



Vorselaar

RUP Van de Wervelaan II
Stedenbouwkundige voorschriften januari 2010

colofon

opdrachtgever:	Gemeentebestuur Vorselaar
project:	RUP Van de Wervelaan II
fase:	Definitieve vaststelling gemeenteraad
datum:	25.01.2010
opdrachthouder:	Dienstverlenende Vereniging Intergemeentelijke Samenwerking IOK Antwerpseweg 1, 2440 Geel – www.iok.be
projectteam:	IOK Plangroep
verantwoordelijk stedenbouwkundige:	Greet De Ruyscher
ruimtelijke planning:	Dirk Heylen
analyse bestaande en juridische toestand	Dirk Poelmans Dirk Heylen
CAD-GIS:	Dirk Poelmans Tanja Van Dooren
secretariaat:	Annick Sprengers

RUP VAN DE WERVELAAN II

GEMEENTE VORSELAAR

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van Vorselaar in zijn zitting van 31/08/2009

Op bevel
de secretaris,

de burgemeester,

Tinneke Claeys

Lieven Janssens

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis Vorselaar werd neergelegd van 01/10/2009 tot 29/11/2009

vanwege het college:
de secretaris,

de burgemeester,

Tinneke Claeys

Lieven Janssens

Gezien, definitief goedgekeurd en aangenomen door de gemeenteraad van Vorselaar in zijn zitting van 25/01/2010

Op bevel
de secretaris,

de burgemeester,

Tinneke Claeys

Lieven Janssens

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	1
1 TERMINOLOGIE	1
2 SPECIFIEKE BEPALINGEN	5
ARTIKEL 1 WOONGEBIED VAN DE WERVELAAN II	5
ARTIKEL 2 WOONRESERVEGEBIED – BEBOST	9
ARTIKEL 3 WOONRESERVEGEBIED – LANDBOUW	10
ARTIKEL 4 OVERDRUKZONE RUIMING WATERLOOP	11
ARTIKEL 5 INDICATIEVE VERBINDING	12
BIJLAGE	13
1 NIET-LIMITATIEVE LIJST MET INHEEMSE BOOM- EN STRUIKSOORTEN.....	13

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1 Terminologie

Voor de toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder:

bijgebouw

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

bouwhoogte

de som van het aantal bouwlagen

bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat begrensd is door (bij benadering) op gelijke hoogte liggende vloeren en plafonds; kelders worden niet als bouwlaag meegeteld; de ruimte onder het dak wordt enkel als afzonderlijke bouwlaag geteld als de bruikbare vloeroppervlakte groter is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van de onderliggende bouwlaag

bouwvolume:

het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhoorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld

constructie

een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het

goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds

dakrand

afgewerkte bovenzijde van de dakopstand van een plat dak (deksteen of dakrandprofiel)

functie

het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een deel ervan

gebouw

bouwwerk dat een toegankelijke overdekte ruimte vormt die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is

gebouwencomplex

een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen

gesloten bebouwing

bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van de gebouwen op de perceelsgrens zijn geplaatst

gestapelde woning

het begrip gestapelde woning wordt gebruikt wanneer de private toegang tot de wooneenheid niet op de gelijkvloerse verdieping gelegen is, maar bijvoorbeeld ontsloten wordt via een centrale trappenhal die uitgaat op een overloop (in het gebouw) of op een galerij (in open lucht). Ze kunnen desondanks beschikken over een private buitenruimte of een terras. Gestapelde woningen staan tegenover grondgebonden woningen.

grondgebonden woning

woning die rechtstreeks toegankelijk is van op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin. Ze staan tegenover gestapelde woningen.

half-open bebouwing

bebouwingswijze waarbij één zijgevel van de gebouwen op de perceelsgrens wordt geplaatst. De andere zijgevel blijft vrijstaand waardoor een zijtuin wordt gecreëerd tussen de vrijstaande zijgevel en de perceelsgrens.

handelingen

werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties

herbouwen

een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen

hoofdbestemming

de belangrijkste toegelaten activiteit binnen één bestemmingsstrook

hoofdzakelijk vergund

een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

- bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat betreft de functie
- overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste 90% van het bruto-bouwvolume van de constructies, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft

kleine landschapselementen (KLE)

strook-, lijn- en puntvormige elementen in het landschap. Ze komen voor in de vorm van beplanting, struwelen, bomenrijen, bosjes, grachten, beken, solitaire bomen, e.d.

