[STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN]

Dit deel beschrijft de stedenbouwkundige voorschriften van het grafisch plan voor de verschillende deelplannen Elke zone heeft een herkenbare bladschikking, ingedeeld in drie kolommen. In de eerste kolom wordt een inhoudelijke toelichting gegeven. In kolom twee zijn de essentiële inhoudelijke aspecten opgenomen die belangrijk zijn om het beoogde te realiseren. Deze twee kolommen hebben een toelichtende en richtinggevende functie. In de derde kolom worden de stedenbouwkundige voorschriften en dus het juridische en bindend aspect opgenomen.

Voor de grafische plannen is het GRB als onderlegger genomen. Er is steeds gebruik gemaakt van de meest recente versies. Voor deelplannen 2A en 3 omvat het meest actuele GRB voor de recente woonontwikkelingen enkel de weergave van de gebouwen en niet van de percelen.

10 ALGEMENE BEPALINGEN

10.1 Gehanteerde begrippen

Architecturaal geheel: *is een geheel van verschillende bouwvolumes en open ruimten die door hun omgeving, detaillering, materiaalgebruik en kleurschakering als één gebouwencomplex kunnen worden beschouwd en van op afstand ervaren worden als één geheel.*

Bestemming: *de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De hoofdbestemming moet steeds gerealiseerd worden en dit voor minstens de helft van de bruto vloeroppervlakte;*
Ondergeschikte bestemmingen zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Alle toegelaten ondergeschikte bestemmingen samen mogen niet meer dan 50% van de bruto-vloeroppervlakte innemen. Wanneer ondergeschikte functies niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden;
Nevengeschikte bestemmingen zijn evenwaardig aan de hoofdbestemming, nevengeschikte functies zijn functies die evenwaardig zijn aan de hoofdfunctie.

Bijgebouw: *bijgebouwen zijn vrijstaande gebouwen die niet aan het hoofdgebouw gekoppeld zijn. Ze bevatten nooit een woonfunctie.*

Bouwhoogte: *de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenzijde van de goot of de kroonlijst. De dakhoogte wordt hierin niet meegerekend. De nokhoogte behelst tevens het dakvolume.*

(Volwaardige) bouwlaag: *een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.*

Constructie: *een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, 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;*

Hoofdgebouw: *het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, als naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Dit is het gebouw dat de hoofdbestemming herbergt en zich in voorkomend geval aan de voorbouwlijn bevindt.*

Maaiveld: *het gemiddelde peil van de stoep, het voetpad of het bestaande grondpeil.*

Natuurtechnische milieubouw: *het geheel van technieken die gebruikt worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken en meer algemeen om te komen tot milieuvriendelijke oplossingen voor ruimtelijke ingrepen.*

Onderhoudswerken: *onderhouds- of instandhoudingwerken zijn werken die het gebruik voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.*

Perceel: *een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan.*

Perceelsgrens: *een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.*

Rooilijn: *deze lijn vormt de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.*

Verbouwingen:	*wanneer een bestaande constructie wordt aangepast of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen zolang de werken worden doorgevoerd binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.*
Verharding:	*behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet,…*
Wooneenheid:	*een huis, appartement, studio, … die de functie van verblijfsplaats voor één gezin vervult.*
Zone:	*een op het grafisch plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.*
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 nutswerken waarvoor de reservatiestrook is afgebakend;*

10.2 Inrichtingsstudie

De specifieke voorschriften die van toepassing zijn kunnen de opmaak van een inrichtingsstudie opleggen voor een welbepaalde zone binnen één van de deelplannen. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten. Met de bestaande inrichtingsstudie wordt de inrichtingsstudie bedoeld die bij de meest recente vergunningsaanvraag is ingediend.

In de inrichtingsstudie dienen volgende kwalitatieve bepalingen te worden gemotiveerd:
- *een globale visie voor de zone;*
- *optimale landschappelijke inpassing van de ontwikkeling met aandacht voor de relatie met de bebouwde omgeving;*
- *de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;*
- *een optimale inpassing in de historische structuren in de omgeving;*
- *een zuinig ruimtegebruik met aandacht voor gemeenschappelijk gebruik en bundeling van voorzieningen en infrastructuur;*
- *de waterbeheersing in het gebied;*
- *de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;*
- *een optimale toegankelijkheid van het gebied voor niet-gemotoriseerd verkeer;*
- *het verzekeren van de toegankelijkheid voor hulpdiensten;*
- *het voorzien van voldoende parkeervoorzieningen;*
- *het rekening houden met de aspecten van privacy, lichten en zichten.*

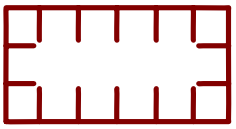
De inrichtingsstudie omvat minstens:
- *in voorkomend geval, de weergave van eerder goedgekeurde inrichtingsplannen voor (delen van) het gebied, met aanduiding van de te herziene delen en motivatie voor deze herziening;*
- *een stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied waarop het inrichtingsplan betrekking heeft, minstens bestaande uit:*
    - *een overzicht van het bouwprogramma (grafische aanduiding van de functies en de entiteiten, tabel met kwantitatief overzicht, kwalitatieve beschrijving van de functies);*
    - *een ruimtebalans: kwantitatieve en kwalitatieve beschrijving van de bebouwde en onbebouwde ruimte, van de publieke en private ruimte, van de verharde en onverharde ruimte, …*
    - *een ontsluitings- en circulatieplan, met aanduiding van de parkeervoorzieningen (auto's en fietsers), toegangen tot de gebouwen, circulatie van alle modi;*
    - *een landschapsontwerp voor de publieke ruimte, met aanduiding van materialisatie en groenvoorzieningen, waarbij de ruimtelijke inpassing en integratie van bestaande kwaliteitsvolle groenstructuren aangetoond dient te worden,*

- *een faseringsplan, met aanduiding van de voorgenomen fasering van bebouwing, inrichting van de onbebouwde ruimte, toegankelijkheid en tijdelijke inrichting en gebruik van de niet-ontwikkelde delen;*
- *een toelichting van de conformiteit van het inrichtingsplan met de voorschriften van dit RUP en met de toepasselijke stedenbouwkundige verordeningen en normeringen.*

Er dient geen globale inrichtingsstudie te worden toegevoegd in het geval de aanvraag geen wijziging van de verhouding bebouwd ten opzichte van onbebouwd in de zone inhoudt of aan de verhouding van de bouwvolumes geen wijzigingen worden aangebracht. Bijkomend mag de aanvraag bovendien geen impact hebben op de bestaande inrichtingsstudie van de betreffende zone.

