

GEMEENTE AALTER

RUP Woonpark

stedenbouwkundige voorschriften
ontwerp

184455\RAP\ 184455_RUP_WOONPARK_VS_f



Gemeente Aalter
Europalaan 22
9880 AALTER

Grontmij ism. BURO II
Gent, 21 maart 2006

Inhoudsopgave

1	ALGEMENE BEPALINGEN.....	4
1.1	VOORRANGSREGELS BIJ STRIJDIGHEID	4
1.2	INPLANTINGEN VAN OPENBAAR NUT	4
1.3	BESTAANDE VERGUNDE OF VERGUND GEACHTE EN NIET-VERKROTTE BEBOUWING	4
1.4	VOORBOUWLIJN STEENWEG OP DEINZE.....	5
1.5	AFWATERING	5
1.6	OVERDRUK	5
1.6.1	Reservatiestrook.....	5
1.6.2	Bouwvrije strook	6
1.6.3	Behoud oorspronkelijk reliëf.....	6
1.6.4	Waterlopen	6
1.6.5	Onderhoudsstrook.....	7
1.7	BEGRIPPENLIJST	8
2	SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN.....	11
2.1	ZONE 1: ZONE VOOR WONEN IN EEN BOSOMGEVING ...	11
2.2	ZONE 2: ZONE VOOR WONEN IN EEN PARKOMGEVING	17
2.3	ZONE 3: ZONE VOOR WONEN IN EEN PARKOMGEVING: PROJECTZONE	21
2.4	ZONE 4: ZONE VOOR WONEN MET EEN HISTORISCH KARAKTER.....	25
2.5	ZONE 5: ZONE VOOR TUIN	27
2.6	ZONE 6: ZONE VOOR NATUURONTWIKKELING	28
2.7	ZONE 7: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN.....	29
2.8	ZONE 8: ZONE VOOR VERHARDE DREVEN.....	30
2.9	ZONE 9: ZONE VOOR NIET-VERHARDE DREVEN	31

Uitgave

d.d.

f

21 maart 2006

Opgesteld door

Rien Gellynck – Frank Van Oost - Katrien Van den Bergh

Gecontroleerd door

Michel Deveen – Christophe Cneut

Geautoriseerd door

Karel Vanackere

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van ... Op bevel, De Secretaris, Luc Jolie De Burgemeester, Pieter De Crem	Zegel van de gemeente
---	----------------------------------

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gele- gen van tot Namens het college Op bevel, De Secretaris, Luc Jolie De Burgemeester, Pieter De Crem	Zegel van de gemeente
---	----------------------------------

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van ... Op bevel, De Secretaris, Luc Jolie De Burgemeester, Pieter De Crem	Zegel van de gemeente
--	----------------------------------

Verantwoordelijk ruimtelijk planner, Katrien Van den Bergh Michel Deveen

1 ALGEMENE BEPALINGEN

Voorliggend RUP heft onderstaande voorschriften van het gewestplan Aalter – Eeklo op, dat bij Koninklijk Besluit van 24 maart 1978 werd vastgelegd:

- Woonpark
- Woongebied
- Parkgebied
- Agrarisch gebied
- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- Natuurgebied
- Natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten
- Valleigebied

Ook worden de bestaande goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen en het BPA Loveld (KB 22 januari 1973) door middel van dit RUP opgeheven.

Bijlage 1: Overzicht van de bestaande goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen

1.1 VOORRANGSREGELS BIJ STRIJDIGHEID

De grafische aanduidingen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben (eenzelfde) verordenende kracht.

1.2 INPLANTINGEN VAN OPENBAAR NUT

Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van desbetreffende zone. De inplanting mag de bestemming van de desbetreffende zone evenmin hinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een omstandig verklarende en verantwoordende nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.

1.3 BESTAANDE VERGUNDE OF VERGUND GEACHTE EN NIET-VERKROTTE BEBOUWING

De bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP mogen binnen het bestaande bouwvolume verbouwd en gerenoveerd worden.

Een verdere uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP is daarentegen niet toegelaten. Bij herbouw of nieuwbouw van een gedeelte of van het gehele gebouw, moet de bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.

Indien een gebouw door overmacht geheel of gedeeltelijk teniet wordt gedaan en nieuwbouw conform de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP niet mogelijk is, is herbouw op de bestaande locatie toegestaan voor zover het totale bouwvolume maximum 1.000m³ bedraagt. Enkel in de zone voor natuurontwikkeling (zone 6) is herbouw in het geval van overmacht niet toegestaan.

De bestaande nevenactiviteiten bij vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte bebouwing kunnen behouden worden. Nieuwe nevenactiviteiten, met uitzondering van deze zoals vermeld in de desbetreffende zone, zijn daarentegen niet toegestaan.

Bij bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte bebouwing is het realiseren van het bosvlak niet verplicht in volgende gevallen:

- o bij een beperkte éénmalige uitbreiding van het hoofdgebouw voor zover de uitbreiding maximum 10% van de vloeroppervlakte bedraagt.
- o bij een verbouwing of renovatie binnen het bestaande bouwvolume.

1.4 VOORBOUWLIJN STEENWEG OP DEINZE

Voor de bebouwing binnen de percelen, die ontsloten worden langs de Steenweg op Deinze dient in tegenstelling tot onderstaande stedenbouwkundige voorschriften steeds een bouwvrije voortuinstrook van 8,00m te worden gerespecteerd ten opzichte van de respectievelijke rooilijnen van de gewestweg.

1.5 AFWATERING

Het regenwater moet, indien technisch mogelijk, afgeleid worden naar het oppervlaktewater en mag niet geloosd worden in de riolering.

Er mag geen afvalwater geloosd worden in de ringsloot.

1.6 OVERDRUK

Op het grafisch plan kunnen 4 types van overdruk onderscheiden worden. Voor de gebieden die binnen deze overdruk gelegen zijn, worden aanvullend op de algemene en specifieke stedenbouwkundige voorschriften van de desbetreffende zone een aantal bijkomende beperkingen of bepalingen opgelegd.

1.6.1 Reservatiestrook

De reservatiestrook rondom de natuurontwikkelingszone van de Kraenepoel heeft een breedte van 40,00m. Binnen de reservatiestrook zijn alle vormen van constructies en gebouwen verboden.

De bestaande bebouwing binnen de reservatiestrook kan, conform bovenstaande algemene bepaling, verbouwd of gerenoveerd worden. Ook zijn uitbreidingen toegestaan voor zover het maximale bouwvolume 1.000m³ bedraagt.

In het geval een woning door overmacht geheel of gedeeltelijk teniet wordt gedaan, is ook herbouw op de bestaande locatie toegestaan indien er elders op het bosperceel geen cultuurvlak kan gecreëerd worden. Ook mogen de woningen, die momenteel gesitueerd zijn binnen de zone voor natuurontwikkeling (zone 6) en er elders op het bosperceel geen cultuurvlak kan gecreëerd worden, herbouwd worden op het perceelsdeel binnen de reservatiestrook voor zover het maximale bouwvolume 1.000m³ bedraagt.

1.6.2 Bouwvrije strook

De bouwvrije strook ten aanzien van de E40 bedraagt 30,00m. Binnen de bouwvrije strook zijn alle vormen van verhardingen, constructies en gebouwen verboden.

Het voorziene bosbestand dient in deze stroken steeds gecombineerd te worden met een dichte ondergroei van inheemse en standplaatsgebonden struiken en struwelen; ook Rhododendron ponticum is toegestaan.

De bestaande bebouwing binnen de bouwvrije strook kan, conform bovenstaande algemene bepaling, verbouwd of gerenoveerd worden.