kleinschalige infrastructuur

installaties, in de grond verankerde objecten en constructies, andere dan gebouwen, waarvan de ruimtelijke impact uiterst beperkt blijft en die louter gericht zijn op de ondersteuning van het gebruik of medegebruik van een gebied. Onder kleinschalige infrastructuur kan ondermeer begrepen worden: aangelegde paden voor niet-gemotoriseerd verkeer, toegangspoortjes, wegwijzers, infoborden, wegafsluitingen, picknickuitrusting, zitbanken, vuilnisbakken, ...

kroonlijst

horizontale vooruitspringende lijst tussen de gevel en het dak, die de dakgoot draagt

kroonlijsthoogte

afstand gemeten van het grondpeil tot de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand

nabestemming

nieuwe bestemming die na verloop van een bepaalde tijd de bestaande bestemming vervangt

nevenbestemming

een toegelaten activiteit die ten aanzien van de hoofdbestemming van secundair belang is

nokhoogte

afstand gemeten van het grondpeil (nulpas) tot het hoogste punt van een gebouw

onderhoudswerken

werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen

open bebouwing

bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van het gebouw vrijstaand blijven, waardoor aan beide zijde van het gebouw een zijtuin wordt gecreëerd tussen de vrijstaande zijgevel en de perceelsgrens

stabiliteitswerken

werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals:

- het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,
- het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen

streekeigen beplanting

beplanting samengesteld uit soorten die typisch en eigen aan de streek zijn zodat ze aangepast zijn aan het klimaat en de bodemsamenstelling, bovendien zijn ze beter bestand tegen ziektes

terreinbezetting

de oppervlakte van de projectie van het hele gebouw op de terreinoppervlakte

verbouwen

aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden

verkavelen

een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan 9 jaar, om er een recht van erf-pacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies

verkrot

niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit

vloer/terrein-index (V/T)

verhouding tussen de vloeroppervlakte en de terreinoppervlakte

woning

elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande

zonevreemde constructie

hetzij een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en die niet gelegen is binnen een niet-vervallen verkaveling, hetzij een constructie die gelegen is in een reservatiestrook en die niet behoort tot de nutwerken waarvoor de reservatiestrook is afgebakend

zorgwonen

een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd
- de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid
- de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning
- de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 - hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen
 - het zij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven
- de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen

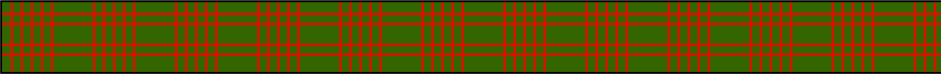
2 Specifieke bepalingen

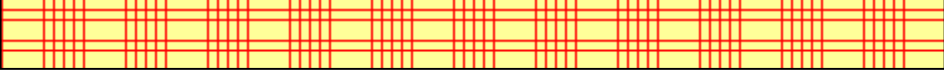
Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Bestemming</p> <p>Woongebieden zijn gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Met aan wonen verwante voorzieningen wordt bedoeld: openbare en private nutsvoorzieningen, diensten en socio-culturele inrichtingen, vrije beroepen en recreatieve voorzieningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ... – Openbare verharde ruimten: wegenis in uitvoering van de wegencategorisering, paden, pleinen, parken, ... – Openbare onverharde en groene ruimten: parken, speelpleinen, onverharde wegen en paden, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ... – Openbare en private nutsvoorzieningen: elektriciteitscabines, bushaltes, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ... – Socio-culturele en recreatieve voorzieningen: gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes, speelpleinen, speeltoestellen, ... 	<p>Artikel 1. Woongebied Van de Wervelaan II categorisering van gebiedsaanduiding 1: 'wonen'</p> <p>Het gebied is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wonen: <ul style="list-style-type: none"> – ééngezinswoningen, – bijhorende uitrustingen. – aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen: <ul style="list-style-type: none"> – vrije beroepen en diensten, – openbare en private nutsvoorzieningen, – openbare onverharde en groene ruimten en openbare verharde ruimten, – socio-culturele en recreatieve voorzieningen.

