



RUP 'De Vogelenzang'

Stedenbouwkundige voorschriften
Gemeente Schilde

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.



Colofon

Opdracht

RUP "Vogelenzang"

Opdrachtgever

Gemeente Schilde
Brasschaatsebaan 30
2970 Schilde

Opdrachthouder
Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
T: +32(0)3 221 55 00
IBAN: BE81 4062 0904 6124
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer

4230783039_SV_DV.docx

Projectmedewerkers

Eline Mulkens – ruimtelijk planner
Marten Dugernier – ruimtelijk planner
Giel Vanhoutte – ruimtelijk planner

Datum	Auteur	Status/ revisie	Vrijgave
Oktober 2021	Giel Vanhoutte	ontwerp	Eline Mulkens



Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting
van 15 november 2021

Op bevel,
Algemeen directeur,

De Voorzitter

Tine Vervisch

Yolande Avontroodt

Inhoudsopgave

		Blz
0	Algemene voorschriften	1
0.1	Voorschriften	1
0.2	Schaal en maatvoering	1
0.3	Bestaande gebouwen en constructies	1
0.4	Waterhuishouding	2
0.5	Begripsomschrijving	2
1	Artikel 1 – Zone voor horeca - Vogelenzang	4
1.1	Bestemming	4
1.2	Inrichting	5
2	Artikel 2 – waardevolle bomenrij	9
2.1	Bestemming	9
2.2	Inrichting	9
3	Artikel 3 – Zone voor horeca Old Birdy	10
3.1	Bestemming	10
3.2	Inrichting	11
4	Artikel 4 – zone voor wonen in open bebouwing	13
4.1	Bestemming	13
4.2	Inrichting	13
5	Artikel 5 – Groenbuffer	16
5.1	Bestemming	16
5.2	Inrichting	16

0 Algemene voorschriften

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>0.1 Voorschriften</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p> <p>0.2 Schaal en maatvoering</p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van GRB ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. De eventuele op het plan expliciet weergegeven maten zijn bindend.</p> <p>0.3 Bestaande gebouwen en constructies</p> <p>Aan de bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen die al of niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaande vergunde volume. Uitbreiding van het bestaande vergunde volume is toegelaten voor zover de nieuwe volumes beantwoorden aan de inrichtings- en beheervoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>Bij herbouw moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de inrichtingsvoorschriften voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>Bestaande hoofdzaak vergunde of vergunde geachte en niet-verkrotte constructies kunnen behouden blijven. Voor nieuwe constructies of verruimen van deze constructies moet voldoen worden aan de inrichtingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>	<p>Voor onvergunde constructies zal een (regularisatie) vergunning aangevraagd kunnen worden op voorwaarde dat de constructie voldoet aan de voorschriften van dit RUP.</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordend)
<p>0.4 Waterhuishouding</p> <p>Elke vergunningsaanvraag moet aantonen dat het project de nodige maatregelen omvat om de potentiële invloed van het project op het waterbergend vermogen te beperken en te voorkomen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er moet voldaan worden aan de vigerende regelgeving m.b.t. het hergebruik, de infiltratie en de buffering van hemelwater, de lozing en zuivering van afvalwater, en de aansluiting op de riolering. Het afvalwater van de horecazaken moet geloosd worden volgende geldende regelgeving op de riolering. - De optimalisatie van de waterhuishouding voor het plangebied wordt nagestreefd. - De inrichting van hemelwater-voorzieningen is toegestaan in alle bestemmingszones. <p>0.5 Begripsomschrijving</p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid van de voorschriften is hierbij volgende verklarende begrippenlijst toegevoegd:</p> <p>Bestemming: een doeleinde van ruimtegebruik gedetailleerd tot op het niveau van een zone, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften.</p> <p>Bijgebouw: Een bijgebouw is een gebouw dat los staat van het hoofdgebouw, waarin de hoofdbestemming niet in zijn totaliteit kan worden geherbergd. De activiteiten in het bijgebouw vormen een ondersteunende aanvulling op de activiteiten in het hoofdgebouw. De activiteiten in het bijgebouw kunnen niet zonder de activiteiten in het hoofdgebouw bestaan. Een bijgebouw is in architectonische zin ondergeschikt aan het hoofdgebouw.</p> <p>Bouwhoogte: de totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok.</p> <p>Bruto vloeroppervlakte: De som van alle beloofbare oppervlaktes, exclusief de kelders. De oppervlakte van niet-overdekte buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet opgesloten galerijen en dergelijke worden niet tot de bruto vloeroppervlakte gerekend.</p> <p>Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.</p>	<p>Opvang en/of buffering van hemelwater gerelateerd aan verharding aanwezig in het plangebied, moeten binnen het plangebied gerealiseerd worden.</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Gebruikersruimte voor de bezoekers van de horecazaak De gebruikersruimte voor de bezoekers van de horecazaak is ruimte die toegankelijk is voor bezoekers: gelagzaal, terras, inkom, sanitair... Ruimtes als keuken, berging en kantoor zijn niet inbegrepen in deze oppervlakte.</p> <p>Hoofdgebouw: het gebouw dat door zijn constructie, afmetingen of gebruik als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.</p> <p>Verhardingen: Alle bodembedekkingsmaterialen en –behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken.</p> <p>Verkrot: woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.</p> <p>Zichtgevel: van op het openbaar domein of van in de tuinzone waarneembare gevel die afgewerkt dient te worden met duurzame gevelmaterialen zoals baksteen, ...</p> <p>Zone: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</p>	

