

RUP CANTECROY

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Stad Mortsel

voorontwerp - mei 2011



INHOUD

0.	ALGEMEEN	3
1.	PARKZONE (categorie: overig groen, gemengd open ruimte gebied)	6
2.	BEBOUWING IN PARKZONE (categorie: wonen)	9
3.	ZONE VOOR WEGENIS CANTECROYLAAN (categorie: lijninfrastructuur)	12
4.	ZONE VOOR VOLKSTUINTJES IN EEN PARKACHTIG KADER (categorie: overig groen, gemengd open ruimte gebied).	14
5.	ZONE VOOR BUFFER (categorie: overig groen, gemengd open ruimte gebied)	16
6.	ZONE VOOR WONINGEN (categorie: wonen)	17
7.	ZONE VOOR TUINEN (categorie: wonen)	20

0. ALGEMEEN

A. DUURZAAMHEIDSPRINCIPES

Het beheer van het parkdomein en alle inrichtingen moeten kaderen binnen een duurzame ontwikkeling. Voor gebouwen vertaalt dat zich in aspecten van duurzaam bouwen, voor het park in een harmonisch park- en groenbeheer, integraal waterbeheer en een minimale milieubelasting.

duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is het zodanig ontwerpen, bouwen en inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen, dat de gevolgen voor milieu en gezondheid tot een minimum worden beperkt.

Voor alle nieuwe woningbouwprojecten worden de principes van duurzaam bouwen gehanteerd : de woningen en gebouwen moeten kwalitatief van hoog niveau zijn wat betreft uitstraling, gebruik en onderhoud. De volgende criteria worden meegenomen bij de beoordeling : opbouw, indeling en vormgeving van het gebouw, comfort, licht en verluchting, energieprestaties, duurzame bouwmaterialen, ...

Voor alle nieuwe gebouwen worden maatregelen genomen voor een efficiënt energiegebruik, ruimtegebruik en afvalwaterbeheer en voor de opvang, buffering en mogelijk hergebruik van het hemelwater. Het gebruik van groendaken is aangewezen bij de realisatie van platte daken.

Ook met betrekking tot de inrichting van het openbaar domein en de groenzones wordt aandacht besteed aan duurzaamheid. Hierbij wordt gedacht aan duurzaam ruimtegebruik, doordachte inplanting van verlichting, ...

minimale milieubelasting

Alle gebruikte bouwmaterialen moeten verantwoord worden in het kader van duurzaam bouwen. Ze moeten over hun volledige levensduur beschouwd een minimale milieudruk veroorzaken.

alternatieve energie - investeren in duurzame technologie

Bijzondere aandacht wordt besteed aan het energieconcept van de verbouwing van de gebouwen in het domein.

Elke initiatiefnemer zal bij de vergunningsaanvraag aantonen dat de gewenste duurzaamheidsprincipes inzake water, energie, ruimtegebruik, mobiliteit en materiaalgebruik nagevolgd worden. Om het hoogwaardige parkkarakter extra te ondersteunen zal elke initiatiefnemer aantonen dat bijzondere inspanningen geleverd worden op vlak van integraal waterbeheer en/of alternatieve energie.

Bij het inrichten van dit gebied moet er gestreefd worden naar een duurzame energiehuishouding. Voorbeelden zijn:

- doorgedreven isolatiemaatregelen;
- warmtekrachtkoppeling;
- hergebruik en benutten van restwarmte of –koude;
- recuperatie van hemelwater;

integraal waterbeheer

Het kasteeldomein moeten optimaal beheerd worden volgens de principes van integraal waterbeheer.

De verhardingen van parkeerruimten, autowegen, wandel- en fietswegen worden uitgevoerd in waterdoorlatende verhardingen. Verhardingen in gesloten verharding zijn beperkt in oppervlakte. Onvervuild regenwater van buitenverhardingen en daken moet maximaal worden opgevangen om afvoer naar de slotgracht te vertragen. Het regenwater dient gerecupereerd te worden voor besproeiing van groenelementen (bv. gazons, grasvelden, borders) en sanitaire spoeling.

