

RUP KOUDE BEEK

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Stad Mortsel

voorontwerp – oktober 2011



Provincie Antwerpen

Gemeente Mortsel

Project **RUP Koude Beek**
Stedenbouwkundige voorschriften

Datum Oktober 2011

Voorlopig vastgesteld in de gemeenteraad van 25 oktober 2011.

De secretaris

De burgemeester

Eva Wuyts

Ingrid Pira

Stramien

Stramien

Broederminstraat 52, 2018 Antwerpen

tel: 03/248 54 02

www.stramien.be

fax: 03/248 77 80

Tinne Beirinckx

Ruimtelijk Planner

INHOUD

0.	ALGEMEEN	4
1.	ZONE VOOR NATUURONTWIKKELING EN WATERLOOPBEHEER (categorie: reservaat en natuur)	7
2.	ZONE VOOR LANDSCHAPSPARK (categorie: overig groen, gemengd open ruimte gebied).....	9
3.	ZONE VOOR BUURTPARK (categorie: overig groen, gemengd open ruimte gebied).....	11
4.	ZONE VOOR PROJECT BROUWERIJCOMPLEX (categorie: wonen)	13
5.	ZONE VOOR AANEENGESLOTEN WONINGEN (categorie: wonen).....	16
6.	ZONE VOOR VRIJSTAANDE WONING (categorie: wonen).....	18
7.	ZONE VOOR PARKTUIN BROUWERIJCOMPLEX (categorie: wonen).....	20
8.	ZONE VOOR TUINEN (categorie: wonen)	22
9.	ZONE VOOR TUINEN MET NABESTEMMING ZONE VOOR LANDSCHAPSPARK (categorie: wonen / categorie nabestemming: overig groen, gemengd open ruimte gebied).....	24
10.	ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS (categorie: lijninfrastructuur)	25
11.	FIETS- EN WANDELPADEN (INDICATIEF) (categorie: lijninfrastructuur).....	26

0. ALGEMEEN

A. VERKAVELING 082/001 (5) VALK

Een deel van de verkaveling 082/001 (5) VALK wordt opgeheven en vervangen door de artikels: artikel 3, zone voor buurtpark en artikel 8, zone voor tuinen. Het gaat om de percelen/ of delen van de percelen: 482y2, 482n2, 482c5.

B. VOORKOOPRECHT (overdruk)

Op de percelen 483 e2, 483 p, 478 b2, 478 z (deel), 478 d2, 468, 468 2 en 469 a, c, d is een voorkooprecht voor de gemeente van toepassing. De percelen zijn in overdruk aangeduid op het grafisch plan.

C. DUURZAAMHEIDSPRINCIPES

Alle inrichtingen moeten kaderen binnen een duurzame ontwikkeling. Voor gebouwen vertaalt dat zich in aspecten van duurzaam (ver)bouwen, een minimale milieubelasting, investeren in duurzame technologie en integraal waterbeheer. Voor de groene omgeving vertaalt zich dat in harmonisch park- en groenbeheer.

Om het hoogwaardige parkkarakter extra te ondersteunen zal elke initiatiefnemer aantonen dat bijzondere inspanningen geleverd worden op vlak van integraal waterbeheer.

Integraal waterbeheer

Het studiegebied moet optimaal beheerd worden volgens de principes van integraal waterbeheer.

De verhardingen van parkeerplaatsen, wandel- en fietswegen, paden, ... worden uitgevoerd in waterdoorlatende verhardingen (uitgezonderd zone voor openbare wegenis, artikel 10). Verhardingen in gesloten verharding zijn enkel toegelaten voor terrassen en beperkt in oppervlakte. Onvervuild regenwater van buitenverhardingen en daken moet maximaal worden opgevangen om afvoer naar de Koude Beek 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 Koude Beek en de geplande waterbuffers voor regenwater kan in dit gebied 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 Koude Beek en de waterbuffers terecht komt. Een buffervolume van minimum 33 m³ per 1000 m² aangesloten verharde oppervlakte moet voorzien worden.

Vervuild water moet afgevoerd worden naar het rioleringsstelsel. Lozing van vervuild water in de Koude Beek, de waterbuffers of de grachten in het gebied is verboden.

