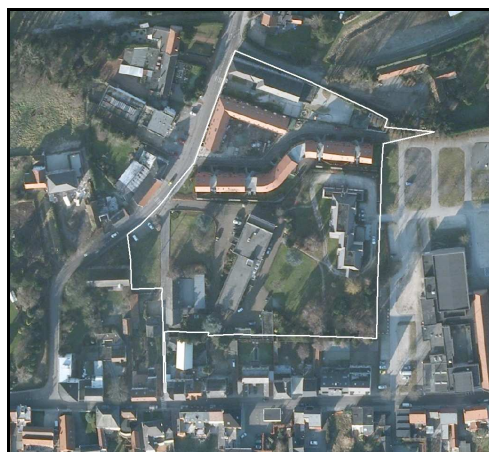
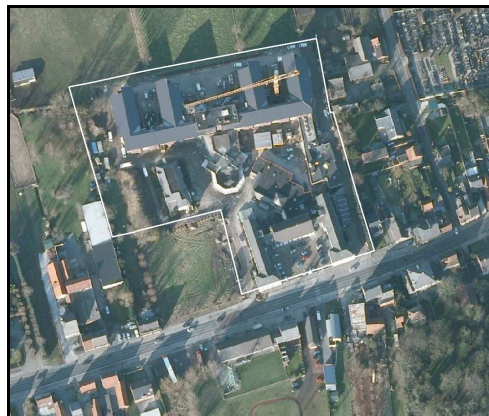


ontwerp
gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Baron Tibbaut – Gaver

bijlage II
stedenbouwkundige voorschriften



colofon



samenstelling en ontwerp

Gemeente Berlare
Technische dienst

versie

juni 2010

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Baron Tibbaut – Gaver

Provincie Oost-Vlaanderen

Gemeente Berlare

Dit plan werd opgesteld door een erkend ruimtelijk planner:

Kristof Van Peteghem

Gezien om te worden gevoegd bij het gemeenteraadsbesluit van 24/02/2010 houdende de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Baron Tibbaut – Gaver

Frank Lippens
gemeentesecretaris

Katja Gabriëls
voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van 19/03/2010 tot 17/05/2010

Frank Lippens
gemeentesecretaris

Katja Gabriëls
burgemeester wn

Gezien om te worden gevoegd bij het gemeenteraadsbesluit van 23/06/2010 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Baron Tibbaut – Gaver

Frank Lippens
gemeentesecretaris

Katja Gabriëls
voorzitter gemeenteraad

Wijze van meten, terminologie en bestemmingscategorie.

Wijze van meten

Bij toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten:

Afstand tot de perceelsgrens:	de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsgrens van het bouwperceel.
Afstand tot de zonegrens:	de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zonegrens zoals aangeduid op het plan.
Bouwhoogte:	vanaf de vloerpass van de gelijkvloerse verdieping tot de bovenkant van de kroonlijst bij een platte bedaking en tot de bovenkant van de nok bij een hellende bedaking.
Grondoppervlakte:	oppervlakte van het gebouw aan de grond, inclusief buitenmuren.
Kroonlijsthoogte:	vanaf de vloerpass van de gelijkvloerse verdieping tot aan het snijpunt van het dakvlak met het vlak van de gevel, gemeten op de gevel.

Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

Aangebouwd bijgebouw:	gelijkvloers gedeelte van het gebouw achter de verdieping.
Alleenstaand gebouw:	een gebouw, waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als gemene muur is opgericht.
Bouwwrije voortuinstrook:	een strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevel of voorgevelbouwlijn.
Bouwwrije zijtuinstrook:	een strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor de hoofdgebouwen.
Constructie:	een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.
Gekoppelde bebouwing:	bebouwingswijze waarbij twee gebouwen een harmonisch geheel vormen, met aaneengesloten voorgevels en waarvan de vrijstaande gevels afgewerkt worden als kopgevels.
Gesloten bebouwing:	bebouwingswijze waarbij een gesloten gevelwand wordt gevormd zonder bouwwrije zijstroken.
Grondoppervlakte:	oppervlakte van het gebouw aan de grond, inclusief buitenmuren.
Hoekgebouw:	een gebouw op een perceel dat aan twee kruisende straten en/of steegjes paalt. Dit gebouw bezit langs twee zijden een voorgevel.
Hoofdbestemming:	bestemming van een pand voor meer dan 50% van het vloeroppervlak, tenzij anders aangegeven.
Kroonlijst:	de snijlijn tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.
Kroonlijsthoogte:	vanaf de vloerpass van de gelijkvloerse verdieping tot aan het snijpunt van het dakvlak met het vlak van de gevel, gemeten op de gevel.
Nevenbestemming:	bestemming van een pand voor max. 50% van het vloeroppervlak, tenzij anders vermeld.
Open bebouwing:	een gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
Plat dak:	een dak, dat een gebouw afdekt en een helling heeft die kleiner is dan 10%.

