

**PROVINCIE
STAD**

**OOST-VLAANDEREN
NINOVE**

VOORONTWERP

R.U.P. BURCHTDAM

OPDRACHTGEVEND BESTUUR

**STADSBESTUUR NINOVE
INTERCOMMUNALE SOLVA**



ARCHITECTENBUREAU VAN ACKER & PARTNERS

Afdeling Stedenbouw & Ruimtelijke Planning

Ir. Arch. B. Van Acker planoloog
Planoloog

Arch. L. Scheerder
stedenbouwkundige

Arch. L. Verbanck
stedenbouwkundige

Congreslaan 36, 9000 Gent | Tel. 09 222 23 45 | Fax 09 221 34 56 | email: info@avapartners.be

DEEL 2

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

dossier 2011_01	Datum voorontwerp: 9 augustus 2016
--------------------	---------------------------------------

datum wijzigingen/aanvullingen: 20 augustus 2016: aanvullingen. 10 februari 2017: aanvulling als gevolg van de Mer-screening. 27 februari 2017: aanvullingen vanuit gecoro, meerderheidsoverleg en Solva

DRAAFT

Initiatiefnemer

Stadsbestuur Ninove
Centrumlaan 100
9400 Ninove

Opdrachthouder

Architectenbureau Van Acker & Partners
Congreslaan 36
9000 Gent

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN BURCHTDAM

Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad in vergadering van

Mevr. Carine Coppens
de secretaris

dhr. Dirk Vanderpoorten
de voorzitter

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

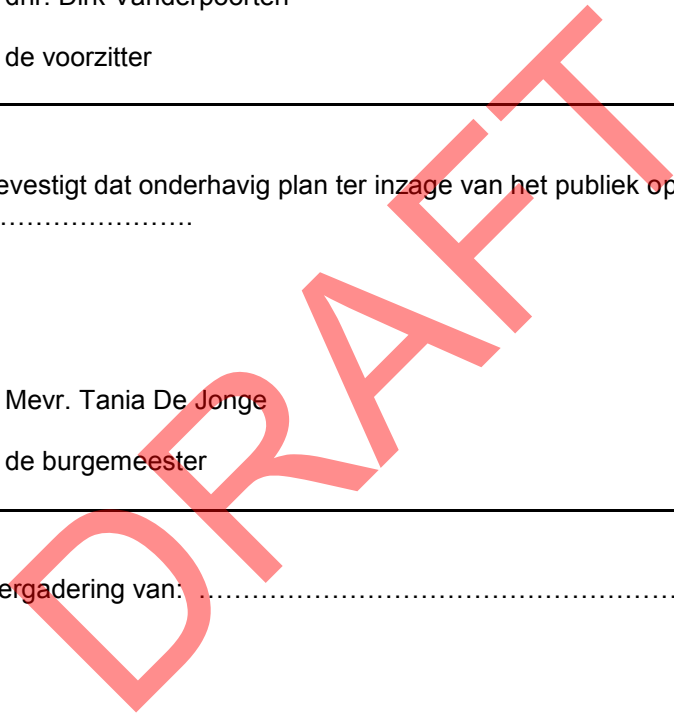
Mevr. Carine Coppens
de secretaris

Mevr. Tania De Jonge
de burgemeester

Definitief vaststelling door de gemeenteraad in vergadering van:

Mevr. Carine Coppens
de secretaris

dhr. Dirk Vanderpoorten
de voorzitter



STAD NINOVE

RUP BURCHTDAM STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

INHOUD

DEEL I:

Art. 0 Algemene voorschriften

DEEL II: Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Categorie 1 “wonen”

Art.1 Stedelijke woonzone

Art.2 Projectzone

Categorie 6 “overig groen –parkgebied”

Art.3 Randstedelijk recreatief groengebied

Categorie 8 “lijninfrastuucuur”

Art.4 Zone voor openbare weg

Art.5 Erftoegangsweg

Art.6 Parking

DRAAFT

ART.0 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

0.1 Overgangsbepalingen

Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die bepaalde voorschriften van afmetingen of bezettingsgraad overschrijden en niet in overeenstemming zijn met het plan of deze stedenbouwkundige voorschriften, kunnen met behoud en binnen van de huidige bestaande afmetingen of bezettingsgraad verbouwd worden mits ruimtelijk verantwoord, voor zover ze geen hinder genereren ten opzichte van de omgeving en mits de goede ruimtelijke ordening niet overschreden is.