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, ...

D. ARCHEOLOGISCHE ZONE

Een archeologisch vooronderzoek is nodig bij elke vorm van grondverzet.

E. HARMONISCH PARK- EN GROENBEHEERPLAN

Voor de parkdelen moet een harmonisch park- en groenbeheerplan opgesteld worden. Alle ingrepen dienen voorafgaandelijk voor advies te worden voorgelegd aan het Agentschap voor Natuur en Bos.

F. BEPLANTING

In het landschapspark zijn enkel streekeigen beplantingen toegelaten. In alle zones moet een haag of houtkant bestaan uit streekeigen beplanting.

Bomen en kleine landschapselementen die beeldbepalend en/of structuurondersteunend zijn, zijn waardevol voor de omgeving en genieten een bescherming. Bouwvergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze bomen en kleine landschapselementen mogen het verder leven van deze bomen of de kleine landschapselementen niet aantasten of bedreigen en evenmin de aanwezige beeld- en belevingskwaliteit aantasten. Bomen en kleine landschapselementen moeten bijdragen tot het versterken van de landschappelijke structuur.

G. 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 infrastructuren 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.

H. OVERIGE BEPALING

Het oprichten van kleinschalige gebouwen, constructies en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones voor zover rekening wordt gehouden met de hoofdbestemmingen van het gebied. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen kunnen worden aangetoond.

Constructies en werken voor de aanleg van een brug of tunnel zijn toegelaten in het studiegebied.

Het aanleggen van hoogspanningsmasten of gsm-masten is niet toegelaten.

1. ZONE VOOR NATUURONTWIKKELING EN WATERLOOPBEHEER (CATEGORIE: RESERVAAT EN NATUUR)

A. BESTEMMING

Openbare waterloop, natuurontwikkeling en waterberging.

In deze zone vormt natuurontwikkeling en waterbeheer de hoofdbestemming. Zacht recreatief medegebruik (nevenbestemming) is toegestaan (wandelen, fietsen).

B. INRICHTING

Het ontwerp, de aanleg en het gebruik van deze zone moet gericht zijn op de Koude Beek. De ecologische inrichting wordt gericht op het creëren van een maximale waterberging. Waterlopen kunnen in deze zone vrij ontwikkelen of een hermeandering kan hierin actief vorm gegeven worden.

Langs de waterloop dient een zone met een breedte van 5¹ meter landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop vrij te worden gehouden van voorwerpen, constructies, aanplantingen en gebouwen die de doorgang zouden belemmeren van de machines die bij de werken worden gebruikt.

Toegelaten werken

- Alle activiteiten gericht op het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.
- Afgravingen en andere ingrepen in functie van de waterhuishouding, o.a. voor het creëren van extra waterberging, zijn toegelaten.
- Het plaatselijk overwelfen van waterlopen door bruggen en soortgelijke constructies.
- Het aanbrengen van constructies met het oog op het regelen van de waterstand. Deze constructies mogen niet leiden tot de vorming van een vismigratieknelunt.
- Oeververstevingswerken: ze dienen met natuurlijk en ecologisch verantwoorde materialen te gebeuren, bij voorkeur door beplanting met inheemse grondvasthoudende oevervegetatie.

¹ De juiste breedte van de zone tussen de zijvel van de herenwoning en de kruin van de Koude Beek is niet gekend wegens het ontbreken van een opmetingsplan. Bij een terreinbezoek ter plaatse is er een geschatte opmeting gebeurd. Het zou kunnen zijn dat de breedte tussen de kruin en de zijgevel van de herenwoning minder dan 5 m bedraagt. Op deze plek is dus een beperkte uitzondering nodig.

- Het plaatsen van panelen in functie van natuureducatie, met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 2 m².
- Het plaatsen van afsluitingen voor weidedieren. Ze bevinden zich op een afstand van 5 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop. Ze mogen niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond.
- Het aanleggen van een fiets- en wandelpad, met eventueel een bescheiden verlichting. Het fiets- en wandelpad bestaat uit een waterdoorlatende verharding.
- Binnen een zone van 4 meter breedte langs de spoorweg (zie symbolische aanduiding grafisch plan) zijn werken in functie van de spoorweg toegelaten. Hoge beplanting is hier niet toegelaten.