11 SPECFIEKE BEPALINGEN

11.1 Deelplan 1: Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Beringen

Verordenend grafisch plan deelplan 1: Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Beringen		
Informatief		Verordenend
Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		ARTIKEL 1.1: AFBAKENINGSLIJN KLEINSTEDELIJK GEBIED BERINGEN  Gebiedscategorie: niet van toepassing
Het kleinstedelijk gebied wordt aangeduid met een afbakeningslijn met een verordenende betekenis. Deze lijn bepaalt het gebied waarbinnen de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke gebieden van toepassing zijn.	Vastleggen van de afbakeningslijn	De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Beringen.
Binnen de afbakeningslijn blijven (met uitzondering van de gebieden waarvoor in dit RUP een deelplan is uitgewerkt) de voorschriften van de geldende plannen van aanleg (gewestplan, BPA en RUP) van kracht. Het vergunningenbeleid in het stedelijk gebied wordt verder gevoerd op basis van de bestaande plannen van aanleg. De verantwoordelijkheid voor het afleveren van vergunningen blijft ongewijzigd.	Afbakeningslijn wijzigt voorschriften vigerende plannen niet	Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.
Conform de decretale bepalingen werken de ontwikkelingsperspectieven voor de kleinstedelijke gebieden, zoals opgenomen in het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan, niet rechtstreeks door op het vergunningenbeleid. Ze werken wel door naar de plannen die binnen de grenslijn worden opgemaakt. Dit geldt zowel voor gewestelijke, provinciale als gemeentelijke uitvoeringsplannen. Ook bij de opmaak van structuurplannen en andere overheidsprojecten wordt rekening gehouden worden met die ontwikkelingsperspectieven.	In relatie met ruimtelijke structuurplannen	Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.

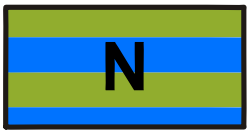
11.2 Deelplan 2A: Stedelijk Woongebied Molenveld

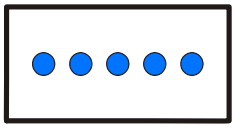
Verordenend grafisch plan - deelplan 2A : *Stedelijk Woongebied Molenveld*		
Informatief		*Verordenend*
Ruimtelijke opties	*Essentiële aspecten*	*Stedenbouwkundige voorschriften*
		ARTIKEL 2A.1: STEDELIJK WOONGEBIED **SW** *Gebiedscategorie: wonen*
Bestemming		
Het deelplan is geschikt voor een verdere invulling in functie van wonen omwille van de ligging aan de rand van het kerngebied van Beringen-centrum. Omwille van de heersende waterproblematiek komt slecht een beperkte zone van het deelplan in aanmerking voor een woonfunctie	*Zone bestemd voor randstedelijk wonen*	*Het gebied is bestemd voor wonen, tuinen en kleinschalige aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.*
Omwille van de specifieke ligging aan de rand van het kleinstedelijk gebied en in het valleigebied van Zwarte Beek en Kleine Beek wordt het woongebied ontwikkeld aan een stedelijke woondichtheid van 15 à 20 woningen per hectare..	*Minimale woondichtheid*	*In het gebied wordt een stedelijke dichtheid van minimaal 15 woningen per hectare gerealiseerd.*
Langsheen de Koolmijnlaan en de Verbindingsstraat zijn de achterste perceelsdelen opgenomen binnen het plangebied. De perceelsdelen kunnen ingevuld worden met bestemmingen die gerelateerd zijn aan de hoofdfunctie vooraan. Zo kan het niet de bedoeling zijn om in tweede bouwlijn bijkomende woningen op te richten.		*De toegestane functies op de delen van de percelen die gelegen zijn langsheen de Koolmijnlaan en de Verbindingsstraat zijn ondergeschikt aan de hoofdfunctie die vooraan op het perceel vergund is.*
Inrichting		
		Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten. *De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:* • *de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu;* • *het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.* *De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang en de landschapswaarden in het gebied bewaard blijven.*
De ontsluiting van het woongebied gebeurt via Molenveld.	*Ontsluiting naar Molenveld*	*<u>Ontsluiting</u>* *De ontsluiting van het stedelijk woongebied wordt verplicht georiënteerd naar Molenveld.* *De delen van de percelen langsheen de Koolmijnlaan, Molenveld en de Verbindingsstraat worden langs diezelfde weg ontsloten.*

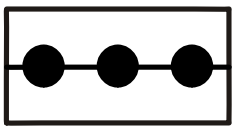
Verordenend grafisch plan - deelplan 2A : *Stedelijk Woongebied Molenveld*		
Informatief		*Verordenend*
Ruimtelijke opties	*Essentiële aspecten*	*Stedenbouwkundige voorschriften*
Het deelplan kent een waterproblematiek. Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergende vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Omwille van de beperkte oppervlakte van het stedelijk woongebied kunnen de nodige maatregelen in functie van waterbuffering en –infiltratie ook gerealiseerd worden in de aangrenzende bestemmingszone ten zuiden. *Inzake waterhuishouding geldt de vigerende wetgeving.*	*Waterbuffering en –infiltratie*	*<u>Water</u>* *Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast zijn toegelaten voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.* *Het waterbergend vermogen binnen het deelplan dient maximaal behouden te blijven. Het aanleggen, inrichten en onderhouden van wadi's, infiltratiebekkens en grachten in functie van het opvangen en bufferen van regenwater is verplicht. Deze kunnen ook gerealiseerd worden in de aangrenzende zone 'art. 2A.3: Gecontroleerd Overstromings- en natuurgebied'.*
Wegens de ligging binnen de berekende grens van de mijnverzakking is een advies van de bevoegde instantie noodzakelijk. *Wegens de ligging in mijnverzakkingsgebied is er een verhoogd risico op verzakkingen en zettingen en zijn aangepaste bouwtechnieken vereist.*	*Ligging in mijnverzakkings-gebied.*	*<u>Bebouwing</u>* *Er moeten aangepaste bouwtechnieken aangewend worden in functie van de ligging in mijnverzakkingsgebied.*
Beheer *Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage "bescheiden wonen" te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.* *Onder bescheiden woonaanbod moet worden begrepen: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³.*	*Bescheiden woonaanbod*	*<u>Bescheiden woonaanbod</u>* *In dit gebied kan een vergunning voor:* *1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;* *2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;* *3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;* *4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan bovenvermelde voorwaarden en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;* *pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt conform de wettelijk opgelegde percentages.*
Bestemming *Ten noorden en ten oosten van het stedelijk woongebied wordt een zone bestemd voor de landschappelijke inkadering van het woongebied naar het aangrenzende waardevolle openruimtegebied,*	*Gemengd Openruimtegebied*	*ARTIKEL 2A.2: GEMENGD OPENRUIMTEGEBIED* **GO** *Gebiedscategorie: overig groen – gemengd openruimtegebied* *Deze zone is bestemd als gemengd openruimtegebied. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevengeschikte functies.*