0.2 Hoofd- en nevenbestemmingen

- Alle hoofdbestemmingen van de zones zijn voorgesteld op het plan. Nevenbestemmingen zijn alleen toegestaan wanneer de hoofdbestemming reeds gerealiseerd is of indien ze samen met de hoofdbestemmingen gerealiseerd worden.
- Verboden bestemmingen, inrichting of gebruik:
 - Bedrijven of inrichtingen die erop gericht zijn brandstoffen op te slaan en/of het verkopen van chemische producten of andere, potentieel zeer brandbare, giftige en/of explosieve producten waarvoor speciale vergunningen noodzakelijk zijn met uitzondering van benzinstations.
 - Opslag van goederen;
 - Seveso-bedrijven;
 - Bedrijven gericht op geïndustrialiseerde productie van goederen;
 - Groothandelsbedrijven, grootwarenhuizen;
 - Disco's, speelhuizen, lunaparken en dancings.

0.3 Inplanting van de gebouwen

De verschillende bouwzones, waar gebouwen kunnen ingeplant worden, zijn op het bestemmingsplan als één zone weergegeven. De specifieke voorschriften worden in het hoofdstuk bijzondere stedenbouwkundige voorschriften bepaald.

0.4 Terreinbezetting

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent (%) of in m² van het perceelsdeel gelegen binnen de betreffende zone.

0.5 Bouwvolume

Het toegelaten bouwvolume is omschreven in de voorschriften. Het wordt aangegeven door een combinatie van dakvorm, maximum aantal bouwlagen, bouwdiepten en bouwhoogten;

0.6 Bouwhoogte

1. De maximale bouwhoogte wordt bepaald voor de kroonlijsthoogte en de nokhoogte met uitzondering van de uitbouwen zoals voor technische ruimten en voor schouwkanalen.
2. De kroonlijsthoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenkant van de kroonlijst (=de snijlijn van de gevel en het dakvlak).
3. De nokhoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenzijde van de dakconstructie.

0.7 Aanzetpeil gelijkvloers

1. Het aanzetpeil gelijkvloers ligt maximum 0,35m hoger dan het peil van het openbaar domein ter hoogte van de rooilijn of het peil van het oorspronkelijke maaiveld indien dit hoger ligt dan de as van de weg . Dit geldt niet voor afwijkende bestaande toestanden en in het geval dat moet worden aangesloten op een bestaand gebouw.
2. Onder het aanzetpeil van de gelijkvloers mogen er zich geen woon- noch slaapvertrekken bevinden.
3. Bij ingrepen die gelegen zijn in of grenzen aan effectief overstromingsgevoelig gebied ligt het aanzetpeil van de gelijkvloers minimum 0.30m en maximum 0.50m hoger dan de TAW-meting

0.8 Bouwlaag

De ruimte die bestaat tussen een afgewerkte vloer en de afgewerkte vloer van de bovenliggende verdieping, ongeacht het gebruik dat van die ruimte gemaakt wordt. Enkel een technische verdieping onder een niet-plat dak en een kelder verdieping gelden niet als bouwlaag. De gelijkvloerse is de 1ste bouwlaag, de 1ste verdieping wordt de 2de bouwlaag genoemd.

0.9 Uitbouwen.

- Het totaal der uitsprongen mag de helft van de gevelbreedte niet overschrijden.
- Boven de vlakken van de hellende daken kunnen verticale wanden evenwijdig aan de gevel over een maximum breedte van 50% van de gevel en met een maximum hoogte van 2.00m opgericht worden.

0.9.1 Erker:

- T.o.v. de zijkavelgrens: onder een hoek van 45° met een minimum afstand van 0.60m.
- Breedte: maximum 30% van de gevel.
- Toegestaan vanaf de tweede bouwlaag.
- T.o.v. de voorgevelbouwlijn:
 - Maximum 0.60m daar waar de rooilijn en de bouwlijn samenvallen en op voorwaarde dat de uitsprong op minimum 0.75m van de scheiding tussen de straat en het voetpad blijft.
 - Maximum 1.20m op die plaatsen waar er een voortuinstrook aanwezig is.
 - Minimale hoogte vanwaar de uitsprong kan beginnen: 2.50m vanaf het peil van het maaiveld.

0.9.2 Terras voorgevel:

Niet toegelaten.