In het geval een woning door overmacht geheel of gedeeltelijk teniet wordt gedaan, is ook herbouw op de bestaande locatie toegestaan indien er elders op het bosperceel geen cultuurvlak kan gecreëerd worden.

1.6.3 Behoud oorspronkelijk reliëf

Binnen het aangeduide gebied 'behoud oorspronkelijk reliëf' zijn reliëfwijzigingen niet toegestaan.

1.6.4 Waterlopen

De overdruk van waterlopen is bestemd voor de aanwezige waterlopen en eventueel bijhorende groenaanleg. Alle constructies en werken voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de waterloop zijn toegestaan. Alle andere vormen van verhardingen, constructies en gebouwen zijn hier verboden.

De waterlopen vervullen de functies zoals vastgelegd in de principes voor integraal waterbeheer. Dit zijn voornamelijk de waterafvoerende, waterbergende en ecologische functie. De inrichting en het beheer dient te gebeuren volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.

De inrichting van de waterlopen bestaat uit een bedding en twee oeverzones. Waar geen natuurlijk profiel kan aangehouden worden, dient de inrichting van de bedding en de oevers te gebeuren volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw.

De oeverzones dienen als een grasberm met kruidachtigen te worden ingericht. Waar mogelijk kan één oeverzone worden beplant met beekbegeleidende bomen en struiken voor zover onderhoudswerken niet gehinderd worden.

Het beheer en het onderhoud van de waterloop dienen te gebeuren volgens de principes van het integraal waterbeheer en behoren tot de verantwoordelijkheid van de waterloopbeheerder.

1.6.5 Onderhoudsstrook

Voor de noodzakelijke onderhouds- en ruimingswerken en voor het eventueel spreiden van de ruimingsproducten, dient langs de waterlopen een strook met een breedte van hetzij 5,00m (voor waterlopen van 3^e categorie) hetzij 3,00m (voor niet-geklasseerde waterlopen) landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop, vrijgehouden te worden van voorwerpen, constructies, aanplantingen en gebouwen die de doorgang belemmeren van de machines die bij de werken worden gebruikt. De stroken dienen te worden ingericht als grasbermen met kruidachtigen. De onderhoudsstroken zijn aangeduid op het grafisch plan.

1.7 BEGRIPPENLIJST

Bestemming =

Doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een perceel of een perceelsdeel, dat, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

Bijgebouw =

Bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de hoofdbestemming voorzien in de bestemmingszone in zijn totaliteit te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz... die inherent verbonden zijn aan de hoofd- of nevenbestemming, zoals voorzien in de bestemmingszone.

Bos =

Bossen zijn grondoppervlakten waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken, en waartoe een eigen fauna en flora behoren.

Bosvlak =

In de 'zone voor wonen in een bosomgeving' van dit RUP bestaat het perceel uit een bosvlak en een cultuurvlak. Binnen het bosvlak is enkel en bosbestand toegestaan.

Bouwvolume =

Het bouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend.

Cultuurvlak =

In de 'zone voor wonen in een bosomgeving' van dit RUP bestaat het perceel uit een bosvlak en een cultuurvlak. Binnen het cultuurvlak is bebouwing en tuinaanleg toegestaan.

Gebouw =

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Grondoppervlakte =

De oppervlakte die wordt gemeten tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels op de gelijkvloerse verdieping.

Hoofdgebouw =

Gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

Kandelaren =

Zo snoeien, dat er slechts een klein gedeelte overblijft, dat opnieuw uitschiet.

Kroonlijst =

Gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken ter hoogte van de gevel.

Kroonlijsthoogte =

De afstand gemeten tussen de onderzijde van de inkomdrempel en de bovenkant van de kroonlijst.

Kwel =

Kwel is het uittreden van grondwater, opwaartse stroming van grondwater eindigend aan het oppervlak

Natuurtechnische milieubouw=

De inrichting of het beheer dient te gebeuren volgens de principes van natuurtechnische milieubouw, betekent dat er rekening moet gehouden worden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of te herstellen of zelfs te creëren en te ontwikkelen.

Niet-verkrot gebouw =

Een gebouw is niet-verkrot indien het voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit.

Niet-waterdoorlatende materialen =

kassei, betonstraatstenenverharding, asfalt,...

Nok =

Hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

Nokhoogte =

Afstand tussen de onderzijde van de inkomdrempel en de bovenkant van de nok.

Oeverzone =

Strook land vanaf de bodem van de bedding van het oppervlaktewaterlichaam die een functie vervult inzake de natuurlijke werking van watersystemen of het natuurbehoud of inzake de bescherming tegen erosie of inspoeling van sedimenten, bestrijdingsmiddelen of meststoffen.

Oppervlaktewaterlichaam =

Een onderscheiden oppervlaktewater, zoals een waterloop.

Peil =

Het niveau – gemeten t.o.v. het zeeniveau – van de voorliggende straat, in de as gemeten, of van het maaiveld (het oorspronkelijke niveau van het veld, het terrein).

Indien het terrein hellend is wordt het gemiddelde niveau beschouwd.

Perceel =

Een kadastraal bekend, aaneengesloten stuk grond, toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.

Rabattensysteem =

Dat zijn erg intensieve vergravingen waarbij natte depressies werden ontwaard volgens een soms erg dicht patroon van parallelle slootjes. Het gedolven materiaal werd daarbij tussen de slootjes op ruggen of rabatten opgestapeld. De rabbatensystemen zoals we ze nu doorgaans nog vinden zijn dikwijls geometrisch van aard, een typisch 18e eeuwse fenomeen, hoofdzakelijk uit bosbouwoverwegingen. Dat zorgt voor een erg diverse standplaats gaande van quasi open water in de sloten tot relatief droge standplaatsen op het midden van een rugje.

Reliëfwijziging =

Een afgraving of ophoging van het terrein ten opzichte van het natuurlijke maaiveldniveau.

Ruimtelijke draagkracht =

De ruimtelijke draagkracht is het vermogen van de ruimte om nu en in de toekomst menselijke activiteiten en functies op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. Dit begrip kan worden geconcretiseerd door in te gaan op een aantal ruimtelijke en functionele aspecten (deze aspecten worden voor elk van de zones in de daartoe voorziene beheers- en beleidsvoorschriften geoperationaliseerd).

RUP =

Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

Standplaatsgebonden beplanting =

Bepanting die verwacht kan worden op een plaats van zodanige natuurlijke gesteldheid.

Talud =

Strook land binnen de bedding van een oppervlaktewaterlichaam vanaf de bodem van de bedding tot aan het begin van het omgevende maaiveld of de kruin van de berm.

Terreinbezetting =

Verhouding van de grondoppervlakte van één of alle bouwwerken op één terrein of perceel ten aanzien van de oppervlakte van dit terrein of dit perceel.

Uitbouw =

Een gedeelte van een gebouw, dat uitspringt t.o.v. de gevel of het dakvlak van dit gebouw; de uitbouw kan gesloten zijn of open, bijvoorbeeld onder de vorm van een terras.

Waterdoorlatende materialen =

grind, dolomiet, sintels, houtsnippers, kunststof- of betongrasdallen, geperforeerde betonstraatstenen,...