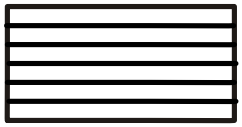
Verordenend grafisch plan - deelplan 2A : *Stedelijk Woongebied Molenveld*		
Informatief		*Verordenend*
Ruimtelijke opties	*Essentiële aspecten*	*Stedenbouwkundige voorschriften*
zoals onder meer de Kleine Beekvallei. *Hoogdynamische dagrecreatieve of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, permanente kampeervoorzieningen...).*		*Hoogdynamische recreatieve activiteiten kunnen niet worden toegelaten.*
Inrichting *Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als openruimtegebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.* *Het openruimtegebied is in principe een bouwvrij gebied. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied, op voorwaarde dat ze niet gebruikt kunnen worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal ...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor openruimtegebieden met een aanzienlijke oppervlakte.* *Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied worden gerekend:* • *speeltuigen, speelbossen en speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorziening ...* • *toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ...* • *paden voor niet-gemotoriseerd verkeer: wandelen, fietsen, paardrijden ...* *Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.* *Kleinschalige infrastructuur voor landbouw of hobbylandbouw omvatten onder meer schuilhokken en afsluitingen.*	*Enkel kleinschalige infrastructuur toegelaten.*	*Alle werken, handelingen en wijzigingen nodig voor de aanleg, het onderhoud en het beheer van deze bestemming zijn toegelaten.* *Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:* • *het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² met uitsluiting van elke vorm van verblijfsaccomodatie;* • *het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.* • *het oprichten van kleinschalige infrastructuur die gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw.* *De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.*
Gelet op de waterproblematiek in het deelplan kunnen in deze zone ook maatregelen in kader van waterbeheersing toegelaten worden. *Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.*	*Waterbeheersing*	*<u>Water</u>* *Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.*

Verordenend grafisch plan - deelplan 2A : *Stedelijk Woongebied Molenveld*		
Informatief		*Verordenend*
Ruimtelijke opties	*Essentiële aspecten*	*Stedenbouwkundige voorschriften*
Binnen het deelplan ligt op een korte afstand nabij de spoorweg een behoorlijk vergunde hoeve. De hoeve ligt vandaag nog in woonuitbreidingsgebied maar komt, na de goedkeuring van onderhavig PRUP, in de bestemmingszone "gemengd openruimtegebied" te liggen. Dit wil zeggen dat de woning binnen een niet geëigende bestemmingszone komt te liggen en dus zonevreemd wordt. *De hoeve mag, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang wordt gebracht, op zijn huidige plek behouden worden, maar wordt naar de toekomst toe aan specifieke randvoorwaarden onderworpen.*	*Bepalingen i.f.v. de behoorlijk vergunde zonevreemde woningen*	*<u>Zonevreemdheid</u>* *De bestaande zonevreemde woningen binnen de zone kunnen behouden blijven mits volgende voorschriften in acht worden genomen:* Verbouwen: *De bestemmingsvoorschriften op zichzelf vormen geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.* Herbouwen op dezelfde plaats: *De bestemmingsvoorschriften op zichzelf vormen geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. Als het bestaande bouwvolume meer dan 1 000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1 000 m³.* *Voor de toepassing hiervan is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.* Herbouwen op een gewijzigde plaats: *De bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :* *1. het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal;* *2. voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar :* *a) de woning is getroffen door een rooilijn;* *b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone;* *c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept.* *3. ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:* *a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie;* *b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.* *Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.*

Verordenend grafisch plan - deelplan 2A : *Stedelijk Woongebied Molenveld*		
Informatief		*Verordenend*
Ruimtelijke opties	*Essentiële aspecten*	*Stedenbouwkundige voorschriften*
		Uitbreiden: *Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.*
Bestemming *Het gebied is gelegen in de landschappelijk en ecologisch waardevolle Zwarte Beekvallei.* *De omgeving heeft te kampen met waterproblematiek In dit opzicht wordt deze zone bijkomend bestemd als een gecontroleerd overstromingsgebied.* *De natuurfunctie en waterbeheersing zijn nevengeschikte functies in dit gebied.* *Recreatief medegebruik kan toegelaten worden onder de voorwaarde dat de functies natuur en waterbeheersing niet in het gedrang worden gebracht.* *Inrichting* *In deze zone zijn de hoofdfuncties natuur en waterberging. Infrastructuren, werken en handelingen in dit kader kunnen toegelaten worden.* *Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...* *Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...* *Werken en handelingen in functie van het vebeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen van barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden...* *In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten.* *Zuiveringsinfrastructuren zoals RWZI's of collectoren*	*Natuurgebied en gecontroleerd overstromingsgebied* *Recreatief medegebruik ondergeschikt.* *Instandhouding van natuur & waterbergend vermogen* *Gerichte infrastructuur toelaten*	*ARTIKEL 2A.3 GECONTROLEERD OVERSTROMINGS- EN NATUURGEBIED*  *Gebiedscategorie: Rerservaat en natuur* *Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu, het behoud van de landschapswaarden en de beveiliging van de Zwarte Beekvallei tegen ongewenste overstromingen. De landschapswaarden kunnen zowel betrekking hebben op het historisch gegroeid landschap als op de nieuw te ontwikkelen delen van het landschap.* *Recreatief medegebruik is toegelaten onder de voorwaarde dat de functies natuur en waterbeheersing niet in het gedrang gebracht worden.* *Alle werken, handelingen en wijzigingen nodig voor de aanleg, het onderhoud en het beheer van deze bestemming zijn toegelaten.* *Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn eveneens toegestaan voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van het gebied of van de als speciale beschermingszone te beschouwen gebieden zoals bedoeld in de vigerende wetgeving:* • *het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het natuurgebied voor publiek;het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik;het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer. Verharde paden moeten worden aangelegd in waterdoorlatende verharding;* • *het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare als private wegenis en nutsleidingen. Bestaande wegenis en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. De sectiedoorgang van de waterloop mag door deze ingrepen/maatregelen niet worden verkleind.*