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Inrichting</p> <p><i>Algemene inrichtingsprincipes</i></p> <p>Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevensgeschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun goede nabuurschap en verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). Het is van belang aan te tonen hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de te beschouwen omgeving en welke rol het wil vervullen.</p> <p>De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener.</p>	<p>Volgende inrichtingsprincipes gelden bij woningbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bouwtypologie: <ul style="list-style-type: none"> – Half-open grondgebonden woningen zijn toegelaten. – Open bebouw kan worden toegestaan, als uitzondering om een optimale afwerking van de straatlengte te bekomen. – Gesloten bebouwing en gestapelde woningen zijn niet toegelaten. – Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> – In geval van hellende en gebogen daken kan onder de kroonlijst maximaal 1,5 bouwlagen worden toegestaan. – In geval van platte dakbedekking kunnen maximaal 2 bouwlagen worden toegestaan.
<p>Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Dit dient best te gebeuren via een inrichtingsstudie. Ter beoordeling van de inrichtingsstudie kan advies gevraagd worden bij de GECORO en/of andere adviesinstanties. In de inrichtingsstudie wordt tenminste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – contextuele inpassing: Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving. Elke verbouwing of nieuwbouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleiding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie. – de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen; – de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers bewoners of bezoekers; – de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; – de gewenste gemiddelde woondichtheid: Gelet op de ligging in de rand van de kern in het buitengebied en typische landelijke open bebouwing in de omgeving wordt een 	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en elke verkavelingsaanvraag wordt minimaal beoordeeld op volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de geslaagdheid van de contextuele inpassing, op basis van: <ul style="list-style-type: none"> – de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project; – de ruimtelijke draagkracht – de relatie tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend). – het niet hypothekeren van verdere ontwikkelingen van het plangebied of omliggende plangebieden. – het leggen van relaties met de omliggende functies en bestemmingen. – het optimaliseren van de ontsluiting van het gebied zowel als de erfonthoudingen. – het behalen van de gewenste woondichtheid; hierbij wordt een minimale gemiddelde woondichtheid van 15 wooneenheden per ha vooropgesteld.


Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>woondichtheid van 15 wooneenheden/ha beoogd.</p> <ul style="list-style-type: none"> – de duurzaamheid: <ul style="list-style-type: none"> – zonoriëntatie: transparante geveldelen, daken met plaatsingsmogelijkheden voor fotovoltaïsche cellen en/of boilers, tuinen en terrassen dienen maximaal zongeoriënteerd te zijn. – Waterhuishouding: bij de inrichting moet het waterbergend vermogen zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. – om de hoge woonkwaliteit en het comfort te beogen is het wenselijk voldoende private buitenruimten te creëren, met een maximum aan groen. Binnen een verdicht weefsel kan, naast de waterhuishouding en de energieprestatie van de woning, ook een groendak de woon- en leefkwaliteit sterk verhogen. – de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het woongebied voor alle doelgroepen wordt mede bepaald door een differentiatie in perceelgrootte en een gezonde mix aan woon- en bouwtypologieën. Er moet in principe ruimte voorzien worden voor de huisvesting van alleenstaanden tot de huisvesting van grotere gezinnen. <p>De wijze waarop de woongelegenheden op de markt zullen worden gebracht, wordt niet vastgelegd binnen de stedenbouwkundige voorschriften. Hierbij kan ondermeer gedacht worden aan private kavels, sociale koopkavels, sociale koopwoningen en sociale huurwoningen, of een combinatie hiervan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – De mate waarin de ruimtelijke randvoorwaarden gecreëerd worden om tot een duurzame invulling te komen. Hierbij zal minimaal gelet worden op: <ul style="list-style-type: none"> – Rationeel energiegebruik en zonoriëntatie. – Duurzaam waterbeheer. – Ingrepen ter verhoging van de woonkwaliteit en comfort. – De mate waarin de niet-bebouwde perceelsdelen worden beschouwd als groenzone voor tuinaanleg. – Aanbieden van diverse perceelsgrootten en bouw- en woontypologieën bij projecten en/of verkavelingen.