Rooilijn:	de grens tussen openbaar domein en de aanpalende eigendommen.
Voorgevelbouwlijn:	de grens tussen de strook voor bebouwing en de voortuinstrook of de wegenis.
Vloeroppervlakte:	gezamenlijke oppervlakte van de woon- en werkruimtes, exclusief kelder- en niet ingerichte of bewoonbare zolderruimtes.
Vrijstaande gevel:	een gevel of het gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.
Wachtgevel:	gemene muur op de zijdelingse perceelsgrens waar tegenaan wordt gebouwd.
Zone:	het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.

Definities bestemmingscategorieën

Eengezinswoning:	woning voor één gezin, inclusief bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen.
Meergezinswoning:	gebouw met meerdere woongelegenheden in de vorm van studio's of appartementen, inclusief bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen.
Handel:	vestigingen voor kleinhandel, speciaalhandel, grootwarenhuis inclusief de noodzakelijke opslagplaatsen en werkplaatsen voor zover deze bij de bedoelde winkelfunctie horen.
Kantoor en diensten:	een vertrek bestemd voor beheer, -administratiewerkzaamheden of privaat onderricht, in gebruik voor een bedrijfsactiviteit of een openbare dienst of voor activiteiten van een vrij beroep zoals banken, verzekeringskantoren, studiebureau, praktijken, ...
Horeca:	toeristische logies zoals hotel, kamer met ontbijt, gastenkamers, ... eetgelegenheden zoals restaurant, feestzaal, frituur, ... drankgelegenheden zoals café, taverne,...
Gemeenschapsvoorzieningen:	hieronder worden voorzieningen begrepen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. voorbeelden hiervan zijn: gebouwen voor onderwijsinstellingen zoals lager onderwijs, kleuter- en peutertuinen, kinderdagverblijven... gebouwen voor cultuur en cultus zoals: bibliotheek, buurthuis, clublokaal, kerk, gebedshuis, ... gebouwen voor recreatieve voorzieningen zoals: sporthal, zwembad,... gebouwen voor overheidsdiensten zoals: administratief centrum, dienstencentrum, politie (wijkbureau), post... gebouwen voor zorginstellingen: ziekenhuizen, rust- en verzorgingstehuizen ...

verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>Art. 1: Zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen <i>Gebiedscategorie: gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen</i></p>	
<p>Bestemming Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Als nevenbestemming zijn serviceflats, functioneel aansluitend bij het rusthuis, en de (her)aanleg van wegeninfrastructuur met een lokale functie en de daarbij noodzakelijke infrastructuur toegelaten.</p> <p>Inrichting De bebouwing en verharde oppervlaktes mogen maximaal 75% van de oppervlakte van de zone innemen. De overige ruimte dient ingericht te worden als groenruimte.</p> <p>Constructies, ter ondersteuning van de gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, zijn toegelaten met een maximale oppervlakte van 160m². Deze constructies vormen één ruimtelijk geheel en worden op een verantwoorde wijze geïntegreerd in hun omgeving. Ze zijn vergunbaar voor zover dat ruimtelijk verantwoord is. De gebouwen hebben maximaal 1 bouwlaag en een maximale bouwhoogte van 4,5m. De dakvorm is vrij.</p> <p>Van de bouwhoogte kan beperkt worden afgeweken voor de plaatsing van kleine installaties voor zover deze niet meer dan 5% van de grondoppervlakte van het gebouw innemen en het straatbeeld niet schaden.</p> <p>Constructies met een oppervlakte groter dan 160m² zijn enkel toegelaten in de zones met overdruk (A,B en C).</p> <p>De plaatsing van zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in hellende dakvlakken is toegestaan. Zonnepanelen of zonneboilers geplaatst op een plat dak zijn slechts vergunbaar voor zover ze het straatbeeld niet schaden.</p> <p>De parkeerplaatsen dienen te bestaan uit kleinschalige, waterdoorlatende materialen. Bij de aanleg van de parking dienen ook stallingsplaatsen voor fietsen te worden voorzien.</p>	<p><i>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk. Onder gemeenschapsvoorzieningen vallen ook kinderdagverblijven.</i></p> <p><i>Onder noodzakelijke infrastructuur wordt onder meer verstaan: parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.</i></p> <p><i>Onder constructies, ter ondersteuning van de gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, worden onder meer verstaan: een woonzorgcentrum, een sociaal huis, serviceflats, een chiroheem, een kinderopvang, carports, bergplaatsen, fietsenstallingen, elektriciteitscabines, speeltuigen, ... Deze constructies vormen één ruimtelijk geheel en worden verantwoord geïntegreerd in hun omgeving.</i></p> <p><i>Onder kleine installaties worden onder meer verstaan: antennes, schoorstenen, airco's, zonnepanelen en -boilers, ...</i></p>