0.9.3 Terras achtergevel:

- 1 T.o.v. de zijkavelgrens: onder een hoek van 45° met een minimum van 0.60m
- 2 Breedte: maximum 50% van de gevel.
- 3 Toegestaan vanaf de tweede bouwlaag
- 4 Maximale uitsprongen terras t.o.v. de achtergevel: Maximum 1.50m met een minimumafstand t.o.v. de achterkavelgrens van 4.00m

0.10 Materialen

- Vrije keuze, tenzij anders vermeld in de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften.

- De principes van het duurzaam, energiezuinig en milieuvriendelijk bouwen dienen toegepast te worden. Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. De aanleg van groendaken en daktuinen en het plaatsen van zonnepanelen worden toegelaten.
- Definitief zichtbaar blijvende en vrijstaande zijgevels van gebouwen moeten zoals de voorgevel van één der beide gebouwen worden afgewerkt voor wat de keuze der materialen en de afwerking betreft.
- Driegevelwoningen mogen geen blinde gevels bevatten en dienen met volwaardige materialen afgewerkt te worden.

0.11 Nutsvoorzieningen

Kleine gebouwen / constructies specifiek voor openbaar nut kunnen in elke zone worden toegelaten indien zij geen fundamentele afbreuk doen aan of hinderend zijn voor de omgeving.

0.12 Gemeenschapsvoorzieningen

In alle zones die niet bestemd zijn voor gemeenschapsvoorzieningen en waar bebouwing toegelaten is, kunnen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen worden opgericht. De functies van deze gebouwen mogen geen aanleiding geven tot omgevingshinder die groter is dan wat normaal kan verwacht worden in een woonomgeving.

0.13 Voetgangers- en fietsverbindingen

Nieuwe voetgangers- en fietsverbindingen kunnen steeds doorheen alle zones worden aangelegd.

0.14 Archeologisch onderzoek

Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied dient een evaluerend archeologisch onderzoek plaats te vinden. Indien relevante archeologische sporen aangetroffen worden, dient afgewogen te worden of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moeten er door de ontwikkelaar/bouwheer de nodige tijd en financiële middelen worden voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving.

0.15 Bepalingen omtrent werken in functie van waterbeheer

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn in functie van waterbeheer zijn steeds toegelaten, dit ongeacht de betrokken bestemmingszone.

0.16 Verkavelingen

Volgende verkaveling die binnen het plangebied valt, wordt opgeheven bij de goedkeuring van het RUP:

- V 1997/93 2^{de} afd. sie B 1452/L

0.17 Parkeervoorschriften

Wat het parkeren betreft, wordt volgende norm gehanteerd bij het optrekken van hoofdgebouw (nieuwbouw of heropbouw), bij uitvoeren van functiewijzigingen, bij uitvoeren van verbouwings- en/of uitbreidingswerken aan woongebouwen met creëren van extra woongelegenheden, bij uitvoeren van verbouwings- en/of uitbreidingswerken aan gebouwen met een andere functie dan woonfunctie, bij verkavelingsaanvragen

- Voor eengezinswoningen, sociale woningen en zorgwoningen:
1 parkeerplaats per wooneenheid toegelaten, maar niet verplicht
- Voor meergezinswoningen, studio's, appartementen, sociale appartementen en kamers:
1 parkeerplaats en 2 fietsenstallingen per wooneenheid verplicht
- Voor verzorgingsinstellingen, rusthuizen, serviceflats en hotels
1 parkeerplaats per 3 kamers, vermeerderd met 1 parkeerplaats per 10 kamers, verplicht
1 fietsenstalling per 5 kamers verplicht
- Voor winkels, warenhuizen, kantoorgebouwen, vrije en zelfstandige beroepen, financiële instellingen, dienstverleningsinstellingen, restaurants, eetgelegenheden, cafés:
Geen parkeerplaatsen verplicht
- Voor alle andere functies:
Aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen te voorzien volgens een op te maken vervoersplan, dat rekening houdt met gelijktijdig aanwezig personeel, bezoekers, leveranciers,...
- Er kan een afwijking toegestaan worden op basis van omgevingskarakteristieken en kenmerken van het perceel of opgelegd worden, mits
 - o Uitgebreide motivatie van de aanvrager waarom de norm niet gehaald wordt op vlak van ruimtelijke ordening en mobiliteit
 - o Advies van de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar en de mobiliteitsambtenaar
 - o Goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen

CATEGORIE 1 'WONEN' - Subcategorie WOONGEBIED

Art.1 STEDELIJKE WOONZONE	
Niet verordenend - Toelichting	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkeling van hoofdzakelijk woningen; - Kleinschalige functies op niveau van de wijk die niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving (horeca, diensten, handel, ...) <p>Totale vloeroppervlakte: De som van de vloeroppervlakken of de denkbeeldige vloeroppervlakte indien er geen vloerplaat aanwezig is, op alle bouwlagen in een gebouw – gemeten tussen de buitenzijde van de gevels en binnen de gemene muur – boven het maaiveld vanaf een vrije hoogte van 1.80m, terrassen niet inbegrepen.</p>	<p>1.1 Hoofdbestemming - nevenbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> - De zone is bestemd voor wonen, zowel voor ééngesins- als voor meergezinswoningen; - Nevenbestemming: <ul style="list-style-type: none"> - Maximum 80% van de gelijkvloerse oppervlakte mag voorzien worden voor bedrijven in de sectoren horeca en kleinhandel. - Maximum 50% van de totale vloeroppervlakte mag voor dienstverlening voorzien worden. - Het is verboden de gebouwen, met uitzondering van gemeenschapsdiensten, in te richten zonder woonfunctie. - Min. 20% groenaanleg in de tuinen te voorzien. <p><input type="checkbox"/> Zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Langs de erftoegangsweg en de parking wordt geen woningbouw toegelaten.
	<p>1.2 Bouwdiepten</p> <p><i>Gelijkvloers:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is minimum 8.00m en maximum 25.00m gemeten vanaf de rooilijn; - Percelen <20.00m diep en hoekpercelen mogen voor 80% volgebouwd worden mits rekening te houden met voldoende lichtinval en woonkwaliteit. - Voor percelen tussen 20.00m – 24.00m is maximum bouwdiepte 16.00m. - Voor percelen >24.00m is de minimale tuinzone 8.00m diep.

Art.1 STEDELIJKE WOONZONE	
Niet verordenend - Toelichting	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Het aantal toegelaten bouwlagen met inbegrip van de bouwlagen in het dak wordt op het grafisch plan aangeduid.</i></p>	<p><i>Verdieping:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - De toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximum 17.00m en is nooit dieper dan de bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping. <p>1.3 Bouwhoogten <i>Het aantal toegelaten bouwlagen onder de kroonlijst wordt op het grafisch plan aangeduid. De bouwlagen achter de '+' zijn de maximum toegelaten bouwlagen onder het dak.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte bij 2 + 1: maximum 6.50m. - Kroonlijsthoogte bij 3 + 1 of 3 + 2: maximum 9.50m. - Kroonlijsthoogte teruggetrokken bouwlaag: maximum 3.00m/bouwlaag boven de toegelaten maximum kroonlijsthoogte. - Nokhoogte: maximum 6.00m boven de kroonlijst. - De bijkomende bouwlagen dienen opgetrokken binnen het dakvolume of in een volume teruggetrokken binnen een hoek van 50° vanaf de kroonlijst. <p>1.4 Dakvormen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vrij te bepalen. - In geval van hellende daken is de dakhelling maximum 50°. - Dakterrassen zijn slechts toegelaten indien zij voorzien worden binnen het volume van de begrenzende dakvorm, d.w.z. zodanig dat de borstwering als de gave voortzetting van de schuine dakvorm wordt uitgevoerd. - In de 2^{de} bouwlaag binnen het hellend dak worden geen uitbouwen of inbouwen van terrassen binnen de begrenzende dakvorm toegelaten. <p>1.5 Erfscheidingsen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Materialen: vrij ▪ Hoogten: <ul style="list-style-type: none"> - Bovenkant afdeksteen, paneel of draadafsluiting: maximum 2.00m boven het maaiveld;

Art.1 STEDELIJKE WOONZONE	
Niet verordenend - Toelichting	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p style="text-align: center;">- Groenafluiting: maximum 2.50m boven het maaiveld.</p> <p>1.6 Toegelaten verhardingen</p> <ul style="list-style-type: none"> - De niet- bebouwde delen van het perceel dienen volledig ingericht te worden als tuin. - De aanleg van verhardingen, met uitzondering van terrassen, dient uit waterdoorlatende materialen te bestaan. De afwatering van de terrassen dient naar de niet-verharde delen van de tuin en op eigen perceel afgeleid te worden. - De gracht in het binnengebied aan de Vaartweg-Denderkaai mag overwelfd of overbouwd worden. - In effectief overstromingsgevoelig gebied mag enkel waterdoorlatende verharding toegelaten worden.
	<p>1.7 Alleenstaande bergingen en garages</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 50% bedragen van de niet bebouwde ruimte. ▪ In geval van meerdere parkeergelegenheden op het terrein dienen deze gegroepeerd te worden. ▪ Plaatsing: <ul style="list-style-type: none"> - Inplanting vanaf 8.00m t.o.v. de achtergevel van het hoofdgebouw; - In geval het perceel < 35.00m diepte, bedraagt de afstand tussen het hoofdgebouw en de berging/garage minimum 6.00m; - Het bouwen op de perceelsgrens is enkel toegelaten mits toelating van de aanpalende buur; - Bouwdiepte: maximum 10.00m ▪ Gabarit: Kroonlijsthoogte maximum 3.00 m.; ▪ Dakvorm: Vlakke daken; ▪ Oppervlakte van bergingen en garages per wooneenheid: maximum 25m².