1 Artikel 1 – Zone voor horeca - Vogelenzang

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie</i></p> <p>1.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor recreatie, meer bepaald een eet- en/of drankgelegenheid. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van deze voorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>De gebruikersruimte voor de bezoekers van de horecazaak mag maximaal een nettovloeroppervlakte innemen van 695m².</p> <p>Als ondergeschikte functie is één woning van de eigenaar, exploitant of conciërge toegestaan, voor zover</p> <ul style="list-style-type: none"> - de bedrijfswoning architecturaal is geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. - er slechts één buitentoegang is tot de bedrijfswoning, deze kan eventueel geaccentueerd worden door architectuur. Daarnaast wordt één interne verbinding tussen de woning en het bedrijf toegestaan. <p>Volgende functies zijn eveneens toegelaten in deze zone al dan niet verweven met de horeca-activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - groenzone. - integraal waterbeheer. - Kleinschalige gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut die behoren tot de normale inrichting van een woonomgeving (bv. nutsleiding, elektriciteitscabines, ...), mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan de voorschriften van het betrokken gebied. <p>Volgende functies zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een dancing of discotheek. 	<p>Voorbeelden van complementaire diensten nuttig of nodig voor het aanbieden van een eet- en/of drankgelegenheid zijn: kantoorruimte, keuken, opslagplaatsen, bedrijfswoning, ...</p> <p>De gebruikersruimte voor de bezoekers van de horecazaak is ruimte die toegankelijk is voor bezoekers: gelagzaal, terras, inkom, sanitair... Ruimtes als keuken, berging en kantoor zijn niet inbegrepen in deze oppervlakte.</p> <p>Discotheek of dancing: Zaken met NACE-code 56302 (volgens klassering november 2020). Voor horeca bestemde ruimtes, die in</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordeneend)
<p>- logies of elke vorm van verblijfsrecreatie.</p> <p>De zone is opgedeeld in twee deelzones:</p> <ul style="list-style-type: none">- Deelzone A: in deze deelzone is bebouwing toegelaten. De bebouwing i.f.v. de horeca-activiteiten moet zich hier lokaliseren.- Deelzone B: In deze deelzone is bebouwing niet toegelaten m.u.v. kleinschalige gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut die behoren tot de normale inrichting van een woonomgeving (bv. nutsleiding, elektriciteitscabines, ...), mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan de voorschriften van het betrokken gebied. <p>1.2 Inrichting</p> <p>De verlichting van het terrein kan gebeuren in functie van veiligheid, toegankelijkheid en/of in functie van beperkte sfeerverlichting van het terrein. Verlichtingspalen hebben een maximale hoogte van 3,00m. De lichtstralen mogen enkel neerwaarts gericht of zijdelings binnen de grenzen van de bestemmingszone gericht worden. Voor de parking gelden specifieke voorschriften.</p> <p>Bebouwde zone (enkel toegelaten in deelzone A)</p> <p>De bebouwde grondoppervlakte (inclusief overdekte terrassen) in deze zone mag maximaal 1.240m² bedragen, hiervan mag maximaal 117m² ingenomen worden door een losstaand bijgebouw (inclusief overdekte terrassen). Deze maximale oppervlakte is uitgezonderd van ondergrondse kelderverdiepingen. In functie van de toegang naar een ondergrondse berging kan er plaatselijk een verhoging worden toegelaten. Deze moet zich echter architecturaal en vormelijk integreren met het bijgebouw.</p> <p>Maximaal één vrijstaand bijgebouw is toegelaten, mits de hoogte beperkt wordt tot één bouwlaag en 4m.</p> <p>Bij herbouw moet de bebouwing steeds voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Een maximale afstand van 15m tot de perceelgrens aan de straatzijde.- Een minimale afstand van 3m tot de perceelgrenzen aan de buurpercelen.	<p>belangrijke mate 's nachts (tussen 24 en 06 uur) bezoekers aantrekken: discotheek, danscafé, ...</p> <p>Het hoofdgebouw is gesitueerd tussen het terras en de Wijnegemsteenweg.</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordend)