Rechtstreekse lozing van regenwater in het openbaar riool is niet toegestaan. Dank zij de aanwezigheid van de slotgracht kan in dit domein regenwater van het eigen terrein en de omgeving infiltreren en geborgen worden. Regenwater afkomstig van gebouwen, wegenis en parkeerruimten dient gefilterd te worden, vooraleer het in de slotgracht terecht komt. De slotgracht moet kunnen bufferen. Een knijpconstructie moet op de overloop voorzien worden. Een buffervolume van minimum 25 m³ per 1000 m² aangesloten verharde oppervlakte moet voorzien worden.

Voor de omwallingsgracht wordt er gestreefd naar een helder watersysteem met structuurrijke oevers.

Vervuild water moet afgevoerd worden naar het rioleringsstelsel of een eigen zuiveringsinstallatie. Lozing van vervuild water in de slotgracht is verboden. Voor de slotgracht wordt een helder watersysteem nagestreefd.

Bij de verbouwing van de gebouweninfrastructuur dient aandacht besteed te worden aan geïntegreerde zuiveringssystemen voor het grijs water. Gerecupereerd water kan in het gebouw voor diverse doeleinden herbruikt worden: voor douches en sanitair, onderhoud, ...

De afwatering van de wegenis Cantecroylaan en de parking hierlangs kan gericht zijn naar de slotgracht van het kasteeldomein Cantecroy. De afwatering van de parking bij voorkeur met buffergracht (olievervuiling indijken).

B. ARCHEOLOGISCHE ZONE

Elke toekomstige ingreep in de bodem van het domein dient archeologisch begeleid te worden dan wel op voorhand onderworpen te worden aan een archeologisch vooronderzoek in de vorm van proefsleuven of -putten.

C. HARMONISCH PARK- EN GROENBEHEERPLAN

Een harmonisch park- en groenbeheerplan moet opgesteld worden. Alle ingrepen dienen voorafgaandelijk voor advies te worden voorgelegd aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Enkel streekeigen beplanting (uitgezonderd ter hoogte van het artikel 7: zone voor tuinen) zijn toegelaten en binnen de omwalling zijn enkel typische parkbomen en beplantingen toegelaten.

D. TOEGANKELIJKHEID

De openbare wegenis en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.

Halteplaatsen voor gemeenschappelijk vervoer dienen te worden ingericht zodat zij toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.

Alle gebouwen of delen van gebouwen, domeinen en infrastructures die toegankelijk zijn voor het publiek, of waar personeel tewerkgesteld wordt, moet toegankelijk zijn voor personen met een verminderde mobiliteit.

Indien de gebouwen of delen van de gebouwen waar personeel tewerkgesteld wordt niet in aanmerking komen om personeel met een beperking te activeren, kunnen zij voor die gedeelten een afwijking van deze verplichting vragen, zo deze verplichting niet tevens bij wet of besluit verplicht is.

E. OVERIGE BEPALING

Het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties die een visueel storende invloed hebben op het omgevende landschap zoals hoogspanningsmasten of gsm-masten zijn niet toegelaten.

Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden, zijn toegelaten.

Ondergrondse leidingen kunnen aangelegd worden in combinatie met bovengrondse constructies (bv. brandkranen) en/of gebouwen voor bediening van de leidingen (bv. HS-cabine).

1. **PARKZONE (CATEGORIE: OVERIG GROEN, GEMENGD OPEN RUIMTE GEBIED)**

A. BESTEMMING

Dit gebied is bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarde van het kasteeldomein. Het kasteeldomein moet zodanig worden ingericht dat het zijn ecologische, landschappelijke en sociale functie blijvend kan vervullen.

De bestaande karakteristieken van het park dienen behouden te blijven. De niet bebouwde delen en de niet verharde delen dienen een parkachtig karakter te hebben.

Het park heeft een publiek karakter. Minstens één fiets- en wandelweg moet door het parkgebied (over de walgracht en dus niet in de rand) voorzien worden.

Het park kan ingericht worden met: wegenis, parkings en parkconstructies.

B. CONSTRUCTIES

De volgende constructies zijn in het parkgebied toegelaten, enkel mits in acht neming van de onderstaande regels:

- technische noodzakelijke elementen (in functie van rioleringen, leidingen);
- wegwijzers en informatieborden;
- zitbanken;
- speeltoestellen;
- fietsenstallingen;
- verlichtingsarmaturen;
- brugconstructie over de walgracht;
- afsluitingen door middel van een poort.