2 SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

2.1 ZONE 1: ZONE VOOR WONEN IN EEN BOSOMGEVING

2.1.1 Bestemming

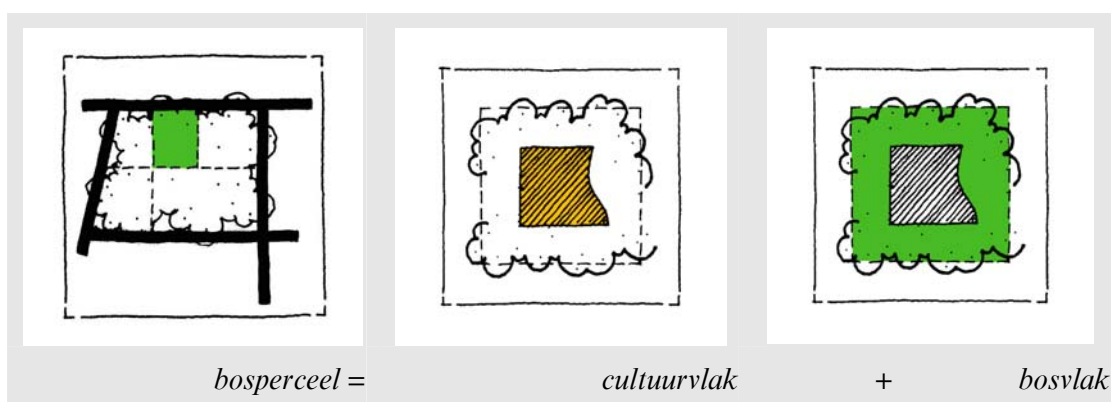
De zone is bestemd voor vrijstaande ééngezinswoningen, waarbij de oprichting van twee losstaande bijgebouwen per ééngezinswoning in functie van autostalplaats, berging, tuinaccommodatie of private sportinfrastructuur is toegestaan.

De woonfunctie kan worden aangevuld met een beperkte ruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen voor zover ze de ruimtelijke draagkracht van de buurt niet overschrijden. Bovendien mag de oppervlakte voor vrije beroepen niet meer dan 100m² bedragen en moet de woonfunctie in gebruiksoppervlakte primeren.

Bij de woningen, die ontsloten worden langs niet-verharde dreven (ZONE 9: ZONE VOOR NIET-VERHARDE DREVEN), is deze nevenfunctie niet toegestaan.

2.1.2 Inrichtingsvoorschriften

Het bosperceel kan opgedeeld worden in een cultuurvlak en een bosvlak. Binnen het cultuurvlak is bebouwing en tuinaanleg toegestaan. In het bosvlak daarentegen is enkel een bosbestand toegestaan.



2.1.2.1 Bosperceel

- **Perceelsgrootte:**

Bij het opsplitsen of verkavelen van een perceel bedraagt de minimale perceelsgrootte:

- 1.700m² in Beukenpark en Grote Ganzeplas (gedeelten ten zuiden van de E40)
- 3.000m² in Loveld (gedeelte ten noorden van de E40)

Voor de bestaande percelen, die niet voldoen aan bovenstaande perceels-grootte, kan de huidige perceelsgrootte behouden blijven.

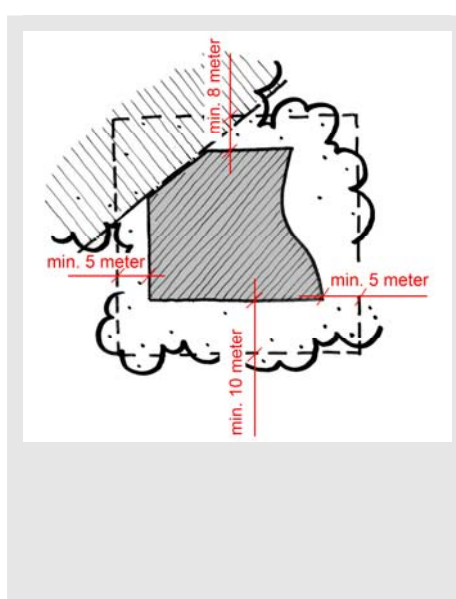
Het samenvoegen van percelen is toegestaan.

2.1.2.2 Cultuurvlak

- **Terreinbezetting:**

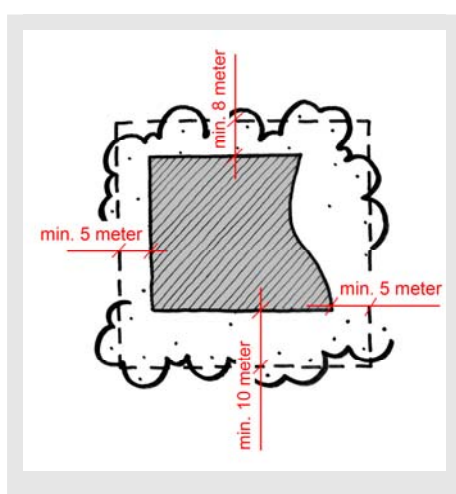
Maximum 50% van de perceelsoppervlakte kan ingenomen worden door het cultuurvlak. Bovendien mag het cultuurvlak niet meer dan 1.500m² bedragen.

- **Plaatsing:**



Voor de percelen die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn binnen de overdruk 'bouwvrije strook' of 'reservatiestrook':

- Buiten de op plan aangeduide bouwvrije strook of reservatiestrook;
- Plaatsing ten opzichte van de bouwvrije strook of reservatiestrook: op 0,00m afstand;
- Plaatsing ten opzichte van de voorste perceelsgrens (waarlangs het perceel ontsloten wordt): op minimum 10,00m afstand;
- Plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: hetzij op minimum 5,00m hetzij variabel voor zover de som van de bouwvrije afstanden tot de zijperceelsgrenzen minimum 10,00m bedraagt;
- Plaatsing ten opzichte van de achterperceelsgrens: op minimum 8,00m afstand.



Voor de overige percelen (of perceelsdelen binnen deze zone):

- Plaatsing ten opzichte van de voorste perceelsgrens (waarlangs het perceel ontsloten wordt): op minimum 10,00m afstand;
- Plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: hetzij op minimum 5,00m hetzij variabel voor zover de som van de bouwvrije afstanden tot de zijperceelsgrenzen minimum 10,00m bedraagt;
- Plaatsing ten opzichte van de achterperceelsgrens: op minimum 8,00m afstand;
- Plaatsing ten opzichte van de overige zonegrenzen: op minimum 3,00m afstand.

Binnen bovenstaande maatgeving is de vormgeving van het cultuurvlak willekeurig.

Bij de plaatsing van het cultuurvlak dient in de mate van het mogelijke het bestaande bosbestand gerespecteerd te worden.

- **Hoofdgebouw (ééngezinswoning):**

- Het hoofdgebouw kan vrij geplaatst worden binnen het cultuurvlak voor zover ten opzichte van de zijperceelsgrenzen een bouwvrije afstand van minimum 5,00m gerespecteerd wordt.
- Het bouwvolume bedraagt maximaal 2.000m³.
- Het hoogste punt van het bouwvolume bedraagt in het geval van een plat dak maximum 7,00m. In het geval van een hellend of gebogen dak bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6,00m en de maximale nokhoogte 11,00m.
De hoogte van het bouwvolume (in het geval van een plat dak) of de kroonlijsthoogte is minstens gelijk aan de afstand tot de perceelsgrens.
- De bouwbreedte bedraagt maximum 2/3 van de perceelsbreedte.
- De bouwdiepte is vrij voor zover het maximale bouwvolume van de woning gerespecteerd wordt.
- De dakvorm is vrij voor zover de maximale bouwhoogte en het maximale bouwvolume worden gerespecteerd.
- Vrije keuze inzake materiaalgebruik voor zover de kleuren en het materiaalgebruik zijn afgestemd op de beboste omgeving. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.

