden voor nieuwe bebouwing. Er dient tevens een beheersplan voor deze zone opgesteld te worden.

Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning worden voor advies voorgelegd aan de Dienst voor Onroerend Erfgoed

BestemmingHeimolen

Enkel de bestemming conform het beschermingsbesluit wordt toegelaten.

Site Grand Veneur

Enkel volgende functies zijn mogelijk binnen de oppervlakte van het bestaande gebouw en met uitsluiting van andere functies:

- Onderwijs.
- Hotel/restaurant zonder feestzaal, het restaurant mag uitsluitend op het gelijkvloers gelegen zijn met een maximum oppervlakte van 1/3^{de} van de gelijkvloerse oppervlakte. Voor de parking geldt er een beperking van de capaciteit tot maximum 25 gestalde auto's.
- Wonen: ééngezinswoning of een gemeenschappelijk woonproject al dan niet verzorgend met gemeenschapsvoorzieningen met maximaal 12 individuele wooneenheden met een minimale vloeroppervlakte van 120m² per wooneenheid.
- Openbare dienst of kantoor beperkt tot één bedrijfszetel of exploitatie. Deze functie wordt uitsluitend op het gelijkvloers toegelaten met een beperking tot maximum 1/3^{de} van de oppervlakte van het gelijkvloers. Voor de parking geldt er een beperking van de capaciteit tot maximum 25 gestalde auto's.
- Culturele functies zoals museum, tentoonstellingsruimte, kunstatelier, galerie en dus zeker met uitsluiting van bioscoop, feestzaal, casino, dancing, ...

Inplanting en bouwvormHeimolen

Behoud van het bestaande gebouw.

Site Grand VeneurBestaand hoofdgebouw

- Behoud van het bestaande hoofdgebouw met zijn volume en structuur.
- Bij de realisatie van een gemeenschappelijk woonproject binnen het bestaande gebouw, worden maximaal 12 wooneenheden toegelaten.

- De netto woonoppervlakte per woongelegenheid zal minimaal 120m² bedragen.

Bijgebouwen (=losstaande gebouwen)

Het oprichten van bijgebouwen aanvullend op de hoofdbestemming is niet toegelaten in deze zone.

Niet - bebouwde zone

- Het niet-bebouwde gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen.
- De aanleg van verhardingen, terrassen, zwembad en tennisterreinen is toegelaten met een maximum van 5% van de totale oppervlakte van de zone voor cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.
- Verhardingen zijn uit te voeren in waterdoorlatende materialen.

Perceelsafsluitingen

- Afsluitingen worden gerealiseerd in levende hagen, al dan niet met metaaldraad versterkt met een maximale hoogte van 2 meter.
- Toegangspoorten worden toegelaten met een maximum hoogte van 2,50m.
- Scheidingsmuren zijn niet toegelaten.

Publiciteit

Publiciteit volgens artikel 01 -1.3.3.

Beplantingsplan

Elk dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, met betrekking tot kappen van bomen, oprichten nieuwbouw, aanleggen zwembad, tennisterreinen, aanleg parkeerplaatsen, uitbreiding bestaande constructies, vernieuwbouw bestaande constructies, moet bij het indienen ervan vergezeld zijn van een plan met aanduiding van de aanwezige beplanting met aanduiding van de soorten en met vermelding van hun maat en een beplantingsplan waarbij voorzien wordt in de aanplant van inheems hoogstammige loofbomen van minimum tweede categorie met minimum maat 12/14, bomen die niet geknot mogen worden of op eender welke manier worden geremd in hun groei en die bij afsterven of kapping

RICHTINGGEVEND

TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

ESSENTIËLE ASPECTEN

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Niet - bebouwde zone

- Het niet-bebouwde gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen.
- Verhardingen zijn uit te voeren in waterdoorlatende materialen.

Beplantingsplan

Elk dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, met betrekking tot kappen van bomen, oprichten nieuwbouw, aanleggen zwembad, tennisterreinen, aanleg parkeerplaatsen, uitbreiding bestaande constructies, vernieuwbouw bestaande constructies, moet bij het indienen ervan vergezeld zijn van een plan met aanduiding van de aanwezige beplanting met aanduiding van de soorten en met vermelding van hun maat en een beplantingsplan waarbij voorzien wordt in de aanplant van inheems hoogstammige loofbomen van minimum tweede categorie met minimum maat 12/14, bomen die niet geknot mogen worden of op eender welke manier worden geremd in hun groei en die bij afsterven of kapping moeten vervangen worden door nieuwe hoogstammige inheemse loofbomen die niet geknot mogen worden of op eender welke manier worden geremd. Bij omschakeling van naaldbomen naar loofbomen moet per drie naaldbomen een inheemse hoogstammige loofboom worden geplant. Bij omschakeling van naaldbomen naar naaldbomen moet per naaldboom één hoogstammige naaldboom worden geplant.

RICHTINGGEVEND

TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

ESSENTIËLE ASPECTEN

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ART. 07. ZONE VOOR PARK

De begrenzing en de omschrijving van het parkgebied 'Pommelsven' is deze zoals voorzien op het gewestplan. Het totale gebied zal dusdanig voorzien worden om als 'rustgebied' te fungeren binnen een volledig volzet woonpark.

Een visie op de bestemming van het gebied en de vereiste beheerswerken werd uitgewerkt om de erkenning als natuurreservaat te bekomen. Deze visie en het beheersplan vormen de basis voor het gebied in het B.P.A. .