De materialen van de installaties en constructies moeten in harmonie zijn met de omgeving en een sober beeld waarborgen. Ze moeten rekening houden met de park- en erfgoedwaarde en de architecturale waarde van de gebouwen en de landschappelijke waarde van de omgeving. Ze moeten het parkkarakter zo minimaal mogelijk schaden.

Het plaatsen van verlichting is binnen de omwalling toegelaten in functie van de veiligheid en het gebruik van de zone. De best beschikbare technieken moeten worden gekozen om strooielicht in het park te vermijden.

Maximaal vijf speeltoestellen¹ kunnen in deze zone geplaatst worden.

Het voorzien van draadafsluitingen (uitgezonderd een poort, enkel voor afbakenen van dierenweiden) in de parkzone binnen de slotgracht is niet toegelaten.

Het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afval en andere is verboden in open lucht. Het aanleggen van sportterreinen is niet toegelaten.

C. VERHARDINGEN

Verharding binnen deze zone kan bestaan uit:

- fiets- en wandelwegen;
- paden;
- toegangswegen;
- parkeerplaatsen (maximaal 40);
- brandweerwegen.

De verharding moet bestaan uit waterdoorlatende bestratingen. Een eventuele brandweerweg kan enkel in gewapend gazon worden aangelegd.

In de parkzone buiten de slotgracht is enkel een verharding voor de aanleg van fiets- en wandelwegen toegelaten.

D. BESTAANDE TOEGANG (zie grafisch plan symbolische aanduiding bestaande toegang)

De bestaande toegang ter hoogte van het poortgebouw aan de Cantecroylaan dient behouden te blijven.

E. NIEUWE TOEGANGSWEG (zie grafisch plan symbolische aanduiding nieuwe toegangsweg)

Eén bijkomende toegang² kan gerealiseerd worden. Het is toegelaten de slotgracht op één plaats te overbruggen in functie van een bijkomende toegang voor gemotoriseerd verkeer en fiets- en voetgangersverkeer tot het kasteeldomein binnen de slotgracht. De nieuwe toegangsweg dient het parkkarakter zo minimaal mogelijk te schaden.

¹ Het gaat hier om kleine speeltoestellen aansluitend bij het terras (zie artikel 2: bebouwing in parkzone). Het is hier niet de bedoeling om een grote speeltuin te maken.

F. ZONE BOVENGRONDSE PARKING (zie grafisch plan symbolische aanduiding zone voor bovengrondse parking)

Maximaal 40 parkings voor bewoners zijn toegelaten binnen de omwalling. De maximaal 40 parkings voor bewoners kunnen bovengronds en/of ondergronds worden voorzien.

De bovengrondse parkings³ kunnen verspreid worden aangelegd. De bovengrondse parkeerzones moet(en) groen omkaderd worden.

G. FIETS- EN WANDELWEGEN (zie grafisch plan symbolische aanduiding fiets- en wandelwegen)

Fiets- en wandelwegen zijn symbolisch aangeduid op het grafisch plan. Deze aanduiding is indicatief. Het aantal is ook niet limitatief.

Minstens één publieke fiets- en wandelweg moet door het parkgebied (over de walgracht en dus niet in de rand) voorzien worden. Een fiets- en wandelpad ter hoogte van de slotgracht mag een ecologische inrichting van de oevers van de slotgracht niet in de weg staan.

Constructies langs deze paden zijn verboden, uitgezonderd banken, informatieborden en wegwijzers.

De verharding van de fiets- en wandelpaden bestaat uit een waterdoorlatende bestrating.

² Deze toegang is indicatief aangeduid. Deze toegang is al voorzien in de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning van 29 maart 2010. Het gaat hier om een tijdelijke brug. De definitieve ligging kan nog wijzigen.

³ Er kan ook gekozen worden om de 40 parkings of een deel van de 40 parkings ondergronds te voorzien ter hoogte van de bestaande kelder van het kasteelcomplex (zie artikel 2: gebouwen in parkzone). In totaal zijn er slechts 40 parkeerplaatsen voor bewoners binnen de omwalling van de site toegelaten.

