

B.P.A. nr. 8: GROOT MOLENVELD

1ste gedeeltelijke herziening

stedenbouwkundige voorschriften

	gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad van op bevel de secretaris de burgemeester
	het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van tot de secretaris de burgemeester
	gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van de secretaris de burgemeester
	opgemaakt door studiegroep omgeving guy vloebergh ruimtelijk planner uitbreidingsstraat 390 2600 berchem 03/448.22.72

Inhoudstafel

Inhoudstafel.....	1
A. Algemene bepalingen - voorafgaande artikels.....	2
B. Bijzondere bepalingen	2
Artikel 1 Gebouwenprofielen	2
Artikel 2 Projectzones.....	3
Artikel 3 N.V.T.....	3
Artikel 4 Strook voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing.....	3
Artikel 5 N.V.T.....	3
Artikel 6 bis Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	4
Artikel 7 bis Strook voor kmo's en ambachten	6
Artikel 8 bis Strook voor kmo's, ambachten, kantoren en wonen.....	10
Artikel 9 Strook voor tuinen	13
Artikel 10 Strook voor tuinen.	13
Artikel 11 N.V.T.....	13
Artikel 12 bis Openbaar domein.....	14
Artikel 13 bis Zone voor dagrecreatie	16
Artikel 14 bis Zone voor verblijfsrecreatie	19
Artikel 15 bis Recreatiezone met erfdienstbaarheden.....	20
Artikel 16 N.V.T.....	21
Artikel 17 bis Bufferzone	22
Artikel 18 Waterlopen	24
Artikel 19 Publiciteit	24
Artikel 20 N.V.T.....	24
<i>Bijlage 1: streekeigen plantensoorten</i>	<i>25</i>
<i>Bijlage 2: ongewijzigde voorschriften</i>	<i>27</i>
A. Algemene bepalingen - voorafgaande artikels.....	27
B. Bijzondere bepalingen	38
Artikel 1 Gebouwenprofielen.....	38
Artikel 2 Projectzones.....	42
Artikel 4 Strook voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing	44
Artikel 9 Strook voor tuinen	48
Artikel 14 bis Zone voor verblijfsrecreatie.....	50
Artikel 18 Waterlopen.....	54
Artikel 19 Publiciteit	55

A. Algemene bepalingen - voorafgaande artikels

De algemene bepalingen/voorafgaande artikels van de stedenbouwkundige voorschriften van het bestemmingsplan nr.8 “Groot Molenveld” (M.B. 14.06.94) blijven ongewijzigd van toepassing (zie algemene bepalingen in bijlage).

B. Bijzondere bepalingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van de gedeeltelijke herziening worden enkel die artikels opgenomen die overeenstemmen met de bestemmingen die in het plangebied van de herziening aan bod komen.

De artikelnummers van bestemmingen die **niet** in het plangebied van de gedeeltelijke herziening aan bod komen worden aangegeven met een **N.V.T.-vermelding**. Deze nummers zijn niet van toepassing in de gedeeltelijke herziening, maar blijven gelden in het huidige B.P.A., buiten de grenzen van de gedeeltelijke herziening.

Alleen de **artikels met ‘bis’-vermelding** zijn **gewijzigd** ten opzichte van het huidige goedgekeurde B.P.A.. Deze nieuwe voorschriften zijn bijgevolg onderwerp van openbaar onderzoek.

De **artikels zonder ‘bis’-vermelding**, die wel voorkomen in het plangebied, blijven inhoudelijk ongewijzigd ten opzichte van het huidige goedgekeurde B.P.A.. Deze ongewijzigde voorschriften zijn **in bijlage** aan het document toegevoegd.

Artikel 1 Gebouwenprofielen

De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1 van het bestemmingsplan nr.8 “Groot Molenveld” (M.B. 14.06.94) blijven van toepassing (zie voorschriften in bijlage).

In het plangebied van de gedeeltelijke herziening is enkel profiel ‘G’ van toepassing.

Artikel 2 Projectzones

De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 2 van het bestemmingsplan nr.8 “Groot Molenveld” (M.B. 14.06.94) blijven van toepassing (zie voorschriften in bijlage).

Project 4 (hoek Terelststraat - Heihoefseweg) is gedeeltelijk gelegen binnen het plangebied van de gedeeltelijke herziening.

Artikel 3 N.V.T.

De bestemming ‘aaneengesloten bebouwing’ is niet van toepassing in het plangebied van de gedeeltelijke herziening.

Artikel 4 Strook voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing

De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 4 van het bestemmingsplan nr.8 “Groot Molenveld” (M.B. 14.06.94) blijven van toepassing (zie voorschriften in bijlage).

Artikel 5 N.V.T.

De bestemming ‘bebouwingswijze, vastgelegd door de in de zone aangegeven coëfficiënten en door de voorschriften’ is niet van toepassing in het plangebied van de gedeeltelijke herziening.

Artikel 6 bis Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

6.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

6.1.1. Bestemmingen

De bestemmingen dienen verenigbaar te zijn met de eigenheid en de draagkracht van het gebied en moeten passen binnen de structuur van het gebied.

Volgende inrichtingen zijn hierbij toegelaten:

- gebouwen voor gemeentelijke diensten;
- rijkswacht, politie, brandweer;
- gebouwen voor overheidsdiensten;
- containerpark, ecopark;

6.1.2. Bebouwingswijze

De bebouwing dient bescheiden te zijn en in harmonie met de omgeving.

Volgende normen zijn van toepassing:

- maximum 60% van de zone mag bebouwd worden;
- maximum 90% van de zone mag verhard (bebouwing inbegrepen) worden;
- minimum 10% van de zone moet als groene ruimte worden ingericht;
- de V/T coëfficiënt bedraagt maximum 1.

6.1.3. Plaatsing en afmetingen van de gebouwen en/of constructies

- Bouwvrije voortuinstroken: minimum 5m ten opzichte van de perceelsgrens aan Kattenbroek.
- Zijtuinstroken: minimum 3m effectieve groenstrook en minstens gelijk aan de hoogte van de zijgevels, indien deze hoger zijn de 3m.
- In een strook van 40m ten opzichte van de bovenkant van de oever van de Edegemse beek bedraagt de bouwhoogte van vaste constructies maximum 4m.
- In een strook tussen 8m en 12m ten opzichte van de bovenkant van de oever van de Edegemse beek mogen geen vaste constructies worden opgericht behoudens verhardingen.
- De kroonlijsthoogte is beperkt tot 9m.
- De nokhoogte is beperkt tot 11m, met uitzondering van technische uitrustingen, zoals opslagsilo's en zendmasten.

6.1.4. Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Vrij met dien verstande dat steeds harmonisch moet worden aangesloten op bestaande bebouwing. De dakvorm moet eveneens passen binnen de ruimere omgeving en dient er een harmonische geheel mee te vormen.

Materialen

Vrij, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving opgetrokken gebouwen en met die omgeving zelf verplicht is; de aanvrager zal de materiaalkeuze voor gevels en daken uitvoerig beschrijven en motiveren (met inbegrip van het afleveren van stalen) om aan het bovengenoemd 'harmonieecriterium' te voldoen. Alle gevels dienen beschouwd en afgewerkt als voorgevels. Bij gebrek aan voorstellen en motivatie wordt als typemateriaal voor gevels roodbruine gevelsteen en voor daken roodbruine of zwarte pannen voorgeschreven.

6.2. Aanleg van de strook

Bij de aanleg van de strook dient maximaal rekening te worden gehouden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen, hagen en grachten.

Langs de Edegemse beek dient een bouwvrije strook van 12m te worden gerespecteerd. In een strook tussen 12 en 40m vanuit de bovenrand van de oever van de beek geldt een maximale bouwhoogte van 4m.

Het niet-bebouwde gedeelte van de strook dient als groene ruimte en tuin (cfr. artikel 9 "strook voor tuinen" en artikel 11 "bouwvrije voortuinstrook" van de stedenbouwkundige voorschriften van het bestemmingsplan nr.8 "Groot Molenveld", M.B. 14.06.94) te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd, met uitzondering van de noodzakelijke inritten, toegangen en de wettelijk verplichte parkeerruimte.

De bufferstroken dienen te bestaan uit struikbeplanting en hoogstammen en dienen op de bouwaanvraag te worden ingetekend. Per 50m² bufferstrook dient minstens 1 hoogstam te worden voorzien.

Artikel 7 bis Strook voor kmo's en ambachten

7.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

7.1.1. Toegelaten bestemmingen

Hoofdbestemmingen:

- niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven;
- groothandel en distributiebedrijven, kleine en middelgrote ondernemingen, diensten zonder commerciële loketfunctie, gemeentediensten, ecopark en andere openbare nutsvoorzieningen;

De hoofdbestemming is gericht op productie-, herstel-, opslag-, sorteer-, of transportactiviteiten. Deze bestemmingen zijn toegelaten voor zover ze geen abnormale hinder, met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stank en trillingen veroorzaken voor de omgeving. Ze moeten voldoen aan de voorschriften die door de overheid desbetreffend nu en in de toekomst worden opgelegd.

Nevenbestemmingen:

Deze bestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratie en verkoop die verband houdt met de hoofdactiviteit van het bedrijf en wonen voor directie en/of bewakingspersoneel. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft beperkt tot 25% van de hoofdfunctie. Er wordt slechts één woning per bedrijf toegelaten.

7.1.2. Expliciet verboden bestemmingen

Hotel-, motel-, en congrescentrumaccommodatie, restaurant, café, discotheken, kantoren en diensten met commerciële loketfunctie (zoals o.a. bankagentschappen), supermarkten, elke vorm van kleinhandel, opslag van schroot en storten van afval.

7.1.3. Uitzonderingen

Elke vorm van kleinhandel is verboden, met uitzondering van de bestaande en vergunde bedrijvigheid (binnen de gerasterde zone op het bestemmingsplan), voor zover deze in overeenstemming blijft met de momenteel vergunde activiteiten volgens de milieu- en socio-economische vergunningen.

Wanneer de bestaande vergunde bedrijvigheid stopt treedt de (na)bestemming 'kmo en ambachten' in voegen.

7.1.4. Aard van de bebouwing

- Constructies en opslagplaatsen voor bedrijven en diensten;
- Kantoren, toonzalen en sociale inrichtingen, horende bij de bedrijven;
- Eén woning bestemd voor de directie of bewakingspersoneel;
- Parkeerplaatsen.

7.2. Bebouwingsvoorschriften

7.2.1. Ordeningsmaatregelen

- De woning dient geïntegreerd te zijn in het bedrijf en moet één architecturaal geheel vormen met de bedrijfsgebouwen (zowel qua volume, stijl als bouwmaterialen). De oprichting dient gelijktijdig met het bedrijfsgebouw te gebeuren of erna.
- Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Het begrip "harmonie" slaat voornamelijk op typologische karakteristieken van de gebouwen in de omgeving en ook op de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de materialen, de afwerking van de scheidsmuren, het volume der gebouwen en de verhouding muur/raam.

7.2.2. Plaatsing van de gebouwen

- Voortuinstrook: minimum 20m en maximum 40m ten opzichte van Prins Boudewijnlaan en minimum 10m ten opzichte van Kattenbroek.
- Zijtuinstroken: de afstand tot de perceelsgrens is ten minste gelijk aan de hoogte van de aanpalende gevel (kroonlijsthoogte) met een minimum van 7m (4m zijtuinstrook met doorgang voor hulpdiensten en 3m effectieve groenstrook).
- Maximum 50% van de perceelsoppervlakte is bebouwbaar.

Van de inplanting kan worden afgeweken wanneer het de verbouwing betreft van bestaande en vergunde gebouwen.

7.2.3. Bouwhoogte

Kroonlijsthoogte maximum 7m en nokhoogte maximum 11m met dien verstande dat:

- de bouwhoogte niet hoger is dan de afstand tot de perceelsgrens;
- dakuitbouwen voor liftkokers, lichtkoepels en schouwen met een maximumhoogte van 12m ten opzichte van het maaiveld zijn toegelaten voor zover de oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 10% van de totale dakoppervlakte;

7.2.4. Welstand van de gebouwen

De gebouwen en bijhorende constructies moeten qua vormgeving en materialen uit esthetisch oogpunt verantwoord zijn.

Gevelmaterialen zijn slechts toegelaten mits ze degelijk, duurzaam en qua kleur in harmonie zijn met de omgeving.

7.3. Aanleg van de strook

De inrichting van de strook is het onderwerp van een **inrichtingsplan**¹ dat bij elke stedenbouwkundige aanvraag wordt gevoegd.

7.3.1. Voortuinstrook

De niet-verharde en bebouwde delen dienen als siertuin te worden aangelegd en gehandhaafd.

Erfscheidingen in overeenstemming met de algemene bepalingen 0.4. punt 4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bestemmingsplan nr.8 “Groot Molenveld” (M.B. 14.06.94).

Voortuinstrook:

De verharde delen dienen te worden aangelegd in degelijke materialen die qua kleur en textuur in harmonie zijn met de omgeving.

Maximum 25% van de zone mag verhard worden. Binnen de eerste 10m ten opzichte van de rooilijn mogen geen parkeergelegenheden worden opgericht.

Overige:

Langs de perceelsgrenzen dient een minimum groenstrook van 3m te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Deze groenstrook dient als afschermfunctie en moet bestaan uit verschillende lagen streekeigen beplantingen (zie plantlijst in bijlage).