Verboden werken

- Eender welke bebouwing. Bemesting of het gebruik van bestrijdingsmiddelen.
- Het rechte trekken of inbuizen van de waterlopen.
- Het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit.

C. BEHEER

- De waterloop moet zijn natuurlijke functie van waterberging en waterafvoer steeds kunnen blijven vervullen, derwijze dat geen overstromingen optreden in de aanpalende woonzones
- De oever van de waterloop blijft beschikbaar voor de opvang van waterbodemslib bij ruimingswerken van de waterloop.
- de bomen en andere KLE's in deze strook dienen behouden te blijven, uiteraard mits de nodige verjonging en/of heraanplant.
- Knotbomen dienen regelmatig en deskundig te worden geknot, derwijze dat een lange levensduur wordt gewaardborgd.
- Het beheer van de waterloop en zijn oevers dient gericht te zijn op het bevorderen van de ecologische verbindingsfunctie, van de specifieke fauna en op een vergroting van de plantensoortrijkdom. Dit impliceert ondermeer dat geen bemesting of onkruidverdelgers van de aanpalende weiden, boomgaarden en aanplantingen naar de beek vloeien.

2. ZONE VOOR LANDSCHAPSPARK (CATEGORIE: OVERIG GROEN, GEMENGD OPEN RUIMTE GEBIED)

A. BESTEMMING

Deze zone heeft een sociale, esthetische, ecologische en agrarische functie.

De hoofdbestemming van deze zone is een half natuurlijk landschap met zacht recreatief medegebruik (nevenbestemming). Het gaat om nat grasland (gehooid of begraasd) met KLE's (houtkanten, heggen, boomgaarden, bomen, poelen, ...). Deze zone heeft ook een belangrijke waterbufferende rol.

Het zacht recreatief medegebruik bestaat uit wandelen en fietsen.

De percelen 478 b2, 478 z (deel), 478 d2, 468, 468 2 en 469 a, c, d zijn onderworpen aan een voorkeepsrecht voor de stad Mortsel. Het gaat hier om het recht van voorkeepsrecht in toepassing van het decreet ruimtelijke ordening. Het deel met voorkeepsrecht is op het grafisch plan in overdruk aangeduid.

B. INRICHTING

Alle handelingen moeten kaderen in een verantwoord landschaps- en waterbeheer.

Toegelaten werken

- Waterbeheersingswerken en werken in functie van de aanleg van een waterbufferbekken zijn toegestaan.
- Het plaatsen van panelen in functie van natuureducatie, met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 2 m².
- Het aanleggen van fiets- en wandelpaden, met eventueel een bescheiden verlichting. De fiets- en wandelpaden bestaan uit een waterdoorlatende verharding.
- Het aanleggen van ontsluitingswegen naar percelen met een agrarisch grondgebruik. Enkel in een waterdoorlatende verharding.
- Het plaatsen van stallingen, afsluitingen, drinkwatervoorziening en/of voederbakken voor weidedieren. Afsluitingen mogen niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond.
- Het plaatsen van zitbanken.

Verboden werken

- Eender welke bebouwing.
- Het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit.

C. BEHEER

Deze zone wordt als hooi- of graasweide gebruikt en als zodanig beheerd.

De beheeractiviteiten moeten de doelstelling dienen. Productie of een optimale teelt zijn geen doelstellingen.

Het beheer gebeurt door landbouwers of een terreinbeherende vereniging.

3. ZONE VOOR BUURTPARK (CATEGORIE: OVERIG GROEN, GEMENGD OPEN RUIMTE GEBIED)

A. BESTEMMING

In deze zone zijn gemeenschapsvoorzieningen en dagrecreatie evenwaardige bestemmingen. Als nevenactiviteit is enkel natuur- en landschapontwikkeling toegestaan.

Alleen niet-hinderlijke dagrecreatieve voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen (voorzieningen die niet storend zijn voor de woonbuurt en de natuurbeleving- en ontwikkeling) kunnen toegelaten worden.