<p>De maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 8,5m. De dakvorm is vrij zolang de dakhelling niet meer dan 50° bedraagt.</p> <p>Bij een omgevingsvergunningaanvraag moet worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de VLAREM-wetgeving inzake geluid en dat met betrekking tot effecten inzake geluid afdoende maatregelen werden genomen. De begrenzer van de geluidsinstallatie van de buitenbar moet worden afgestemd op 70db(A) en de begrenzer van de Old Birdy moet afgestemd worden op 80dB(A).</p> <p>Voor alle buitengevels en de bedekking van schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetische materialen. Alle gevels die zichtbaar zijn vanop de openbare weg, moeten beschouwd en afgewerkt worden als volwaardige zichtgevels. Elke uitbreiding moet qua vormgeving en architectuur aansluiten bij de architecturale en historische context van het hoofdgebouw op die wijze dat de historische waarde niet wordt aangetast.</p> <p>Laden en lossen gebeurt verplicht op de eigen kavels en niet op het openbaar domein.</p> <p>De opvang van de parkeerbehoefte moet worden voorzien op de eigen bedrijfskavels. Hiertoe moet de aanvraag tot omgevingsvergunning aantonen dat de nodige parkeerplaatsen voorzien worden om in de opvang van de parkeerbehoefte van de activiteiten te voorzien, waarbij het maximum aantal parkeerplaatsen 110 bedraagt. Van dit maximum kan slechts worden afgeweken voor zover een hogere parkeerbehoefte wordt aangetoond door middel van een mobiliteitsstudie. De parkeerplaatsen moeten voorzien worden in deelzone B.</p> <p>Er moet een fietsenstalling voor minimum 36 fietsen voorzien worden op de eigen bedrijfskavel, al dan niet overdekt, nabij de toegang tot de horecazaak. Op de fietsenstalling moeten laadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.</p> <p>Onbebouwde zone binnen deelzone A</p> <p>De niet bebouwde delen van de zone worden aangelegd als groenzone, weide of verhard in functie van de aanleg van terrassen, toegangen, petanque en andere activiteiten inherent verbonden aan de eet- en drinkgelegenheden. De onbebouwde zone mag worden verhard met een maximum van 150m². Verhardingen bevinden zich bovendien op minimum 30m van de achterste perceelsgrens.</p>	<p>De toegang naar de ondergrondse berging moet zich integreren met de buitenbar.</p> <p>Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein moet daarbij ruim genoeg zijn om drukke momenten (zomerperiodes) op te vangen gezien, er geen mogelijkheid is om de parkeervraag af te wentelen op de omgeving.</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Het is niet toegelaten hoogstambomen te verwijderen tenzij de noodzaak hiervan kan aangetoond worden in kader van veiligheid, bij ziekte, niet meer levensvatbaar of in functie van ecologisch beheer of tenzij de hoogstam zich in een zone van 5m rond de bebouwing bevindt.</p> <p>Onbebouwde zone in deelzone B</p> <p>De aanleg van de parking moet landschappelijk ingepast te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De parking bestaat uit twee delen, een kerndeel en een overflow deel. Het overflowdeel wordt enkel gebruikt bij momenten met een verhoogde parkeerbehoefte. <ul style="list-style-type: none"> o Het kerndeel beslaat maximaal 50% van de oppervlakte van de parking. o De circulatiezones in het kerndeel zijn te voorzien in waterdoorlatende materialen. De parkeervakken in het kerndeel moeten worden uitgevoerd in grasdallen. o In het overflow deel moeten zowel de parkeervakken als de circulatiezones in grasdallen worden uitgevoerd. o Maximaal twee doorsteken naar de openbare weg zijn toegelaten. - Minimaal per 10 parkeerplaatsen moet een ruimte van 12,5m² worden ingevuld met een groenaanleg inclusief hoogstamboom. - Aanduiding op grafisch plan 'groenscherm': Het geheel moet landschappelijk worden ingepast door een doordachte inrichting en materiaal gebruik, met een overwegend groen karakter en door het voorzien van een vegetatiestrook van minium 1m breed op de westelijke en noordelijke grens met het plangebied. - De parkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. - Op de parking moeten faciliteiten voorzien worden voor elektrische wagens en elektische fietsen te kunnen laden. - De verlichting op de parking moet beperkt worden tot het strikt noodzakelijke in functie van veiligheid en toegankelijkheid. De lichtstralen mogen enkel neerwaarts gericht zijn. Er mag op de parking enkel gebruikt worden gemaakt van vleermuisvriendelijke buitenverlichting, namelijk amberkleurige LED-verlichting. 	<p>De fietsenstalling moet toegankelijk, kwaliteitsvol, veilig en servicegericht ingericht worden.</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>De ruimte van deelzone B die niet in beslag wordt genomen voor parking of ontsluiting, moet als groene zone worden aangelegd met inheemse vegetatie.</p> <p>De parking moet visueel gebufferd worden ten aanzien van de Broekstraat door groenaanleg en/of afsluiting in natuurlijk materiaal.</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor de aanleg van parkeerplaatsen moet in de vergunningsaanvraag tevens worden aangetoond op welke wijze de ontstane schade aan het openbaar domein hersteld zal worden. Hierbij moet uiterlijk het plantseizoen in het jaar na de aflevering van de vergunning, de ontstane schade hersteld zijn door het opnieuw aanleggen van groenbermen al dan niet aangevuld met een houtkant.</p> <p>Tijdens de werken moeten boombeschermingszones worden aangeduid.</p> <p>Laden en lossen gebeurt verplicht op de eigen kavels en niet op het openbaar domein.</p>	<p>De vegetatiestrook kan bestaan uit heesters, hagen of hoogstamvegetatie.</p>