Maximum 50% van de niet-bebouwde oppervlakte mag worden verhard.

Binnen de zijtuinstroken zijn geen bijgebouwen toegelaten.

¹ Dit inrichtingsplan geeft in grondplan op schaal 1/500 en in snede op schaal 1/100 of 1/200 een ontwerp van inrichting weer met aanduiding van:

- ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten;
- situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon,...;
- situering en types van stenige massa's en ruimten zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen, ...;
- inplanting van straat- en parkmeubilair.
- een detailberekening van de V/T (indien van toepassing).

Het inrichtingsplan wordt bij het bouw aanvraagdossier gevoegd. Het College van Burgemeester en Schepenen kan aan de verlening van de bouwvergunning het betalen van een borgstelling koppelen, voor de uitvoering van de voorziene aanplantingen.

7.3.2. Parkeerplaatsen

De parkeergelegenheden moeten voorzien en aangelegd worden overeenkomstig de bepalingen vervat in de algemeen geldende voorschriften 0.4 punt 9 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bestemmingsplan nr.8 “Groot Molenveld” (M.B. 14.06.94).

De te voorziene parkeerplaatsen moeten op het inrichtingsplan van de bouwaanvraag ingetekend (en genummerd) worden en ingeplant buiten de bouwvrije tuinstroken.

7.3.3. Publiciteit

Alle visuele reclame en publiciteit dienen zich te beperken tot de bekendmaking van de bedrijvigheid op die plaats uitgeoefend of de bekendmaking van goederen die op die plaats te koop of te huur zijn. Alle reclame- en publiciteitsborden maken voorwerp uit van een afzonderlijke toelating (aan te vragen bij het gemeentebestuur).

De bepalingen van de wegbeheerder blijven van toepassing. Alle aanvragen zullen voor advies aan de bevoegde overheden worden overgemaakt.

De panelen moeten kunnen ingeschreven worden in een rechthoek waarvan de oppervlakte 3m² niet overschrijdt en ze mogen geplaatst worden volgens één van onderstaande mogelijkheden.

- Plaatsing tegen de voorgevel, tot op een maximale hoogte gelijk aan de onderdorpel van de ramen op de eerste verdieping. Eventuele verlichting ervan mag bewoners op de verdiepingen niet hinderen. De uitsprong uit de uiterste bouwlijn mag max. 100cm bedragen.
- Plaatsing in de voortuinstrook met een maximale hoogte van de constructie gelijk aan de kroonlijsthoogte.

De constructies moeten vervaardigd zijn uit duurzame materialen.

7.4. Beoordeling van de bouwaanvraag

Bij de beoordeling van de bouwaanvraag dient steeds het advies van de brandweer te worden gevraagd.

Artikel 8 bis Strook voor kmo's, ambachten, kantoren en wonen

8.1. Bestemmingsvoorschriften

8.1.1. Toegelaten bestemmingen

- Woningen.
- Niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven.
- Groothandel en distributiebedrijven, kleine en middelgrote ondernemingen, kantoren en diensten zonder commerciële loketfunctie, gemeentediensten en andere openbare nutsvoorzieningen.

Deze bestemmingen zijn toegelaten voor zover ze geen abnormale hinder, met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stank en trillingen veroorzaken voor de omgeving. Ze moeten voldoen aan de voorschriften die door de overheid desbetreffend nu en in de toekomst worden opgelegd.

8.1.2. Expliciet verboden bestemmingen

Hotel-, motel-, en congrescentrumaccommodatie, restaurant, café, discotheken, kantoren en diensten met commerciële loketfunctie (zoals o.a. bankagentschappen), supermarkten, elke vorm van kleinhandel, opslag van schroot en storten van afval.

8.1.3. Uitzonderingen

Elke vorm van kleinhandel is verboden, met uitzondering van de bestaande en vergunde bedrijvigheid, voor zover deze in overeenstemming blijft met de momenteel vergunde activiteiten volgens de milieu- en socio-economische vergunningen.

8.1.4. Aard van de bebouwing

- Huizen.
- Constructies en opslagplaatsen voor bedrijven en diensten.
- Kantoren, toonzalen en sociale inrichtingen, horende bij de bedrijven.
- Parkeerplaatsen.

In de aard van de bebouwing van deze bestemming zijn drie verschillende typologieën mogelijk, namelijk:

- woning of bedrijf;
- woning en k.m.o. gescheiden;
- woning en k.m.o. geïntegreerd.

8.2. Bebouwingsvoorschriften

8.2.1. Ordeningsmaatregelen

Type bebouwing:

- hetzij overeenkomstig de aanduidingen op het plan en van een behoorlijk vergunde verkaveling;
- hetzij volgens de bestaande perceelsindeling, met dien verstande dat in elk geval de bebouwing volgens de onderhavige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang wordt gebracht;
- **woongebouwen:** vrijstaande bebouwing overeenkomstig de profielen op het plan en in artikel 1 "gebouwenprofielen" en volgens de bepalingen van artikel 4 "gekoppelde en vrijstaande bebouwing"; aanleg van de tuinstroken overeenkomstig de bepalingen van artikel 9 "strook voor tuinen" en artikel 11 "bouwvrije voortuinstrook" van de stedenbouwkundige voorschriften van het bestemmingsplan nr.8 "Groot Molenveld" (M.B. 14.06.94). Tussen de maximum achtergevelbouwlijn van de woning en een bedrijfsgebouw dient een bouwvrije strook van minimum 16m te worden voorzien die als tuin wordt aangelegd;
- **bedrijfsgebouwen:** bebouwing en tuinstroken in overeenstemming met de bepalingen van artikel 7bis, "strook voor kmo's, ambachten en kantoren" (zie hoger);
- **woon- en bedrijfsgebouwen geïntegreerd:** de woning moet één architecturaal geheel vormen met de bedrijfsgebouwen (zowel qua volume, stijl als bouwmaterialen). De oprichting dient vooraf of gelijktijdig met het bedrijfsgebouw te gebeuren. Achteraf toegevoegde luifels dienen qua vormgeving aan te sluiten bij de bestaande bebouwing.

8.2.2. Plaatsing van de gebouwen

Voor de woningen: cfr. artikel 4 "strook voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing" van de stedenbouwkundige voorschriften van het bestemmingsplan nr.8 "Groot Molenveld" (M.B. 14.06.94).

Voor de bedrijfsbebouwing:

- de voorgevel dient te worden geplaatst op minimum 16m uit de maximum achtergevelbouwlijn van de woning of op minimum 20m en maximum 30m uit de rooilijn;
- de afstand tot de perceelsgrens is ten minste gelijk aan de hoogte van de aanpalende gevel (kroonlijsthoogte) met een minimum van 7m t.o.v. de perceelsgrenzen. Hiervan mag worden afgeweken wanneer het een verbouwing betreft van bestaande vergunde bedrijfsbebouwing, met dien verstande dat het gebouwde volume niet mag worden uitgebreid tenzij in overeenstemming met de bepalingen van dit artikel en mits akkoord van de brandweer;
- maximum 75% van de oppervlakte gevormd tussen de bouwvrije tuinstroken (7m) en de voorgevelbouwlijn van het bedrijfsgebouw komt in aanmerking voor bebouwing;
- indien op de perceelsgrenzen reeds bebouwing staat dient hier te worden op aangesloten.

8.2.3. Bouwhoogte

Voor woningen: overeenkomstig aanduidingen op plan en in art.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bestemmingsplan nr.8 “Groot Molenveld” (M.B. 14.06.94).

Voor bedrijfsbebouwing:

- kroonlijsthoogte maximum 7m met dien verstande dat:
 - . de hoogte zich beperkt onder een hoek van 45° ten opzichte van de perceelsgrenzen;
 - . dakuitbouwen voor liftkokers, lichtkoepels en schouwen met een maximumhoogte van 12m t.o.v. het maaiveld worden toegelaten (max. 10% van de dakoppervlakte);
- nokhoogte maximum 11m.

8.2.4. Aanleg van de strook

- **Voor de woningen:** aanleg volgens artikel 9 "strook voor tuinen" en artikel 11 "bouwvrije voortuinstrook" van de stedenbouwkundige voorschriften van het bestemmingsplan nr.8 “Groot Molenveld” (M.B. 14.06.94).
- **Voor bedrijfsgebouwen en geïntegreerde woon- en bedrijfsgebouwen:** aanleg volgens artikel 7bis "strook voor kmo's, ambachten en kantoren" (zie hoger).

8.3. Welstand van de gebouwen

De gebouwen en bijhorende constructies moeten qua vormgeving en materialen uit esthetisch oogpunt verantwoord zijn.

Gevelmaterialen zijn slechts toegelaten mits ze degelijk, duurzaam en qua kleur in harmonie zijn met de omgeving.

8.4. Beoordeling van de bouwaanvraag

Bij de beoordeling van de aanvraag dient het advies van de brandweer te worden gevraagd.

Artikel 9 N.V.T.

De bestemming 'strook voor tuinen' is niet van toepassing in het plangebied van de gedeeltelijke herziening.

Artikel 10 Strook voor tuinen

De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 10 van het bestemmingsplan nr.8 "Groot Molenveld" (M.B. 14.06.94) blijven van toepassing (zie voorschriften in bijlage).

Artikel 11 N.V.T.

De bestemming 'bouwvrije voortuinstrook' is niet van toepassing in het plangebied van de gedeeltelijke herziening.

Artikel 12 bis Openbaar domein

12.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

12.1.1. Bestemmingen

De elementen van het openbaar domein vervullen verkeer- en erffuncties. In het plangebied maken volgende elementen deel uit van het openbaar domein:

- zone voor wegen en pleinen (incl. 'Kattenbroek' als ontsluitingsweg recreatiegebied);
- zone voor straatpleinen: de straatpleinen dienen voor plaatselijk verkeer;
- zone voor bedieningsweg tussen parkeererf en Kattenbroek;
- zone voor voetgangers- en fietswegen;
- aslijnen voor voetgangers- en fietswegen.

Een klein gedeelte van deze zone omvat de reservatiestrook voor de aanleg van een nutsleidingenstrook rond Antwerpen.

12.1.2. Bebouwingswijze

Alle constructies zijn verboden, met uitzondering van verlichtingapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, installaties behorende bij de ondergrondse nutsleidingen, straatmeubilair, schuilhuisjes, kaarthoekjes, plantenbakken, speelhekken en dergelijke.

12.2. Aanleg

Uit de aanleg van de **wegen en pleinen** moet het belang van de erffunctie en het verkeersarme verblijfskarakter (de herbergzaamheid) duidelijk blijken, met uitzondering van de P. Boudewijnlaan. De **ontsluitingsweg** Kattenbroek vormt door haar situering een structurerend gegeven in het gebied. Bebouwing is niet toegelaten. Bij de inrichting mag maximum 45% van de totale oppervlakte van de zone verhard worden. De overige 55% van de oppervlakte van deze zone dient als een open groene ruimte ingericht te worden door gebruik van gras en/of bodembedekkers.

De **straatpleinen** worden enkel ingericht voor plaatselijk verkeer. Hierbij dient, naast de erf-functie, het groene karakter te primeren. Deze gebieden moeten een parkachtig karakter krijgen met maximum 40% verharding. Voor de verharding worden K.W.S.- en monoliete betonverhardingen niet toegelaten. De overige 60% van de oppervlakte van deze zone dient als een open groene ruimte ingericht te worden door gebruik van gras en/of bodembedekkers. Teneinde het dreef-karakter te bekomen worden per 10 lopende meter weg minimum 2 streekeigen laanbomen van middelgrote orde voorzien.

De **bedieningsweg** tussen het parkeererf van de recreatiezones en Kattenbroek wordt enkel ingericht voor plaatselijk verkeer. De breedte van de verharding bedraagt maximum 3m,

plaatselijk 5m t.b.v. het kruisen van het tweerichtingsverkeer. Deze kruisingshavens hebben een lengte van max. 12m. Langsparkeren op deze weg is niet toegelaten. De rand van de rijweg wordt afgeboord door een blokbeplanting van streekeigen lage heesters of bodembedekkers.

Ter hoogte van het **kruissymbool** op het plan voorziet de inrichting van de weg alleen een doorgang voor vrachtwagens (hulpdiensten en toelevering) en voetgangers en fietsers; niet voor personenwagens. Via de Terelststraat zijn de parkeerterreinen van het recreatiegebied niet bereikbaar voor personenwagens.

De **voetgangers- en fietsverbindingen** hebben een minimum breedte van 3m en een verharding van 2m. De toegangen worden ontoegankelijk gemaakt voor auto's. Voor de verharding van de paden worden k.w.s.- en monoliete betonverhardingen niet toegelaten. De niet verharde delen dienen ingezaaid of beplant te worden.

De op het plan ingetekende **aslijnen** van voetgangers- en fietsverbindingen zijn indicatief en kunnen met uitzondering van de start- en eindpunten, binnen een afstand van 20m ten opzichte van de aslijn variëren. Ze dienen op het betrokken perceel te worden aangelegd. Voor de inrichting wordt verwezen naar hogere alinea (zone voor voetgangers en fietsverbindingen).

Bij de aanleg van de strook en nutsleidingen dient maximaal rekening te worden gehouden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen, hagen en grachten.