Art.1 STEDELIJKE WOONZONE	
Niet verordenend - Toelichting	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Onder kleine toegang wordt begrepen: hekken, poortje als ingang voor voetgangers en fietsers</i></p>	<p>1.8 Alleenstaande bergingen en garages palend aan de erftoegangsweg en de parking:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Plaatsing: <ul style="list-style-type: none"> - De bouwlijn mag op de rooilijn gesitueerd worden en bevat na eventuele andere kleine toegangen slechts één toegang voor het gemotoriseerd vervoer met een totale breedte van maximum 3.00m tot het openbaar domein. - De bouwdiepte voor de bergingen/garages bedraagt maximum 10.00m. ▪ Gabarit: Kroonlijsthoogte maximum 3.00m.; gemeenschapsvoorzieningen ▪ Dakvorm: Vlakke daken; ▪ Materialen: <ul style="list-style-type: none"> Ter hoogte van de rooilijn: enkel hout verduurzaamd in een natuurlijke houtkleur toegelaten. ▪ Indien op de grens met de zone voor erftoegangsweg en parking een afsluiting wordt geplaatst, dient deze afsluiting een kwalitatieve overgang te maken tussen de verschillende bestemmingszones. Als afsluiting zijn enkel hekwerk, gevlochten hout of levende streekeigen hagen toegelaten. Afsluitingen en eventuele tuintoegangspoorten dienen qua kleur, textuur en uitzicht te passen in het straatbeeld én de landschappelijke omgeving. De maximale hoogte van de afsluitingen/poorten bedraagt 2.00m.

CATEGORIE 1 'WONEN' - Subcategorie WOONGEBIED

Art.2 PROJECTZONE	
Niet verordenend - Toelichting	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Onder wonen wordt o.a. begrepen: sociale woningbouw, private woningbouw, groepsbouw, woningen voor alleenstaanden, bejaardenwoningen, jongeren, rusthuizen, assistentiewoningen...</i></p>	<p>2.1 Bestemming</p> <p><input type="checkbox"/> Hoofdbestemming Deze zone is bestemd voor het wonen.</p> <p><input type="checkbox"/> Nevenbestemming Maximum 50% van de zone mag voor dienstverlening in functie van verzorging en gemeenschapsvoorzieningen aangewend worden. Maximum 50 % van de totale vloeroppervlakte van een wooneenheid mag voor diensten aangewend worden.</p>
<p><i>De gedetailleerde invulling van het bestemmingsgebied 'projectzone' wordt niet planmatig vastgelegd. Een samenhangende ontwikkeling van de zone wordt nagestreefd door de opmaak van een inrichtingsstudie.</i></p> <p><i>Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Latere vergunningsaanvragen binnen dezelfde zonering kunnen vergezeld worden van een inrichtingsstudie die afwijkt van de vroeger</i></p>	<p>2.2 Inrichtingsstudie De inrichtingsstudie dient te beantwoorden aan de volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De inrichtingsstudie wordt opgemaakt voor de hele zone, inclusief groenaanleg en verkeersafwikkelingen; ▪ De landschappelijke inpassing van de gebouwen en infrastructuurwerken; ▪ Het materiaalgebruik; ▪ Differentiatie in de woontypologie; ▪ De organisatie en inrichting van de parkeerplaatsen en verkeerscirculatie; ▪ Al de parkeergelegenheden te voorzien binnen de projectzone; ▪ De organisatie en inrichting van de waterbeheersing; ▪ Ter hoogte van de aansluiting met het randstedelijk recreatief groengebied dient een groen overgangsgebied voorzien te worden; ▪ Vanuit het binnengebied dienen voldoende ruime doorzichten naar en bindingen met het groengebied voorzien te worden;