De zone bestaat uit twee delen:

- het bestaande park Savelkoul
- het bestaande parkje langs de Boechoutselei

B. INRICHTING

Het ontwerp, de aanleg en het gebruik van deze zones moet contextueel ingepast worden. De relatie met de zone voor natuurontwikkeling en waterbeheer (artikel 1), het landschapspark (artikel 2), en de omliggende woningen met tuinen zijn de belangrijkste referentiecriteriën waaraan alle aanvragen tot aanleg en inrichting getoetst worden. De wandel- en fietsverbindingen (zie overdruk grafisch plan artikel 11) langs de Koude Beek, de verbindingen tussen het park en de omliggende woonstraten en de verbindingen tussen de verschillende bestemmingen in het studiegebied dienen in de vormgeving gestalte te krijgen.

Het bestaande park Savelkoul sluit aan bij de zone voor natuurontwikkeling en waterbeheer (artikel 1) ter hoogte van de Koude beek; er moet bijgevolg voldoende aandacht besteed worden aan de overgang tussen deze twee zones. Dit betekent onder andere het respecteren van de bestaande natuurwaarden in de zone voor natuurontwikkeling en waterbeheer (artikel 1).

De ingangen van het park moeten duidelijk zichtbaar gemaakt worden en moeten aangegeven worden door verlichting, bomengroepen, of andere architecturale elementen.

De zijde van de parken langs de Liersesteenweg en de Boechoutselei moeten voldoende transparant blijven zodat een doorzicht van de straat naar het park ontstaat.

Toegelaten werken

- Alle werken noodzakelijk voor het functioneren van het park zijn toegelaten. Het gaat hier over de uitrusting van speelpleinen, ligweides, paden, afsluitingen, afbakeningen, verlichting, meubilair, fietsenstallingen, waterpartijen, stromende waterstructuren en dergelijke.
- Het aanleggen van fiets- en wandelpaden, met eventueel een bescheiden verlichting. De fiets- en wandelpaden bestaan uit een waterdoorlatende verharding.
- Binnen een zone van 4 meter breedte langs de spoorweg (zie symbolische aanduiding grafisch plan) zijn werken in functie van de spoorweg toegelaten. Hoge beplanting is hier niet toegelaten.
- Het plaatsen van stallingen, afsluitingen, drinkwatervoorziening en/of voederbakken voor weidedieren. Afsluitingen mogen niet hoger zijn dan 1,50 meter boven de begane grond.
- Alle werken noodzakelijk voor de aanleg van een fietstunnel onder de spoorweg zijn toegelaten.
- Waterbeheersingswerken en werken in functie van de aanleg van een waterbufferbekken zijn toegestaan.
- Het plaatsen van publiciteit in functie van de parkbestemming.

Verboden werken

- Eender welke bebouwing.
- Het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit.
- Het aanleggen van een parking.

4. ZONE VOOR PROJECT BROUWERIJCOMPLEX (CATEGORIE: WONEN)

A. BESTEMMING

De gebouwen (zie symbolische aanduiding grafisch plan) in deze zone zijn bestemd voor wonen en socio-culturele of educatieve functies.

Het aantal wooneenheden in deze zone is beperkt tot 6. Aanvullend aan het wonen is in de herenwoning (1) of het brouwerijgebouw (2) ook één praktijkruimte of een logiesverstrekkend bedrijf (hotel, bed and breakfast) toegelaten. De praktijkruimte heeft een maximale vloeroppervlakte van 100 m².

Horeca is niet toegelaten.

B. INRICHTING

1. Herenwoning (zie grafisch plan symbolische aanduiding 1)

Eéngesinswoning.

De bestaande karakteristieke waarden van de gebouwen moet bewaard blijven. Veranderingen en aanpassingen dienen steeds te gebeuren, rekening houdend met de architecturale waarde van de gebouwen. Het bestaande gabariet, de vormgeving, het materialengebruik en het uitzicht is bepalend bij de renovatie van deze gebouwen.

Het is verboden de herenwoning af te breken en/of te herbouwen (uitgezonderd de achterbouw), tenzij de gebouwen geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd zijn door een plotse ramp buiten de wil van de aanvrager.