Verordenend grafisch plan - deelplan 2A : *Stedelijk Woongebied Molenveld*		
Informatief		*Verordenend*
Ruimtelijke opties	*Essentiële aspecten*	*Stedenbouwkundige voorschriften*
vallen niet onder de toegelaten werken, handelingen en wijzigingen. *De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.* *Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn ondermeer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.* *In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurgebied en de private tuinzones, op voorwaarde dat ze niet gebruikt worden voor woonverblijf. Het gaat om constructies met beperkte omvang en zijn landschappelijk inpasbaar.*		
De Zwarte Beek stroomt doorheen het deelplan. De Zwarte Beek is een belangrijke natuurlijke structuur die moet worden behouden, hersteld en versterkt. Aangezien het op sommige plaatsen niet exact duidelijk is waar de waterloop ligt, wordt gewerkt met een indicatieve aanduiding. Dit neemt niet weg dat de noodzakelijke bouwvrije zone langsheen de waterloop (zie artikel 2A.8) moet blijven bestaan ten opzichte van het exacte tracé. *De beek wordt als natuurlijke waterloop behouden, hersteld en versterkt.*	*Indicatieve aanduiding waterloop* *Open beekstructuur*	*ARTIKEL 2A.4.: TRACÉ VOOR WATERLOOP (INDICATIEVE AANDUIDING)*  *Gebiedscategorie: niet van toepassing* *Op het grafisch plan is indicatief het tracé van de as van de waterloop aangeduid. Het tracé is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van waterweginfrastructuur.* *Aan de waterloop zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de waterloop. De waterloop dient ten allen tijde zichtbaar fysisch aanwezig te zijn. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing toegelaten. De aanleg van oversteekplaatsen in de vorm van brugjes over de waterloop is mogelijk waarbij er steeds rekening mee gehouden wordt dat de waterloop duidelijk in beeld moet worden gebracht.*

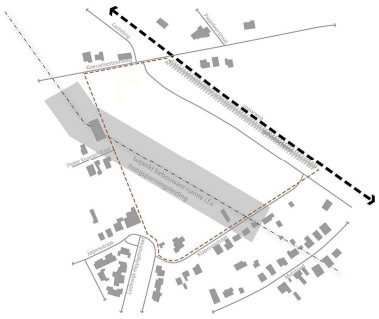
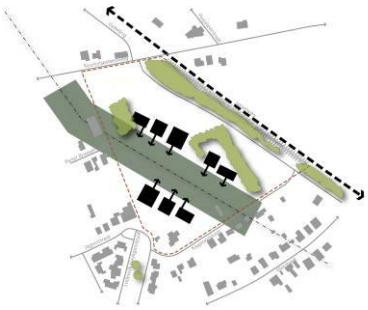
Verordenend grafisch plan - deelplan 2A : *Stedelijk Woongebied Molenveld*		
Informatief		*Verordenend*
Ruimtelijke opties	*Essentiële aspecten*	*Stedenbouwkundige voorschriften*
Bestemming *De bestaande spoorinfrastructuur valt gedeeltelijk binnen de contour van het deelplan. De spoorinfrastructuur en aanhorigheden kunnen behouden blijven. Onder aanhorigheden van spoorwegen wordt onder andere verstaan: spooruitrustingen zoals sporen, bovenleidingen, seininrichting, kabelwerken, alle grond- en kunstwerken voor de realisatie van de dragende structuur, alle gebouwen en andere constructies, met noodzakelijke toegangswegen, die verband houden met het onderhoud en de exploitatie van de spoorlijn zoals tractieonderstations, sectioneerposten, seinposten, onderhouds-platformen, dienstlokalen, communicatie, alle toegangs- en langswegen ten behoeve van onderhoudsen veiligheidsdoeleinden, alle voorzieningen op het gebied van veiligheid en eventuele ventilatie zoals evacuatieschachten, afsluitingen, ventilatie-uitrustingen, de infrastructuren voor de afwatering van de spoorbedding zoals grachten, duikers en pompstations.* *Inrichting*	*Spoorinfrastructuur*	*ARTIKEL 2A.5: ZONE VOOR SPOORINFRASTRUCTUUR* *Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur* *Dit gebied is bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur voor wegen, spoorwegen en aanhorigheden.* *In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van (spoor)weginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.* *De delen van deze zone die niet benut worden in functie van effectieve spoorweginfrastructuur, worden ingericht conform de voorschriften van 'art. 2A.3: Gemengd Openruimtegebied' en vormen er één samenhangend ruimtelijk geheel mee.*
Een hoogspanningsleiding doorkruist het plangebied in noordwest-zuidoost richting. De hoogspanningsleiding betreft een 70kv-lijn.	*Bestaande hoogspannings-leiding*	*ARTIKEL 2A.6: HOOGSPANNINGSLEIDING (INDICATIEVE AANDUIDING)*  *Gebiedscategorie: niet van toepassing* *De aanduiding duidt het tracé aan van een bestaande hoogspanningsleiding.*