- **Bijgebouw:**

- Het bijgebouw kan vrij geplaatst worden binnen het cultuurvlak.
De oprichting van een bijgebouw op de zijperceelsgrens kan slechts worden toegestaan als door de aanvrager een door de eigenaar van het aanpalende perceel ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt dat de eigenaar van het aanpalende perceel ermee akkoord gaat dat het bijgebouw op de perceelsgrens wordt opgetrokken.
- De maximale gezamenlijke grondoppervlakte van de twee bijgebouwen bedraagt 60m².
- Het hoogste punt van het bouwvolume bedraagt maximum 3,50m in het geval van een plat dak. In het geval van een hellend dak bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 3,50m en de maximale nokhoogte 4,50m.
- De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. Ook dient het materiaalgebruik afgestemd te worden op het materiaalgebruik van het hoofdgebouw.

- **Private sportinfrastructuur in open lucht, tuinaccommodatie en verhardingen:**

Maximum 40% van het cultuurvlak mag ingericht worden met private sportinfrastructuur in open lucht, tuinaccommodatie en verhardingen in functie van opritten, tuinpaden en terrassen voor zover de afwatering gebeurt naar de niet verharde delen, of naar eigen opvang, of dat er gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen.

- **Groenvoorzieningen:**

Minimum 20% van het cultuurvlak dient voorzien te worden van groenvoorzieningen.

2.1.2.3 Bosvlak

- **Bouwverbod:**

Binnen het bosvlak zijn alle vormen van bebouwing verboden.

- **Bosbestand:**

Binnen het bosvlak dient in de mate van het mogelijke het bestaande bosbestand te worden gerespecteerd.

Bij de nieuwe aanplant van het bosbestand wordt een combinatie van inheemse en standplaatsgebonden boomsoorten en heesters opgelegd, zoals onder meer:

- Boomsoorten: *Quercus robur* (Zomereik), *Betula pendula* (Ruwe berk), *Pinus sylvestris* (Grove den), *Fagus Sylvatica* (Groene beuk), *Betula pubescens* (Zachte berk), *Populus tremula* (Trilpopulier)
- Heesters: *Rhamnus frangula* (Sporkehout), *Sorbus aucuparia* (Lijsterbes), *Ilex aquifolium* (Hulst), *Corylus avellana* (Hazelaar), *Salix caprea* (Boswilg), *Rubus idaeus* (Braam), *Sambucus nigra* (Vlier)

Naast bovenstaande inheemse heesters is ook *Rhododendron ponticum* toegestaan.

- **Toegangen:**

Per perceel is slechts één toegang met een breedte van maximum 4,00m toegestaan.

Voor het verlenen van toegang tot het cultuurvlak is binnen het bosvlak een verharding toegestaan met een maximale oppervlakte van 80m² voor zover de afwatering gebeurt naar de niet verharde delen, of naar eigen opvang, of dat er gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen.

- **Afsluitingen:**

- Inheemse en standplaatsgebonden hagen, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting van maximum 2,00m hoog:

Als type haag zijn onder meer *Fagus sylvatica* (Groene beuk), *Fagus sylvatica* 'purpurea' (Rode beuk), *Carpinus betulus* (Haagbeuk) of *Ilex aquifolium* (Hulst) toegestaan;

- Vrij groeiende inheemse en standplaatsgebonden struikgordel, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting van maximum 2,00m hoog. Ook *Rhododendron ponticum* is toegestaan als struikgordel;
- Ter hoogte van de perceelstoegang zijn poorten toegestaan voor zover de kleuren en het materiaalgebruik zijn afgestemd op de beboste omgeving. De hoogte van de poort wordt beperkt tot 2,00m;
- Eventuele pilasters horende bij toegangspoorten hebben een oppervlakte van maximum 0,5m² en een hoogte van maximum 2,00m.

Bij de keuze van de afsluiting dient rekening te worden gehouden met aspecten als bezonning en esthetisch voorkomen ten opzichte van de aanpalende percelen.

Voor het bepalen van de toegestane hoogte van de afsluitingen geldt als referentiepeil het vloerpeil van de bijhorende woning.

- **Reliëfwijzigingen:**

Binnen het bosvlak zijn reliëfwijzigingen niet toegestaan. Het originele rabattensysteem dient hierbij te worden gerespecteerd.

2.1.3 Beheers- en beleidsvoorschriften

2.1.3.1 Vergunningsaanvraag

Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de gebouwen en de perceelsinrichting de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt én dat een optimale integratie in de bosomgeving wordt gegarandeerd.

- **Opmaak vergunningsaanvraag:**

Voor de beoordeling van de ruimtelijke draagkracht dient bij de vergunningsaanvraag een motivatienota te worden toegevoegd waarin wordt aangetoond dat het ruimtelijk functioneren van de bosomgeving niet wordt geschaad. Hiertoe dienen volgende ruimtelijke en functionele aspecten te worden gemotiveerd:

- De perceelsinrichting en de oprichting van de gebouwen dient te gebeuren met respect voor de bosomgeving;
- De privacy voor de omwonenden dient te worden gerespecteerd;
- De toegestane ruimte voor vrije beroepen mag geen significante verkeersstromen teweeg brengen. Ook de te voorziene parkeerruimten dienen beperkt te blijven;
- Er mogen geen negatieve effecten gecreëerd worden voor de Kraenepoel: kwelstromen niet verstoren.

Voor de beoordeling van de landschappelijke integratie in de bosomgeving dient bij de eerste vergunningsaanvraag een inrichtingsplan te worden gevoegd van het perceel waaruit moet blijken dat er voldoende aandacht gegeven wordt aan volgende criteria:

- maximaal behoud van het bos:
 - weergave en beschrijving van het huidige bosbestand
- contextuele inpassing in de omgeving van de bebouwing en de inrichting van de niet-bebouwde perceelsoppervlakte:
 - aanduiding van het te behouden en het aan te planten bosbestand;
 - voorziene inplanting van hoofdgebouw, bijgebouw, tuinaccommodatie en verhardingen;
 - weergave van het materiaalgebruik en de vormgeving van gebouwen;
 - weergave van het type verharding;
 - weergave van het materiaalgebruik en de vormgeving van afsluitingen, poorten en pilasters.
- Het respecteren van de principes inzake integraal waterbeheer:
 - voorzieningen inzake afwatering;

Indien bij een volgende vergunningsaanvraag wordt afgeweken van het eerste inrichtingsplan, dan dient een nieuw inrichtingsplan te worden toegevoegd aan de desbetreffende vergunningsaanvraag.

- **Beoordeling vergunningsaanvraag:**

Bij vergunningsaanvragen met een grote impact op de ecologische structuren kan het dossier beoordeeld door een commissie van deskundigen. Deze beoordeling zal een advies vormen naar het College van Burgemeester en Schepenen. In de commissie van deskundigen zetelen twee vertegenwoordigers van het College van Burgemeester en Schepenen, twee vertegenwoordigers van de gemeentelijke administratie, de voorzitter van de GECORO en één vertegenwoordiger van het woonpark. Minstens één van de leden is een afgevaardigde van de (gemeentelijke) dienst Milieu.

2.1.3.2 *Beheersaspecten*

De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de bomen, die door de gemeente zijn aangeplant.

2.2 ZONE 2: ZONE VOOR WONEN IN EEN PARKOMGEVING

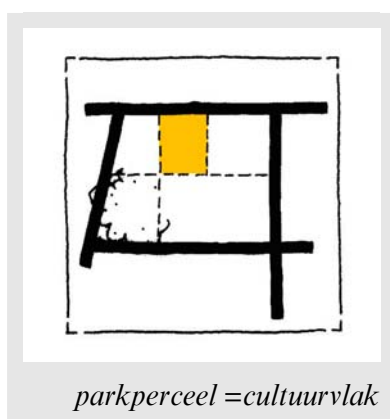
2.2.1 Bestemming

De zone is bestemd voor vrijstaande ééngezinswoningen, waarbij de oprichting van één bijgebouw per ééngezinswoning in functie van autostalplaats, berging, tuinaccommodatie of private sportinfrastructuur is toegestaan.