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<div data-bbox="128 289 325 1003"> </div> <p data-bbox="346 305 682 332"><i>Specifieke ruimtelijke krachtlijnen</i></p> <ul data-bbox="346 341 751 1006" style="list-style-type: none"> - Door het openbaar domein te laten aansluiten bij de openruimte en het verderop gelegen kasteelpark, kan de openruimte een 'gezicht' krijgen voor de nieuwe woonbuurt. Hierbij kan gestreefd worden naar een maximaal behoud van waardevolle landschappelijke elementen. Door aangepaste woontypologieën (parkwoningen) en een groene tuininvulling kan de openruimte gevoelsmatig doorlopen over de huiskavels heen. Uit de aanvraagdossiers m.b.t. de inrichting van het gebied (of een deel ervan), moet blijken dat voldoende wordt ingespeeld op de groene en landschappelijke invulling aan de oostelijke rand. Dit zou kunnen blijken uit een inrichtingsstudie. - Het in te richten woongebied vervult een verbindende functie tussen de bebouwde omgeving westelijk en de beboste omgeving oostelijk. <p data-bbox="136 1023 1060 1104">- Bij de ontwikkeling van het plangebied dient voldoende aandacht te gaan naar kwalitatieve aanknopingen met zachte verkeersassen (fiets- en voetgangersverbindingen, aansluiting op openbaar vervoersnetwerk).</p> <p data-bbox="136 1112 1060 1226">Gelet op de bodemkundige omstandigheden (plaggenbodem) van het plangebied en de ligging in het landschap, is de kans groot dat bij de ontwikkeling van het woongebied archeologische sites worden aangesneden. Een archeologisch vooronderzoek kan uitsluitend bieden over de aan- of afwezigheid van dit erfgoed.</p> <div data-bbox="766 292 1060 950"> </div>	<p data-bbox="1081 324 1900 381">Uit een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag of verkavelingsaanvraag dient te blijken dat:</p> <ul data-bbox="1081 397 1900 600" style="list-style-type: none"> - voldoende wordt ingespeeld op de groene invulling aan de oostelijke rand van het plangebied, - bestaande waardevolle landschappelijke elementen maximaal geïntegreerd worden in het ontwerp - een voldoende groene inrichting wordt gegeven aan het aan te leggen openbaar domein. <p data-bbox="1081 909 1900 1015">Er dienen minimaal 3 functionele verbindingen gemaakt te worden, om vanuit het te ontwikkelen woongebied makkelijk in de open ruimte te kunnen geraken. Bij de plaatskeuze dient voor een optimale spreiding van de doorgangen gekozen te worden.</p> <p data-bbox="1081 1023 1900 1071">Bij de inrichting van de woonzone dient te worden aangetakt op bestaande functionele en/of recreatieve fiets- en wandelroutes.</p> <p data-bbox="1081 1096 1900 1177">Uiterlijk naar aanleiding van de ontwikkeling van deze zone dient nagegaan te worden wat de impact van de projecten zal zijn op de ondergrond en het mogelijk aanwezig archeologisch erfgoed.</p>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Artikel 2. Woonreservegebied – bebost categorisering van gebiedsaanduiding 1: 'wonen'
<p>Bestemming</p> <p>Binnen deze zone worden geplande woonontwikkelingen bevroren of gereserveerd voor de toekomst. In afwachting van eventuele toekomstige woonontwikkelingen wordt binnen deze zone het bestaande ruimtegebruik bestendig.</p> <p>Het huidig ruimtegebruik kan hierbij omschreven worden als 'Bos'. De term 'Bos' dient hierbij in de ruime zin geïnterpreteerd te worden. Open plekken in het bos vallen daar bijvoorbeeld ook onder.</p> <p>Het woonreservegebied komt pas in aanmerking voor woonontwikkeling nadat door de bevoegde overheid voldoende bijkomende woonbehoefte voor dit gebied wordt aangetoond. Hierbij dient tevens aangetoond te worden dat onderhavige zone ruimtelijk geschikt is om deze bijkomende behoefte op te vangen.</p> <p>Een nieuw RUP is nodig op de bestemming woonreservegebied opnieuw om te vormen tot woongebied. Binnen het toekomstig RUP kunnen nieuwe voorschriften m.b.t. inrichting en beheer worden opgenomen. Binnen deze nieuwe voorschriften kan de gewenste woondichtheid voor het gebied worden vastgelegd. Deze gewenste woondichtheid zal uiteraard afhankelijk zijn van de bijkomend aangetoonde woonbehoefte.</p>	<p>Het gebied is bestemd als woonreservegebied. De ontwikkeling, instandhouding en het herstel van een bos is als gebruiksfunctie toegestaan. Recreatief medegebruik is hierbij tevens mogelijk, zij het als ondergeschikte functie.</p> <p>Een toekomstige woonontwikkeling binnen deze zone kan enkel plaatsvinden nadat in het kader van een nieuw gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of in het kader van een herziening van het bestaande gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voldoende bijkomende behoefte aan woonontwikkeling wordt aangetoond binnen het grondgebied van de gemeente. Hierbij dient deze zone te worden aangeduid als mogelijke locatie om die bijkomende behoefte (deels) op te vangen.</p> <p>Het scharniermoment waarop dit gebied in aanmerking komt voor geplande woonontwikkelingen is de datum waarop een nieuw gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt goedgekeurd voor deze zone.</p>
<p>Inrichting in afwachting van een toekomstige woonontwikkeling</p> <p>Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als bos is mogelijk.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied is mogelijk. Het sociaal, educatie of recreatief medegebruik van het gebied dient echter wel steeds van ondergeschikt belang te zijn. De hoofdfunctie van het gebied blijft bos. Het aanbrengen van de kleinschalige infrastructuren zoals hoger omschreven, mag deze hoofdfunctie nooit in gedrang brengen.</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor de ontwikkeling, instandhouding en herstel van het bos, de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale, educatieve of recreatieve medefunctie van het gebied, waaronder infrastructuur voor speelbossen en speelweiden, picknickplaatsen, infoborden, vuilnisbakken, ... <p>Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer, het plaatsen van toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, ...</p>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Artikel 3. Woonreservegebied – landbouw categorisering van gebiedsaanduiding 1: 'wonen'
<p>Bestemming</p> <p>Binnen deze zone worden geplande woonontwikkelingen bevroren of gereserveerd voor de toekomst. In afwachting van eventuele toekomstige ontwikkelingen wordt binnen deze zone het bestaande ruimtegebruik bestendigd.</p> <p>Het huidig ruimtegebruik kan hierbij als 'landbouw' omschreven worden. Gezien de kleinschaligheid van het gebied, de uitrustingsgraad en de aansluiting bij bestaande woongebieden, wordt hiermee naast de beroepslandbouw ook hobbylandbouw bedoeld.</p> <p>Het woonreservegebied komt pas in aanmerking voor woonontwikkeling nadat door de bevoegde overheid voldoende bijkomende woonbehoefte voor dit gebied wordt aangetoond. Hierbij dient tevens aangetoond te worden dat onderhavige zone ruimtelijk geschikt is om deze bijkomende behoefte op te vangen.</p> <p>Een nieuw RUP is nodig op de bestemming woonreservegebied opnieuw om te vormen tot woongebied. Binnen het toekomstig RUP kunnen nieuwe voorschriften m.b.t. inrichting en beheer worden opgenomen. Binnen deze nieuwe voorschriften kan de gewenste woondichtheid voor het gebied worden vastgelegd. Deze gewenste woondichtheid zal uiteraard afhankelijk zijn van de bijkomend aangetoonde woonbehoefte.</p> <p>Inrichting in afwachting van een toekomstige woonontwikkeling</p> <p>Omwille van de huidige kleinschaligheid van het gebied, omwille van minimale afstandregels t.o.v. het woongebied (zoals opgelegd in Vlare II m.b.t. de intensieve veeteelt) en in afwachting van een mogelijke toekomstige woonontwikkeling, wordt het oprichten van bedrijfsgebouwen binnen de afgebakende zones niet als wenselijk beschouwd.</p> <p>Om tot een haalbare exploitatie van de landbouwzone en/of een normaal gebruik van de hobbylandbouwkavels te kunnen komen, worden beperkte en/of tijdelijke constructies zoals schuilhokken en platiectunnels wel toegelaten binnen deze zone.</p> <p>Omwille van de toegankelijkheid en de bereikbaarheid van de landbouwpercelen worden onverharde landbouwwegen toegestaan. Deze dienen in te staan voor de lokale bediening van de aangelande en verderop gelegen landbouwpercelen. Doorgaand gemotoriseerd verkeer dient geweerd te worden van deze landbouwwegen.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied is mogelijk. Het sociaal, educatie of recreatief medegebruik van het gebied dient echter wel steeds van ondergeschikt belang te zijn. De hoofdfunctie van het gebied blijft landbouw en hobbylandbouw. Het aanbrengen van de kleinschalige infrastructuren zoals hoger</p>	<p>Het gebied is bestemd als woonreservegebied. Landbouw en hobbylandbouw zijn als gebruiksfunctie toegestaan. Recreatief medegebruik is hierbij tevens mogelijk, als ondergeschikte functie.</p> <p>Een toekomstige woonontwikkeling binnen deze zone kan enkel plaatsvinden nadat in het kader van een nieuw gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of in het kader van een herziening van het bestaande gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voldoende bijkomende behoefte aan woonontwikkeling wordt aangetoond binnen het grondgebied van de gemeente. Hierbij dient deze zone te worden aangeduid als mogelijke locatie om die bijkomende behoefte (deels) op te vangen. Het scharniermoment waarop dit gebied in aanmerking komt voor geplande woonontwikkelingen is de datum waarop een nieuw gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt goedgekeurd voor deze zone.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven of voor het beoefenen van de hobbylandbouw zijn toegelaten.</p> <p>M.b.t. het plaatsen van constructies is enkel toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het plaatsen van schuilhokken voor dieren en seizoensgebonden tijdelijke platiectunnels is toegelaten. – Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande onverharde openbare wegen en nutsleidingen is toegestaan. Dit in functie van het landbouwgebruik en ter ontsluiting van lokaal bedieningsverkeer en landbouwverkeer. Doorgaand gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan; <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn tevens volgende werken, handelingen en wijzigingen toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale, educatieve of recreatieve medefunctie van het gebied, waaronder infrastructuur