2 Artikel 2 – waardevolle bomenrij

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur</i></p> <p>2.1 Bestemming</p> <p>De gronden zijn bestemd als bouwvrije groenzone en moeten als dusdanig worden gevrijwaard. De hoofdfunctie is het behoud en het versterken van dit kleine landschapselement, namelijk de bomenrij langs de Broekstraat</p> <p>2.2 Inrichting</p> <p>Deze zone moet als groene ruimte worden ingericht en gehandhaafd. Deze zone moet worden gerealiseerd door het aanplanten en in stand houden van een bomenrij.</p> <p>Het is niet toegelaten om bomen uit de bomenrij te verwijderen of ingrijpende wijzigingen aan te brengen aan deze, tenzij in kader van veiligheid, tenzij bij ziekte (het geval van vegetatie) tenzij niet meer levensvatbaar (het geval van vegetatie). In dat geval dient de hoogstamvegetatie te worden vervangen door een nieuwe aanplant.</p> <p>Enkel perceelsafsluitingen in hekwerk, palen met draad of met natuurlijke materialen zijn toegelaten. Het hekwerk moet visueel transparant zijn.</p> <p>Indien een hoogstamboom uit de bomenrij wegvalt (ziekte, beschadiging, rooien,...) dient deze te worden vervangen door een nieuw exemplaar.</p> <p>Verharden tussen de bomenrij is niet toegelaten met uitzondering van maximaal twee doorsteken (bijvoorbeeld één inrit en één uitrit) voor de parking. Er moeten maatregelen genomen worden om parkeren hier te vermijden.</p> <p>Bij de werkzaamheden in de nabijheid van de bomen zullen maatregelen genomen worden teneinde de bestaande bomen en hun wortelstructuur voldoende te beschermen.</p>	<p>Maatregelen om het parkeren in de bomenrij te vermijden zijn bv.: het aanbrengen van lage constructies (bv. paaltjes), en/of lage beplanting.</p>