Verordenend grafisch plan - deelplan 2A : *Stedelijk Woongebied Molenveld*		
Informatief		*Verordenend*
Ruimtelijke opties	*Essentiële aspecten*	*Stedenbouwkundige voorschriften*
		Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het uitbaten van de hoogspanningsleiding, met inbegrip van het verplaatsen van pylonen of het ondergronds leggen van de leidingen zijn toegestaan. *De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijziging van de leidingen en aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.*
Het plangebied is gelegen in de directe omgeving van een hoogspanningsleiding. In het kader van het voorzorgsprincipe worden beperkende voorwaarden opgelegd met betrekking tot bebouwing. Het is hierbij van belang om woonfuncties niet binnen een zone van 25m aan weerszijden langsheen de hoogspanningskabel te organiseren. De ontwikkeling in het oostelijk gedeelte van het plangebied wordt ten gevolge hiervan licht ingeperkt. Deze ruimte kan bij voorbeeld mee opgenomen worden in de groenstructuur in het gebied *De woonfunctie is niet vergunbaar in deze zone. Andere functies in functie van wonen binnen het reservegebied voor stedelijk wonen zoals sport, recreatie, sociaal-culturele instellingen, gezamelijke parking, waterbuffering.... zijn echter wel toegelaten.*	*Zone met beperkte bouwmogelijkheden nabij hoog-spanningsleiding*	*ARTIKEL 2A.7: BEPERKT BEBOUWBARE ZONE LANGS HOOGSPANNINGSLEIDING (OVERDRUK)*  *Gebiedscategorie: niet van toepassing* *Binnen de zone waarop deze overdruk van toepassing is, mogen uit voorzorg geen van volgende functies worden ingeplant:* • *wonen en dus ook de nevenbestemmingen die verplicht geïntegreerd dienen te zijn binnen de woonfuncties;* • *schoolgebouwen en speelplaatsen;* • *kinderopvang;* *Met uitzondering van bovenstaande maatregel zijn de bepalingen van de onderliggende bestemmingen van kracht.* *De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover bovenstaande maatregel niet in het gedrang wordt gebracht.*
	Ruimte voor beek en waterberging *Open beekstructuur*	*ARTIKEL 2A.8: BOUWVRIJE ZONE (OVERDRUK)* *Gebiedscategorie: niet van toepassing* *Deze zone is een bouwvrije zone als ruimingsgebied bij de waterloop en als waterbergingsgebied.* *In deze bouwvrije zone zijn enkel werken en handelingen toegelaten die passen binnen het beheer van het watersysteem. Gebouwen en gelijkaardige constructies die dit functioneren verhinderen zijn niet toegelaten.* *Alle handelingen en werken die de landschappelijke en natuurlijke waarde van de waterloop en zijn oevers bevorderen en ondersteunen, zijn toegelaten.*

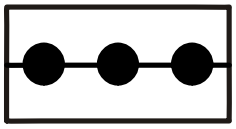
Verordenend grafisch plan - deelplan 2A : *Stedelijk Woongebied Molenveld*		
Informatief		*Verordenend*
Ruimtelijke opties	*Essentiële aspecten*	*Stedenbouwkundige voorschriften*
De inrichting van deze zone gebeurt conform de richtlijnen van de vigerende wetgeving. *Langs de Zwarte beek wordt voldoende ruimte voorzien voor een natuurlijke inrichting. Gekoppeld aan de Zwarte Beek worden voorzieningen getroffen in functie van de waterberging in het grotendeels als mogelijk overstromingsgevoelig en van nature overstroombaar gebied. Hiervoor wordt langs weerszijden van de Zwarte Beek een minimale breedte van 10,00m vrij gehouden van bebouwing. In deze zone kan een groene speel- en ontmoetingsruimte (kleinschalige voorzieningen zoals banken, speeltuigen...) ingericht worden op niveau van de nieuwe woonwijk, op voorwaarde dat deze het functioneren als waterbergingsgebied niet verhinderen.*		*Binnen een afstand van 10,00m aan weerszijden van de kruin van de waterloop mogen geen nieuwe constructies, gebouwen, beplanting of afsluitingen, toegestaan worden behalve deze die hieronder worden aangegeven:* • *fiets- en voetgangersverbindingen zijn mogelijk waarbij er steeds rekening mee gehouden wordt dat de waterloop duidelijk in beeld moet worden gebracht, tevens dienen desbetreffend verhardingen minstens op 2,00 m van de kruin van de waterloop te liggen;* • *in de oeverstrook zijn leidingen en (in voorkomend geval) verhardingen bestand tegen het overrijden van machines; afsluitingen en afrasteringen langsheen de waterloop bevinden zich op minstens 1,00 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de oever van de waterloop en zijn zodanig opgesteld dat ze geen belemmering vormen voor de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop;* • *de aanleg van oversteekplaatsen in de vorm van brugjes over de waterlopen;* • *groenstructuren ter bevordering van landschappelijke inpassing beekvallei, deze dienen minstens op 1,50 m van de kruin van de waterloop aangeplant te worden;* • *aanplanting van loofbomen langs de waterloop gebeurt ofwel op een planafstand van minimaal 5,00 m vanaf de kruin van de waterloop, ofwel op een plantafstand van minimaal 1,50 m landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop maar dan Eventuele verhardingen zijn steeds in waterdoorlatende materialen.met een tussenafstand van minimaal 6,00 m.* • *kleinschalige recreatieve voorzieningen.*
Het is belangrijk dat de donkere zones langsheen de Zwarte beek als dusdanig behouden blijven. Dit om de aanwezige waardevolle ecotopen zo min mogelijk te verstoren. Het is hiertoe aangewezen om te werken met aangepaste verlichting. *Verlichting dient steeds te voldoen aan de principes van neerwaartse lichtstroom, minimaal doelgebied, minimale luminantie en minimale gebruiksperiode.*	*Aangepaste verlichting*	*Het verlichten van de zone is toegelaten voor zover dit beperkt wordt, lichthinder vermeden wordt en gebruik gemaakt wordt van natuurvriendelijke verlichting.*

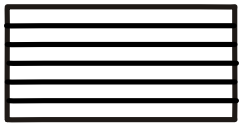
11.3 Deelplan 2B: Stedelijk Woongebied Kolmen

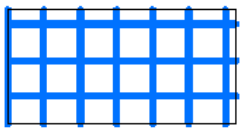
Verordenend grafisch plan - deelplan 2B: *Stedelijk woongebied Kolmen*		
Informatief		*Verordenend*
		ARTIKEL 2B.1: STEDELIJK WOONGEBIED **SW** *Gebiedscategorie: wonen*
Bestemming *Het deelplan is geschikt voor een verdere invulling in functie van wonen.*	*Zone bestemd voor stedelijk wonen*	*Het gebied is bestemd voor wonen, tuinen en kleinschalige aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.*
Omwille van de specifieke ligging nabij het centrum van Beringen (aan het nieuwe multimodale knooppunt) wordt het woongebied ontwikkeld aan een stedelijke woondichtheid van minimaal 25 woningen per hectare.	*Minimale woondichtheid*	*In het gebied wordt een stedelijke dichtheid van minimaal 25 woningen per hectare gerealiseerd.*
Inrichting *Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen), alsook hun inpasbaarheid in de ruimtelijke context van de stedelijke pool "stationsomgeving".* *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. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren.* *Andere beoordelingscriteria zijn:* • *zorgvuldig ruimtegebruik;* • *ruimtelijke inpassing in de omgeving;* • *kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de private terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voldoende groene ruimtes;* • *de in de mate van het mogelijke instandhouding van bestaande groenelementen en landschapswaarden (KLE's).*	*Verenigbaarheid met de omgeving*	*Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten.* *De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:* • *de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu;* • *het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast en het beveiligen van bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen;* • *het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.* *De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en hierbij een ruimtelijke eenheid vormen. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:* • *de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;* • *de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;* • *de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;* • *de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.*