Artikel 13 bis Zone voor dagrecreatie

13.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

Onderstaande voorschriften zijn van toepassing op de recreatiegebieden waarvan de ontsluiting gelegen is langs Kattenbroek (of het verlengde ervan).

Voor de andere gebieden blijven de huidige bestemmingen toegelaten en wordt elke vorm van uitbreiding, heraanleg of oprichting van constructies bevroren tot deze gebieden rechtstreeks op Kattenbroek (of het verlengde ervan) worden aangesloten.

13.1.1. Bestemmingen

Deze zone is bestemd voor dagrecreatie. Ze mag enkel recreatieve en toeristische accommodaties bevatten die geen verblijfsaccommodatie is.

Meer bepaald kunnen in deze zone sport- en speelterreinen aangelegd worden met inbegrip van de accommodatie voor de sport- en speelactiviteiten, van de omgevende openluchtinfrastructuur, administratie, beperkte horeca gebonden aan de activiteiten, jeugdlokalen, waterpartijen en parkgebieden.

Eén conciërgewoning kan worden toegelaten wanneer de vloeroppervlakte van de overdekte sportinfrastructuur meer dan 2000m² bedraagt. De bestaande feestzalen en 2de conciërgewoningen kunnen behouden blijven maar kunnen niet meer uitbreiden. Wel zijn instandhoudingwerken en verbouwingen binnen het bestaande volume toegelaten.

13.1.2. Aard van de bebouwing

Constructies en verhardingen moeten in functie staan van de recreatieve bestemming van de terreinen.

- sporthallen, recreatiecentra, zwembaden;
- tribunes en kleedruimten met beperkte horeca eraan gekoppeld;
- schuilhuisjes, picknicktafels en rustbanken;
- speeltuigen, verharde en onverharde speelterreinen;
- wandelwegen, dienstwegen en parkeerplaatsen;
- conciërgewoning.

13.1.3. Bebouwingswijze

Het toegelaten bebouwingstype wordt bepaald door de in de zone aangegeven coëfficiënten en de hiernavolgende voorschriften.

De gebouwen en constructies moeten rechtstreeks in verband staan met de bestemming van de plaats. Ze mogen geen abnormale lawaai- en lichthinder veroorzaken ten opzichte van het aanpalende woongebied.

De maximale bebouwing wordt vastgelegd door:

- de minimale oppervlakte voor effectieve groenaanleg (%)
- de maximale verhardingscoëfficiënt (%)
- de maximale bezettingscoëfficiënt (%)
- de maximale vloer-terreinindex

(a); ²
(b); ³
(c); ⁴
(d). ⁵

a	b
c	d

13.1.4. Plaatsing en afmetingen van de gebouwen

Plaatsing van de gebouwen en constructies:

- voorgevel op minimum 10m en maximum 20m van de openbare wegenis;
- overige gevels op minimum 10m van de perceelsgrenzen;
- op minimum 25m uit de bovenkant oever van de Edegemse beek.

Afmetingen gesloten constructies:

- kroonlijsthoogte: maximum 6m;
- nokhoogte: maximum 10m; echter max. 4m indien tussen 25 en 40m van Edegemse beek.

Afmetingen tribunes (open constructies met maximum 1 gesloten wand, die louter de schuil- en uitzichtfunctie voor toeschouwers onderbrengen):

- maximum vloeroppervlakte en dakoppervlakte = 200m²;
- maximum 7.5m hoogte (inclusief dak).

Van de plaatsing en afmeting van de gebouwen kan afgeweken worden voor verbouwingen aan bestaande en vergunde gebouwen.

13.1.5. Welstand van de constructies

Dakvorm: vrij, met dien verstande dat maximum 50% van het dakvlak plat is.

De materialen moeten esthetisch verantwoord zijn in een recreatiegebied met aandacht voor een kwalitatieve groene inkleding.

Voor verhardingen zijn geen k.w.s.-verhardingen of monoliete betonbetonverhardingen toegelaten. De verhardingen dienen te bestaan uit kleinschalige elementen.

² minimale groenaanleg met als functie buffergroen en parkgebied gelegen buiten de intensief gebruikte speelvelden, uitgedrukt in % van de oppervlakte zonder deze speelvelden;

³ maximum verharde oppervlakte van het gebied; bebouwing en losse verhardingen inbegrepen;

⁴ maximum bebouwbare oppervlakte in %;

⁵ V/T is de verhouding vloeroppervlakte t.o.v. terreinoppervlakte. Als terreinoppervlakte voor het berekenen van de netto-vloerindex wordt de werkelijke perceelsoppervlakte genomen. Als vloeroppervlakten worden de volledige vloeren gerekend, buitenkant muur. Vloeren in het dak worden enkel meegerekend vanaf 1,80m begaanbare ruimte. Bijgebouwen worden eveneens meegerekend.

Afsluitingen van de sportvelden dienen tot een minimum beperkt te worden. De materialen en kleuren waarin ze uitgevoerd worden, dienen met zorg gekozen in functie van een kwalitatieve en natuurlijke aanleg van het hele recreatiegebied.

13.2. Aanleg van de strook

De inrichting van de strook is het onderwerp van een **inrichtingsplan**⁶ dat bij elke bouwaanvraag wordt gevoegd. De inrichting van de zone dient maximaal rekening te houden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen, hagen en grachten.

De delen van de zone die niet door sportterreinen en bijbehorende accommodatie worden ingenomen, dienen een natuurlijke parkaanleg te krijgen teneinde passieve recreatie (spelen, wandelen, zitten, rusten) mogelijk te maken. De minimale oppervlakte van dit deel wordt in de coëfficiënten vastgelegd. Deze inrichting van de open restruimte dient de structuur en overzichtelijkheid van het hele recreatiegebied ten goede te komen. Langs de perceelsgrenzen dient, op het eigen terrein, een bufferstrook (cfr. de bepalingen van artikel 17bis) te worden aangelegd van minstens 5m breedte. In deze bufferstroken kunnen geen verhardingen of parkeergelegenheden worden aangelegd

Afsluitingen van de sportvelden dienen tot een minimum beperkt te worden.

De parkeergebieden dienen door middel van beplanting te worden gestructureerd. De groenaanleg dient verspreid te worden ingeplant. Er kunnen maximum 5 parkeereenheden gekoppeld worden opgericht. De scheiding tussen de verschillende parkeerstroken dient te gebeuren door middel van minimum 1 hoogstammige streekeigen boom per 5 parkeergelegenheden.

⁶ Dit inrichtingsplan geeft in grondplan op schaal 1/500 en in snede op schaal 1/100 of 1/200 een ontwerp van inrichting weer met aanduiding van:

- ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten;
- situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon,...;
- situering en types van stenige massa's en ruimten zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen, ...;
- inplanting van straat- en parkmeubilair.
- een detailberekening van de V/T (indien van toepassing).

Het inrichtingsplan wordt bij het bouwaanvraagdossier gevoegd. Het College van Burgemeester en Schepenen kan aan de verlening van de bouwvergunning het betalen van een borgstelling koppelen, voor de uitvoering van de voorziene aanplantingen.

Artikel 14 bis Zone voor verblijfsrecreatie

De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 14 van het bestemmingsplan nr.8 “Groot Molenveld” (M.B. 14.06.94) blijven van toepassing (zie voorschriften in bijlage) mits volgende aanvulling:

Aanvulling:

De inrichting van de strook is het onderwerp van een **inrichtingsplan**⁷ dat bij elke bouwaanvraag wordt gevoegd.

⁷ Dit inrichtingsplan geeft in grondplan op schaal 1/500 en in snede op schaal 1/100 of 1/200 een ontwerp van inrichting weer met aanduiding van:

- ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten;
- situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon,...;
- situering en types van stenige massa's en ruimten zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen, ...;
- inplanting van straat- en parkmeubilair.
- een detailberekening van de V/T (indien van toepassing).

Het inrichtingsplan wordt bij het bouwaanvraagdossier gevoegd. Het College van Burgemeester en Schepenen kan aan de verlening van de bouwvergunning het betalen van een borgstelling koppelen, voor de uitvoering van de voorziene aanplantingen.

Artikel 15 bis Recreatiezone met erfdienstbaarheden

15.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

15.1.1. Bestemmingen

Deze zone omvat de reservatiestrook voor de aanleg van een nutsleidingenstrook rond Antwerpen. De zone is bestemd voor dagrecreatie en de aanleg van nutsleidingen. Ze mag recreatieve en toeristische accommodatie bevatten die geen verblijfsaccommodatie is. Meer bepaald kunnen in deze zone sport- en speelterreinen aangelegd worden, evenals een parkeerterrein in functie van de recreatieve voorzieningen.

15.1.2. Bebouwing

Alle constructies en verhardingen zijn verboden behoudens:

- doelconstructies voor de sportactiviteiten;
- wandelpaden in losse verhardingen en met een maximum breedte van 1,5m;
- parkeerzones in losse verhardingen.

De maximale verharding wordt vastgelegd door:

- de minimale oppervlakte voor effectieve groenaanleg (%) (a); ⁸
- de maximale verhardingscoëfficiënt (%) (b); ⁹

a	b
---	---

15.2. Aanleg van de strook

De inrichting van de strook is het onderwerp van een **inrichtingsplan**¹⁰ dat bij elke vergunningsaanvraag wordt gevoegd. Bij de aanleg van de strook en nutsleidingen dient maximaal rekening te worden gehouden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen, hagen en grachten.

⁸ minimale groenaanleg met als functie buffergroen en parkgebied gelegen buiten de intensief gebruikte speelvelden, uitgedrukt in % van de oppervlakte zonder deze speelvelden;

⁹ maximum verharde oppervlakte van het gebied; bebouwing en losse verhardingen inbegrepen;

¹⁰ Dit inrichtingsplan geeft in grondplan op schaal 1/500 en in snede op schaal 1/100 of 1/200 een ontwerp van inrichting weer met aanduiding van:

- ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten;
- situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon,...;
- situering en types van stenige massa's en ruimten zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen, ...;
- inplanting van straat- en parkmeubilair.
- een detailberekening van de V/T (indien van toepassing).

Het inrichtingsplan wordt bij het bouwaanvraagdossier gevoegd. Het College van Burgemeester en Schepenen kan aan de verlening van de bouwvergunning het betalen van een borgstelling koppelen, voor de uitvoering van de voorziene aanplantingen.

Het gedeelte van de zone dat niet ingenomen wordt door sportterreinen dient een natuurlijke parkaanleg te krijgen teneinde passieve recreatie (spelen, wandelen, zitten, rusten) mogelijk te maken. De inrichting van de open restructuur dient de structuur en overzichtelijkheid van het hele recreatiegebied ten goede te komen. Langs de perceelsgrenzen dient, op het eigen terrein, een bufferstrook (cfr. de bepalingen van artikel 17bis) te worden aangelegd van minstens 5m breedte. In deze bufferstroken kunnen geen verhardingen of parkeergelegenheden aangelegd worden.

Afsluitingen van de sportvelden dienen tot een minimum beperkt te worden.

De parkeerzones dienen door middel van beplanting te worden gestructureerd. De groenaanleg dient verspreid te worden ingeplant. Er kunnen maximum 5 parkeereenheden gekoppeld worden opgericht. De scheiding tussen de verschillende parkeerstroken dient te gebeuren door middel van minimum 1 hoogstammige streekeigen boom per 5 parkeergelegenheden.

Artikel 16 N.V.T.

De bestemming 'park- en groengebied' is niet van toepassing in het plangebied van de gedeeltelijke herziening.

Artikel 17bis Bufferzone

17.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

17.1.1. Bestemmingen

De bufferzone dient als visuele en auditieve afscherming ten opzichte van de aanpalende percelen en moet van het geheel een parkachtig gebied maken. Daarnaast kan in deze strook een bufferbassin voor regenwater voorzien worden, dat in verbinding staat met de Edegemse beek.

Een gedeelte van deze zone omvat de reservatiestrook voor de aanleg van een nutsleidingenstrook rond Antwerpen.

De bufferstrook is een gesloten groenmassief met de breedte aangeduid op het plan.

17.1.2. Bebouwing

Alle constructies zijn in deze zone verboden, met uitzondering van afsluitingen. Ook brandwegen, parkeerplaatsen en verhardingen zijn verboden, met uitzondering van de strikt noodzakelijke toegangen tot het openbaar domein en wandelpaden in overeenstemming met onderstaande voorschriften.

Binnen de bufferzone kan de bestaande Edegemse beek geherkalibreerd en een bufferbassin voor regenwater aangelegd worden met inbegrip van alle daarvoor noodzakelijke leidingen, kunstwerken, taluds en oeverversterkingen in zover deze in verantwoorde materialen worden opgetrokken.

De aanduiding van een kruisjeslijn op het bestemmingsplan houdt in dat hier voor gemotoriseerd verkeer een ondoordringbare barrière dient voorzien te worden.

17.2. Aanleg van de strook

Bij de aanleg van de strook dient rekening te worden gehouden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen en grachten.

De bufferstrook dient te worden aangelegd aan de hand van een door de gemeente goedgekeurd **beplantingsplan**¹¹ dat deel uitmaakt van de bouwaanvraag.