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>omschreven, mag deze hoofdfunctie nooit in gedrang brengen.</p>	<p>voor speelbossen en speelweiden, picknickplaatsen, infoborden, vuilnisbakken, ...</p> <p>– Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer, het plaatsen van toegangspootjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, ...</p>
<p>Bepaling Overdruk</p> <p>De voorschriften voor de onderliggende zone van artikel 4 (woonreservegebied – landbouw) blijven onverkort van toepassing. Indien deze in strijd zouden zijn met de overdrukzone, primeren de bepalingen van de overdrukzone.</p> <p>Bestemming en inrichting</p> <p>In overeenstemming met de huidige wetgeving betreffende de onbevaarbare waterlopen dienen voor de noodzakelijke ruiming-, onderhoud- en herstellingswerken aan de waterloop en voor het spreiden van de ruimingproducten, langs beide zijden van de waterloop stroken met een breedte van 5m, landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop, te worden vrijgehouden. Het ruimen van de waterloop wordt als een openbare nutsvoorziening beschouwd.</p>	<p>Artikel 4. Overdrukzone ruiming waterloop categorisering van gebiedsaanduiding 8: 'lijninfrastructuur'</p> <p>Deze zone wordt als overdruk boven op de zone van artikel 4 (woonreservegebied – landbouw) voorzien.</p> <p>Er wordt een bouwvrije strook voorzien ten behoeve van het onderhoud van de beek.</p> <p>In de aangeduide stroken mogen geen gebouwen, vaste afsluitingen, parkings en private wegen worden aangelegd.</p> <p>Aanplantingen, reliëfwijzigingen en profielaanpassingen kunnen toegestaan worden mits de noodzakelijke breedte van de ruimingstrook niet wordt aangetast.</p>