Verordenend grafisch plan - deelplan 2B: *Stedelijk woongebied Kolmen*		
Informatief		*Verordenend*
Wegens de ligging binnen de berekende grens van de mijnverzakking is een advies van de bevoegde instantie noodzakelijk. *Wegens de ligging in mijnverzakkingsgebied is er een verhoogd risico op verzakkingen en zettingen en zijn aangepaste bouwtechnieken vereist.*	*Ligging in mijnverzakkings-gebied*	*<u>Bebouwing</u>* *Er moeten aangepaste bouwtechnieken aangewend worden in functie van de ligging in mijnverzakkingsgebied.*
Ten zuiden van de Motstraat bevinden zich een aantal waardevolle bospartijen. Deze dienen maximaal behouden te blijven en geïntegreerd te worden in het ontwerp voor het stedelijk woongebied.	*Behoud van waardevol groen*	*<u>Groen</u>* *Bestaand waardevol groen dient behouden te blijven.*
Beheer *In de inrichtingsstudie wordt aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan onderstaande inrichtingsprincipes:*  *- Beperking met betrekking tot de inplanting van functies in de zone van 25m aan weerszijden van de hoogspanningsleiding.*  *- Ontwikkeling van zone onder hoogspanningsleiding tot een "stedelijk" park. Bebouwing wordt met hun gezicht gericht naar het park.* *- In de inrichtingsstudie moet aangetoond worden dat er op een duurzame wijze wordt omgegaan met de waterhuishouding in het gebied met maatregelen die het water zoveel als mogelijk vasthouden op het terrein en laten infiltreren naar de bodem vooraleer het vertraagd wordt afgevoerd.* *Indien een Masterplan bestaat voor de stationsomgeving, dan kan deze uiteraard worden*	*Opmaak van een inrichtingsstudie*	*<u>Inrichtingsstudie</u>* *Voor deze zone moet er een globale inrichtingsstudie worden uitgewerkt.*

Verordenend grafisch plan - deelplan 2B: *Stedelijk woongebied Kolmen*		
Informatief		*Verordenend*
gehanteerd als (basis voor de) inrichtingsstudie. *Beheer* *Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage "bescheiden wonen" te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. Onder bescheiden woonaanbod moet worden begrepen: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³.*	*Bescheiden woonaanbod*	*<u>Bescheiden woonaanbod</u>* *In dit gebied kan een vergunning voor:* *1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;* *2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;* *3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;* *4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan bovenvermelde voorwaarden en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;* *pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt conform de wettelijk opgelegde percentages.*
Bestemming *De bestaande spoorweg en zijn aanhorigheden vallen gedeeltelijk binnen de contour van het plangebied. De spoorweg en de aanhorigheden kunnen behouden blijven. Onder aanhorigheden van spoorwegen wordt onder andere verstaan: spooruitrustingen zoals sporen, bovenleidingen, seininrichting, kabelwerken, alle grond- en kunstwerken voor de realisatie van de dragende structuur, alle gebouwen en andere constructies, met noodzakelijke toegangswegen, die verband houden met het onderhoud en de exploitatie van de spoorlijn zoals tractieonderstations, sectioneerposten, seinposten, onderhouds-platformen, dienstlokalen, communicatie, alle toegangs- en langswegen ten behoeve van onderhoudsen veiligheidsdoeleinden, alle voorzieningen op het gebied van veiligheid en eventuele ventilatie zoals evacuatieschachten, afsluitingen, ventilatie-uitrustingen, de infrastructuren voor de afwatering van de spoorbedding zoals grachten, duikers en pompstations.*	*Spoorinfrastructuur*	*ARTIKEL 2B.2: ZONE VOOR SPOORINFRASTRUCTUUR* *Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur* *Dit gebied is bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur voor wegen, spoorwegen en aanhorigheden.*

Verordenend grafisch plan - deelplan 2B: *Stedelijk woongebied Kolmen*		
Informatief		*Verordenend*
Inrichting		*In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van (spoor)weginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.* *De delen van deze zone die niet benut worden in functie van effectieve spoorweginfrastructuur, worden ingericht conform de voorschriften van 'art. 2B.1 Stedelijk Woongebied' en vormen er één samenhangend ruimtelijk geheel.*
Een hoogspanningsleiding doorkruist het plangebied. De hoogspanningsleiding betreft een 70kv-lijn.	*Bestaande hoogspannings-leiding*	*ARTIKEL 2B.3: HOOGSPANNINGSLEIDING (INDICATIEVE AANDUIDING)*  *Gebiedscategorie: niet van toepassing* *De aanduiding duidt het tracé aan van een bestaande hoogspanningsleiding.* *Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het uitbaten van de hoogspanningsleiding, met inbegrip van het verplaatsen van pylonen of het ondergronds leggen van de leidingen zijn toegestaan.* *De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijziging van de leidingen en aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.*