Een afbraak van de achterbouw en het vervangen van de achterbouw door een nieuw volume (maximaal 1 laag) is wel toegelaten.

De bestaande contour van de herenwoning kan aan de achterzijde uitgebreid worden met een volume met een maximale oppervlakte van 25 m². Het nieuw volume bestaat uit 1 laag en bevindt zich op een minimale afstand van 5 m ten opzichte van de kruin van de Koude Beek. Deze uitbreiding moet zich bevinden binnen de zone voor uitbreiding herenwoning (symbolische aanduiding grafisch plan).

2. Brouwerijgebouw (zie grafisch plan symbolische aanduiding 2)

In het brouwerijgebouw zijn maximaal 3 wooneenheden toegelaten.

De bestaande karakteristieke waarden van de gebouwen moet bewaard blijven. Veranderingen en aanpassingen dienen steeds te gebeuren, rekening houdend met de architecturale waarde van de gebouwen. Het bestaande gabariet, de vormgeving, het materialengebruik en het uitzicht is bepalend bij de renovatie van deze gebouwen.

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

Een uitbreiding van het gebouw is niet toegelaten.

3. Woning (zie grafisch plan symbolische aanduiding 3)

Eéngesinswoning.

Nieuwbouw en/of sloop van deze gebouwen is mogelijk mits respect voor de huidige structuur van het gebouwencomplex als een conglomeraat van bij elkaar horende onderdelen.

De woning kan niet uitgebreid worden. Het bestaande volume is het maximum. Een nieuwbouw van de woning bevindt zich op dezelfde plaats als de bestaande woning. Het dak kan bestaan uit een plat of hellend dak. Maximaal 2 bouwlagen.

4. Conciërgewoning (zie grafisch plan symbolische aanduiding 4)

Eéngesinswoning.

Nieuwbouw en/of sloop van deze gebouwen is mogelijk mits respect voor de huidige structuur van het gebouwencomplex als een conglomeraat van bij elkaar horende onderdelen.

De conciërgewoning kan uitgebreid worden met een maximale oppervlakte van 100 m². Het dak kan bestaan uit een plat of hellend dak. Maximaal 2 bouwlagen. Deze uitbreiding moet zich bevinden binnen de zone voor uitbreiding conciërgewoning (symbolische aanduiding grafisch plan).

5. Loods (zie grafisch plan symbolische aanduiding 5)

De volgende werken zijn toegelaten:

- restauratie
- herbouw
- afbraak

Bij restauratie of herbouw blijft het een loods. Het kan niet ingericht worden als woning (uitgezonderd ter hoogte van het deel dat ingenomen kan worden als uitbreiding van de conciërgewoning), praktijkruimte of kleinschalige hotelaccommodatie.

Bij afbraak kan het niet bebouwde deel ingericht worden als een binnentuin met ruimte voor maximaal 9 parkings. Het niet bebouwde deel kan ingericht met parkeerplaatsen, toegangen en terrassen.

5. ZONE VOOR AANEENGESLOTEN 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

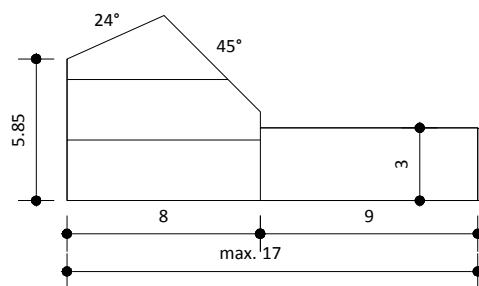
a. Plaatsing van de gebouwen

- Binnen de contour van de zone.

b. Afmetingen van de gebouwen

Minimum- en maximum gebouwenprofiel:

- Harmonisch aansluitend bij bestaande vergunde gebouwen
- Volgens profiel (zie hiernaast):
 - Kroonlijsthoogte hoofdvolume: 5,85 m;
 - Bouwdiepte hoofdvolume (onder het zadeldak): 8 m;
 - 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 is niet toegelaten.

b. Dakvormen

- Hoofdgebouwen
 - Zadeldak deel straatzijde met een dakhelling van 24° en deel tuinzijde met een dakhelling van 45°;
- 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.

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.