Een groot deel van het parkgebied werd definitief beschermd als landschap. De beschikking van het besluit van de Vlaamse Regering houdende algemene beschermingsvoorschriften, advies- en toestemmingsprocedure, instelling van een register en vaststelling van een herkenningsteken voor beschermde landschappen van 03.06.1997 is hier van toepassing.

- De natuurwaarde van het parkgebied

Parkgebied

De omschrijving van het parkgebied is deze zoals voorzien op het gewestplan. Het totale gebied zal dusdanig voorzien worden als "rustgebied" te fungeren binnen een volzet woonpark. Het is duidelijk dat slechts die werken en handelingen kunnen gebeuren die strikt noodzakelijk zijn voor de openstelling, het behoud, verfraaiing en/of aanleg van het park.

De bestaande vergunde constructies mogen in stand gehouden worden. Geen verbouwingen noch bestemmingswijzigingen zullen toegelaten worden die de bedoeling van het parkgebied kunnen hinderen.

Beschermde maatregelen voor het landschap

A. Algemene beschermingsvoorschriften ter bescherming van het waardevolle landschap behoudens toestemming vanwege de gemeente of zijn gemachtigde is verboden:

1. Het achterlaten, opslaan of verwerken van eender welke afvalstof, van afgedankte voorwerpen, van ruwe of verwerkte materialen.
2. Het aanbrengen en het voeren van gelijk welke reclame.
3. Het lozen van vloeistoffen of gassen die nadelig kunnen zijn voor de aanwezige flora, fauna en bodem.
4. Het uitoefenen van activiteiten die door de verstoring van de rust en de stilte in het gebied de waarden van het landschap aantasten, onder meer door drukte in ernstige mate, geluidsoverlast en/of het doen schrikken van dieren.
5. Het gebruik van chemische verdelgingsmiddelen, groeiremmers, groeistimulators, hormonale behandelingen, thermische onkruidverdelgers of andere verdelgingsmiddelen op de percelen die niet als akkerland, weiland, boomgaard of bloemperk worden gebruikt.
6. Het plaatsen en vervangen van ondergrondse en bovengrondse leidingen, met uitzondering van deze dienende voor de ter plaatse

RICHTINGGEVEND

TOELICHTING BIJ DE GEWENSTE ORDENING

ESSENTIËLE ASPECTEN

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

gevestigde vergunde woningen en bedrijven waarvoor evenwel bijkomende voorwaarden kunnen opgelegd worden.

7. Het oprichten van een gebouw of eender welke constructie uit om het even elk materiaal, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd, op de grond steunend, of aan om het even welke drager vastgemaakt.
8. Het verbouwen of heropbouwen van bestaande gebouwen of constructies, derwijze dat het uitwendig aspect ervan wordt gewijzigd.
9. Het plaatsen van eender welke verplaatsbare constructie of delen ervan die al dan niet voor bewoning kunnen worden gebruikt.
10. Het wijzigen van bestaande afsluitingen of het aanbrengen van nieuwe, het normaal onderhoud van de bestaande afsluitingen is toegelaten.
11. Het verharderen van wegen en paden.
12. Om het even welk werk dat de aard en de structuur van de grond, het uitzicht en het reliëf van het terrein of het hydrografisch net zou kunnen wijzigen, onder meer boringen of grondwerken, de ontginning van materialen, het aanvoeren van grond, het aanleggen van opspuitterreinen en het herprofileren van de waterlopen.
13. Het leggen van gifaas en het gebruik van klemmen.
14. Bij bosexploitatie tractoren en andere tuigen gebruiken die omwille van hun gewicht, hun afmetingen of hun werkwijze overmatige schade aan het bosbestand veroorzaken, sporen van meer dan 20 cm diepte moeten systematisch hersteld worden.
15. Het vellen, ontwortelen of beschadigen van bomen en heesters, behoudens de uitvoering van een goedgekeurd beheersplan door de overheid.
16. Het inbuizen of ontwateren van bron- en kwelzones, grachten en greppels.

B. Specifieke beschermingsvoorschriften

behoudens toestemming vanwege de gemeente of zijn gemachtigde is verboden

1. Het aanplanten van bomen en heesters.

ART. 08. ZONE VOOR WEGENIS

Naast de specifieke voorschriften voor deze zone zijn ook de algemene bepalingen (art. 01) van toepassing.

Zone 1 verkeers- en verblijfswegen

- Zone voorbehouden voor de openbare weg, de normale wegcode dient gerespecteerd
- deze zone zal ingericht worden in functie van verbinding voor gemotoriseerd verkeer en de ontsluiting van het wonen en de realisatie van langzaam verkeersverbindingen

Bestemming

Dit is een zone voor de inrichting van een openbare weg.

Inrichting

Deze zones zullen ingericht worden in functie van de optimale afwikkeling van het gemotoriseerd verkeer. Binnen de zone moet het langzaam verkeer op een verkeersveilige manier kunnen functioneren.

Zone 2 erftoegangswegen

- zone voorbehouden voor openbare weg,
- deze zone zal ingericht worden in functie van de ontsluiting van de aanliggende functies
- autoverkeer met aandacht voor de zwakke weggebruiker en verblijfsfunctie

Bestemming

Dit is een zone voor de inrichting van een openbare weg.

Inrichting

Deze zones zullen ingericht worden in functie van de optimale ontsluiting van de aanliggende functies. Ongeacht hun rol in de ontsluiting staat de leefbaarheid voorop en is de verblijfsfunctie cruciaal. De inrichting dient hierop afgestemd te worden en bijzondere aandacht gaat naar de langzame weggebruiker.