¹¹ Het beplantingsplan geeft in grondplan op schaal 1/100 de bestaande en geplande plantensoorten weer met aanduiding van: de inplanting van de bestaande en voorziene gebouwen, de bestaande en voorziene toegangen, verhardingen, terrassen, parkmeubilair en gazon, de bestaande en voorziene hoogstammen en heesters met namen en hoeveelheden. Uit het beplantingsplan moet het streekeigen karakter van de beplanting blijken. Minimum 50% van het totale bomen- en heesterbestand van het perceel dient te bestaan uit streekeigen soorten (cfr. lijst in bijlage).

In bufferstroken van meer dan 10m breedte en in de bufferstrook langs Edegemsebeek mag een wandelpad van maximum 1,5m breed worden aangelegd in losse verharding. Langs de beek worden de afstanden gemeten vanaf de bovenkant van de oever.

De aanduiding van een kruisjeslijn op het bestemmingsplan houdt in dat hier voor gemotoriseerd verkeer een ondoordringbare barrière dient voorzien te worden. Deze barrière mag enkel ter hoogte van de voetgangers- en fietsersdoorgang een opening hebben van maximum 2 x 1m. De barrière dient gevormd te worden uit een draadafsluiting met klimbeplanting of uit een streekgebonden groene levende haag.

De gesloten groenbuffer dient voor minimum 50% te bestaan uit streek eigen heester- en boomsoorten. De vermelde soorten en variëteiten zijn een indicatie, ze houden geen rekening met de abiotische omstandigheden ter plaatse.

Twee etages wisselen elkaar af:

- een strook hakhout met overstaanders in het midden van de buffer te planten als bosgoed, minimum 0,6 stuks per m². Het assortiment dient zowel vlugge (bv. els, es, esdoorn, hazelnoot, wilg, vlier, liguster, gelderse roos, Viburnum lantana) als tragere groeiers (bv. eik, linde, taxus) te bevatten, waarbij de eerste als wijkers (hakhout) en de tweede als blijvers zullen behandeld worden. Hiertoe dient een beheersplan opgesteld te worden. Om de 35m dient in deze strook een groep van minimum 3 streek eigen, lichtdoorlatende hoogstammen opgenomen te worden, zoals es, wilg, berk. Hun onderlinge plantafstand is minimum 6m.
- een heesteretage dient voorzien aan iedere zijde van de strook hakhout. De gemiddelde plantafstand van de heesters bedraagt 1m. Streek eigen soorten van maximum 2m hoog moeten gebruikt worden; soorten als wilg, kornoelje, botanische roos en ligustrum komen in aanmerking.

Bij de aanleg van de strook en nutsleidingen dient maximaal rekening te worden gehouden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen, hagen en grachten.

Artikel 18 Waterlopen

De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 18 van het bestemmingsplan nr.8 “Groot Molenveld” (M.B. 14.06.94) blijven van toepassing (zie voorschriften in bijlage).

Artikel 19 Publiciteit

De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 19 van het bestemmingsplan nr.8 “Groot Molenveld” (M.B. 14.06.94) blijven van toepassing (zie voorschriften in bijlage).

Artikel 20 N.V.T.

De bestemming ‘strook geordend door goedgekeurde verkaveling’ is niet van toepassing in het plangebied van de gedeeltelijke herziening.

Bijlage 1: streekeigen plantensoorten

Deze lijst is opgemaakt door de Dienst 'Groen' van AMINAL, buitendienst Provincie Antwerpen. Ze is niet beperkend; aanvullende streekeigen soorten dienen specifiek aangeduid te worden op het door de gemeente goed te keuren beplantingsplan.

Variëteiten van deze soorten met afwijkende groeivorm (bv. treurvormen), afwijkende bladvorm en -kleur (bv. bontbladige variëteiten) worden niet tot de streekeigen soorten gerekend.

Acer campestre	Veldesdoorn of Spaanse Aak
Acer platanoides	Noorse esdoorn
Acer pseudoplatanus	Gewone esdoorn
Aesculus hippocastanum	Witte paardekastanje
Amelanchier lamarckii	Krenteboompje
Betula pendula Roth	Ruwe berk
Betula pubescens	Zachte berk
Carpinus betulus	Haagbeuk
Castanea sativa Mill.	Tamme kastanje
Cornus sanguinea	Rode kornoelje
Cornus mas	Gele kornoelje
Corylus avellana	Gewone hazelaar
Crataegus laevigata	Tweestijlige meidoorn
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn
Cytisus scoparius	Bezembrem
Euonymus europaeus	Gewone kardinaalsmuts
Fagus sylvatica	Gewone beuk
Fraxinus excelsior	Gewone es
Ilex aquifolium	Scherpe en groene hulst
Juniperus communis	Gewone jeneverbes
Ligustrum vulgare	Gewone liguster
Malus domestica Borkh.	Cultuurappel
Mespilus germanica	Mispel
Myrica gale	Gewone gagel
Pinus sylvestris	Grove den
Platanus acerifolia	Gewone plataan
Platanus occidentalis	Westerse plataan
Platanus orientalis	Oosterse plataan
Populus alba	Witte abeel
Populus canadensis Moench	Canadapopulier
Populus canescens	Grauwe abeel
Populus nigra	Zwarte populier
Populus tremula	Ratelpopulier
Prunus avium	Zoete kers of kriek
Prunus cerasifera	Kerspruim
Prunus cerasus	Zure kers
Prunus domestica	Kerspruim

<i>Prunus institia</i>	Kroos
<i>Prunus padus</i>	Vogelkers
<i>Prunus persica</i>	Perzik
<i>Prunus spinosa</i>	Sleedoorn
<i>Pyrus communis</i> L. var. <i>sativa</i>	Cultuurpeer
<i>Quercus petraea</i>	Wintereik
<i>Quercus robur</i>	Zomereik
<i>Quercus rubra</i>	Amerikaanse eik
<i>Rhamnus catharticus</i>	Wegedoorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Gewone vuilboom
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Gewone acacia
<i>Rosa arvensis</i>	Akkerroos
<i>Rosa canina</i>	Hondsroos
<i>Rosa rubiginosa</i>	Eglantier
<i>Salix alba</i>	Schietwilg
<i>Salix aurita</i>	Geoorde wilg
<i>Salix caprea</i>	Waterwilg
<i>Salix cinerea</i>	Grauwe wilg
<i>Salix fragilis</i>	Kraakwilg
<i>Salix triandra</i>	Amandelwilg
<i>Salix viminalis</i>	Katwilg
<i>Sambucus nigra</i>	Gewone vlier
<i>Sorbus aucuparia</i>	Lijsterbes
<i>Taxus baccata</i>	Gewone taxus
<i>Tilia cordata</i>	Winter- of kleinbladige linde
<i>Ulex europaeus</i>	Gaspeldoorn
<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos

Bijlage 2: ongewijzigde voorschriften

A. Algemene bepalingen - voorafgaande artikels

De algemene bepalingen/voorafgaande artikels van de stedenbouwkundige voorschriften van het bestemmingsplan nr.8 “Groot Molenveld” (M.B. 14.06.94) blijven ongewijzigd van toepassing.

1.1. Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1) aaneengesloten gebouw: gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst;
- 2) achtergevelbouwlijn: grens tussen de bouwstrook en de strook voor (binnenplaatsen) en tuinen;
- 3) bouwvrije voortuinstrook: strook grond met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn;
- 4) bouwvrije zijtuinstrook: strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen;
- 5) dakbasis: denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt;
- 6) dakvenster: uit het dakvlak vooruitspringend venster;
- 7) gegroepeerde bebouwing: bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen, huizenblokken, worden afgesneden door bouwvrije zijtuinstroken;
- 8) gekoppelde bebouwing: bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, en op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen;
- 9) harmonische samenhang: met harmonische samenhang wordt bedoeld dat een klaarblijkelijk verband bestaat tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, materialen;
- 10) huizenblok: groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt;
- 11) kopgebouw: gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt;
- 12) uitbouw: uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping;
- 13) verhardingen: dit houdt zowel losse verhardingen (bv. dolomiet) als vaste verhardingen in;
- 14) voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel;
- 15) vrijstaande bebouwing: bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst;
- 16) vrijstaande gevel: gevel of gedeelte waartegen niet wordt gebouwd;

- 17) zadeldak: dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.

1.2. Toepassingsmodaliteiten van de bebouwingsvoorschriften

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen méér dan één mogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte, de dakhelling of de te verwerken materialen betreft, of indien er in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van gevels of van dakbedekkingen is voorgeschreven, zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpeil alsmede de aard en de kleur van de aangewende materialen voor de gevels en dakbedekking zoals voorzien is de bouwaanvraag waarvoor het eerst een vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt, bindend zijn.

1.3. Afwijking van de bebouwingsvoorschriften

Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok, zo nodig in afwijking van de onderhavige voorschriften in artikel 51 der wet van 29 maart 1962, aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm (helling en nokpeil) en de dakbedekking (aard en kleur) betreft.

1.4. Algemeen geldende voorschriften

1. *Dakvensters*

a) Op vrijstaande gebouwen: steeds toegelaten.

1. Plaats van oprichting:

1.1. Dakkapel met nokrichting loodrecht op bouwlijn:

- Binnen de bouwzone en op maximum 1,5 m achter de gevelbouwlijn;
- bij uitspringende volumes is de verhouding $1/2$ à $1/2,5$ (basis t.o.v. totale hoogte) verplicht;
- maximum breedte $2/3$ van de gevelbreedte met een maximum van 5 m per dakkapel, een onderlinge afstand van 2 m en op minstens 1 m van de buitenkant van de bebouwing;
- maximum nokhoogte volgens de profielbeschrijving in artikel 1.
- zelfde dakhelling als hoofdvolume.

1.2. Dakkapel met kroonlijst evenwijdig aan noklijn:

- plaatsing op minimum 40 cm achter gevelvlak;
- kroonlijsthoogte maximum $1/2$ van de dakhoogte van het hoofdgebouw;
- dakhelling gelegen tussen de 25° en 50° ;
- aansluiting tussen de verschillende dakvlakken bevindt zich op minimum één meter onder de noklijn van het hoofdgebouw;
- maximum breedte $2/3$ van de gevelbreedte met een maximum van 4 m per dakvenster, een onderlinge afstand van 2 m en op minstens 1 m van de buitenkant van de bebouwing;

1.3. Dakvlakvensters:

- zijn steeds toegelaten voor zover de gezamenlijke oppervlakte zich beperkt tot 10% van het dakvlak waarin de dakvlakvensters zich bevinden.

b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen:

1) Gevallen waarin oprichting is toegelaten:

- op het achterste dakvlak: steeds toegelaten;
 - op het driehoekige dakvlak van een schuin dak: steeds verboden;
 - op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 35° overschrijdt.
- 2) Plaats van oprichting:
volgens bovenstaande voorschriften 0.04. punt 1.a. met dien verstande dat de kapel mag uitspringen uit het gevelvlak volgens de bepalingen 0.04 punt 3.

2. Kroonlijsten

a) bij vrijstaande gebouwen: lijstgoot is niet verplicht;

b) bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen:

Alleen verplicht aan de straatgevels wanneer dient te worden aangesloten aan bestaande bebouwing met kroonlijst:

- 0.50 m aan de voorgevel van een hoofdgebouw,
- 0.20 m tot 0.50 m aan de overige gevels.

3. Uitsprongen uit het gevelvlak

a) Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing

1) Uit de voorgevel:

- erkers, balkons: maximumuitsprong 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van de scheidsmuur. Indien een voortuinstrook aanwezig is kunnen erkers tot op het maaiveld worden toegelaten mits ze beperkt blijven tot 2/3 van de gevelbreedte.
- luifels: maximumuitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau;
- voor wat de eigendommen betreft gelegen langsheen de gewestwegen, wordt verwezen naar de bepalingen van de wegbeheerder, wiens advies hieromtrent bij verkavelings-, bouw- en verbouwingsaanvragen steeds gevraagd moet worden.

2) Uit de achtergevel:

- terrassen, balkons: maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen, 2 m, en op ten minste 2 m van elke perceelsgrens.
- erkers: uitsprongen buiten de strook voor hoofdgebouwen zijn verboden.

b) Bij vrijstaande bebouwing

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwvrije strook bevinden.

4. Erfscheidingen

Algemeen: afsluitingsmuren moeten bij voorkeur terzelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van 2 m en uitgevoerd worden in gevelsteen.

Behoudens andersluidende beperkingen in de volgende artikelen geldt:

- 1) in de voor- en zijtuinstroken: geen constructies toegelaten, met uitzondering van een muurtje in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw (maximumhoogte 0,40 m) met geïntegreerde brievenbus of een vrijstaande brievenbus (maximumhoogte brievenbuskolom 1,50 m);
- 2) in de strook voor binnenplaatsen en tuinen:
 - bij vrijstaande bebouwing: geen constructies toegelaten, tenzij een groengeplastificeerde draadafsluiting met dito palen, in combinatie met een levende, streekeigen haag;
 - bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen: een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumdiepte van 4 m achter de achtergevel en met een maximumhoogte van 2 m.;
 - bij gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing behalve voor kopgebouwen: afsluitingsmuren in baksteen met een maximum hoogte van 2 m zijn toegelaten over een maximum diepte van 4 m achter de achtergevel;

- 3) voor wat de eigendommen betreft gelegen langsheen gewestwegen, wordt verwezen naar de bepalingen van de wegbeheerder, wiens advies omtrent erfscheidingen in de voortuinstroken bij verkavelings-, bouw- en verbouwingsaanvragen steeds gevraagd moet worden.