6. ZONE VOOR VRIJSTAANDE WONING (CATEGORIE: WONEN)

C. BESTEMMING

Deze zone is bestemd voor één ééngesinswoning.

D. INRICHTING EN CONSTRUCTIES

Bebouwingswijze

Open bebouwing.

Plaatsing en afmetingen van de gebouwen

c. Plaatsing van de gebouwen

- Vrijstaand, binnen de zone;

d. Afmetingen van de gebouwen

- Binnen de zone
- Maximum gebouwenprofiel voor het herbouwen van een woning:
 - Hoofdvolume met twee bouwlagen, schuin dak (maximaal 45°);
 - Kroonlijsthoogte hoofdvolume: maximaal 7 m;
 - Kroonlijsthoogte uitbouw: 3 m.

Voorkomen van de gebouwen

g. Gevel- en dakmaterialen

- esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, in kleurharmonie met de omgeving.

h. Dakvormen

- Schuin dak over minstens 60% van de grondoppervlakte van het gebouw. Maximale helling 45°. Platte daken zijn toegelaten op uitbouwen.

i. Dakkapellen

- Dakkapellen zijn niet toegelaten.

j. Dakvlakvensters

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

k. Uitsprongen uit het gevelvlak

Uitsprongen uit de voorgevel en achtergevel zijn niet toegelaten.

Aanleg*c. 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.

d. Tuinstrook:

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

7. ZONE VOOR PARKTUIN BROUWERIJCOMPLEX (CATEGORIE: WONEN)

A. BESTEMMING

Deze tuin moet ingericht worden als een parktuin.

B. INRICHTING

De tuin moet bestaan uit typische parkbomen en beplantingen. Minstens 5 hoogstambomen, van een behoorlijke maat, moeten verspreid in deze zone aanwezig zijn.

Verhardingen in waterdoorlatende materialen zijn toegelaten voor:

- padenstructuur;
- toegangen / toegangswegen;
- parkeerplaatsen.

Als toegang van en naar het brouwerijgebouw (2) is het toegelaten maximaal drie trapconstructies te voorzien.

In deze zone zijn maximaal 6 terrassen met een maximale oppervlakte van 25 m² toegelaten. De terrassen sluiten aan bij de bebouwing.

In het tuindeel aansluitend aan de straatzijde (Oude Steenweg, Liersesteenweg) is het toegelaten om een kleine parking voor maximaal 5 wagens te realiseren. Belangrijk is dat deze parking niet zichtbaar is vanop de straat. De parking moet zich beschut in de tuinzone bevinden achter een stevige groene haag of struikenbeplanting. Deze haag/struweel kan over een maximale breedte van 4 m onderbroken zijn voor de aanleg van een toegang naar de parkings.

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. Draadafsluitingen zijn toegelaten maar moeten gecombineerd worden met een haag of houtkant in streekeigen beplanting. Aan de buitenzijde moet het beeld bepaald worden door een haag of een houtkant. De draadafsluitingen hebben een maximale hoogte van 1,50 m.

Wijzigingen van het bodemreliëf is 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 niet-vergunningsplichtige constructies zijn toegelaten.

8. ZONE VOOR TUINEN (CATEGORIE: WONEN)

A. BESTEMMING

Deze zones hebben als bestemming tuinzone.

B. INRICHTING

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

De grens van de tuinzones grenzend aan de zone voor natuurontwikkeling en waterbeheer (artikel 1), zone voor buurt-park (artikel 3) en zone voor landschapspark (artikel 2) moet beplant worden met een haag of houtkant in streekeigen beplanting. Een haag of houtkant kan gecombineerd worden met een draadafsluiting. Aan de buitenzijde moet het beeld bepaald worden door een haag of een houtkant. De draadafsluitingen hebben een maximale hoogte van 1,50 m.

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.

Wijzigingen van het bodemreliëf is 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.

Verhardingen in waterdoorlatende materialen zijn toegelaten voor:

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

In de voortuinstrook kan één parkeerplaats aangelegd worden.

Garage (zie symbolische aanduiding grafisch plan)

De garage van de woning op het perceel 467 m² (zie symbolische aanduiding grafisch plan) kan blijven fungeren als garage. Instandhoudings- en verbouwingswerken zijn toegelaten. Nieuwbouw is niet toegelaten.