De woonfunctie kan worden aangevuld met een beperkte ruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen voor zover ze de ruimtelijke draagkracht van de buurt niet overschrijden. Bovendien mag de oppervlakte voor vrije beroepen niet meer dan 100m² bedragen en moet de woonfunctie in gebruiksoppervlakte primeren.

2.2.2 Inrichtingsvoorschriften

Het parkperceel wordt in hetgeen volgt als één geheel beschouwd. Het volledige perceel komt bijgevolg in aanmerking om te worden ingericht als cultuurvlak.



- **Perceelsgrootte:**
Bij het opsplitsen of herverkavelen van een perceel bedraagt de minimale perceelsgrootte 1.000m².
Voor de bestaande percelen, die niet voldoen aan bovenstaande perceelsgrootte, kan de huidige perceelsgrootte behouden blijven.
Het samenvoegen van percelen is toegestaan.
- **Hoofdgebouw (ééngezinswoning):**
 - Maximum 20% van de perceelsoppervlakte kan ingenomen worden door het hoofdgebouw. De maximale grondoppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt bovendien 250m².
 - Plaatsing:
 - Plaatsing ten opzichte van de voorste perceelsgrens (waarlangs het perceel ontsloten wordt): op minimum 5,00m en maximum 8,00m afstand;
 - Plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: op minimum 4,00m afstand;
 - Plaatsing ten opzichte van de achterperceelsgrens: op minimum 8,00m afstand;

- Plaatsing ten opzichte van de overige zonegrenzen: op minimum 3,00m afstand.
 - Het hoogste punt van het bouwvolume bedraagt in het geval van een plat dak maximum 7,00m. In het geval van een hellend of gebogen dak bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6,00m en de maximale nokhoogte 11,00m.
De hoogte van het bouwvolume (in het geval van een plat dak) of de kroonlijsthoogte is minstens gelijk aan de afstand tot de perceelsgrens.
 - De breedte bedraagt maximum 2/3 van de perceelsbreedte.
 - De bouwdiepte bedraagt maximum 17,00m.
 - De dakvorm is vrij voor zover de maximale bouwhoogte wordt gerespecteerd.
 - Vrije keuze inzake materiaalgebruik voor zover de kleuren en het materiaalgebruik zijn afgestemd op de omgeving. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.
- **Bijgebouw:**
 - De maximale grondoppervlakte van het bijgebouw bedraagt 40m².
 - Plaatsing:
 - Plaatsing ten opzichte van het hoofdgebouw: op minimum 5,00m achter de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw;
 - Plaatsing ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: hetzij op minimum 1,00m afstand, hetzij op de perceelsgrens in het geval van gekoppelde bebouwing;
De oprichting van een bijgebouw op de zijperceelsgrens kan slechts worden toegestaan als door de aanvrager een door de eigenaar van het aanpalende perceel ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt dat de eigenaar van het aanpalende perceel ermee akkoord gaat dat het bijgebouw op de perceelsgrens wordt opgetrokken.
 - Plaatsing ten opzichte van de overige zonegrenzen: op minimum 3,00m afstand.
 - Het hoogste punt van het bouwvolume bedraagt maximum 3,50m in het geval van een plat dak. In het geval van een hellend dak bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 3,50m en de maximale nokhoogte 4,50m.
 - De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. Ook dient het materiaalgebruik afgestemd te worden op het materiaalgebruik van het hoofdgebouw.
- **Private sportinfrastructuur in open lucht, tuinaccommodatie en verhardingen:**
Maximaal 30% van de niet-bebouwde perceelsoppervlakte mag worden ingericht met private sportinfrastructuur in open lucht, tuinaccommodatie en verhardingen in functie van opritten, tuinpaden en terrassen voor zover de afwatering gebeurt naar de niet verharde delen, of naar een eigen opvang, of dat er gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen.
- **Groenvoorzieningen:**
Minimum 30% van de niet-bebouwde perceelsoppervlakte dient voorzien te worden van groenvoorzieningen. Hierbij staat in de mate van het mogelijke het behoud van het huidige bomenbestand voorop.

- **Toegangen:**
Per perceel is slechts één toegang met een breedte van maximum 4,00m toegestaan.
- **Afsluitingen:**
 - Inheemse en standplaatsgebonden hagen, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting van maximum 2,00m hoog:
Als type haag zijn onder meer *Fagus sylvatica* (Groene beuk), *Fagus sylvatica* 'purpurea' (Rode beuk), *Carpinus betulus* (Haagbeuk) of *Ilex aquifolium* (Hulst) toegestaan;
 - Vrij groeiende inheemse en standplaatsgebonden struikgordel, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting van maximum 2,00m hoog. Ook *Rhododendron ponticum* is toegestaan als struikgordel;
 - Ter hoogte van de perceelstoegang zijn poorten toegestaan voor zover de kleuren en het materiaalgebruik zijn afgestemd op de parkomgeving. De hoogte van de poort wordt beperkt tot 2,00m;
 - Eventuele pilasters horende bij toegangspoorten hebben een oppervlakte van maximum 0,50 m² en een hoogte van maximum 2,00m.

Bij de keuze van de afsluiting dient rekening te worden gehouden met aspecten als bezonning en esthetisch voorkomen ten opzichte van de aanpalende percelen.

Voor het bepalen van de toegestane hoogte van de afsluitingen geldt als referentiepeil het vloerpeil van de bijhorende woning.

2.2.3 Beheers- en beleidsvoorschriften

2.2.3.1 Vergunningsaanvraag

Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de gebouwen en de perceelsinrichting de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt én dat een optimale integratie in de parkomgeving wordt gegarandeerd.

- **Opmaak vergunningsaanvraag:**
Voor de beoordeling van de ruimtelijke draagkracht dient bij de vergunningsaanvraag een motivatienota te worden toegevoegd waarin wordt aangetoond dat het ruimtelijk functioneren van de parkomgeving niet wordt geschaad. Hiertoe dienen volgende ruimtelijke en functionele aspecten te worden gemotiveerd:
 - De perceelsinrichting en de oprichting van de gebouwen dient te gebeuren met respect voor de parkomgeving;
 - De privacy voor de omwonenden dient te worden gerespecteerd;
 - De toegestane ruimte voor vrije beroepen mag geen significante verkeersstromen teweeg brengen. Ook de te voorziene parkeerruimten dienen beperkt te blijven;

Voor de beoordeling van de landschappelijke integratie in de parkomgeving dient bij de eerste vergunningsaanvraag een inrichtingsplan te worden gevoegd van het perceel waaruit moet blijken dat er voldoende aandacht gegeven wordt aan volgende criteria:

- maximaal behoud van het park:
 - weergave en beschrijving van het huidige bomenbestand

- contextuele inpassing in de omgeving van de bebouwing en de inrichting van de niet-bebouwde perceelsoppervlakte:
 - aanduiding van de te behouden en de aan te planten hoogstammen;
 - voorziene inplanting van hoofdgebouw, bijgebouw, tuinaccommodatie en verhardingen;
 - weergave van het materiaalgebruik en de vormgeving van gebouwen;
 - weergave van het type verharding;
 - weergave van het materiaalgebruik en de vormgeving van afsluitingen, poorten en pilasters.
- Het respecteren van de principes inzake integraal waterbeheer:
 - voorzieningen inzake afwatering;

Indien bij een volgende vergunningsaanvraag wordt afgeweken van het eerste inrichtingsplan, dan dient een nieuw inrichtingsplan te worden toegevoegd aan de desbetreffende vergunningsaanvraag.