3 Artikel 3 – Zone voor horeca Old Birdy

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie.</i></p> <p>3.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor dagrecreatie, meer bepaald een eet- en/of drankgelegenheid. Alle werken handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van deze voorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>De gebruikersruimte voor de bezoekers van de horecazaak mag maximaal een nettovloeroppervlakte innemen van 450m².</p> <p>Als ondergeschikte functie is één woning van de eigenaar, exploitant of conciërge toegestaan, voor zover</p> <ul style="list-style-type: none"> - de bedrijfswoning architecturaal is geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. - er slechts één buitentoegang is tot de bedrijfswoning, deze kan eventueel geaccentueerd worden door architectuur. Daarnaast wordt één interne verbinding tussen de woning en het bedrijf toegestaan. <p>Volgende functies zijn eveneens toegelaten in deze zone al dan niet verweven met de horeca-activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - groenzone. - integraal waterbeheer. - Eengezinswoning in een open groen kader. - Thuis kantoor is toegestaan als nevenbestemming tot maximaal 100m². Deze functie kan niet zonder de aanwezigheid van een hoofdfunctie in het pand bestaan. <p>Volgende functies zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een dancing of discotheek. 	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordend)
<p>- logies of elke vorm van verblijfsrecreatie.</p> <p>3.2 Inrichting</p> <p>Bebouwde zone</p> <p>De totale bebouwde grondoppervlakte (inclusief overdekte terrassen en inclusief bijgebouwen) mag maximaal 550m² bedragen. De maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 6,5m. De dakvorm is vrij zolang de dakhelling niet meer dan 50° bedraagt. Eén bijgebouw is toegelaten met een maximale hoogte van 4m en een maximale oppervlakte van 40m².</p> <p>Bij een omgevingsvergunningaanvraag voor deze zone moet worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de VLAREM-wetgeving inzake geluid en dat met betrekking tot effecten inzake geluid afdoende maatregelen werden genomen. Teneinde te voldoen aan de voorwaarde 30 dB(A) (nachtperiode) moet de begrenzer van de geluidsinstallatie afgesteld worden op 80dB(A). De buitenboxen laten niet toe de geluidsemissie voldoende te beperken en moeten uitgeschakeld worden.</p> <p>Voor alle buitengevels en de bedekking van schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetische materialen. Alle gevels die zichtbaar zijn van op de openbare weg moeten beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige zichtgevels. Elke uitbreiding moet qua vormgeving en architectuur aansluiten bij de architecturale en historische context van het hoofdgebouw op die wijze dat de historische waarde niet wordt aangetast.</p> <p>Er moet een fietsenstalling voor minimum 20 fietsen voorzien worden op de eigen bedrijfskavel, al dan niet overdekt. Op de fietsenstalling moeten laadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden.</p> <p>Onbebouwde zone</p> <p>De niet bebouwde delen van de zone worden aangelegd als groenzone of verhard in functie van de aanleg van terrassen, toegangen en andere activiteiten inherent verbonden aan de eet- en drinkgelegenheid.</p> <p>Langs de oostelijke zonegrens (grenzend aan een woonperceel) moet een visuele groenbuffer gerealiseerd worden (in het onbebouwde deel) van 2m breed. Deze groenbuffer moet uit een evenwichtige mix van hoogstammige bomen, onderbeplanting en schermbeplanting bestaan zodat een visuele afscherming ontstaat ten aanzien van het woonlint. Het groenscherm moet minimaal 2,50m hoog zijn. Uiterlijk het</p>	<p>Deze voorschriften laten een beperkte uitbreiding van de capaciteit toe (t.a.v. situatie voorafgaand aan dit RUP): met name mogelijkheid tot overdeken terras en realisatie bijgebouw.</p> <p>De fietsenstalling moet toegankelijk, kwaliteitsvol, veilig en servicegericht ingericht worden.</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>plantseizoen volgend op het verlenen van een omgevingsvergunning voor recreatieve activiteiten op basis van dit RUP, moet deze groenbuffer integraal beplant zijn. Bij de vergunningsaanvraag wordt een beplantingsplan gevraagd voor de integrale groenbuffer. Binnen deze visuele groenbufferstrook zijn alle vormen van verhardingen uitgesloten.</p> <p>Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, wat inhoudt dat enkel inheemse autochtone beplanting wordt gebruikt. Het is niet toegelaten hoogstambomen te verwijderen tenzij de noodzaak hiervan kan aangetoond worden in kader van veiligheid, bij ziekte, niet meer levensvatbaar of in functie van ecologisch beheer of tenzij de hoogstam zich in een zone van 5m rond de bebouwing bevindt.</p> <p>De verlichting van het terrein kan gebeuren in functie van veiligheid en toegankelijkheid en/of in functie van beperkte sfeerverlichting van het terrein. Verlichtingspalen hebben maximale hoogte van 3,00m. De lichtstralen mogen enkel neerwaarts gericht of zijdelings binnen de grenzen van bestemmingszone gericht worden.</p>	