De afsluitingen tussen de percelen worden uitgevoerd in levende hagen of als draad op paal met een maximale hoogte van 1,50 m. Alle andere afsluitingen zijn verboden.

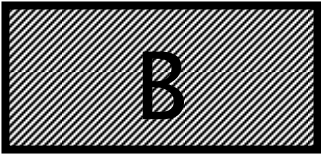
In de voortuin kunnen kleine muurtjes worden opgetrokken met een maximale hoogte van 0,50 m.

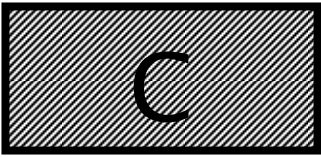
Beheer

Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van wegeninfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>(overdruk)</p> <p>Art. 1.01: Type A: Zone Dorp <i>Gebiedscategorie: gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen</i></p>	
<p>Bestemming Binnen deze zone kunnen gebouwen en accommodaties in functie van gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen worden opgericht.</p> <p>Inrichting De gebouwen hebben maximaal 2 bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 6m. De dakvorm is vrij. Indien er wordt aangebouwd aan bestaande aanpalende gebouwen kan het profiel van deze aanpalende gebouwen worden aangehouden.</p> <p>Van de bouwhoogte kan beperkt worden afgeweken voor de plaatsing van kleine installaties voor zover deze niet meer dan 5% van de grondoppervlakte van het gebouw innemen en het straatbeeld niet schaden.</p> <p>Beheer Bestaande gebouwen die niet voldoen aan de inrichtingsvoorschriften mogen in stand gehouden en verbouwd worden en kunnen tot maximaal 5% van het bestaande volume worden uitgebreid. Deze verbouwingen of uitbreidingen zijn vergunbaar voor zover dat ruimtelijk verantwoord is.</p> <p>Bij bouw- of terreinaanlegwerken dient het dossier tot vergunningsaanvraag duidelijkheid te geven over de aanleg en integratie van de verbinding voor langzaam verkeer.</p>	<p><i>Bestaande gebouwen die niet voldoen aan de inrichtingsvoorschriften en wensen uit te breiden of te verbouwen moeten beoordeeld worden op hun inpassing in de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft.</i></p> <p><i>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, van het project of gebouw.</i></p> <p><i>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener.</i></p> <p><i>Onder kleine installaties worden onder meer verstaan: antennes, schoorstenen, airco's, zonnepanelen en -boilers, ...</i></p>

verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>(overdruk)</p> <p>Art. 1.02: Type B: Zone Gaver <i>Gebiedscategorie: gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen</i></p>	
<p>Bestemming Binnen deze zone kunnen gebouwen en accommodaties in functie van gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen worden opgericht.</p> <p>Inrichting De gebouwen hebben een kroonlijsthoogte van maximaal 8m en een maximale nokhoogte van 11m. De dakvorm is vrij.</p> <p>Van de bouwhoogte kan beperkt worden afgeweken voor de plaatsing van kleine installaties voor zover deze niet meer dan 5% van de grondoppervlakte van het gebouw innemen en het straatbeeld niet schaden.</p> <p>Beheer Bestaande gebouwen die niet voldoen aan de inrichtingsvoorschriften mogen in stand gehouden en verbouwd worden en kunnen tot maximaal 5% van het bestaande volume worden uitgebreid. Deze verbouwingen of uitbreidingen zijn vergunbaar voor zover dat ruimtelijk verantwoord is.</p>	<p><i>Bestaande gebouwen die niet voldoen aan de inrichtingsvoorschriften en wensen uit te breiden of te verbouwen moeten beoordeeld worden op hun inpassing in de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft.</i></p> <p><i>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, van het project of gebouw.</i></p> <p><i>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener.</i></p> <p><i>Onder kleine installaties worden onder meer verstaan: antennes, schoorstenen, airco's, zonnepanelen en -boilers, ...</i></p>

verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>(overdruk)</p> <p>Art. 1.03: Type C: Zone Baron Tibbaut <i>Gebiedscategorie: gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen</i></p>	
<p>Bestemming Binnen deze zone kunnen gebouwen en accommodaties in functie van gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen worden opgericht.</p> <p>Inrichting De gebouwen hebben een kroonlijsthoogte van maximaal 10m en een maximale nokhoogte van 12,5m. De dakvorm is vrij. De bouwhoogte dient te worden gehanteerd als de minimale afstand tot de zonegrens voor gebouwen en accommodaties in functie van gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Van de bouwhoogte kan beperkt worden afgeweken voor de plaatsing van kleine installaties voor zover deze niet meer dan 5% van de grondoppervlakte van het gebouw innemen en het straatbeeld niet schaden.</p> <p>Beheer Bestaande gebouwen die niet voldoen aan de inrichtingsvoorschriften mogen in stand gehouden en verbouwd worden en kunnen tot maximaal 5% van het bestaande volume worden uitgebreid. Deze verbouwingen of uitbreidingen zijn vergunbaar voor zover dat ruimtelijk verantwoord is.</p>	<p><i>Bestaande gebouwen die niet voldoen aan de inrichtingsvoorschriften en wensen uit te breiden of te verbouwen moeten beoordeeld worden op hun inpassing in de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft.</i></p> <p><i>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, van het project of gebouw.</i></p> <p><i>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener.</i></p> <p><i>Onder kleine installaties worden onder meer verstaan: antennes, schoorstenen, airco's, zonnepanelen en -boilers, ...</i></p>

verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>Art. 2: Zone voor wonen <i>Gebiedscategorie: wonen</i></p>	
<p>Bestemming Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <p>Inrichting De gebouwen hebben een kroonlijsthoogte van maximaal 7m en een maximale nokhoogte van 11 m. De dakvorm is vrij.</p> <p>Van de bouwhoogte kan beperkt worden afgeweken voor de plaatsing van kleine installaties voor zover deze niet meer dan 5% van de grondoppervlakte van het gebouw innemen en het straatbeeld niet schaden.</p> <p>De plaatsing van zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in hellende dakvlakken is toegestaan. Zonnepanelen of zonneboilers geplaatst op een plat dak zijn slechts vergunbaar voor zover ze het straatbeeld niet schaden.</p> <p>De afsluitingen tussen de percelen worden uitgevoerd in levende hagen of als draad op paal met een maximale hoogte van 1,50 m. Alle andere afsluitingen zijn verboden. In de voortuin kunnen kleine muurtjes worden opgetrokken met een maximale hoogte van 0,50 m.</p> <p>Beheer Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving. <p>Bestaande gebouwen die niet voldoen aan de inrichtingsvoorschriften mogen in stand gehouden en verbouwd worden en kunnen tot maximaal 5% van het bestaande volume</p>	<p><i>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is.</i></p> <p><i>De zone voor wonen werd bepaald a.d.h.v. de bestaande bebouwing op het terrein. De zone komt overeen met de grondoppervlakte ingenomen door de bestaande bebouwing, de achterliggende tuinen en de voorliggende strook waar zich de private toegangen bevinden.</i></p> <p><i>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt verstaan: openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.</i></p> <p><i>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...</i></p> <p><i>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, ...</i></p> <p><i>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening ...</i></p> <p><i>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ...</i></p> <p><i>socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, ...</i></p> <p><i>Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, sport- en fitnesscentra, ...</i></p> <p><i>Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan</i></p>

worden uitgebreid. Deze verbouwingen of uitbreidingen zijn vergunbaar voor zover dat ruimtelijk verantwoord is.


wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevenschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld.

Bestaande gebouwen die niet voldoen aan de inrichtingsvoorschriften en wensen uit te breiden of te verbouwen moeten beoordeeld worden op hun inpassing in de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft.

Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, van het project of gebouw.

De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier zal dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.