2. BEBOUWING IN PARKZONE (CATEGORIE: WONEN)

A. BESTEMMING

Deze zone omvat drie gebouwencomplexen: een kasteelcomplex, een hoeve en een poortgebouw (zie grafisch plan symbolische aanduiding K: kasteelcomplex, H: hoeve en P: poortgebouw). De kapel en de kasteelmuur sluiten aan bij het kasteelcomplex.

De gebouwen zijn bestemd voor wonen en functies van socio - culturele publieke aard⁴ (gemeenschapsfuncties, horeca, ...). De volgende functies aansluitend aan het wonen zijn toegelaten: hotelservice⁵, keuken, gezondheids- en veiligheidsdiensten, gemeenschappelijke ruimten, administratieve⁶ en sociale ruimten, cafetaria, bezinningsruimte, berging, technische ruimten en fietsenstalling.

Minstens **5%** van de gebouwen moet ingenomen worden door een functie met een sociale- publieke aard.

Het aantal wooneenheden in deze zone is beperkt tot 61.

In deze zone is slechts één publieke horecagelegenheid met een maximale oppervlakte van maximum 400 m² binnen de contouren van de gebouwencomplexen toegelaten.

Een beheersovereenkomst die de toegelaten activiteiten regelt moet opgemaakt worden.

Maatregelen moeten getroffen worden om het geluidsniveau naar buiten toe te beperken.

⁴ We denken hier bijvoorbeeld aan: vestigingszetel heemkundige kring Mortsel, horecagelegenheid, feestruimte, tentoonstellingsruimte, kinderopvang (crèche), ...

⁵ Een hoogdynamische private hotelfunctie is niet toegelaten. Hier wordt eerder gedacht aan het toelaten van gastenkamers aansluitend aan het wonen.

⁶ Het eenzijdig invullen van de gebouwen met kantoren is niet toegelaten. De administratieve ruimte moet aansluiten bij het wonen.

B. GEBOUWEN

Kasteelcomplex (zie grafisch plan symbolische aanduiding K: kasteelcomplex)

Het bestaande gabariet, vormgeving, materialengebruik en uitzicht is bepalend bij renovatie en nieuwbouw. Veranderingen en uitbreidingen dienen steeds te gebeuren, rekening houdend met de park- en erfgoedwaarde en de architecturale waarde van de gebouwen en de omgeving.

De vormgeving en materialen moeten vanuit stedenbouwkundig, architectonisch en landschappelijk oogpunt verantwoord zijn en dienen de architecturale waarde te respecteren.

Het is verboden het kasteelcomplex af te breken en/of te herbouwen, tenzij het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp buiten de wil van de aanvrager.

- **Uitbreidingszone binnen kasteelmuur** (zie grafisch plan symbolische aanduiding: uitbreidingszone binnen kasteelmuur)

Binnen de kasteelmuur is een beperkte uitbreiding van het kasteelgebouw (uitgezonderd kapel) toegelaten.

De zone binnen de kasteelmuur kan voor maximaal 75% bebouwd worden met een nieuwbouwvolume. Het nieuwe volume heeft een maximum hoogte van 4 m.

De uitbreiding binnen de kasteelmuur kan enkel gebeuren in functie van het realiseren van een socio - culturele publieke functie.

Het RUP beoogt de publieke functie binnen de kasteelmuur een eigentijds en hoogrepresentatief karakter te geven, gericht naar de groene parkomgeving en met respect voor de aanwezige erfgoedwaarde.

In deze zone is het toegelaten om een terras voor de publieke functie aan te leggen. Maximaal 25% van de zone binnen de kasteelmuur kan aangelegd worden als terras.

- **Uitbreidingszone nieuwe verdieping** (zie grafisch plan symbolische aanduiding: uitbreidingszone nieuwe verdieping)

Aan de achterzijde van het kasteelgebouw ter hoogte van de zone die aangeduid is op het grafisch plan kan één nieuwe verdieping met een maximum hoogte van 3 m opgericht worden.

Veranderingen en aanpassingen dienen steeds te gebeuren, rekening houdend met de park- en erfgoedwaarde en de architecturale waarde van de gebouwen en de omgeving.