2.2.3.2 *Beheersaspecten*

De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de bomen, die door de gemeente zijn aangeplant.

2.3 ZONE 3: ZONE VOOR WONEN IN EEN PARKOMGEVING: PROJECTZONE

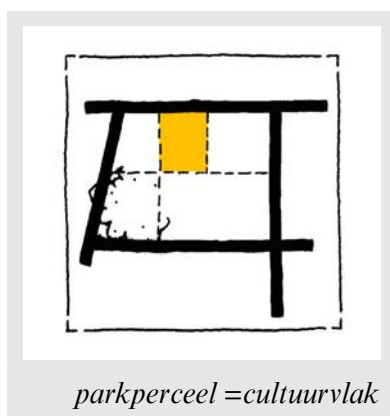
2.3.1 Bestemming

De zone is bestemd voor vrijstaande ééngezinswoningen, waarbij de oprichting van één bijgebouw per ééngezinswoning in functie van autostalplaats, berging, tuinaccommodatie of private sportinfrastructuur is toegestaan.

De woonfunctie kan worden aangevuld met een beperkte ruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen voor zover ze de ruimtelijke draagkracht van de buurt niet overschrijden. Bovendien mag de oppervlakte voor vrije beroepen niet meer dan 100m² bedragen en moet de woonfunctie in gebruiksoppervlakte primeren.

2.3.2 Inrichtingsvoorschriften

Het parkperceel wordt in hetgeen volgt als één geheel beschouwd. Het volledige perceel komt bijgevolg in aanmerking om te worden ingericht als cultuurvlak.



- **Perceelsgrootte:**
Bij het opsplitsen of herverkavelen van de projectzone bedraagt de minimale perceelsgrootte 1.000m².
- **Hoofdgebouw:**
 - Maximum 20% van de perceelsoppervlakte kan ingenomen worden door het hoofdgebouw. De maximale grondoppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt 250m².
 - Plaatsing:
 - Plaatsing ten opzichte van de voorste perceelsgrens (waarlangs het perceel ontsloten wordt): op minimum 5,00m en maximum 8,00m afstand;
 - Plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: op minimum 4,00m afstand;
 - Plaatsing ten opzichte van de achterperceelsgrens: op minimum 8,00m afstand;
 - Plaatsing ten opzichte van de overige zonegrenzen: op minimum 3,00m afstand.

- 
- 22

- **Toegangen:**

Per perceel is slechts één toegang met een breedte van maximum 4,00m toegestaan.

- **Afsluitingen:**

- Inheemse en standplaatsgebonden hagen, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting van maximum 2,00m hoog:
Als type haag zijn onder meer *Fagus sylvatica* (Groene beuk), *Fagus sylvatica* 'purpurea' (Rode beuk), *Carpinus betulus* (Haagbeuk) of *Ilex aquifolium* (Hulst) toegestaan;
- Vrij groeiende inheemse en standplaatsgebonden struikgordel, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting van maximum 2,00m hoog. Ook *Rhododendron ponticum* is toegestaan als struikgordel;
- Ter hoogte van de perceelstoegang zijn poorten toegestaan voor zover de kleuren en het materiaalgebruik zijn afgestemd op de parkomgeving. De hoogte van de poort wordt beperkt tot 2,00m;
- Eventuele pilasters horende bij toegangspoorten hebben een oppervlakte van maximum 0,5m² en een hoogte van maximum 2,00m.

Bij de keuze van de afsluiting dient rekening te worden gehouden met aspecten als bezonning en esthetisch voorkomen ten opzichte van de aanpalende percelen.

Voor het bepalen van de toegestane hoogte van de afsluitingen geldt als referentiepeil het vloerpeil van de bijhorende woning.

- **Ontsluiting:**

Voor de ontsluiting van de projectzone wordt een nieuwe ontsluitingsweg voorzien, die aansluit op Ganzeplas. De minimale rooilijnbreedte van de weg bedraagt 10,00m. Voor deze weg zijn de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor verharde dreven (ZONE 8: ZONE VOOR VERHARDE DREVEN) van toepassing.

2.3.3 Beheers- en beleidsvoorschriften

De projectzone dient in zijn geheel ontwikkeld te worden hetzij door een bouwproject hetzij door een verkaveling.

2.3.3.1 Vergunningsaanvraag

Bij de beoordeling van het bouwproject of de verkaveling is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de parcellering, de gebouwen en de perceelsinrichting de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt én dat een optimale integratie in de parkomgeving wordt gegarandeerd.

- **Opmaak vergunningsaanvraag:**

Voor de beoordeling van de ruimtelijke draagkracht dient bij de vergunningsaanvraag voor de volledige projectzone een motivatienota te worden toegevoegd waarin wordt aangetoond dat het ruimtelijk functioneren van de parkomgeving niet wordt geschaad. Hiertoe dienen volgende ruimtelijke en functionele aspecten te worden gemotiveerd:

- De parcellering van de projectzone dient in harmonie met de omgeving te gebeuren;

- De perceelsinrichting en de oprichting van de gebouwen dienen te gebeuren met respect voor de parkomgeving;
- De privacy voor de omwonenden dient te worden gerespecteerd;
- De toegestane ruimte voor vrije beroepen mag geen significante verkeersstromen teweeg brengen. Ook de te voorziene parkeerruimten dienen beperkt te blijven.

Voor de beoordeling van de landschappelijke integratie in de parkomgeving dient bij de eerste vergunningsaanvraag een globaal inrichtingsplan voor de volledige projectzone te worden gevoegd waaruit moet blijken dat er voldoende aandacht gegeven wordt aan volgende criteria:

- maximaal behoud van het park:
 - weergave en beschrijving van het huidige bomenbestand
- contextuele inpassing in de omgeving van de bebouwing en de inrichting van de niet-bebouwde perceelsoppervlakte:
 - aanduiding van de te behouden en de aan te planten hoogstammen;
 - voorziene inplanting van hoofdgebouw, bijgebouw, tuinaccommodatie en verhardingen;
 - weergave van het materiaalgebruik en de vormgeving van gebouwen;
 - weergave van het type verharding;
 - weergave van het materiaalgebruik en de vormgeving van afsluitingen, poorten en pilasters.
- Het respecteren van de principes inzake integraal waterbeheer:
 - voorzieningen inzake afwatering;
- **Beoordeling vergunningsaanvraag:**
 Bij de eerste vergunningsaanvraag kan het dossier beoordeeld worden door een commissie van deskundigen. Deze beoordeling zal een advies vormen naar het College van Burgemeester en Schepenen. In de commissie van deskundigen zetelen twee vertegenwoordigers van het College van Burgemeester en Schepenen, twee vertegenwoordigers van de gemeentelijke administratie, de voorzitter van de GECORO en één vertegenwoordiger van het woonpark. Minstens één van de leden is een afgevaardigde van de (gemeentelijke) dienst Milieu.

2.3.3.2 Beheersaspecten

De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de bomen die door de gemeente zijn aangeplant.