Onder kleine installaties worden onder meer verstaan: antennes, schoorstenen, airco's, zonnepanelen en -boilers, ...

verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>Art. 3: Zone voor zorgwonen <i>Gebiedscategorie: wonen</i></p>	
<p>Bestemming De zone is bestemd als gebied voor zorgwonen in de ruime zin. Elke vorm van wonen (individueel of in groep) waarbij er een duidelijke relatie bestaat met de ondersteunende diensten inzake zorg is toegelaten. Daarnaast is ook een dienstencentrum toegelaten.</p> <p>Als nevenbestemming zijn aan het zorgwonen verwante activiteiten en voorzieningen mogelijk.</p> <p>Inrichting De bebouwing en verharde oppervlaktes mogen maximaal 75% van de oppervlakte van de zone innemen. De overige ruimte dient ingericht te worden als groene ruimte.</p> <p>De gebouwen, ter ondersteuning van het zorgwonen, hebben een maximale oppervlakte van 60m². Ze zijn vergunbaar voor zover dat ruimtelijk verantwoord is. De gebouwen hebben maximaal 1 bouwlaag en een maximale bouwhoogte van 4,5m. De dakvorm is vrij.</p> <p>Van de bouwhoogte kan beperkt worden afgeweken voor de plaatsing van kleine installaties voor zover deze niet meer dan 5% van de grondoppervlakte van het gebouw innemen en het straatbeeld niet schaden.</p> <p>Gebouwen met een oppervlakte groter dan 60m² zijn enkel toegelaten in de zone met overdruk.</p> <p>De plaatsing van zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in hellende dakvlakken is toegestaan. Zonnepanelen of zonneboilers geplaatst op een plat dak zijn slechts vergunbaar voor zover ze het straatbeeld niet schaden.</p> <p>De parkeerplaatsen dienen te bestaan uit kleinschalige, waterdoorlatende materialen. Bij de aanleg van de parking dienen ook stallingsplaatsen voor fietsen te worden voorzien. Toegangen tot eventuele ondergrondse parkeerplaatsen in de zone met overdruk zijn toegestaan.</p> <p>De afsluitingen tussen de percelen worden uitgevoerd in levende</p>	<p><i>De zone voor zorgwonen is naast het zorgwonen ook bestemd voor (semi-) openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het zorgwonen verwante voorzieningen. Het gaat om kleinschalige handel en horeca, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, diensten, infrastructuur en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.</i></p> <p><i>Zorgwonen: een rusthuis, een woon- en verzorgingshuis, serviceflats, seniorenwoningen, ...</i></p> <p><i>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, ...</i></p> <p><i>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening ...</i></p> <p><i>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: elektriciteitscabines, parkeerplaatsen, kinderdagverblijven, ...</i></p> <p><i>Infrastructuur: semi-ondergrondse containers, ...</i></p> <p><i>socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjes, ...</i></p> <p><i>Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra.</i></p> <p><i>Zorgwonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het zorgwonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevensgeschikt. Activiteiten in de zone voor zorgwonen moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of</i></p>

hagen of als draad op paal met een maximale hoogte van 1,50 m. Alle andere afsluitingen zijn verboden.

In de voortuin kunnen kleine muurtjes worden opgetrokken met een maximale hoogte van 0,50 m.

Er dient te worden voorzien in een optimale toegankelijkheid en doorstroming van het gebied.

Beheer

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten, onverminderd de bepalingen over de zone in overdruk voor specifieke gebouwen en constructies, voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
- de bestaande of gewenste woondichtheid;
- de inpassing in de omgeving.

Bestaande gebouwen die niet voldoen aan de inrichtingsvoorschriften mogen in stand gehouden en verbouwd worden en kunnen tot maximaal 5% van het bestaande volume worden uitgebreid. Deze verbouwingen of uitbreidingen zijn vergunbaar voor zover dat ruimtelijk verantwoord is.

Bij bouw- of terreinaanlegwerken dient het dossier tot vergunningsaanvraag duidelijkheid te geven over de aanleg en integratie van de verbinding voor langzaam verkeer.

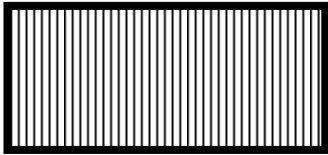
een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld.


Bestaande gebouwen die niet voldoen aan de inrichtingsvoorschriften en wensen uit te breiden of te verbouwen moeten beoordeeld worden op hun inpassing in de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft.


Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, van het project of gebouw.


De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier zal dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.