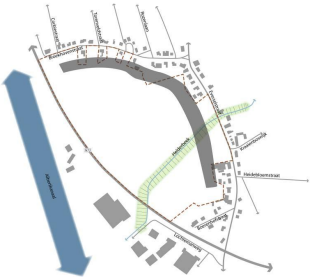
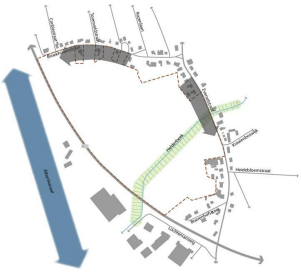
Verordenend grafisch plan - deelplan 2B: *Stedelijk woongebied Kolmen*		
Informatief		*Verordenend*
Om de levendigheid van de stationsomgeving te garanderen, is het wenselijk dat de ontwikkeling van het stedelijk woongebied een voorgevel krijgt naar het station. Dit bevordert tevens de sociale controle in het gebied. De gevelwand is indicatief aangeduid en kan bijgevolg in functie van de gewenste ontwikkeling bepaald worden. Indien geopteerd wordt voor gebouwen in plaats van een landschapsbuffer dan schuift deze aanduiding meer richting spoorweg.		*ARTIKEL 2B.4: GEVELWAND (INDICATIEVE AANDUIDING)* *Gebiedscategorie: niet van toepassing* *Op het grafisch plan is indicatief de gevelwand aangeduid. De bebouwing die binnen het 'stedelijk woongebied' of binnen de 'reservatiestrook voor ontwikkeling multimodaal knooppunt' wordt opgetrokken dient georiënteerd te zijn naar de spoorweg of het station. De vormgeving van deze wand dient bijkomend te resulteren in een hoogwaardige architectuur die de aard van de activiteiten ondersteunt en etaleert naar de omgeving. Bovendien dient voor deze wanden als geheel eenheid en hoogwaardige architecturale kwaliteit te worden gerealiseerd.*
Het plangebied wordt doorsneden door een hoogspanningsleiding. In het kader van het voorzorgsprincipe worden beperkende voorwaarden opgelegd met betrekking tot bebouwing. Het is hierbij van belang om woonfuncties niet binnen een zone van 25m aan weerszijden langsheen de hoogspanningskabel te organiseren. *De woonfuncties is niet vergunbaar in deze zone. Andere functies in functie van wonen binnen het reservegebied voor stedelijk wonen zoals sport, recreatie, sociaal-culturele instellingen, gezamelijke parking, waterbuffering…. zijn echter wel toegelaten.*	*Zone met beperkte bouwmogelijkheden nabij hoog-spanningsleiding*	*ARTIKEL 2B.5: BEPERKT BEBOUWBARE ZONE LANGS HOOGSPANNINGSLEIDING (OVERDRUK)*  *Gebiedscategorie: niet van toepassing* *Binnen de zone waarop deze overdruk van toepassing is, mogen uit voorzorg geen van volgende functies worden ingeplant:* • *wonen en dus ook de nevenbestemmingen die verplicht geïntegreerd dienen te zijn binnen de woonfuncties;* • *schoolgebouwen en speelplaatsen;* • *kinderopvang;* *Met uitzondering van bovenstaande maatregel zijn de bepalingen van de onderliggende bestemmingen van kracht.* *De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover bovenstaande maatregel niet in het gedrang wordt gebracht.*

Verordenend grafisch plan - deelplan 2B: *Stedelijk woongebied Kolmen*		
Informatief		*Verordenend*
De zone wordt bestemd als een multimodaal knooppunt. *Dit gebied is bestemd voor alle nodige infrastructuur voor:* • *overstap van individueel naar collectief vervoer (bijvoorbeeld carpoolparking),* • *overstap van individueel naar openbaar vervoer (park&ride ...);* • *overstap voor openbaar vervoer (busstation ...).* *Naast bovenvermelde aanhorigheden bij lijninfrastructuur worden de volgende basisvoorzieningen beschouwd als werken, handelingen en wijzigingen voor het functioneren van de overstapplaats: parking, fietsenstallingen en beperkte fietsherstelplaats, sanitair, schuilvoorzieningen, halte-accommodatie voor collectief en/of openbaar vervoer ...* *Er kunnen complementaire of ondersteunende voorzieningen worden toegelaten: café en/of snackbar, beperkte winkelverkoop van dagelijkse producten, beperkte openbare dienstverlening (bankagentschap, postkantoor ...),tankplaats ...* *Na goedkeuring van de stedenbouwkundige vergunning voor het multimodale knooppunt worden de resterende gronden binnen de parameter bestemd als stedelijk woongebied. Hierbij wordt een stedelijke homogeniteit met de omgeving gewaarborgd.* *Voor de bestaande woning worden beperkte ontwikkelingsmogelijkheden voorzien aangezien op deze plek het multimodaal knooppunt wordt ontwikkeld.*	*Multimodaal knooppunt*	*ARTIKEL 2B.6: RESERVATIESTROOK VOOR ONTWIKKELING MULTIMODAAL KNOOPPUNT (OVERDRUK)*  *Gebiedscategorie: niet van toepassing* *Het gebied is bestemd voor een overstapplaats, met name een gebied voor uitwisseling tussen individueel en verschillende soorten van openbaar vervoer.* *In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van de overstapplaats en bijbehorende technische voorzieningen evenals voor ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen en telecommunicatie-infrastructuur.* *Complementaire voorzieningen ter ondersteuning van het functioneren van de overstapplaats zijn toegelaten.* *De reservatiestrook komt te vervallen bij de goedkeuring van de eerste stedenbouwkundige vergunning voor een deel of voor het gehele gebied of na 20 jaar na de goedkeuring van het onderhavig RUP indien in deze periode nog geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor de realisatie van het multimodaal knooppunt in dit (deel van het) gebied.* *Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de overstapplaats gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving conform de voorschriften uit 'art. 2B.1: Stedelijk Woongebied' en vormen er één ruimtelijk samenhangend geheel mee.* *De bestaand woningen binnen deze overdruk kan behouden blijven mits volgende voorschriften in acht worden genomen:* *<u>Verbouwen</u>* *De bestemmingsvoorschriften op zichzelf vormen geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.* *<u>Herbouwen op dezelfde plaats</u>* *De bestemmingsvoorschriften op zichzelf vormen geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000m³.*

Verordenend grafisch plan - deelplan 2B: *Stedelijk woongebied Kolmen*		
Informatief		*Verordenend*
		Voor de toepassing hiervan is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.
Bestemming *Parallel met de spoorweg wordt een landschappelijk ingerichte groenbuffer aangelegd. Deze buffer moet de nieuwe woonontwikkeling zowel visueel alsook naar geluid bufferen. Indien een gebouw wordt gerealiseerd parallel met de spoorweg dan kan deze de buffer vervangen als dit gebouw zowel visueel alsook naar geluid voldoende buffering garandeert naar het achterliggende woongebied.* *Inrichting* *Aanvullend aan de geluidsbufferfunctie is de landschappelijke integratie van ruimtelijk belang. De bufferzone wordt ingericht met een dichte groenmassa die storende visuele hinder ten aanzien van de omgeving tot een minimum reduceert.* *Deze groenbuffer wordt samengesteld uit streekeigen, waardevolle en diverse beplantingen. De huidige waardevolle groenvoorzieningen blijven maximaal bewaard.* *Om de schermfunctie ten volle te kunnen vervullen, moet de beplanting een dichte, gelaagde structuur hebben.*		*ARTIKEL 2B.7: LANDSCHAPSBUFFER* *Gebiedscategorie: niet van toepassing* *De zone is bestemd voor de aanleg van een landschappelijke groenbuffer. De buffer dient niet aangelegd te worden als binnen 'art. 2B.1: Stedelijk woongebied' een gevelwand is gerealiseerd die de functie van de buffer kan vervullen.* *De voorziene buffer is 10,00 m breed.* *De buffer wordt voor ten minste 80 % beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de woonfunctie ten opzichte van de aanliggende functies. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing of afstand.* *Bij de inrichting van de buffer moeten de bestaande waardevolle groenelementen bewaard blijven.* *Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.*
De verkaveling heeft nummer VK1079512.		*ARTIKEL 2B.8: OP TE HEFFEN VERKAVELING* *Gebiedscategorie: niet van toepassing* *De goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling die binnen deze zone gelegen is wordt opgeheven.*