2.4 ZONE 4: ZONE VOOR WONEN MET EEN HISTORISCH KARAKTER

2.4.1 Bestemming

De zone is bestemd voor het bestendigen van de woonfunctie binnen historisch waardevol patrimonium:

- Kasteel Loveld
- Villa Kraenepoel
- d'Hulsterhoeve

Voor kasteel Loveld en d'Hulsterhoeve zijn naast woonfuncties ook andere functies toegestaan voor zover ze de ruimtelijke draagkracht van de buurt niet overschrijden en voor zover dit gebeurt met respect voor de historische waarde van het gebouw:

- Kasteel Loveld: kleinschalige horecafaciliteiten, met inbegrip van logies-verstrekkende functies en culturele activiteiten (zoals onder meer concerten, tentoonstellingen en seminars);
- d'Hulsterhoeve: culturele activiteiten (zoals onder meer concerten, tentoonstellingen en seminars).

Enkel verbouwings-, onderhouds- en instandhoudingswerken zijn toegestaan indien deze kaderen in het behoud en de instandhouding van het patrimonium. Nieuwbouw, herbouw of uitbreidingen van bestaande bebouwing zijn niet toegestaan. Enkel in het kader van brandveiligheid en de toegankelijkheid voor minder validen kunnen beperkte technische ingrepen toegestaan worden.

Voor Kasteel Loveld is een beperkte uitbreiding toegestaan voor zover deze aansluit bij het bestaande kasteel en de uitbreiding maximum 50% van de huidige grondoppervlakte van het kasteel bedraagt. Bovendien moet de uitbreiding gebeuren met respect voor het historische karakter van het kasteel.

2.4.2 Inrichtingsvoorschriften

- **Perceelsgrootte:**
De huidige parcelering dient behouden te blijven.
- **Vormgeving:**
Bij werken aan de bestaande bebouwing dient er steeds rekening gehouden te worden met de schaal en vormgeving van de omgeving. Het materiaalgebruik zal het beeld van de omgeving ondersteunen waarbij positieve contrasten mogelijk zijn voor zover ze een meerwaarde betekenen ten opzichte van de omgeving
- **Groenvoorzieningen, verhardingen en tuinaccommodatie:**
De bestaande parkaanleg dient gerespecteerd te worden. De landschappelijke en ecologische waarden en potenties dienen tot uitdrukking te komen in de algemene parkaanleg.

2.4.3 Beheers- en beleidsvoorschriften

2.4.3.1 Vergunningsaanvraag

Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de werken de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt én dat het historisch patrimonium gegarandeerd blijft.

- **Opmaak vergunningsaanvraag:**
 Voor de beoordeling van de ruimtelijke draagkracht en het garanderen van het historisch patrimonium dient bij de vergunningsaanvraag een motivatienota te worden toegevoegd waarin wordt aangetoond dat het ruimtelijk functioneren van de omgeving niet wordt geschaad. Hiertoe dienen volgende ruimtelijke en functionele aspecten te worden gemotiveerd:
 - De historische kwaliteiten van de bebouwing en de perceelsinrichting dienen gegarandeerd te worden;
 - De aanvullende functies mogen geen significante verkeersstromen teweeg brengen. Ook de te voorziene parkeerruimten dienen beperkt te blijven;
 - De horeca-faciliteiten mogen geen grootschalige activiteiten aantrekken die de landschappelijk en natuurlijke kwaliteiten van de omgeving schaden.
- **Beoordeling vergunningsaanvraag:**
 Bij vergunningsaanvragen met een grote impact op de ecologische structuren kan het dossier beoordeeld door een commissie van deskundigen. Deze beoordeling zal een advies vormen naar het College van Burgemeester en Schepenen. In de commissie van deskundigen zetelen twee vertegenwoordigers van het College van Burgemeester en Schepenen, twee vertegenwoordigers van de gemeentelijke administratie, de voorzitter van de GECORO en één vertegenwoordiger van de afdeling Monumenten en Landschappen.

2.4.3.2 Beheersaspecten

Het beheer en onderhoud van de parkomgeving behoort tot de verantwoordelijkheid van de eigenaar.

2.5 ZONE 5: ZONE VOOR TUIN

2.5.1 Bestemming

De zone is bestemd voor private tuinen. Alle vormen van tuinaccommodatie, private sportinfrastructuur in open lucht, verharding, constructies of bebouwing zijn verboden.

2.5.2 Inrichtingsvoorschriften

- **Groenvoorzieningen:**

De oppervlakte dient voorzien te worden van groenvoorzieningen. Hierbij staat het behoud van het huidige bomenbestand voorop.

- **Afsluitingen:**

- Inheemse en standplaatsgebonden hagen, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting van maximum 2,00m hoog:
Als type haag zijn onder meer *Fagus sylvatica* (Groene beuk), *Fagus sylvatica* 'purpurea' (Rode beuk), *Carpinus betulus* (Haagbeuk) of *Ilex aquifolium* (Hulst) toegestaan;
- Vrij groeiende inheemse en standplaatsgebonden struikgordel, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting van maximum 2,00m hoog. Ook *Rhododendron ponticum* is toegestaan als struikgordel.

Bij de keuze van de afsluiting dient rekening te worden gehouden met aspecten als bezonning en esthetisch voorkomen ten opzichte van de aanpalende percelen.

2.5.3 Beheer- en beleidsvoorschriften

Het beheer en onderhoud van de tuinen behoort tot de verantwoordelijkheid van de eigenaar.

2.6 ZONE 6: ZONE VOOR NATUURONTWIKKELING

2.6.1 Bestemming

De zone is bestemd voor natuurontwikkeling. Alle vormen van tuinaccommodatie, private sportinfrastructuur in open lucht, verharding, constructies of bebouwing zijn verboden.

2.6.2 Inrichtingsvoorschriften

- **Bosbestand:**

Het bestaande bosbestand dient te worden gerespecteerd.

Bij de nieuwe aanplant van het bosbestand wordt een combinatie van inheemse en standplaatsgebonden boomsoorten en heesters opgelegd, zoals onder meer:

- Boomsoorten: *Quercus robur* (Zomereik), *Betula pendula* (Ruwe berk), *Pinus sylvestris* (Grove den), *Fagus Sylvatica* (Groene beuk), *Betula pubescens* (Zachte berk), *Populus tremula* (Trilpopulier)
- Heesters: *Rhamnus frangula* (Sporkehout), *Sorbus aucuparia* (Lijsterbes), *Ilex aquifolium* (Hulst), *Corylus avellana* (Hazelaar), *Salix caprea* (Boswilg), *Rubus idaeus* (Braam), *Sambucus nigra* (Vlier)

- **Afsluitingen:**

- Inheemse en standplaatsgebonden hagen, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting van maximum 2,00m hoog:

Als type haag zijn onder meer *Fagus sylvatica* (Groene beuk), *Fagus sylvatica* 'purpurea' (Rode beuk), *Carpinus betulus* (Haagbeuk) of *Ilex aquifolium* (Hulst) toegestaan;

- Vrij groeiende inheemse en standplaatsgebonden struikgordel, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting van maximum 2,00m hoog.

- **Reliëfwijzigingen:**

Binnen de zone zijn reliëfwijzigingen niet toegestaan. Het originele rabatstelsysteem dient hierbij te worden gerespecteerd.

2.6.3 Beheer- en beleidsvoorschriften

Het beheer en onderhoud van de zone behoort tot de verantwoordelijkheid van de eigenaar.

2.7 ZONE 7: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN

2.7.1 Bestemming

De zone is bestemd voor de aanleg van een bosbestand met openbaar karakter.

2.7.2 Inrichtingsvoorschriften

- **Bosbestand:**

Binnen de zone dient in de mate van het mogelijke het bestaande bosbestand te worden gerespecteerd.