Onder kleine installaties worden onder meer verstaan: antennes, schoorstenen, airco's, zonnepanelen en -boilers, ...

verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 (overdruk) Art.. 3.01: Gebouwen en accommodaties in functie van het zorgwonen <i>Gebiedscategorie: wonen</i>	
<p>Bestemming Gebouwen die een oppervlakte hebben groter dan 60m² zijn alleen toegelaten in de zones aangeduid in overdruk.</p> <p>Inrichting De bebouwing in deze zone mag maximaal 50% van de oppervlakte van de zone innemen, verhardingen niet inbegrepen. Deze bebouwing dient te worden opgericht rondom een semi-publiek binnenplein. Het semi-publiek binnenplein dient aansluiting te geven op de verbinding voor langzaam verkeer.</p> <p>De gebouwen hebben een kroonlijsthoogte van maximaal 10m en een maximale nokhoogte van 12m. De dakvorm is vrij. Bij gebouwen met een gevel breder dan 30m dient het volume visueel onderbroken te worden.</p> <p>Van de bouwhoogte kan beperkt worden afgeweken voor de plaatsing van kleine installaties voor zover deze niet meer dan 5% van de grondoppervlakte van het gebouw innemen en het straatbeeld niet schaden.</p> <p>Ondergrondse parkeerplaatsen zijn toegelaten.</p> <p>Beheer Bestaande gebouwen die niet voldoen aan de inrichtingsvoorschriften mogen in stand gehouden en verbouwd worden en kunnen tot maximaal 5% van het bestaande volume worden uitgebreid. Deze verbouwingen of uitbreidingen zijn vergunbaar voor zover dat ruimtelijk verantwoord is.</p>	<p><i>Bestaande gebouwen die niet voldoen aan de inrichtingsvoorschriften en wensen uit te breiden of te verbouwen moeten beoordeeld worden op hun inpassing in de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft.</i></p> <p><i>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, van het project of gebouw.</i></p> <p><i>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener.</i></p> <p><i>Een volume kan visueel onderbroken worden door o.a. variatie in materiaalgebruik, bouwhoogte, inspringen van de gevel, ...</i></p> <p><i>Onder kleine installaties worden onder meer verstaan: antennes, schoorstenen, airco's, zonnepanelen en -boilers, ...</i></p>

verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>Art. 4: Wegeninfrastructuur <i>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</i></p>	
<p>Bestemming Dit gebied is bestemd voor (her)aanleg van wegeninfrastructuur met een lokale functie en de daarbij noodzakelijke infrastructuur.</p> <p>Beheer In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden. Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen.</p>	<p><i>Onder noodzakelijke infrastructuur wordt onder meer verstaan: parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.</i></p> <p><i>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen.</i></p> <p><i>Een beschrijving van en toelichting bij 'technieken van natuurtechnische milieubouw' is te vinden in de Vademecums Natuurtechniek (LNE).</i></p>

verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>Art. 5: Zone voor langzaam verkeer <i>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</i></p>	
<p>Bestemming Dit gebied is bestemd voor een langzaam verkeersverbinding en de daarbij noodzakelijke infrastructuur.</p> <p>Beheer In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden. Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen.</p>	<p><i>Onder noodzakelijke infrastructuur wordt onder meer verstaan: fietsenstallingen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.</i></p> <p><i>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen.</i></p> <p><i>Een beschrijving van en toelichting bij 'technieken van natuurtechnische milieubouw' is te vinden in de Vademecums Natuurtechniek (LNE).</i></p>

verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>(overdruk-symbolisch)</p> <p>Art. 6: Verbinding voor langzaam verkeer <i>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</i></p>	
<p>Bestemming Deze aanduiding is bestemd voor de verplichte aanleg van nieuwe langzaam verkeersverbindingen en de daarbij noodzakelijke infrastructuur.</p> <p>Inrichting Bouwstenen voor de verbinding voor langzaam verkeer kunnen zijn: een pad, een plein en een park. Een combinatie van deze bouwstenen dient nagestreefd te worden.</p> <p>De verbinding dient geïntegreerd te worden in de bebouwde ruimte en dient te bestaan uit kleinschalige, waterdoorlatende materialen. Over de totale lengte van de verbinding voor langzaam verkeer dient 50% te bestaan uit groenaanleg.</p> <p>Bij bouw- of terreinaanlegwerken in de betrokken zones dient het dossier tot vergunningsaanvraag duidelijkheid te geven over de aanleg en integratie van deze verbinding voor langzaam verkeer.</p> <p>Beheer Hierbij zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	<p><i>Onder noodzakelijke infrastructuur wordt onder meer verstaan: fietsenstallingen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.</i></p>