Toelichting 'gewenste ruimtelijke context' bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	Artikel 5. Indicatieve verbinding categorisering van gebiedsaanduiding 8: 'lijninfrastructuur'
<p>Bestemming</p> <p>Om de ontsluiting van het te ontwikkelen woongebied te garanderen, worden twee aansluitpunten voor gemotoriseerd verkeer aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>Om toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de noordoostelijk en noordelijk gelegen percelen (buiten het plangebied gelegen) niet te hypothekeren, wordt in onderhavig RUP voorzien in twee indicatieve verbinding. Deze indicatieve verbindingen dienen ervoor te zorgen dat de aangrenzende percelen op een logische wijze kunnen ontsloten worden en niet geïsoleerd geraken. Aldus wordt voorkomen dat deze percelen niet meer toegankelijk kunnen gemaakt worden vanaf het openbaar domein.</p> <p>De indicatieve aanduiding van de verbinding legt niet strikt vast op welke wijze of op welke plaats deze verbinding dient gerealiseerd te worden. De plaatskeuze en uitvoeringswijze zal slechts bepaald worden bij de effectieve invulling van onderhavig te ontwikkelen woongebied. Dit dient alleszins op een dergelijke wijze te gebeuren dat de ontwikkelingskansen voor de achterliggende percelen gewaarborgd blijven.</p>	<p>De overdruk geeft indicatief vier verbindingen voor gemotoriseerd verkeer aan tussen de te ontwikkelen zone van artikel 1 en de buiten het plangebied gelegen percelen.</p> <p>De zone van artikel 1 dient minimaal via één van deze vier indicatieve verbindingpunten ontsloten te worden.</p> <p>De mogelijke toekomstige ontwikkelingsmogelijkheid voor de noordelijk gelegen percelen dient als een uitgangspunt genomen te worden bij de invulling van de zone van artikel 1.</p>