- **Ondergrondse parking**

Maximaal 40 parkings voor bewoners zijn toegelaten binnen de omwalling. De maximaal 40 parkings voor bewoners kunnen bovengronds en/of ondergronds worden voorzien.

Een ondergrondse parking kan enkel ter hoogte van de bestaande kelderruimte van het kasteelcomplex voorzien worden. Indien voor het realiseren van een ondergrondse parking de hoogte van de bestaande kelderruimte niet voldoende is, dan is het toegelaten deze kelderruimte beperkt te verdiepen (maximaal één verdieping -1).

Hoeve (zie grafisch plan symbolische aanduiding H: hoeve)

Het is verboden de hoeve af te breken en/of te herbouwen, tenzij het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp buiten de wil van de aanvrager. Enkel bij overmacht is herbouw binnen het vergunde bouwvolume toegelaten.

Het uitbreiden van de hoeve is niet toegelaten.

Het bestaande gabariet, vormgeving, materialengebruik en uitzicht is bepalend bij renovatie en nieuwbouw (enkel bij ramp). Veranderingen en aanpassingen dienen steeds te gebeuren, rekening houdend met de park- en erfgoedwaarde en de architecturale waarde van de gebouwen en de omgeving.

Poortgebouw (zie grafisch plan symbolische aanduiding P: poortgebouw)

Het is verboden het poortgebouw af te breken en/of te herbouwen, tenzij het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp buiten de wil van de aanvrager. Enkel bij overmacht is herbouw binnen het vergunde bouwvolume toegelaten.

Het uitbreiden van het poortgebouw is niet toegelaten.

Het bestaande gabariet, vormgeving, materialengebruik en uitzicht is bepalend bij renovatie en nieuwbouw (enkel bij ramp). Veranderingen en aanpassingen dienen steeds te gebeuren, rekening houdend met de park- en erfgoedwaarde en de architecturale waarde van de gebouwen en de omgeving.

3. ZONE VOOR WEGENIS CANTECROYLAAN (CATEGORIE: LIJNINFRASTRUCTUUR)

A. BESTEMMING

Deze wegenis heeft een ontsluitingsfunctie voor de activiteiten in het kasteeldomein Cantecroy en voor de woningen langs de Cantecroylaan (oost-west deel). Langs deze weg kan een parking in het groen worden voorzien voor de activiteiten in het kasteeldomein.

B. INRICHTING

De bestaande sfeer van de weg (landelijke weg in kasseien met hoge bomen erlangs) dient behouden te blijven. De zone ten westen van de weg kan ingericht worden als parking voor activiteiten in het kasteeldomein.

De bestaande parking langs de Cantecroylaan kan behouden blijven of er kan een nieuwe parking aangelegd worden. Maximaal 40 parkeerplaatsen kunnen hier gerealiseerd worden.

Alle niet verharde ruimtes worden ingericht met bomen en lage beplanting of een kruidlaag. De bestaande bomen langs deze weg dienen behouden te blijven en indien nodig herplant te worden.

C. CONSTRUCTIES

Alle constructies zijn verboden met uitzondering van:

- technische noodzakelijke elementen (in functie van rioleringen, leidingen);
- verlichtingsarmaturen (met minimaal strooilicht naar de omgeving);
- wegwijzers en informatieborden;
- zitbanken;
- fietsenstalling.

D. WATERBEHEER

De afwatering van de wegenis en de parking hierlangs kan gericht zijn naar de slotgracht van het kasteeldomein Cantecroy. De afwatering van de parking met buffergracht (olievervuiling indijken).

E. MATERIAALGEBRUIK VERHARDING

De weg en de parking bestaan uit kasseien.

F. BEHEER

Het beheer en het onderhoud van deze zone wordt verzorgd door de stad Mortsel, in afspraak met de eigenaar van het kasteeldomein Cantecroy.

4. ZONE VOOR VOLKSTUINTJES IN EEN PARKACHTIG KADER (CATEGORIE: OVERIG GROEN, GEMENGD OPEN RUIMTE GEBIED)

A. BESTEMMING

Deze zone biedt mogelijkheden voor passieve recreatie (volkstuintjes, hobbylandbouw en recreatief medegebruik) in een parkachtig kader. Het toekomstige landschap bestaat uit volkstuintjes en weiden, gecompartmenteerd door hagen, houtkanten, struwelen en bomenrijen.