5. *Hellende op- en afritten*

In de voor- en zijtuinstroken en binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen: verboden.

6. *Wijziging van het bodemreliëf*

In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

7. *Vellen van bomen*

Ontbossing en vellen van bomen kan enkel worden toegelaten voor zover dat noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen.

8. *Autogarages in de bouwvrije zijtuinstroken*

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen, mag in de bouwvrije zijtuinstrook een autogarage gekoppeld worden opgericht, die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de onderstaande voorwaarden.

- a) Plaatsing is enkel toegelaten wanneer de perceelsbreedte kleiner is dan 15 m of indien geen garage in de tuinstrook kan voorzien worden of indien moet worden aangesloten aan bestaande bebouwing.
 - De voorgevel op ten minste 5 m uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook.
 - Een zijgevel op de perceelsgrens.
- b) Bouwhoogte
Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: 3 m.
- c) Gevelmaterialen
 - Gevels zichtbaar vanaf de openbare weg: zelfde gevelsteen als het hoofdgebouw en in harmonie met de aanpalende gebouwen
 - Overige gevels: baksteen.
- d) Dakvorm
Plat dak, een hellend dak tussen 30° en 45° kan worden toegelaten mits akkoord van de aanpalende eigenaar (cfr. artikel 1).

Noot

De oprichting van een dergelijke autogarage kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat:

1. de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen;
2. door de aanvrager, een door de eigenaar van het aanpalende perceel op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd, waaruit blijkt:
 - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager;
 - dat het hem bekend is en dat hij zich akkoord verklaart met het feit dat aan hem of zijn rechtsverkrijgenden, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met eventueel poort, uitgevoerd met eenzelfde profiel, in hetzelfde gevelmateriaal of een gevelmateriaal dat harmonisch aansluit bij de hoofdgebouwen.

9. *Parkeer-, laad- en losplaatsen*

De aanleg van parkeer-, laad- en losplaatsen is slechts verplicht voor zover deze verplichting in de bijzondere voorschriften werd vermeld.

a) Parkeerruimte

1. Algemeen:

- 1.1. Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht of verbouwd en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden aangelegd met een minimale stallingscapaciteit zoals hierna bepaald onder punt 1.5.
- 1.2. Indien het niet mogelijk of niet wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien kan, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, door het college van burgemeester en schepenen, vergunning worden verleend om de parkeerruimte binnen een bouwstrook aan te leggen op een perceel of te voorzien in een gebouw dat gelegen is of zich bevindt in een straal van vierhonderd meter, gemeten vanaf de grenzen van het bouwperceel, en waarover de aanvrager de beschikking heeft hetzij in eigendom, hetzij ingevolge overeenkomst zoals hierna bepaald onder punt 5.
- 1.3. Indien de vereiste parkeerruimte, zoals bepaald onder de punten 1.1. en 1.2. hierboven, geheel of gedeeltelijk niet kan of mag worden aangelegd zal door de aanvrager een belasting of compensatoire vergoeding aan het gemeentebestuur moeten betaald worden naar rato van de ontbrekende parkeerruimte, zodra deze is vastgesteld door het gemeentebestuur en goedgekeurd door de hogere overheid. In afwachting daarvan is het onderhavige lid niet van toepassing.
- 1.4. De parkeerruimte die niet in een gebouw is voorzien moet, met inbegrip van de toegangen, volledig worden aangelegd. Bij wijze van uitzondering volstaat evenwel bij groepsbouw van sociale woningen een aanleg ten belopen van 60% van de vereiste parkeerruimte volgens de normen hierna bepaald. Bij het bouwen van bijkomende sociale woningen gelden dan weer de normen voor alle woongebouwen.
- 1.5. Bepaling van de vereiste stallingscapaciteit.
Naast de eerste kolom die de aard of de bestemming van het goed opgeeft wordt in de tweede kolom opgelegd wat het aantal stallingsplaatsen is dat vereist is per eenheid die in de derde kolom wordt bepaald.
Deze berekeningswijze moet bij verbouwing enkel worden toegepast op de bijkomende eenheden, met dien verstande dat voor alle onderwijsinrichtingen slechts 1 stallingsplaats vereist is per bijkomende klas.

- sociale woningen (groepsbouw)	1	1 woning - aanleg 60%
- woongebouw of vergroting van bestaande vloeroppervlakte met 50% of meer	1	1 woning
- bedrijfsgarage		
- café		
- garage (werkplaats)	1	50 m2 of fractie vloeroppervlakte
- kantoor		
- restaurant		
- winkel		
- distributiecentrum		
- hypermarkt		
- superbazar	1	10 m2 vloeroppervlakte
- superette		
- supermarkt		
- ambachtelijk gebouw		
- fabriek		
- industriegebouw		
- kleinnijverheid	1	100 m2 of fractie vloeroppervlakte
- nijverheidsgebouw		

- remise voor voertuigen openbaar vervoer		
- bioscoop		
- concertzaal	1	10 zitplaatsen
- schouwburg		
- vergaderzaal		
- sporthal	1	10 zit- of staanplaatsen
- bejaardentehuis	1	3 woningen
- hotel	1	3 kamers
- kliniek	1	4 bedden
- motel	1	1 kamer
- onderwijsinrichtingen		
. kleuterschool	1	1 klas
. lagere school	1	1 klas
. lyceum	1	1 klas
. techn. school meisjes	1	1 klas
. middelbare school	1,1	1 klas
. normaalschool	1,1	1 klas
. atheneum	1,2	1 klas
. lagere school voor buitengewoon onderwijs	1,4	1 klas
. techn. school jongens	2	1 klas
. hogere techn. dagschool	3	1 klas
. instituut verpleegkunde	4	1 klas
. hogere techn. weekendschool	4,5	1 klas

2. Opmerkingen

2.1. Berekening van de vloeroppervlakte.

De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren van alle ruimten die kunnen worden afgesloten, zonder rekening te houden met de onderbrekingen door scheidingsmuren of verticale dienstwegen.

De vloeren van de lokalen die zich beneden het terreinniveau bevinden worden evenwel niet meegerekend. Wat vloeren onder het dak betreft wordt alleen het gedeelte met een binnenwerks gemeten vrije hoogte van tenminste 1,80 m meegerekend.

2.2. Minimale afmetingen van de parkeerruimte en van de toegangen.

Opdat een stallingsplaats in aanmerking zou kunnen worden genomen bij de berekening van de stallingscapaciteit zijn de volgende minimale afmetingen vereist:

- voor boxengarage: 5,00 m x 2,75 m x 1,80 m hoogte
- voor afgesloten ruimten: 4,50 m x 2,25 m x 1,80 m hoogte
- voor stallingen in open lucht: 5,50 m x 2,50 m

De minimumbreedte van de toegangen moet daarenboven overeenstemmen met die, aangegeven op de modellen onder punt 4.

2.3. Toegankelijkheid van de stallingsplaats.

Elke parkeerplaats moet aan de toegangsweg grenzen. Bij wijze van uitzondering is evenwel toegelaten bij woongebouwen parkeerplaatsen te voorzien die slechts kunnen worden ingenomen na eventuele verplaatsing van één ander autovoertuig.

2.4. Voor de toepassing van het voorschrift vermeld onder punt 1.2., dient ermee rekening te worden gehouden dat een parkeerruimte slechts in aanmerking kan worden genomen voor zover zij nog niet werd geteld als parkeerruimte voor een ander gebouw. Daarenboven moet het eventuele gebouw waarin de parkeerruimte wordt voorzien, opgericht zijn overeenkomstig een bouwvergunning die na 11 november 1964 is afgegeven.

Gebouwen die werden opgericht overeenkomstig een bouwvergunning die afgegeven werd voor de voormelde datum kunnen evenwel in aanmerking worden genomen indien hun oorspronkelijke bestemming na die datum in garagebestemming werd gewijzigd. De nodige bewijsstukken moeten door de aangever worden voorgelegd.

- 2.5. Kantoren voor de uitoefening van een vrij beroep.
De vloeroppervlakte van de kantoren, studies, kabinetten, wachtkamers, enz. die deel uitmaken van een woning die gedeeltelijk bestemd is voor de uitoefening van een vrij beroep wordt geteld in de oppervlakte van de woning waartoe zij behoren; zij wordt derhalve niet als kantoorruimte beschouwd.
 - 2.6. Gebouwen waarvan de bestemming niet voorkomt in de lijst onder punt 1.5. moet in voldoende mate parkeerplaatsen worden voorzien, rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden.
 - 2.7. De helling van een afrit naar een ondergrondse parkeerruimte mag, over een afstand van 5 m, gemeten vanaf de rooilijn, niet meer dan 4% bedragen.
 - 2.8. Gegevens te verstrekken door de aanvrager.
 - a) Elke bouwaanvraag moet worden aangevuld met een berekeningsnota waaruit blijkt dat aan de vereiste stallingscapaciteit in verband met het bouwwerk is voldaan.
 - b) Op het grondplan dat bij een bouwaanvraag is gevoegd moet de aanvrager rechthoekjes teken die voldoen aan de hierboven (punt 2.2.) bepaalde minimale afmetingen. Op dat grondplan moeten ook de toegangen met hun afmetingen duidelijk worden opgetekend.
 - c) Indien de aanvrager geen eigenaar is van de parkeerruimte die buiten het bouwperceel is voorzien moet bij de aanvraag een kopie van de overeenkomst worden gevoegd die afgesloten werd tussen de aanvrager en de eigenaar van de parkeerruimte overeenkomstig een van de modellen onder punt 5.
 - d) Indien het perceel waarop de parkeerruimte zal worden aangelegd op het grondgebied van een andere gemeente ligt dan die waarop het hoofdgebouw wordt gebouwd, dient door de aanvrager een attest bij het dossier te worden gevoegd, afgegeven door het betrokken gemeentebestuur, waarbij bevestigd wordt enerzijds dat de grond nog niet als parkeerplaats is aangewend voor een ander gebouw en anderzijds dat er vanwege het gemeentebestuur geen bezwaar bestaat tegen de aanwending van het terrein als parkeerruimte.
 - e) Indien de bouwaanvraag betrekking heeft op verbouwingswerken aan een woonhuis moet uit de aanvraag de bestaande toestand blijken wat het aantal woningen en de oppervlakte ervan betreft.
3. Afwijkingen
- 3.1. Op verzoek van de aanvrager kan, bij industriële of ambachtelijke gebouwen, de berekening van de vereiste parkeerruimte gebeuren naar rato van 1 parkeerplaats per 10 tewerkgestelde personen wanneer een nieuw gebouw wordt opgericht en per 10 supplementair tewerkgestelde personen wanneer een bestaande inrichting wordt verbouwd.
 - 3.2. Ondergrondse parkeerruimte.
In afwijking van hetgeen onder punt 1.1. is bepaald, kan worden toegelaten, bij afzonderlijk ingeplante hoogbouw of bij andere omvangrijke gebouwen, de parkeerruimte ondergronds te voorzien in groenstroken andere dan voortuinen, voor zover:
 - geen reliëfwijziging wordt verricht in een strook van 3 m langs de perceelsgrenzen;
 - de afritten naar de parkeerruimte niet is een bouwvrije voor- of zijtuinstrook worden aangelegd;
 - het dak van de garage plat is, niet meer dan één meter boven het maaiveld uitsteekt en bedekt is met een laag teelaarde van 30 cm dikte die bekleed is met graszoden en/of beplant met bloemen en heesters;
 - de buitenmuren die boven de grond uitsteken door plantengroei worden verborgen;
 - de helling van de afritten over een afstand van 5 m, gemeten van de rooilijn, niet meer dan 4% bedraagt.
 - 3.3. Verplichting tot het bouwen van garages.

In afwijking van de bepalingen onder punten 1.1. en 1.2., kan door de gemachtigde ambtenaar of het schepencollege de verplichting worden opgelegd de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk in een gebouw te voorzien.

4. Afmetingen van parkeerruimte en toegangen

4.1. Parkeervakken 4,50 m x 2,25 m

4.2. Parkeervakken 5,50 m x 2,50 m

5. Overeenkomsten

5.1. Overeenkomst m.b.t. parkeerruimte in een gebouw

Tussen

1. de heer
wonende te
eigenaar van het gebouw te
kadastraal bekend
opgericht overeenkomstig de bouwvergunning
afgegeven op _____ door het College van Burgemeester en Schepenen van _____ en bevattend
(1) parkeerplaatsen, die nog niet werden in aanmerking genomen als parkeerruimte om te voldoen aan de door
de bevoegde overheid terzake gestelde eisen;
verder partij enerzijds genoemd;
2. en de heer
wonende te
bouwheer van (2)
op het terrein gelegen
kadastraal bekend
verder partij anderzijds genoemd;

wordt het volgende overeengekomen:

1. De parkeerplaatsen op het bijgaande plan genummerd van _____ tot _____ worden door de partij enerzijds ter beschikking gesteld van de partij anderzijds, om te dienen als parkeerruimte te behoeve van het gebouw dat door de partij anderzijds wordt opgericht;
2. De partij enerzijds verbindt zich ertoe voor haar en voor haar rechthebbenden en rechtverkrijgenden de voormelde parkeerplaatsen niet meer in aanmerking te brengen als parkeerruimte voor andere gebouwen, waarvan het bestaan van parkeerplaatsen door de bevoegde overheid als voorwaarde wordt gesteld tot het bekomen van de bouwvergunning;
3. De partij anderzijds verbindt zich ertoe in de verkoop- of verhuurakten van het geheel of van een deel van het op te richten gebouw, een clause in te lassen, waarbij de eigenaar of huurder in kennis wordt gesteld van onderhavige overeenkomst.

gedaan te _____, de

de partij enerzijds,

de partij anderzijds,

opgemaakt in 3 originelen waarvan een kosteloos ter beschikking wordt gesteld van het College van Burgemeester en Schepenen.

