

MER screening

Stedenbouwkundige voorschriften

Algemene voorschriften

voorkomen

Alle materialen en kleuren die worden gebruikt binnen dit plangebied moeten afgestemd worden op de aard, het karakter en de uitstraling van de site en de directe omgeving.

Felle kleuren moeten geweerd worden.

Het materiaal, gebruikt voor alle gebouwen en constructies, moet constructief en esthetisch verantwoord zijn.

nutsleidingen

Binnen het plangebied zijn installaties, toestellen, constructies en aanhorigheden eigen aan de nutsvoorzieningen toegelaten.

Hinder

Alle activiteiten, inrichtingen en handelingen die abnormale hinder veroorzaken voor de directe omgeving, zijn verboden.

Afsluitingen

Binnen alle bestemmingszones zijn enkel transparante en/of groene afsluitingen toegelaten.

→ "transparante" afsluitingen zijn afsluitingen met een minimale visuele impact en die een minimale barrièrewerking hebben. (= afsluitingen die bestaan uit schrikdraad, maasdraad, kastanjefence, "post & rail – afsluitingen, e.d.)

→ "groene" afsluitingen zijn afsluitingen die hoofdzakelijk bestaan uit plantmateriaal en levend groen. (= hagen, klimop op draad, e.d.)

Betonplaten, stenen muren, rietmatten, planken afsluitingen, e.d. zijn verboden.

veiligheid

Alle gebouwen moeten bereikbaar zijn voor de hulpdiensten, conform de voorgeschreven normen inzake brandveiligheid. Alle werken en ingrepen die de bereikbaarheid van de gebouwen belemmeren zijn verboden.

waterbeheersing

droogweerafvoer : alle gebouwen moeten aangesloten zijn op het rioleringsnet.

Regenwaterafvoer : alle overtollig oppervlaktewater moet vertraagd afgevoerd worden naar de Kleine Plaatsebeek. Daartoe dient op eigen terrein voldoende buffercapaciteit beschikbaar te zijn.

1. recreatiezone

1.1. bestemming

Deze zone wordt bestemd voor **recreatie** in functie van jeugdverenigingen en sport-accommodatie.

Ondersteunende nevenfuncties worden eveneens toegelaten. (toegangswegen, parking, fietsenstalling, e.d.)

De activiteiten dienen in overeenstemming te zijn met het gemeentelijk reglement inzake jeugdwerkinitiatieven in gemeentelijke lokalen.

1.2. inrichting

1.2.1. bebouwing

- bebouwing is enkel toegelaten in het oostelijk deel van de zone. De uiterste grens der bebouwing wordt weergegeven door de "punt-streep-lijn". (zie plan)
- max. kroonlijsthoogte = 4m
max. nokhoogte = 7m
max. dakhelling = 45°
→ bij een gebogen dak, mag de dakconstructie het gabariet van een hellend dak (onder een maximale hoek van 45°) niet overschrijden.

max. bebouwde oppervlakte = 800m²

- Ten opzichte van de Plaatsebeek (onbevaarbare waterloop, 3^{de} cat.) dient een bouwvrije strook van 5m te worden gerespecteerd.
- Ten opzichte van de zuidelijke zonegrens (met de zones 2 en 3) en de oostelijke zonegrens (is tevens grens plangebied) dient een bouwvrije strook van 3m te worden gerespecteerd.

1.2.2. niet bebouwde ruimte

- Ten oosten van de uiterste grens der verhardingen (streep-punt-punt-lijn op bestemmingsplan) wordt max. 1300m² verhardingen toegelaten.
Ten westen van de uiterste grens der verhardingen (streep-punt-punt-lijn op bestemmingsplan) wordt slechts 100m² verharding toegelaten in functie van noodzakelijke paden en terrassen.
- niet-verharde delen kunnen ingericht worden als spel- en recreatieruimte met alle nodige en wenselijke accommodatie, zonder daarbij de maximale oppervlaktes (zie hierboven) voor verhardingen te overschrijden.
- Ophogingen en uitdiepingen in functie van de exploitatie en het normaal gebruik van de recreatieterreinen kunnen toegestaan worden mits uit de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning blijkt dat de waterhuishouding van de directe omgeving niet wordt verstoord.(→ watertoets)
- Ten opzichte van de Kleine Plaatsebeek (onbevaarbare waterloop, 3^{de} cat.) dient een vrije doorgang langs de Kleine Plaatsebeek van 5m tot de kruin van de waterloop te worden gegarandeerd.