Er is een mogelijkheid tot het aanleggen van wandel- en fietspaden.

B. TOEGELATEN WERKEN

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op volkstuintjes, hobbylandbouw en recreatief medegebruik, waaronder:

- hobbyserres met een maximale oppervlakte van 30 m²;
- materiaalbergingen ten behoeve van de volkstuinten: in de hoek of tegen de zijde van een perceel, gekoppeld per 2, met per perceel een berging met een maximale oppervlakte van 4 m², maximum kroonlijsthoogte: 2,50 m, maximale dakhelling: 35°, materialen: houten wanden; dak in hout, pannen of antracietkleurige golfplaten;
- schuilhokken voor grazend vee om beschutting te bieden tegen slechte weersomstandigheden. De constructie kan niet gebruikt worden voor de permanente stalling van dieren, ze bestaan uit een eenvoudige constructie met 1 zijde grotendeels of volledig open, met een maximum oppervlakte van 25 m², maximum kroonlijsthoogte: 2,50 m, maximale dakhelling: 35°, materialen: houten wanden, dak: hout, pannen of antracietkleurige golfplaten;
- het plaatsen van draadafsluitingen rond de volkstuinten: in donkergekleurde of gegalvaniseerde gladde metaaldraad of kunststofdraad (gesloten beschuttings bv. in hout of beton zijn niet toegelaten), de afsluitingen zijn gecombineerd met beplanting (bv. loofhaag, struweel, houtkant, uitsluitend streekeigen soorten), zodat aan de buitenzijde van het perceel het beeld wordt bepaald door de beplanting, maximum hoogte: 1,5 m, het plaatsen van poorten in hout of draadwerk is toegelaten;
- het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van weiden: de draadafsluitingen kunnen enkel bestaan uit metaaldraad of kunststofdraad bevestigd aan houten weidepalen of tronken, met een maximum hoogte van 1,50 m boven het maaiveld;
- aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- aanleggen van paden;

C. INRICHTING

In deze zone kan niet geparkeerd worden. De gebruikers van deze zone moeten een parkeergelegenheid krijgen in de zone voor wegenis Cantecroylaan (artikel 3).

Enkel een verharding van de paden is toegelaten. De verharding bestaat uit een waterdoorlatende verharding zoals dolomietverharding, grind of steenslag.

D. BEHEER

Het beheer en het onderhoud van deze zone wordt verzorgd door de stad Mortsel, in afspraak met diverse partners die bepaalde zones in concessie kunnen nemen.

5. ZONE VOOR BUFFER (CATEGORIE: OVERIG GROEN, GEMENGD OPEN RUIMTE GEBIED)

A. BESTEMMING

Is bestemd voor het creëren van een groen zichtscherm.

B. INRICHTING

De bufferstroken worden ingericht en gehandhaafd als groene ruimten. Deze strook moet integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van struikgewas en/of hagen en hoogstammige bomen, gelijkmatig gemengd, deskundig aangelegd en in stand gehouden.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van deze bufferzone zijn toegelaten.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;

Het is een bouwvrije zone. Verhardingen en stapelen zijn verboden.

Het voorzien van afsluitingen is toegelaten. Aan de buitenzijde van de bufferstrook wordt het beeld bepaald door de beplanting.

Het oprichten van een scherm of een aardewal als geluidsbuffer ten opzichte van de drukke Krijgsbaan is toegelaten.

6. ZONE VOOR WONINGEN (CATEGORIE: WONEN)

A. BESTEMMING

Deze zone is bestemd voor wonen in ééngezinswoningen.

B. INRICHTING EN CONSTRUCTIES

Bebouwingswijze

Aaneengesloten. Er mogen geen onafgewerkte situaties (bv. blijvende blinde wachtgevels) worden gecreëerd.