Art.2 PROJECTZONE

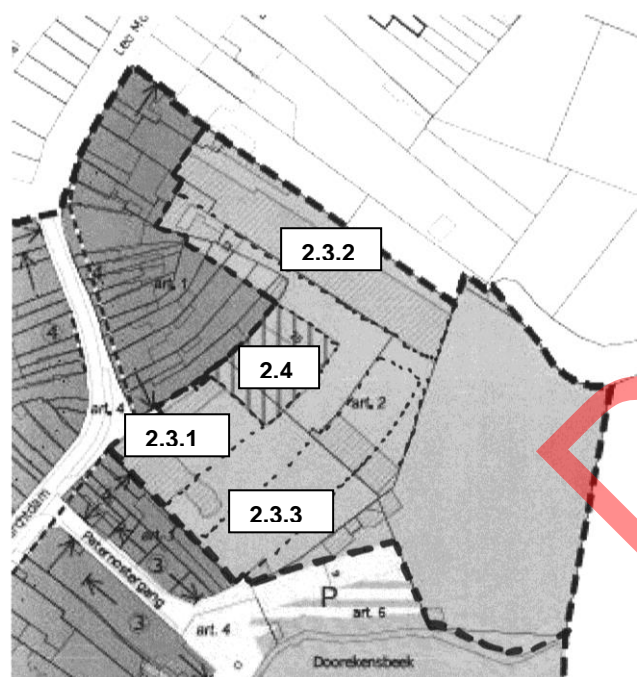
Niet verordenend - Toelichting

Verordenend

Ruimtelijke opties

Stedenbouwkundige voorschriften

Schematische weergave zoneringen voor gebouwen in de projectzone



2.3.3 Nieuwe gebouwen in het zuidoosten van de projectzone (zijde recreatief parkgebied):

- Maximum 3 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 9.50m.
- Over maximum 50% van de gevellengte kan een bijkomende bouwlaag voorzien worden met een kroonlijsthoogte van maximum 13.00m.
- Een afbouw naar 2 bouwlagen (kroonlijsthoogte van maximum 6.50m) naar de woonzone aan de Paternostergang dient verwezenlijkt te worden over een breedte van minimum 8.00m gemeten vanaf de perceelsgrens.
- Enkel platte daken toegelaten.

2.4 Overdruk inplanting gebouwen

- Binnen de gearceerde zone wordt de inplanting van de gebouwen t.o.v. de zonegrenzen van art. 1 'Stedelijke woonzone' bepaald op minimum 6.50m.
- De bouwhoogte van de gebouwen bedraagt maximum 3 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 9.50m.
- De 3de bouwlaag dient teruggetrokken te worden t.o.v. de stedelijke woonzone onder een hoek van 45° te meten op een hoogte van 1.80m vanaf de perceelsgrens. Aan de zijde van de groenzone in het binnengebied dient de verdieping niet teruggetrokken worden.
- Enkel platte daken toegelaten.

Art.2 PROJECTZONE	
Niet verordenend - Toelichting	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Om potentiële ontwikkelingen ten noorden van het plangebied te ontsluiten, wordt in het RUP reeds de mogelijkheid tot de realisatie van een verbinding voorzien.</i></p>	<p>2.5 Overdruk waterloop en onderhoudsstrook</p> <ul style="list-style-type: none"> - Langsheen de Doorekensbeek wordt een onderhoudsstrook van 5.00m gemeten vanaf de kruin voorzien. Constructies, hinderlijke beplantingen en andere elementen zijn niet toegestaan in deze zone indien ze de bereikbaarheid van de waterloop kunnen belemmeren. - De waterlopen moeten opgehouden worden. Ze mogen enkel overwelfd of ingebuisd worden indien ze onder wegenis of wandel- en fietspaden doorlopen, op voorwaarde van het bekomen van een machtiging vanwege de beheerder van de waterloop. - Aanpassingen aan de breedte, de diepte of de loop van de beek zijn toegestaan in functie van de waterbeheersing en ecologische aspecten. - De waterlopen worden beheerd als ecologische infrastructuur. Dit betekent dat rekening dient gehouden te worden met de fauna en de flora eigen aan de waterloop. De levenswaarden van deze fauna en flora dient behouden, hersteld en verder ontwikkeld te worden. <p>2.6 Overdruk verkeersverbinding</p> <p>Deze overdruk duidt aan dat een openbare weg gerealiseerd kan worden tussen 'art. 4 openbare weg' en de noordelijke grens van het plangebied. De aanduiding van het tracé is indicatief; de exacte locatie kan bepaald worden in functie van de invulling van de projectzone. De aansluitpunten, zijnde art. 4 in het zuiden en de noordelijke grens van het plangebied in het noorden van het RUP, zijn vast.</p> <p>De hoofdfunctie is verkeer en ontsluiting binnen de leefbaarheid en de verblijfskwaliteit van de bebouwde woonomgeving.</p> <p>Voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer; Bijzondere voorzieningen, zoals o.a. signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes mogen de voetgangers, fietsers en het overige verkeer niet hinderen.</p>