De rasteraanduiding op het bestemmingsplan is de weergave van de onderhoudszone voor de beek

1.2.3. groenaanleg

- In functie van de inkleding van de bebouwing in de directe omgeving en in functie van buffering ten opzichte van de aangelanden, dient de zone te worden voorzien van streekeigen beplantingen.



Schematische voorstelling voor de groenaanleg ter bevordering van de integratie van de site in zijn omgeving en voor buffergroen ten opzichte van de aangelanden.

- Minstens 20% van de niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte dient te worden aangeplant met streekeigen groen. (struiken en heesters, winterharde planten, hagen, loof- en fruitbomen).
- Een inrichtings- en beplantingsplan zal integraal deel uitmaken van de aanvraag tot het verkrijgen van elke stedenbouwkundige vergunning binnen zone 1.

1.2.4. Kleine Plaatsebeek

De loop van de Kleine Plaatsebeek, van west tot oost, moet vergezeld worden van kleine landschapselementen. De bestaande kleine landschapselementen (de struiken, heesters en bomen in het noorden van het plangebied) moeten behouden worden of minstens vervangen worden door gelijkwaardig plantgoed.

2. zone voor landbouw

2.1. bestemming

De zone is bestemd voor agrarische activiteiten in de enge betekenis van het woord. Dit betekent: akkerbouw, tuinbouw en weiland.

2.2. inrichting

- Binnen deze zone zijn geen verhardingen toegelaten.

- Bebouwing is eveneens verboden, met uitzondering van:
 - . schuilhokken voor dieren.
Schuilhokken hebben een maximale kroonlijsthoogte van 3m en een maximale nokhoogte van 5m.
Bij hellende daken dient een maximale helling van 45° te worden gerespecteerd.
 - . Niet-permanente constructies voor tuinbouw.
- Alle ingrepen die de waterhuishouding van de directe omgeving verstoren, zijn verboden.

3. tuinzone

3.1. bestemming

Deze zone is bestemd voor groenaanleg in functie van private tuinen.

2.2. inrichting

- Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van noodzakelijke paden en tuininrichting.
Binnen deze zone kan max. 30m² verhard worden van het perceelsdeel gelegen binnen deze zone.
- Bebouwing in functie van (tuin)bergingen en schuilhokken voor dieren is toegelaten. De maximale bebouwde oppervlakte is 30m².
Max. kroonlijsthoogte = 3m
Max. nokhoogte = 5m
Max. dakhelling = 45°
Afstand tot de perceelsgrenzen: 3m. Deze afstand kan beperkt worden tot 0m. indien aangebouwd wordt aan bebouwing op het aanpalend perceel.

4. zone voor wegenis

4.1. bestemming

Deze zone is bestemd voor openbare wegenis in functie van de ontsluiting van de recreatiezone.

Deze ontsluitingsfunctie is beperkt tot de strikt noodzakelijke ontsluiting van uitsluitend de recreatiezone (zone 1).

4.2. inrichting

De zone mag volledig verhard worden.

Alle ingrepen, noodzakelijk voor de aanleg en realisatie van deze weg zijn toegelaten.

Bij realisatie dient voorafgaandelijk advies te worden ingewonnen bij de overheid die verantwoordelijk is voor het beheer van de Kleine Plaatsebeek (onbevaarbare waterloop, 2^{de} cat.)

5. voetgangers- en fietsersverbinding

5.1. bestemming

Deze voetgangers- en fietsersverbinding moet een recreatieve en functionele link leggen tussen de recreatiezone 1, de Keiendorpstraat en het gemeentelijk speelplein (ten noorden van het plangebied en ten noorden van de ingebuisde Kleine Plaatsebeek)

5.2. inrichting

De voetgangers- en fietsersverbinding moet een minimale verharding hebben van 1m breed.

De inrichting moet gebeuren met het oog op een zo groot mogelijke veiligheid, sociale veiligheid en sociale controle.

→ = voldoende verlichting, voldoende inkijk vanuit de aanpalende percelen, aandacht voor kwalitatieve aanleg, e.a.