Plaatsing en afmetingen van de gebouwen

a. Plaatsing van de gebouwen

- Binnen de contour van de zone.

b. Afmetingen van de gebouwen

Maximum gebouwenprofiel:

- Gelijkvloerse bouwlaag, een verdieping en een dakverdieping onder zadeldak;
- Harmonisch aansluitend bij de bestaande vergunde gebouwen;
- Kroonlijsthoogte hoofdvolume: tussen de 6 en de 7 m;
- Bouwdiepte hoofdvolume (onder het zadeldak): 9 m;
- Uitbouw op de verdieping tot maximum 13 m uit de bouwlijn (inclusief balkons en dakterrassen)
- Gelijkvloerse uitbouw: tot maximum 17 m uit de bouwlijn;
- Kroonlijsthoogte uitbouw: 3 m.

Voorkomen van de gebouwen

a. Gevel- en dakmaterialen

- esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, in kleurharmonie met de omgeving.
- blinde gevels: af te werken in hetzelfde gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw
- afwerking van wachtgevels: bitumenasfalt- en foliebekleding niet toegelaten

b. Dakvormen

- Hoofdgebouwen
 - zadeldak met overheersende nokrichting evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn
 - dakhelling minimum 35° en maximum 50°
- Uitbouwen: plat dak
- Er dient steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen te worden gerealiseerd.

c. Dakkapellen

- Dakkapellen zijn niet toegelaten.

d. Dakvlakvensters

Dakvlakvensters zijn steeds toegelaten met een maximum gezamenlijke oppervlakte van 10% van het desbetreffende dakvlak.

e. Kroonlijsten

Kroonlijsten enkel verplicht:

- aan gevels zichtbaar van op de straat
- als harmonische overgang naar een andere dakrandafwerking

f. Uitsprongen uit het gevelvlak

Uitsprongen uit de voorgevel en achtergevel zijn niet toegelaten.

Afwijkingen

Afwijkingen van bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de plaatsing, afmetingen en het voorkomen van de gebouwen zijn toegelaten voor instandhoudings- en onderhoudswerken aan en verbouwingen binnen het bestaande vergunde volume van bestaande vergunde gebouwen.

Aanleg*a. Verhardingen*

De niet bebouwde zone in deze zone kan voor maximum 50 m² verhard worden in functie van de aanleg van terrassen, tuinpaden, e.d.

b. Tuinstrook:

- niet bebouwde of verharde delen worden aangelegd als groene ruimte.

Algemeen

Alle zaken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning zijn in deze zone toegelaten.

7. ZONE VOOR TUINEN (CATEGORIE: WONEN)

A. BESTEMMING

De hoofdbestemming is tuinen.

B. INRICHTING

a. Tuinstrook

- Tuinen worden beplant met grassen, vaste planten, één- en tweejarige planten, heesters en bomen.

b. Verhardingen

Verhardingen in waterdoorlatende materialen zijn toegelaten voor:

- toegangen / toegangswegen;
- terrassen;
- één parkeerplaats per woning.

c. Bufferstrook (zie symbolische aanduiding grafisch plan)

Langs de drie zijden van de zone voor tuinen (uitgezonderd ter hoogte van de Neerhoevelaan) moet een bufferstrook worden aangelegd. De bufferstrook is een 2 m breed lineair landschapselement (houtkant en/of brede haag) van streekeigen soorten.

d. Afsluitingen

Het plaatsen van draadafsluitingen is toegelaten. Ze zijn gecombineerd met een beplanting (bv. loofhaag, struweel, houtkant, uitsluitend streekeigen soorten), maximum hoogte: 1,5 m, het plaatsen van poorten in hout of draadwerk is toegelaten.

Alle vormen van harde of gesloten afsluitingen op de perceelsgrenzen, zijn verboden. Het gaat onder andere over de volgende afsluitingsvormen: stenen of houten muurtjes; palissades, afsluitingen in betonplaten, in imitatie-houtplaten of andere kunstmatige materialen.

e. Wijzigingen van het bodemreliëf

Slechts toegelaten voor zover het maaiveld over een strook met een breedte van 5 m langsheen de perceelsgrenzen aansluit op het niveau van het aanpalende eigendom of het openbaar domein.

C. CONSTRUCTIES

Alle zaken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning zijn in deze zone toegelaten.

Stramien cvba
Mei 2011