(1) aantal

(2) bestemming van het gebouw: o.m. flatgebouw, huis, winkelhuis.

5.2. Overeenkomst m.b.t. parkeerruimte op een terrein

Tussen

1. de heer
wonende te
eigenaar van het perceel te
kadastraal bekend
en geschikt voor het plaatsen van ⁽¹⁾ personenwagens, zoals aangegeven op bijgaand plan, en die nog
niet werden in aanmerking genomen als parkeerruimte om te voldoen aan de door de bevoegde overheid
terzake gestelde eisen;
verder partij enerzijds genoemd;
2. en de heer
wonende te
bouwheer van ⁽²⁾
op het terrein gelegen
kadastraal bekend
verder partij anderzijds genoemd;

wordt het volgende overeengekomen:

1. De parkeerplaatsen op het bijgaande plan genummerd van tot worden door de partij enerzijds ter
beschikking gesteld van de partij anderzijds, om te dienen als parkeerruimte te behoeve van het gebouw dat
door de partij anderzijds wordt opgericht;
2. De partij enerzijds verbindt zich ertoe voor haar en voor haar rechthebbenden en rechtverkrijgenden de
voormelde parkeerplaatsen niet meer in aanmerking te brengen als parkeerruimte voor andere gebouwen,
waarvan het bestaan van parkeerplaatsen door de bevoegde overheid als voorwaarde wordt gesteld tot het
bekomen van de bouwvergunning;
3. De partij anderzijds verbindt zich ertoe in de verkoop- of verhuurakten van het geheel of van een deel van
het op te richten gebouw, een clause in te lassen, waarbij de eigenaar of huurder in kennis wordt gesteld
van onderhavige overeenkomst.

gedaan te , de

de partij enerzijds,

de partij anderzijds,

opgemaakt in 3 originelen waarvan een kosteloos ter beschikking wordt gesteld van het College van Burge-
meester en Schepenen.

⁽¹⁾ aantal

⁽²⁾ bestemming van het gebouw: o.m. flatgebouw, huis, winkelhuis.

b) Laad en losplaatsen

De handelsgebouwen, alsmede de industriële of ambachtelijke gebouwen, waarvan de bedrijfsoppervlakte 500 m² of meer bedraagt moeten beschikken over een laad- en losplaats op privégrond. Hetzelfde geldt voor de schouwburgen.

Het college van burgemeester en schepenen kan evenwel, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, van die verplichting ontheffing verlenen indien de plaatselijke toestand zulks rechtvaardigt.

c) Stopplaatsen bij openbare inrichtingen

Voor de ingangen van inrichtingen bestemd voor publieke voorstellingen of manifestaties moet een ruimte worden aangelegd waar taxi's en autocars kunnen stilstaan zonder het verkeer op de openbare weg te hinderen.

10. *Gebruik van coëfficiënten*

De coëfficiënten die ingetekend staan op het bestemmingsplan slaan op de effectief ingetekende en ingekleurde zones. De bebouwingsmogelijkheden en verhardingsmogelijkheden worden door middel van deze coëfficiënten vastgelegd.

Deze zones vallen daarbij niet noodzakelijk samen met bestaande perceelsgrenzen. Bij het gebruik van de coëfficiënten dient door de aanvrager steeds een **berekeningsnota** te worden bijgevoegd waarbij de oppervlakte, waarop de coëfficiënten betrekking hebben, duidelijk wordt aangegeven en berekend. Indien slechts een deel van een zone met coëfficiënten wordt ontwikkeld moeten de coëfficiënten berekend worden op het deel van de zone welke effectief wordt ontwikkeld. Indien in de coëfficiënten oppervlakten worden aangegeven zijn deze grafisch bepaald en louter indicatief.

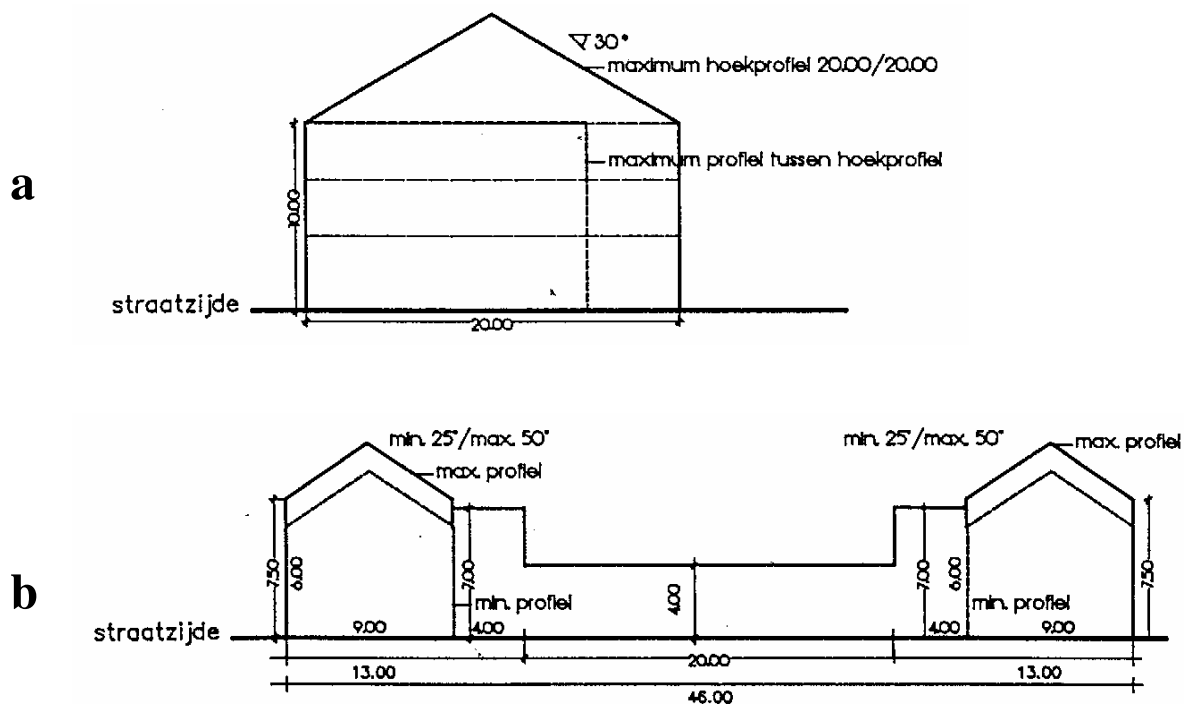
B. Bijzondere bepalingen

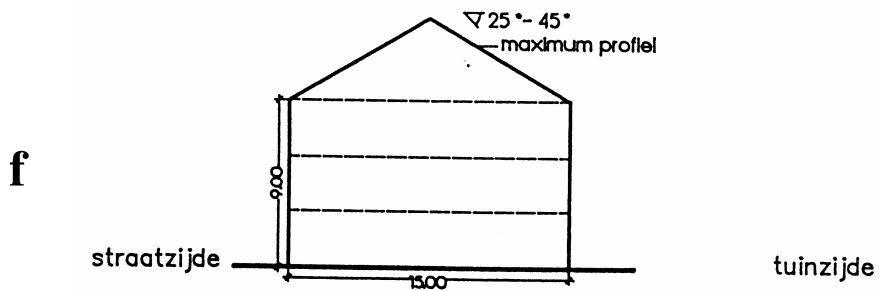
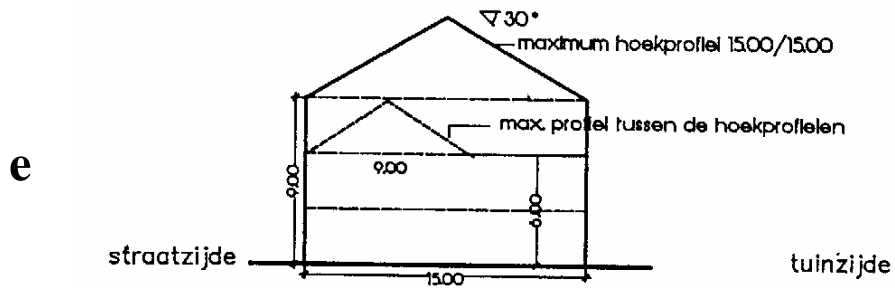
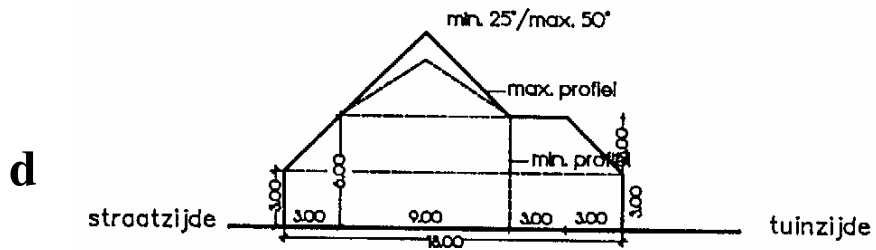
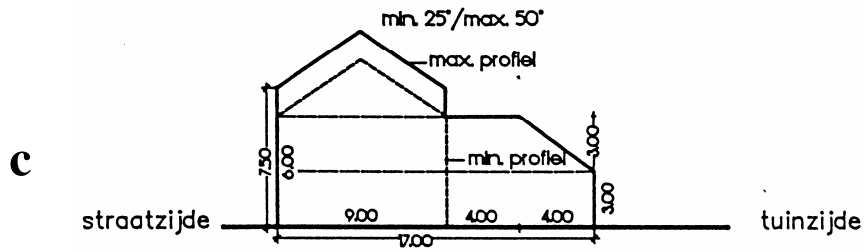
Artikel 1 Gebouwenprofielen

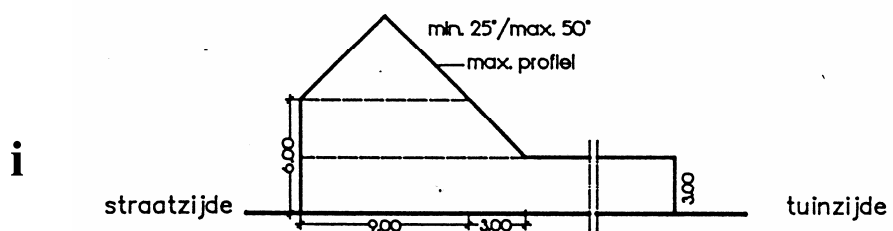
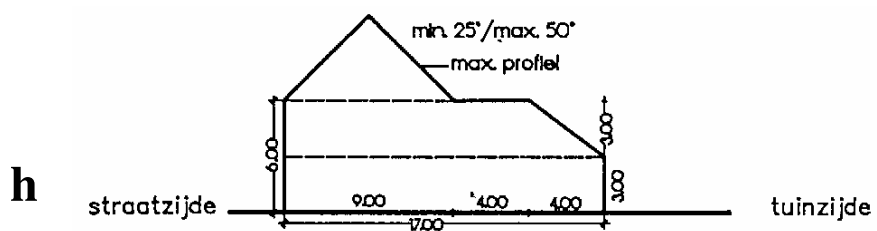
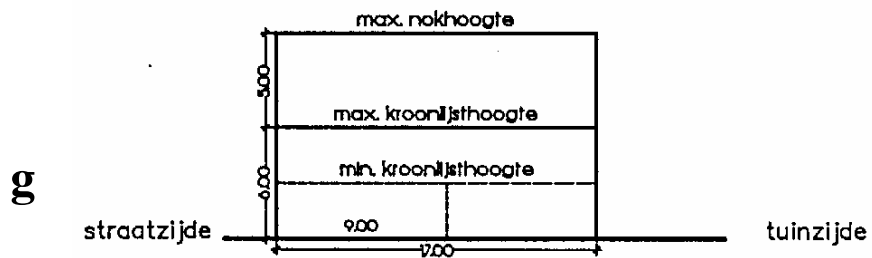
De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1 van het bestemmingsplan nr.8 “Groot Molenveld” (M.B. 14.06.94) blijven van toepassing.

In het plangebied van de gedeeltelijke herziening is enkel profiel ‘G’ van toepassing.

1.1. Minimum- en maximumprofielen







1.2. Aansluitingen bij de aanpalende gebouwen

Tegen een bestaand gebouw dat afwijkt van de hierboven beschreven profielen, moet harmonisch worden aangesloten.

Uitzonderingen kunnen gemaakt worden indien het profiel van het aanpalende pand lager is dan het aangegeven minimumprofiel of indien het naastliggende pand in een zeer slechte fysische toestand verkeert en hier dringende en ingrijpende bouwwerken noodzakelijk zijn.