BIJLAGE

1 Niet-limitatieve lijst met inheemse boom- en struiksoorten

Het onderscheid tussen inheems en uitheems is niet strikt en hierover kan dus discussie bestaan. Onderstaande lijst is vrij uitgebreid en bevat die speciën die hier al lang ingeburgerd zijn en een niet weg te denken onderdeel zijn gaan vormen van onze natuurlijke omgeving.

Een aantal soorten zijn pas later ingevoerd, maar ondertussen zo ingeburgerd dat ze mede ons landschap hebben bepaald. Ze worden daarom als genaturaliseerd beschouwd. Tot die genaturaliseerde soorten kunnen de Canadese en Italiaanse populieren worden gerekend. Boomsoorten die recent zijn ingevoerd en noch als inheems noch als genaturaliseerd kunnen beschouwd worden, worden uitheems genoemd.

Inheemse bomen en struiken zijn niet per definitie streekeigen. Ook het bodemtype en de standplaats zijn van belang (zie Tabel 1). Ook in functie van de groei- en de onderhoudsvorm is de ene soort meer geschikt dan de andere (zie Tabel 2).

Inheemse naaldhoutsoorten

- Juniperus communis gewone jeneverbes
- Pinus sylvestris grove den
- Taxus baccata gewone taxus

Inheemse loofboomsoorten

- Acer campestre veldesdoorn of Spaanse aak
- Alnus glutinosa zwarte els
- Betula pendula ruwe berk of witte berk
- Betula pubescens zachte berk
- Berberis vulgaris zuurbes
- Carpinus betulus haagbeuk
- Cornus mas gele kornoelje
- Cornus sanguinea rode kornoelje
- Corylus avellana hazelaar
- Crataegus laevigata tweestijlige meidoorn
- Crataegus monogyna eenstijlige meidoorn
- Euonymus europaeus kardinaalsmuts
- Fagus sylvatica beuk
- Frangula alnus sporkehout of gewone vuilboom
- Fraxinus excelsior gewone es
- Genista anglica stekelbrem
- Genista pilosa kruipbrem
- Ilex aquifolium hulst
- Ligustrum vulgare gewone liguster
- Lonicera periclyminum wilde kamperfoelie
- Mespilus germanica mispel
- Myrica gale gewone gagel
- Populus tremula ratelpopulier of esp
- Prunus avium zoete kers
- Prunus cerasifera kerspruim
- Prunus institia kroos