Bij de nieuwe aanplant van het bosbestand wordt een combinatie van inheemse en standplaatsgebonden boomsoorten en heesters opgelegd, zoals onder meer:

- Boomsoorten: *Quercus robur* (Zomereik), *Betula pendula* (Ruwe berk), *Pinus sylvestris* (Grove den), *Fagus Sylvatica* (Groene beuk), *Betula pubescens* (Zachte berk), *Populus tremula* (Trilpopulier)
- Heesters: *Rhamnus frangula* (Sporkehout), *Sorbus aucuparia* (Lijsterbes), *Ilex aquifolium* (Hulst), *Corylus avellana* (Hazelaar), *Salix caprea* (Boswilg), *Rubus idaeus* (Braam), *Sambucus nigra* (Vlier)

Naast bovenstaande inheemse heesters is ook *Rhododendron ponticum* toegestaan.

- **Niet-verharde paden:**

Het aanleggen van niet-verharde paden is toegestaan.

- **Afsluitingen:**

Het gebruik van afsluitingen is niet toegestaan. De zone dient vrij toegankelijk te zijn.

- **Bijzondere voorzieningen:**

Het plaatsen van klimrekken en speeltuigen is toegelaten. Ook beperkte reliëfwijzigingen in functie van spelfaciliteiten zijn toegestaan.

2.7.3 Beheers- en beleidsvoorschriften

Het beheer en het onderhoud van deze zone behoren tot de verantwoordelijkheid van de gemeente.

2.8 ZONE 8: ZONE VOOR VERHARDE DREVEN

2.8.1 Bestemming

De zone is bestemd voor een lokale weg met als voornaamste functie het ontsluiten van percelen.

Bij de inrichting en/of herinrichting van de weg geldt als principe dat de lokale ontsluitingsfunctie en de verblijfskwaliteit primeren. Dit zal resulteren in het bewerkstelligen van een gemengde verkeersafwikkeling en de aanwezigheid van groenvoorzieningen.

2.8.2 Inrichtingsvoorschriften

- **Rooilijnbreedte:**
De rooilijnbreedte wordt afgebeeld op het plan.
- **Verhardingen:**
De verharde delen dienen beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke.
- **Groenvoorzieningen:**
De niet-verharde delen van de weg dienen aangelegd te worden onder de vorm van groenaanleg.
De originele dreefstructuur dient hierbij gerespecteerd te worden. Als type boomsoort worden *Quercus robur* (Zomereik) en *Fagus sylvatica* (Groene beuk) opgelegd.
De eindpunten (ronde punten) van doodlopende wegen dienen centraal steeds aangeplant te worden met groenvoorzieningen.
- **Bijzondere voorzieningen:**
Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, beperkte nutsbebouwing en straatmeubilair zijn toegelaten.

2.8.3 Beheers- en beleidsvoorschriften

Het beheer en het onderhoud van de weg behoren tot de verantwoordelijkheid van de wegbeheerder.

2.9 ZONE 9: ZONE VOOR NIET-VERHARDE DREVEN

2.9.1 Bestemming

De zone is bestemd voor een lokale fiets- en wandeldoorsteek. Enkel plaatselijk gemotoriseerd verkeer (voor de ontsluiting van de aanpalende percelen) is hier toegestaan.

2.9.2 Inrichtingsvoorschriften

- **Rooilijnbreedte:**
De rooilijnbreedte wordt afgebeeld op het plan.
- **Verhardingen:**
Verhardingen zijn niet toegestaan.
- **Groenvoorzieningen:**
De niet-berijdbare delen van de weg dienen aangelegd te worden onder de vorm van groenaanleg.
De originele dreefstructuur dient hierbij gerespecteerd te worden. Als type boomsoort worden *Quercus robur* (Zomereik) en *Fagus Sylvatica* (Groe-ne beuk) vooropgesteld.
De eindpunten (ronde punten) van doodlopende wegen dienen centraal steeds aangeplant te worden met groenvoorzieningen.
- **Bijzondere voorzieningen:**
Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, beperkte nutsbebouwing en straatmeubilair zijn toegelaten.

2.9.3 Beheers- en beleidsvoorschriften

Het beheer en het onderhoud van de weg behoren tot de verantwoordelijkheid van de wegbeheerder.

Bijlage 1: Overzicht van de bestaande goedgekeurde, niet-vervallen verkavelin- gen

Bijlage 1: Overzicht van de bestaande goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen

dossiernummer	ref. ROHM	datum van goedkeuring
6/73	10.003.628	5/9/1973
10/63	10.003.519V	12/6/1963
wijziging	10.003.519	22/6/1992
wijziging	44001.519.4	10/3/2003
4/69	10.003.658V	20/8/1969
wijziging	44001.658.2	27/9/1999
11/63	10.003.511V	30/4/1963
15/85	10.003.511	10/02/1986
28/66	10.003.604V	12/10/1966
9/66	10.003.600V	18/4/1966
1/89	44.001.924/1	22/05/1989
wijziging	44.001.924/2	18/11/92
11/87	44.001.913/1	16/11/1987
2/66	10.003.601V	7/2/1966
10/2001	44001-1043/2	25/2/2002
16/63	10.003.510V	9/1/1963
wijziging	5.00/44001/510.2	8/3/2004
2/74	44.001.760	12/6/1974
wijziging	44.001.760.2	4/5/1998
17/78	44.001.818	26/10/1978
wijziging	44001.818	28/6/1999
14/2001	44001-579/205	18/3/2002
17/72	10.003.630	14/2/1973

6/67	10.003.630V	5/10/67
29/66	10.003.618V	14/10/1966
wijziging	44.001.618V	11/09/1989
14/82	44.001.864	14/2/1983
wijziging	44001.864.1	18/7/1988
2/82	10.003.581	26/4/1982
19/66	10.003.599V	13/7/1966
wijziging	41.001.599V	2/11/1987
wijziging	10.003.599V	3/10/1994
wijziging	44.001.599	30/11/1998
wijziging	44.001.599	19/2/2001
83/65	10.003.581V	27/9/1965
wijziging	44001.581.5	28/9/1998
wijziging	5.00/44001/581.6	13/12/2004
16/67	10.003.612V	14/6/1967
19/77	44.001.802	16/1/1978
1/97	44.001.1023/1	28/4/1997
6/88	44.001.920/1	13/9/1988
wijziging	44001.920	22/05/2000
6/96	44.001.1014/2	30/9/1996
9/89	10.003.657	20/8/1990
8/78	44.001.810	6/6/1978
wijziging	44.001.810	2/10/1979
7/87	44.001.912/1	12/10/1987
wijziging	44.001.912/3	3/2/1992
13/84	44.001.858	21/1/1985
2/80	44.001.835	16/6/1980
25/63	10.003523V	28/8/1963

wijziging	10.003.523	10/7/2000
9/79	44.001.568	13/8/1979
wijziging	44.001.568	19/08/1985
wijziging	44.001.568	22/12/1980
wijziging	44.001.568/2	12/11/1989
wijziging	44.001.568/3	18/3/1991
wijziging	44.001.568/4	27/04/1998
wijziging	44001.568	8/11/1999
100/65	10.003.597V	20/12/1965
93/65	10.003.594V	7/2/1966
11/2002	44.001.1060.2	14/4/2003
7/78	44.001.786	29/5/1978
2/68	10.003.653V	13/3/1968
13/2001	44001-1050/2	25/2/2002
4/72	10.003.586	28/6/1972
wijziging	5.00/44001/586.4	2/2/2004
7/71	10.003.732	29/12/1971
wijziging	10.003.732	28/7/1997
16/72	44.001.749	19/12/1972
10/70	10.003.726	3/6/1970
wijziging	10.003.726	5/7/1982