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een groter gabarit dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken. De aanwezige bebouwing kan een andere bebouwingsvorm verantwoorden.

Artikel 2 Projectzones

De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 2 van het bestemmingsplan nr.8 “Groot Molenveld” (M.B. 14.06.94) blijven van toepassing.

Project 4 (hoek Terelststraat - Heihoefseweg) is gedeeltelijk gelegen binnen het plangebied van de gedeeltelijke herziening.

2.1. Afbakening van de zone

De afbakening van de zone gebeurt zoals voorgesteld op het plan. De gronden die binnen de omtrek van de projectzone gelegen zijn dienen als een geheel te worden geconciпиëerd en (eventueel gefaseerd) ontwikkeld.

Het betreft de volgende zones:

- project 1 (P 1): zone Drie Eikenstraat - Joe Englishlaan;
- project 2 (P 2): bouwproject centrale groene hart, Heihoefseweg;
- project 3 (P 3): centrale groene hart, Heihoefseweg;
- project 4 (P 4): hoek Terelststraat - Heihoefseweg.

2.2. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

Conform de bestemmingen aangeduid op het plan en in de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

2.3. Ontwikkeling van de zone

De bestemmingen zijn slechts te realiseren door middel van een verkavelingaanvraag of een globale bouwaanvraag welke betrekking heeft op alle gronden binnen de projectzone. Voorafgaand aan de verkavelings- of bouwaanvraag dient een stedenbouwkundig attest nr. 2 te worden aangevraagd waarin het project duidelijk gemotiveerd wordt.

Binnen het verkavelingsplan kan een fasering worden opgebouwd met dien verstande dat in elk geval de groene gebieden binnen de eerste fase van de projectzone dienen te worden opgenomen.

Bij afgifte van de verkavelings- of globale bouwvergunningen zullen door de gemeente, in overeenstemming met artikel 58 van de wet van 29 maart 1962, lasten worden oplegd in verband met de aanleg van het openbaar domein. Dit heeft zowel betrekking op de straataanleg als op de aanleg van de park- en groengebieden. Deze lasten zullen de gerealiseerde meerwaarde compenseren welke de gronden verkregen hebben door de afwijking ten opzichte van hun huidige bestemming op het gewestplan.

2.4. Aanleg van de zones

Conform de bestemmingen aangeduid op het plan en in de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

Voor de openbare groengebieden dient bij de verkavelings- of bouwaanvraag een **aanleg- en beplantingsplan** te worden opgesteld.

Bij de afgifte van de verkavelings- en bouwvergunning wordt door de gemeente een plantgebod opgelegd. De beplanting dient te worden aangeplant tijdens het eerstvolgend plantseizoen.

Bouwaanvragen kunnen pas worden goedgekeurd nadat alle infrastructuurwerken en groen-aanleg werden verwezenlijkt of hiervoor de nodige financiële borgen ten opzichte van het gemeentebestuur werden gesteld.

Artikel 4 Strook voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing

De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 4 van het bestemmingsplan nr.8 "Groot Molenveld" (M.B. 14.06.94) blijven van toepassing (zie voorschriften in bijlage).

4.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften hoofdgebouwen

4.1.1. Bestemmingen

Hoofdbestemming: eengezinshuizen.

Nevenbestemming: privé en openbare diensten, zelfstandige beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming;

detailhandel en horeca, enkel toegelaten op de benedenverdiepingen langs Prins Boudewijnlaan en Drie Eikenstraat, indien ze gepaard gaan met een woonbestemming.

De oppervlakte van de nevenbestemmingen mag niet meer bedragen dan 1/2 van de bruto-vloeroppervlakte.

Het voorzien van een garage in de voorgevel, evenals toegangen tot garages, zijn toegelaten mits de breedte van de garage niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte en voor zover de kavelbreedte minimum 11 meter is.

4.1.2. Bebouwingswijze

Gekoppeld of vrijstaand;

- met dien verstande dat in elk geval de bebouwing volgens de stedenbouwkundige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang wordt gebracht;
- hetzij overeenkomstig de aanduiding van een behoorlijk vergunde verkaveling.

Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Het begrip "harmonie" slaat voornamelijk op typologische karakteristieken van de gebouwen in de omgeving en ook op de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de materialen, de afwerking van de scheidsmuren, het volume der gebouwen en de verhouding muur/raam.

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een groter gabarit dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken. De aanwezige bebouwing kan een andere bebouwingsvorm verantwoorden.

Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.

Wanneer op het gelijkvloers één van de nevenbestemmingen wordt gerealiseerd, is het voorzien van een volledige gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping verplicht.

4.1.3. Plaatsing van de gebouwen

Het creëren van tweede bouwzones (achteringelegene bouwpercelen met private toegangswegen) is niet toegelaten. Voor gekoppelde bebouwing is de perceelsbreedte aan de straat minimum 10 m, voor vrijstaande bebouwing is dit minimum 20 m met uitzondering voor reeds bestaande kavels die minimum 16 m moeten zijn.

a. Voorgevel of naar straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw

- Binnen de aangeduide zone, met dien verstande dat steeds een bouwvrije voortuinstrook dient voorzien te worden. De voortuinstrook is minimum gelijk aan de smalste voortuinstrook van de aanpalende bebouwing en maximum 3 m achter de voorgevelbouwlijn van de aanpalende bebouwing. Bij verschillende voorgevelbouwlijnen van de aanpalende bebouwing mag de nieuwe voorgevelbouwlijn maximum 3 m afwijken ten opzichte van de smalste voortuinstrook.
- De voorgevelbouwlijn langs gewestwegen bedraagt minimum 8 m met uitzondering voor de bestaande hoeve welke in de huidige vorm kan behouden blijven. Bij volledige nieuwbouw dient de 8 m voortuinstrook eveneens gerespecteerd te worden.
- Voor de bebouwing Prins Boudewijnlaan nr. 132 (op de hoek met de toegang tot de achterliggende serres) werd een bouwstrook ingetekend welke maximaal kan bebouwd worden rekening houdend met een bouwvrije zijtuinstrook van minimum 3 m.
- Bij gekoppelde woningen is de voorgevelbouwlijn gelijk.

b. Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel

- Overeenkomstig de aanduidingen op het plan en op minimum 4 m van de zijperceelsgrenzen. Een bouwvrije zijtuinstrook van minimum 3 m is toegelaten voor bestaande percelen kleiner dan 16 m en voor verbouwingen aan bestaande en vergunde gebouwen.
- Voor percelen van meer dan 20 m breedte mag niet meer dan 3/5 van de perceelsbreedte bebouwd worden. Het overblijvende deel dient als bouwvrije zijtuinstrook te worden aangelegd.

c. Vrijstaande achtergevel

Overeenkomstig de aanduidingen op het plan en in artikel 1.

Tussen de vrijstaande achtergevel en de achterste perceelsgrens dient steeds een bouwvrije afstand van minimum 10 m te worden behouden.

4.1.4. Afmetingen van de gebouwen

a. Minimale voorgevelbreedte

Vrijstaande gebouwen : 8 m.

Gekoppelde bebouwing : 7 m.

b. Bouwhoogte

Gemeten van het voetpadniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek: cfr. de aanduidingen op het plan en in artikel 1. Er dient steeds een harmonische overgang en samenhang met een bestaand aanpalend gebouw verwezenlijkt te worden.

c. Bouwdiepte

Gemeten van de voorgevelbouwlijn tot de achtergevel, overeenkomstig de aanduidingen op het plan en artikel 1.

d. Afwijkingen

- Bij vrijstaande bebouwing met een perceelsbreedte groter dan 20 m is het bouwen van garages in de bouwvrije zijtuinstroken verboden, tenzij het verbouwingen betreft van bestaande garages.
- De minimum gevelbreedte geldt niet voor verbouwingen aan bestaande vergunde gebouwen.

4.1.5. Welstand van de gebouwen

a. Dakvormen

Overeenkomstig de aanduidingen op het plan en in artikel 1, schuin dak met hellingen tussen 25° en 50°. Binnen het hellende profiel mogen platte daken verwezenlijkt worden (maximum 20% van de dakoppervlakte), met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen wordt gerealiseerd.

b. Dakuitbouwen

Dakuitbouwen zijn toegelaten voor zover ze beantwoorden aan de algemene bepalingen 0.04 punt 1.

c. Materialen

- Gevels in gevelsteen en in harmonie met de aanpalende gebouwen en de omgeving.
- Schuine daken: ofwel pannen, ofwel rechthoekige donkerkleurige leien in horizontale rijen.

d. Gevelopbouw

De opvatting van de gevel moet getuigen van bescheidenheid en beperkte verscheidenheid, waarbij de structuur van het gebouw over alle bouwlagen herkenbaar en in harmonie met de omgeving is.

- De woning moet voldoen aan een voldoende bezonning en lichtinval. De raamopeningen van een woonvertrek dienen minstens 1/8 van de vloeroppervlakte te omvatten en moeten zicht geven op een vrije en open ruimte.
- De oppervlakte van de vooruitspringende volumes mag maximum 1/3 van de geveloppervlakte bedragen.

4.1.6. Terrassen

Elke woning, niet gelegen op een benedenverdieping, moet een terras hebben van minimum 1 m² per 10 m² bruto-vloeroppervlakte. Een woning gelegen op een benedenverdieping moet een tuin of terras hebben van minimum 60 m².

Elk terras heeft als minimumafmeting: 1,5 m x 2,5 m. Voor de inplanting van de terrassen zie algemene bepalingen 0.04 punt 3.

4.2. Aanleg van de strook

De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd als tuin overeenkomstig de bepalingen van artikel 9 "strook voor tuinen" en artikel 11 "bouwvrije voortuinstrook".

De bouwpercelen moeten grenzen aan een goed uitgeruste openbare wegen. Voor gekoppelde bebouwing is de perceelsbreedte aan de straat minimum 10 m, voor vrijstaande bebouwing is dit minimum 16 m. Het creëren van een tweede bouwzone is verboden.

4.3. Verkavelingvoorschriften

4.3.1. Minimumbreedte van de kavels (gemeten op de voorgevelbouwlijn)

- Voor kopgebouwen : 11 m.
- Voor hoekgebouwen : 7 m, vermeerderd met een diepte van de bouwvrije strook aan de zijgevel.
- Voor vrijstaande gebouwen : 20 m;
25 m voor de bebouwing in projectzone 2.

De kavelbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de onderhavige voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen of de afwerking van een huizenblok met een kopgebouw niet in het gedrang brengen.

De bouwvrije zijtuinstrook bedraagt minimum 4 m.

4.3.2. Minimumdiepte van de kavels

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: de diepte van de strook voor hoofdgebouwen, vermeerderd met 16 m, met uitzondering voor bestaande kavels.

4.3.3. Aanleg en vorm van de kavels

Er dient in de mate van het mogelijke rekening te worden gehouden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen en grachten.

Nieuwe kavelgrenzen zullen zoveel mogelijk, maar niet noodzakelijk, loodrecht staan op de rooilijn.

4.3.4. Afsluitingen

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 9 "strook voor tuinen" en artikel 11 "bouwvrije voortuinstrook"

Artikel 9 Strook voor tuinen

De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 9 van het bestemmingsplan nr.8 “Groot Molenveld” (M.B. 14.06.94) blijven van toepassing (zie voorschriften in bijlage).

9.1. Bebouwings- en bestemmingsvoorschriften

9.1.1. Bestemming

Het perceelsgedeelte gelegen voorbij het maximumprofiel (cfr. de aanduidingen op het plan en in artikel 1) heeft als bestemming tuinen. In deze tuinstrook zijn bergplaatsen, hokken en garages toegelaten, indien hun gezamenlijke oppervlakte 10% van de perceelsoppervlakte, met een maximum van 36 m², niet overschrijdt. Dit percentage wordt berekend op een maximale perceelsdiepte van 50 m.

Het perceelsgedeelte gelegen tussen de zijperceelsgrens en de zijgevels heeft als bestemming bouwvrije tuinstrook. In deze zone kunnen geen bijgebouwen worden opgericht. Enkel de toegangen tot de woning of bijgebouwen mogen verhard worden.

De jeugdlokalen aan de hoek van de E19 en Drie Eikenstraat kunnen behouden blijven en mogen uitbreiden met max. 50 % van het bestaand volume en de bestaande vloeroppervlakte.

9.1.2. Plaatsing van de bijgebouwen

Gevel gericht naar het hoofdgebouw op minimum 10 m uit de maximum achtergevelbouwlijn (cfr. artikel 1).

Overige gevels, hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 2 meter afstand ervan, met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, de plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10 meter uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn, bepaald voor dat ander perceel.

Voor de eventuele uitbreiding van de jeugdlokalen (hoek Drie Eikenstraat - E 19) dient harmonisch aangesloten te worden op de bestaande bebouwing. De afstand tot de perceelsgrenzen van de omliggende bebouwing bedraagt minimum 10 m.

9.1.3. Bouwhoogte

Kroonlijst: maximum 3 m, nokhoogte maximum 6 m.

9.1.4. Welstand van de gebouwen

a. Dakvorm

- Van de gebouwen geplaatst op de perceelsgrens: plat dak of hellend dak van 30° toegelaten mits akkoord van de aanpalende eigenaar.
- Van de overige gebouwen: schuin dak met een helling tussen 25° en 45°.

b. Materialen

Bij het gebruik van materialen moet naar bescheidenheid en naar een beperkte verscheidenheid gestreefd worden.