DRAFFT

CATEGORIE 6 'OVERIG GROEN' - Subcategorie PARKGEBIED

Art.3 Randstedelijk recreatief groengebied	
Niet verordenend - Toelichting	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Het randstedelijk recreatief groengebied is een groene zone die aansluit bij het woongebied. Deze zone maakt deel uit van een grotere groenzone.</i></p> <p><i>Onder zachte recreatie wordt voornamelijk begrepen: fietsen, wandelen, spelen, fitness, lopen, gebruik kleine sport- en recreatietoestellen.</i></p> <p><i>Waterdoorlatende materialen: materialen die nog voldoende infiltratie mogelijk maken. (steenslag, dolomiet, grastegels, houtschilfers, poreuze klinkers, klinkers met verbrede voegen, klinkers met perforaties...)</i></p>	<p>3.1 Bestemmingen</p> <p><input type="checkbox"/> Hoofdbestemming Het gebied is bestemd voor bos-, landschaps- en natuurherstel en –ontwikkeling in functie van en gericht op recreatief groengebied gebruik. Natuur en landschap primeren. De inrichting en het beheer van het gebied zijn gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten.</p> <p><input type="checkbox"/> Nevenbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> - De zachte recreatieve functie mag maximum 30% van de totale zoning bedragen. - Inplanting van de tot de normale uitrusting van een recreatief groengebied behorende infrastructuur. - De aanleg van paden in functie van onderhoud of natuureducatie is toegestaan. De paden mogen uitsluitend gerealiseerd worden in waterdoorlatende verhardingen en in functie van recreatie, tenzij dit om technische of functionele redenen niet mogelijk is en in functie van recreatie.
<p><i>Gezien het gebied lager gelegen is en gesitueerd is in een overstromingsgevoelig gebied dient voldoende aandacht gegeven te worden aan de waterbuffering.</i></p>	<p>3.2 Inrichting Het groengebied dient zodanig ingericht te worden dat ze haar sociale functie kan vervullen. Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, struiken, laag en hoogstammige streekeigen en standplaats specifieke boom- en plantensoorten. Verplicht aanleggen van waterpartijen (vijvers, wadi's) die ook kunnen dienst doen als waterbuffering. Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functies zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Werken in functie van natuur- en landschapsbehoud, -herstel en

Art.3 Randstedelijk recreatief groengebied	
Niet verordenend - Toelichting	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Reliëfwijzigingen: afgravingen, ophogingen, wadi's...Reliëfwijzigingen dienen in eerste instantie een voldoende groot waterbufferend vermogen te creëren en het overstromingsrisico op aanpalende percelen te herleiden tot een minimum. De reliëfwijzigingen worden beperkt tot het noodzakelijke.</i></p> <p><i>Onder noodzakelijke reliëfwijzigingen worden alle ingrepen verstaan die noodzakelijk geacht worden in de technische plannen voor de aanleg van het overstromingsgebied, en die tevens goedgekeurd worden door instanties die advies geven naar aanleiding van een vergunningsaanvraag.</i></p>	<p>landschapsontwikkeling;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bosbouw en bosbeheerswerken. - Kleinschalige infrastructuur is toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> - in functie van waterbeheersing - in functie van park-, natuurontwikkeling en natuureducatie - in functie van bereikbaarheid, gebruik en onderhoud; - Werken en handelingen om het gebied geschikt te maken voor zachte recreatie; - Reliëfwijzigingen zijn toegestaan in functie van de waterbeheersing en natuurontwikkeling. <p>Art. 3.3 Overdruk waterloop en onderhoudsstrook</p> <ul style="list-style-type: none"> - De waterlopen moeten opengehouden worden. Ze mogen enkel overweld of ingebuisd worden indien ze onder wegenis of wandel- en fietspaden doorlopen, op voorwaarde van het bekomen van een machtiging vanwege de beheerder van de waterloop. - Aanpassingen aan de breedte, de diepte of de loop van de beek zijn toegestaan in functie van de waterbeheersing en ecologische aspecten. - De waterlopen worden beheerd als ecologische infrastructuur. Dit betekent dat rekening dient gehouden te worden met de fauna en de flora eigen aan de waterloop. De levenswaarden van deze fauna en flora dient behouden, hersteld en verder ontwikkeld te worden. - Langsheen de Doorekensbeek en de Oude Dender wordt een onderhoudsstrook voorzien van 5.00m aan weerszijde van de waterloop en