- Prunus padus	vogelkers	- Ulmus glabra	ruwe iep
- Prunus spinosa	sleedoorn	- Ulmus minor	gewone of gladde iep of veldiep
- Pyrus communis	wilde peer	- Vaccinium myrtillus	blauwe bosbes
- Quercus petraea	wintereik	- Viburnum opulus	Gelderse roos
- Quercus robur	zomereik		
- Rhamnus catharticus	wegedoorn		
- Ribes alpinum (niet inheems, doch wel ingeburgerd)	alpenbes		
- Ribes nigrum	zwarte bes		
- Ribes rubrum	aalbes		
- Ribes uva-crispa	kruisbes		
- Rosa arvensis	akkerroos		
- Rosa canina	hondsroos		
- Rosa rubiginosa	egelantier		
- Rubus idaeus	framboos		
- Rubus caesius	dauwbraam		
- Rubus fruticosus	braam		
- Salix alba	schietwilg		
- Salix atrocinerea	rosse wilg		
- Salix aurita	geoorde wilg		
- Salix caprea	waterwilg of boswilg		
- Salix cenerea	grauwe wilg		
- Salix fragilis	kraakwilg		
- Salix purpurea	bittere wilg		
- Salix repens	kruiwilg		
- Salix triandra	amandelwilg		
- Salix viminalis	katwilg		
- Sambucus nigra	gewone vlier		
- Sarothamnus scoparius	brem		
- Sorbus aucuparia	lijsterbes		
- Tilia cordata	winterlinde / kleinbladige linde		
- Tilia platyphyllos	zomerlinde / grootbladige linde		
- Ulex europaeus	gaspeldoorn		

Tabel 1 streekeigen soorten in relatie tot de standplaats

Bodem / standplaats		Streekeigen soorten
DROOG	VOEDSELARM	Zomereik (Quercus robur) – Ruwe berk (Betula pendula) - Ratelpopulier (Populus tremula) - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna) - Lijsterbes (Sorbus aucuparia) - Brem (Cytisus scorpiarius) – Mispel (Mespilus germanica)
DROOG	VOEDSELRIJK	Zomereik (Quercus robur) – Ratelpopulier (Populus tremula) - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Ruwe berk (Betula pendula) - Winterlinde (Tilia cordata) – Haagbeuk (Carpinus betulus) - Boswilg (Salix caprea) - Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna) – Gewone vlier (Sambucus nigra) - Hazelaar (Corylus avellana)
NAT	VOEDSELARM	Zomereik (Quercus robur) – Ratelpopulier (Populus tremula) - Zwarte els (Alnus glutinosa) - Grauwe wilg (Salix cinerea) – Zachte berk (Betula pubescens) - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Gelderse roos (Viburnum opulus)- Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)
NAT	VOEDSELRIJK	Zomereik (Quercus robur) - Ratelpopulier (Populus tremula) - Zwarte els (Alnus glutinosa) - Schietwilg (Salix alba) – Grauwe wilg (Salix cinerea) - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Haagbeuk (Carpinus betulus) - Gewone es (Fraxinus excelsior) - Gewone vlier (Sambucus nigra) - Gelderse roos (Viburnum opulus) - Vogelkers (Prunus padus)*- Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)

* niet: Amerikaanse vogelkers (=woekerende exoot)

Tabel 2 streekeigen soorten in relatie tot de onderhoudsvorm

Type onderhoud	Mogelijke streekeigen soorten
BREDE HAAG	Gewone vlier (Sambucus nigra) - Hazelaar (Corylus avellana) - Gelderse roos (Viburnum opulus) - Vogelkers (Prunus padus)* - Sporkehout (Rhamnus frangula) - Lijsterbes (Sorbus aucuparia) - Hondstroos (Rosa canina) - Winterlinde (Tilia cordata) – Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna) <u>droge, arme bodem:</u> 1) Sporkehout (1) - Eenstijlige meidoorn (2) - Hazelaar (3) - Gelderse roos (4) - Lijsterbes (5) - Hondstroos <u>voedselrijke bodem:</u> 1) Sporkehout (1) - Hazelaar (2) - Eenstijlige meidoorn (3) - Winterlinde (4) - Gewone vlier (5) - Hondstroos <u>natte bodem:</u> 1) Hazelaar (1) - Gelderse roos (2) - Gewone vlier (3) - Eenstijlige meidoorn (4) - Vogelkers (5) - Hondstroos
GESCHOREN HAAG	Zomereik (Quercus robur) - Beuk (Fagus sylvatica) - Haagbeuk (Carpinus betulus) - Hazelaar (Corylus avellana) - Sleedoorn (Prunus spinosa) - Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)

*niet: Amerikaanse vogelkers (=woekerende exoot)