- Voor gevels: zelfde gevelsteen van het hoofdgebouw en in harmonie met de aanpalende gebouwen. Gevels op de scheidsgrens, waar niet tegen gebouwd wordt, moeten steeds afgewerkt worden met gevelsteen of donkerkleurige leien. Houten bijgebouwen worden enkel toegelaten op minimum 2 m van de perceelsgrens.
- Voor de jeugdlokalen (hoek Drie Eikenstraat - E19) worden enkel houten constructies toegelaten.
- Voor bedekking van schuine daken:
 - . ofwel pannen,
 - . ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen,
 - . ofwel donkerkleurige golfplaten.

9.1.5. Aanleg van de tuinstrook

De niet-bebouwde gedeelte van de tuinstroken dienen als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bij de aanleg van de strook dient maximaal rekening te worden gehouden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen, hagen en grachten.

De maximum verhardbare oppervlakte bedraagt 30% van de bruto-bebouwde oppervlakte van de woning. In de 30% verhardbare oppervlakte worden de toegangen tot de gebouwen, die maximum 2,5 m breed zijn, niet meegerekend.

9.1.6. Erfscheidingen

Overeenkomstig de algemene bepalingen 0.04 punt 4 en onderstaande voorschriften.

Vlechthoutmatten met maximum hoogte van 1,8 m zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- inplanting op het eigendom van de aanvrager of mits akkoord van de aanpalende eigenaar op de perceelsgrens;
- in het verlengde van een gemene muur tot op maximum 4 m achter de uiterste achtergevelbouwlijn;
- op de zijperceelsgrenzen op minimum 5 m achter de voorgevelbouwlijn en tot op maximum 4 m achter de uiterste achtergevelbouwlijn, met uitzondering van de perceelsgrenzen die grenzen aan een openbare weg.

Hagen tot 1,8 m hoogte zijn steeds toegelaten. Ter hoogte van kruispunten wordt de hoogte beperkt tot maximum 1 m over een afstand van minimum 6 meter ten opzichte van het snijpunt van de voornaamste rooilijnen (cfr. artikel 11 "bouwvrije voortuinstrook").

Artikel 14 bis Zone voor verblijfsrecreatie

De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 14 van het bestemmingsplan nr.8 “Groot Molenveld” (M.B. 14.06.94) blijven van toepassing (zie voorschriften in bijlage).

Aanvulling:

De inrichting van de strook is het onderwerp van een **inrichtingsplan**¹² dat bij elke bouwaanvraag wordt gevoegd.

14.1. Bestemmings en bebouwingsvoorschriften

14.1.1. Bestemmingen

Deze zone is bestemd voor dag- en verblijfsrecreatie. Ze mag recreatieve en toeristische accommodatie bevatten die verblijfsaccommodatie is.

Meer bepaald kunnen in deze zone sport- en speelterreinen aangelegd worden met inbegrip van de accommodaties voor de sport- en speelactiviteiten, van de omgevende openluchtinfrastructuur, administratie, horeca, feestzalen, jeugdlokalen, waterpartijen en parkgebieden.

Discotheken en gelijkaardige functies zijn uitdrukkelijk verboden.

14.1.2. Aard van de bebouwing

Constructies en verhardingen moeten in functie staan van de recreatieve bestemming van de terreinen.

- sporthallen, recreatie-centra, zwembaden;
- tribunes en kleedruimten;
- schuilhuisjes, picknicktafels en rustbanken;
- speeltuigen, verharde en onverharde speelterreinen;
- wandelwegen, dienstwegen;
- parkeerplaatsen en ondergrondse parkeergarage;
- nachtverblijven en conciërge-woning;
- vergaderzalen, feestzalen.
- hotel

¹² Dit inrichtingsplan geeft in grondplan op schaal 1/500 en in snede op schaal 1/100 of 1/200 een ontwerp van inrichting weer met aanduiding van:

- ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten;
- situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon,...;
- situering en types van stenige massa's en ruimten zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen, ...;
- inplanting van straat- en parkmeubilair.
- een detailberekening van de V/T (indien van toepassing).

Het inrichtingsplan wordt bij het bouwaanvraagdossier gevoegd. Het College van Burgemeester en Schepenen kan aan de verlening van de bouwvergunning het betalen van een borgstelling koppelen, voor de uitvoering van de voorziene aanplantingen.

14.1.3. Bebouwingwijze

Het toegelaten bebouwingstype wordt bepaald door de in de zone aangegeven coëfficiënten en de hiernavolgende voorschriften.

De maximale bebouwing wordt vastgelegd door:

- de minimale oppervlakte voor effectieve groenaanleg (a); ⁽¹⁾
- de maximale verhardingscoëfficiënt (b); ⁽²⁾
- de maximale bezettingscoëfficiënt (c); ⁽³⁾
- de maximale vloer-terreinindex (d). ⁽⁴⁾

14.1.4. Plaatsing en afmetingen van de gebouwen

Plaatsing:

- op minimum 10 m van de private toegangswegen of voetgangersverbindingen
- op minimum 15 m van de perceelsgrenzen.

Afmetingen gesloten constructies:

- kroonlijsthoogte: maximum 6 m;
- nokhoogte maximum 10 m.

Afmetingen tribunes (open constructies met maximum 1 gesloten wand, die louter de schuil- en uitzichtfunctie voor toeschouwers onderbrengen):

- maximum vloeroppervlakte en dakoppervlakte = 200 m²;
- maximum 7.5 m hoogte (inclusief dak).

14.1.5. Welstand van de constructies

De materialen moeten verwant zijn aan en harmonisch passen in de omgeving en esthetisch verantwoord zijn in een recreatiegebied met aandacht voor een kwalitatieve groene inkleding.

- Dakvorm:
vrij, met dien verstande dat maximum 50% van het dakvlak plat wordt uitgevoerd.
- Materialen:
Voor gevels: alle buitenmuren dienen een esthetisch uitzicht te hebben en moeten uitgevoerd worden in de daartoe geschikte materialen.
Voor bedekking van schuine of gebogen daken kan de keuze gemaakt worden tussen:
 - . pannen;
 - . rechthoekige leien in horizontale rijen;
 - . donkerkleurige golfplaten;
 - . koper of zinkbedekking;
 - . glas of glas-identieke materialen.

(1) minimale groenaanleg met als functie buffergroen en parkgebied gelegen buiten de intensief gebruikte speelvelden;

(2) maximum verharde oppervlakte van het gebied, bebouwing en losse verhardingen inbegrepen;

(3) maximum bebouwbare oppervlakte in %;

(4) V/T is de verhouding vloeroppervlakte t.o.v. terreinoppervlakte. Als terreinoppervlakte voor het berekenen van de netto-vloerindex wordt de werkelijke perceelsoffervlakte genomen. Als vloeroppervlakten worden de volledige vloeren gerekend, buitenkant muur. Vloeren in het dak worden enkel meegerekend vanaf 1,80 m begaanbare ruimte. Ondergrondse parkeer ruimten worden niet meegerekend, bijgebouwen worden wel meegerekend

Voor verhardingen zijn geen kws-verhardingen of monoliet-beton toegelaten. De verhardingen dienen te bestaan uit kleinschalige elementen.

14.2. Aanleg van de strook

De inrichting van de zone dient maximaal rekening te houden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen, hagen en grachten.

De grachten op de bestaande perceelsgrenzen mogen niet ingebuisd worden, met uitzondering van de strikt noodzakelijke oversteken.

14.2.1. Parkeergebied

De parkeernorm zoals bepaald in de algemene bepalingen 0.04. punt 9 dient als volgt te worden aangepast:

- café		
- kantoor	1	25 m2 of fractie vloeroppervlakte
- restaurant		
- winkel		
- bioscoop		
- concertzaal	1	2 zitplaatsen
- schouwburg		
- vergaderzaal		
- sporthal	1	4 zit- of staanplaatsen
- hotel	1	1 kamer
- motel	1	1 kamer

Een ondergrondse parkeergarage is toegelaten. De in- en uitritten situeren zich buiten de bouwvrije stroken en dienen door groenaanleg te worden omgeven.

De gebruikelijke 400 m norm is hier niet van toepassing. De noodzakelijke parkeerbehoefte dient op het eigen terrein te worden aangelegd.

De parkeergebieden dienen door middel van groenstructuren te worden gestructureerd. De groenaanleg dient verspreid te worden ingeplant. Er kunnen maximum 5 parkeereenheden gekoppeld worden opgericht. De scheiding tussen de verschillende parkeerstroken dient te gebeuren door middel van minimum 2 hoogstammige streekeigen bomen per 5 parkeergelegenheden.

14.2.2. Aanleg van de tuinstrook

De delen van de zone die niet door sportterreinen en bijbehorende accommodatie ingenomen worden, dienen een natuurlijke parkaanleg te krijgen teneinde passieve recreatie (spelen, wandelen, zitten, rusten) mogelijk te maken. De minimale oppervlakte van dit deel wordt in de coëfficiënten vastgelegd.

Deze inrichting van de open restruimte dient de structuur en overzichtelijkheid van het hele recreatiegebied ten goede te komen. Langs de perceelsgrenzen dient, op het eigen terrein, een bufferstrook (cfr. de bepalingen van artikel 17) te worden aangelegd van minstens 5 m langs de wegen en minstens 10 m ten opzichte van de percelen langs Prins Boudewijnlaan. In deze

bufferstroken kunnen geen verhardingen, brandwegen of parkeergelegenheden worden aangelegd.

Voor de groenaanleg dient vooraf een ontwerp en beplantingsplan opgemaakt worden waarop volgende elementen aangeduid worden: gazon, heesters, bomen, parkmeubilair (banken, vuilnisemmers, verlichtingspalen).

Afsluitingen van de sportvelden dienen tot een minimum beperkt te worden. De materialen en kleuren waarin ze uitgevoerd worden, dienen met zorg gekozen in functie van een kwalitatieve en natuurlijke aanleg van het hele recreatiegebied.

De aanduiding door middel van een kruisjes lijn houdt in dat hier voor gemotoriseerd verkeer een ondoordringbare barrière dient voorzien te worden.

Deze barrière mag enkel ter hoogte van de voetgangers- en fietsersdoorgang een opening hebben van maximum 2 x 1 m. De barrière dient gevormd te worden uit een draadafsluiting met klimbeplanting of uit een streekgebonden groene levende haag.

Verhardingen mogen niet in kws-verharding of grootschalige beton verhardingen uitgevoerd worden.

14.3. Beoordeling van de bouwaanvraag

Voorafgaand aan de bouwaanvraag dient een stedenbouwkundig attest nr. 2 te worden aangevraagd waarin het project duidelijk wordt beschreven, gemotiveerd en berekend volgens de coëfficiënten.

Bij de beoordeling van de bouwaanvraag dient steeds het advies van de brandweer te worden gevraagd.

Artikel 18 Waterlopen

De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 18 van het bestemmingsplan nr.8 “Groot Molenveld” (M.B. 14.06.94) blijven van toepassing.

18.1. Bestemming

Afwatering van het terrein.

18.2. Ordeningsmaatregelen

De natuurlijke afwatering van het gebied dient te worden gevrijwaard.

Waterlopen mogen niet ingebuisd worden.

Grachten dienen in de mate van het mogelijke te worden opgehouden teneinde de natuurlijke afwatering van het gebied te behouden.

De Edegemse beek moet zichtbaar blijven, eventuele oeeververstevigingen dienen in natuurlijke verantwoorde materialen te gebeuren.

Langs de beek dient een zone van 5 m te worden vrijgehouden van opgaande beplantingen.

Artikel 19 Publiciteit

De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 19 van het bestemmingsplan nr.8 “Groot Molenveld” (M.B. 14.06.94) blijven van toepassing (zie voorschriften in bijlage).

Alle visuele reclames en publiciteitsmaatregelen dienen zich te beperken tot de bekendmaking van de bedrijvigheid op die plaats uitgeoefend of de bekendmaking van goederen die op die plaats te koop of te huur zijn. De borden moeten in streektaal opgesteld zijn. Alle reclame- en publiciteitsborden maken voorwerp uit van een afzonderlijke toelating (aan te vragen bij het gemeentebestuur).

Voor wat reclame langsheen de provinciale wegen en gewestwegen betreft, wordt verwezen naar de bepalingen van de wegbeheerder. Alle aanvragen zullen voor advies aan de bevoegde overheid overgemaakt worden.

De panelen moeten bescheiden zijn, ze moeten kunnen ingeschreven worden in een rechthoek waarvan de oppervlakte 3 m² niet overschrijdt en ze mogen geplaatst worden volgens één van onderstaande mogelijkheden.

- Plaatsing tegen de voorgevel, tot op een maximale hoogte gelijk aan de onderdorpel van de ramen op de eerste verdieping. Eventuele verlichting ervan mag bewoners op de verdiepingen niet hinderen. De uitsprong uit de uiterste bouwlijn mag maximum 100 cm bedragen.
- Plaatsing in de voortuinstrook met een maximale hoogte van de constructie gelijk aan de kroonlijsthoogte.

De constructies moeten vervaardigd zijn uit duurzame materialen.

Vlaggemasten worden verboden.