4 Artikel 4 – zone voor wonen in open bebouwing

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</i></p> <p>4.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor eengezinswoningen in een open groen kader.</p> <p>Thuiskantoor is toegestaan als nevenbestemming tot maximaal 100m². Deze functie kan niet zonder de aanwezigheid van een woonfunctie in het pand bestaan. Zorgwonen is toegestaan.</p> <p>4.2 Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Het aantal vergunde / vergund geachte hoofdgebouwen en het aantal woonegelegenheden zoals bekend bij de definitieve vaststelling van voorliggende RUP, geldt als een maximum binnen deze zone. Er kunnen geen bijkomende woonegelegenheden worden toegestaan, met uitzondering van zorgwonen conform de wettelijke bepalingen.</p> <p>Bij herbouw en uitbreiding geldt dat de grondoppervlakte maximaal 250m² bedraagt, inclusief het bijgebouw, waarbij de bebouwing steeds moet voldoen aan volgende voorwaarden, ook als dit het grondoppervlak limiteert tot minder dan 250m²:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een afstand van minimum 15m – maximum 23m tot de perceelgrens aan de straatzijde. - Een minimale afstand van 5m tot de perceelgrenzen aan de buurpercelen. <p>De maximale bouwhoogte bedraagt 8m, de dakvorm is vrij, zolang de dakhelling niet meer dan 50° bedraagt.</p> <p>Maximaal één vrijstaand bijgebouw kan worden opgericht.</p>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>De niet bebouwde delen van de zone worden aangelegd als tuin met groenaanleg, halfverhard of verhard in functie van de aanleg van terrassen, toegangen, parkeerplaats voor de woning of laad- of loszone. Parking voor horeca-activiteiten kunnen niet binnen deze zone afgewenteld worden.</p> <p>Verharding is enkel toegelaten in functie van toegangen, terras, opritten, zwembad. De verhardingen bevinden zich op maximum 30m afstand van de uiterste grens van de woning en op minimum 3m van de perceelgrenzen.</p> <p>Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, wat inhoudt dat enkel inheemse autochtone beplanting wordt gebruikt en de verharding wordt beperkt.</p> <p>Het is niet toegelaten hoogstambomen te verwijderen tenzij de noodzaak hiervan kan aangetoond worden in kader van veiligheid, bij ziekte, niet meer levensvatbaar of in functie van ecologisch beheer of tenzij de hoogstam zich in een zone van 5m rond de woning bevindt.</p>	<p>Deze laad- en loszone kan ook aangewend worden voor functies op naastliggende percelen.</p>

5 Artikel 5 – Groenbuffer

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie</i></p> <p>5.1 Bestemming</p> <p>Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een permanente groenbuffer met als doel een visuele afscherming ten aanzien van de zone voor horeca.</p> <p>5.2 Inrichting</p> <p>De groenbuffer moet bestaan uit een evenwichtige mix van hoogstammige bomen, onderbeplanting en schermbeplanting zodat een visuele afscherming ontstaat ten aanzien van het woonlint. Het groenscherm moet minimaal 2,50m hoog zijn. Uiterlijk het plantseizoen volgend op het verlenen van een omgevingsvergunning voor recreatieve activiteiten op basis van dit RUP, moet deze groenbuffer integraal beplant zijn. Bij de vergunningsaanvraag wordt een beplantingsplan gevraagd voor de integrale groenbuffer. Binnen deze visuele groenbufferstrook zijn alle vormen van verhardingen uitgesloten, met uitzondering van reeds aanwezige bebouwing en/of verharding bij de inwerktruiding van het RUP. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein zich integreert in de omgeving, wat inhoudt dat enkel inheemse autochtone beplanting wordt gebruikt.</p>	

© Antea Group 2021

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.