Art.3 Randstedelijk recreatief groengebied	
Niet verordenend - Toelichting	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>gemeten vanaf de kruin. Constructies, hinderlijke beplantingen en andere elementen zijn niet toegestaan in deze zone indien ze de bereikbaarheid van de waterloop kunnen belemmeren.</p>

DRAAFT

CATEGORIE 8 'LIJNINFRASTRUCTUUR'

Art. 4 OPENBARE WEG	
Niet verordenend - Toelichting	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>4.1 Hoofdbestemming De hoofdfunctie is verkeer en ontsluiting binnen de leefbaarheid en de verblijfskwaliteit van de bebouwde woonomgeving.</p> <hr/> <p>4.2 Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer; - Bijzondere voorzieningen, zoals o.a. signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes mogen de voetgangers, fietsers en het overige verkeer niet hinderen; - De aanleg van de wegenis dient te voldoen aan de code van goede praktijk voor de aanleg van rioleringen. - Indien de wegenis in (effectief) overstromingsgevoelig gebied gelegen is, dient deze waterdoorlatend te zijn, met uitzondering voor de toegang van de brandweer.

CATEGORIE 8 'LIJNINFRASTRUCTUUR'

Art. 5 ERFTOEGANGSWEG	
Niet verordenend - Toelichting	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Een erftoegangsweg is het meest lokale wegtype in de wegategorisering. Het betreft wegen met gemengd langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer, zonder rijrichtingscheiding en meestal zonder gescheiden fietspaden. ...</i></p> <p><i>Erftoegangswegen hebben als functie het veilig toegankelijk maken van percelen in verblijfsgebieden.</i></p>	<p>5.1 Hoofdbestemming De hoofdfunctie is toegang verlenen tot de aanpalende erven van de aanpalende stedelijke woonzone en toegang geven tot het recreatief groengebied .</p>
	<p>5.2 Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> - De zone dient ingericht te worden met groenzones (struiken, hoog- en laagstammen), voetpaden ter hoogte van de private percelen, een wegtracé met een minimum breedte van 4.00m. - Langs de erftoegangsweg wordt geen woningbouw toegelaten. - De private percelen die palen aan de parking dienen bereikbaar te zijn over een breedte van maximum 3.00m. - Indien de wegenis in (effectief) overstromingsgevoelig gebied gelegen is, dient deze waterdoorlatend te zijn, met uitzondering voor de toegang van de brandweer.

CATEGORIE 8 'LIJNINFRASTRUCTUUR'

Art. 6 PARKING	
Niet verordenend - Toelichting	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<i>De inrichting van de parking heeft enerzijds de doelstelling de parkeerproblemen in de Burchtdam op te vangen en anderzijds parkeergelegenheid bieden voor de bezoekers aan het park.</i>	<p>6.1 Hoofdbestemming Parkeergelegenheid.</p> <p>Nevenbestemming Groenvoorzieningen.</p>
<i>Doorlatend: materialen die nog voldoende infiltratie mogelijk maken.(steenslag, dolomiet, grastegels, houtschilfers, poreuze klinkers, klinkers met verbrede voegen, klinkers met perforaties...)</i>	<p>6.2 Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> - De inrichting van de zone dient te gebeuren met voldoende respect voor de groene parkomgeving. - Deze zone dient ingericht te worden voor parkings en circulatieruimte met een maximum terreinbezetting van 80%. De resterende minimum 20% dient met groen aangelegd te worden verspreid over de volledige zone. - De groenaanplant dient te bestaan uit streekeigen hoog- en laagstammen, struiken en heesters. - De parkeergelegenheden dienen met waterdoorlatende verhardingen aangelegd te worden. De circulatieruimte mag verhard worden zolang deze niet in een overstromingsgevoelig gebied gelegen is. Indien de circulatieruimte in (effectief) overstromingsgevoelig gebied gelegen is, dient deze waterdoorlatend te zijn, met uitzondering voor de toegang van de brandweer. - De private percelen die palen aan de parking dienen bereikbaar te zijn over een breedte van maximum 3.00m.

DRAFFT