C. CONSTRUCTIES

Alle niet-vergunningsplichtige constructies zijn toegelaten.

**9. ZONE VOOR TUINEN MET NABESTEMMING ZONE VOOR LANDSCHAPSPARK (CATEGORIE: WO-
NEN / CATEGORIE NABESTEMMING: OVERIG GROEN, GEMENGD OPEN RUIMTE GEBIED)**

A. BESTEMMING

Deze zone heeft als bestemming tuinzone.

B. NABESTEMMING

Na een periode van 10 jaar na de goedkeuring van het RUP is de nabestemming zone voor landschapspark (artikel 2) van kracht. De voorschriften van artikel 2 zijn dan van toepassing. Alle gebouwen, constructies en verhardingen dienen gesloopt te worden en het terrein dient volledig ontruimd te worden.

C. INRICHTING

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

Constructies en verhardingen zijn niet toegelaten.

10. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS (CATEGORIE: LIJNINFRASTRUCTUUR)

A. BESTEMMING

De bestemming van deze zone is openbaar domein en circulatiezone voor gemotoriseerde voertuigen, fietsers, voetgangers en andere gebruikers van het openbaar domein, en tevens parkeerplaats voor voertuigen en fietsen.

B. INRICHTING

De aangeduide straten moeten ingericht worden volgens hun verkeersfunctie binnen de hiërarchie van de wegen en straten in de directe omgeving. De aanleg van deze straten zal de relatie met de verder gelegen straten moeten ondersteunen. Constructies eigen aan de bestemming kunnen steeds vergund worden.

Openbare ruimten hebben een verkeers- en verblijfsfunctie. Deze terreinen moet ingericht worden op een wijze dat langzaam verkeer steeds veilig, direct en comfortabel kan functioneren. Het autoverkeer wordt in functie van de aard van de weg, beperkt in aantal, snelheid en ruimte.

Bij de inrichting van openbare ruimte wordt voorrang verleend aan het gebruik voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer en worden verblijfsruimten functioneel ingericht.

Tussen het buurtpark en de Oude steenweg / Bessemstraat moet een veilige oversteekplaats of tunnel voorzien worden.

C. CONSTRUCTIES

Alle werken noodzakelijk voor de bouw, de inrichting en het onderhoud van het openbaar domein zijn toegelaten, in het bijzonder in relatie tot de specifieke bestemming (wegenis, paden, benodigde constructies zoals lichtmasten, verlichting, fietsenstallingen, busstallingen, e.d.)

Alle werken noodzakelijk voor de aanleg van een fietstunnel onder de Liersesteenweg zijn toegelaten.

Alle straatmeubilair moet gekozen worden in verhouding en harmonie tot zijn omgeving. Straatmeubilair wordt logisch, functioneel en eenvoudig ingericht.

11. FIETS- EN WANDELPADEN (INDICATIEF) (CATEGORIE: LIJNINFRASTRUCTUUR)

De symbolische weergave op het grafisch plan geeft niet de exacte ligging weer en is niet limitatief.

A. BESTEMMING

Kleinschalig netwerk van fiets- en wandelwegen. Gemotoriseerd verkeer is hier niet toegestaan, uitgezonderd:

- voor dienstwagens voor het onderhoud van de parkzones;
- de achtertuin van perceel 482y4 blijft met de auto bereikbaar via de noord-zuid fiets- en wandelverbinding aansluitend op de Boechoutselei;

B. INRICHTING

De fiets- en wandelpaden hebben een minimale breedte van 3 m. De verharding van de wandel- en fietspaden bestaat uit een waterdoorlatende verharding. Hierlangs is een bescheiden verlichting toegelaten.

C. CONSTRUCTIES

Alle constructies hierlangs zijn verboden met uitzondering van lage verlichtingspunten (maximale hoogte 1 m), zitbanken en vuilnisbanken.

D. BEHEER

Het beheer en het onderhoud van de fiets- en wandelwegen wordt verzorgd door de bevoegde overheid.

Stramien cvba
14 oktober 2011