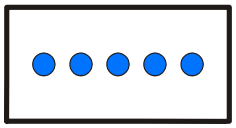
11.4 Deelplan 2C: Stedelijk woongebied Broekhoven

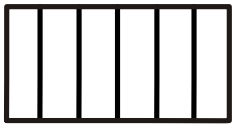
Verordenend grafisch plan - deelplan 2C: *Stedelijk woongebied Broekhoven*		
Informatief		*Verordenend*
		ARTIKEL 2C.1: STEDELIJK WOONGEBIED **SW** *Gebiedscategorie: wonen*
Bestemming		
Het binnengebied wordt ontwikkeld als een stedelijk woongebied.	*Zone bestemd voor stedelijk wonen*	*Het gebied is bestemd voor wonen, tuinen en kleinschalige aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.*
Het stedelijk woongebied wordt ontwikkeld aan een stedelijke dichtheid van 25 woningen per hectare.	*Stedelijke woondichtheid*	*In het gebied wordt een stedelijke dichtheid van minimaal 25 woningen per hectare gerealiseerd.*
Inrichting		*Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.* *De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:* • *de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu;* • *het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.* *De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang en de landschapswaarden in het gebied bewaard blijven.*
Het deelplan kent een waterproblematiek. Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergende vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Er moeten dan ook de nodige maatregelen in functie van waterbuffering en –infiltratie getroffen worden *Inzake waterhuishouding geldt de vigerende wetgeving.*	*Waterbuffering –en infiltratie*	*<u>Water</u>* *Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast zijn toegelaten, voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.* *Het waterbergend vermogen van het deelplan dient maximaal behouden te blijven. Het aanleggen, inrichten en onderhouden van wadi's, infiltratiebekkens en grachten in functie van het opvangen, infiltreren en bufferen van regenwater is verplicht. Waterbuffering in zijn totaliteit moet minimaal 10% van de bruto vloeroppervlakte van de toegestane bebouwbare oppervlakte bedragen.*

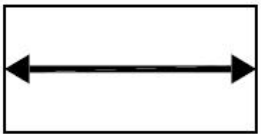
Verordenend grafisch plan - deelplan 2C: *Stedelijk woongebied Broekhoven*		
Informatief		*Verordenend*
In het gebied komt waardevol bos/struweel voor. Dit dient maximaal behouden te blijven in functie van een verbeterde woonkwaliteit	*Behoud waardevol groen*	*<u>Groen</u>* *Bestaand waardevol groen dient behouden te blijven.*
Beheer		
In de inrichtingsstudie wordt aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan onderstaande inrichtingsprincipes:	*Opmaak van een inrichtingsstudie*	*<u>Inrichtingsstudie</u>* *Voor deze zone moet een globale inrichtingsstudie worden uitgewerkt voor percelen die niet langs een voldoende uitgeruste weg gelegen zijn.*
 *Afwerken van achterkanten met een tuin-tegen-tuinprincipe.*		
 *Verderbouwen aan bestaande bebouwingsstructuren*		
Percelen die langs een voldoende uitgeruste weg gelegen zijn, kunnen individueel ontwikkeld worden. Voor de andere percelen is voorafgaandelijk een globale visie gewenst die wordt uitgewerkt in een inrichtingsstudie. *Aan de inrichtingsstudie dient een technisch onderzoek gekoppeld te worden waarin de waterhuishouding onderzocht wordt. Ook dient aangetoond te worden op welke wijze de overstromingsproblematiek wordt opgelost.*		
Beheer *De aanleg van de buffer is gekoppeld aan de ontwikkeling van grotere gehelen.*		*Voorafgaand aan het verlenen van een vergunning voor percelen die niet langs een voldoende uitgeruste weg gelegen zijn, moet de buffer 'art. 2C.5: Landschapsbuffer ' gerealiseerd zijn.*
Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod	*Bescheiden woonaanbod*	*<u>Bescheiden woonaanbod</u>* *In dit gebied kan een vergunning voor:* *1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd*

Verordenend grafisch plan - deelplan 2C: *Stedelijk woongebied Broekhoven*		
Informatief		*Verordenend*
dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage "bescheiden wonen" te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. Onder bescheiden woonaanbod moet worden begrepen: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³.		*voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;* *2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;* *3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;* *4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan bovenvermelde voorwaarden en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;* *pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt conform de wettelijk opgelegde percentages.*
Bestemming *De inrichting van deze zone dient de vooropgestelde wegencategorisering te bewerkstelligen. De zone maakt het mogelijk dat hierbinnen het project rond de verhoging van de bruggen over het Albertkanaal wordt gerealiseerd.* *Inrichting* *Onder de aanhorigheden wordt verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplanting, de veiligheidsuitrustingen, de geluidswerende constructies,……* *Het is de bedoeling dat het aandeel wegenis beperkt blijft tot de noodzakelijk infrastructuur en dat de overige ruimte benut wordt hetzij voor stedelijk woongebied hetzij voor parkgebied.*		*ARTIKEL 2C.2: ZONE VOOR INFRASTRUCTUUR* *Gebiedscategorie: lijninfrastructuur* *De zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de nodige weginfrastructuur, met inbegrip van de weg, fiets- en voetpaden, inclusief nutsvoorzieningen.* *In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden, volgens de wegencategorisering.* *Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor langzaam verkeer toegelaten.* *Bij de inrichting van deze wegen ligt de nadruk op de ontsluiting. De delen van de zone die niet als wegenis worden aangelegd, kunnen ingericht worden conform de aanliggende zones of functies.*

Verordenend grafisch plan - deelplan 2C: *Stedelijk woongebied Broekhoven*		
Informatief		*Verordenend*
Bestemming *Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevengeschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie.* *Inrichting*	*Park*	*ARTIKEL 2C.3: PARKGEBIED* *Gebiedscategorie: overig groen - parkgebied* *Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken.* *Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw en landschapszorg en recreatie nevengeschikte functies.* *Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.* *De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, de landschapswaarden en de natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.*
De ondergrond dient beschermd te worden omwille van de archeologische waarde die eventueel kan gevonden worden in de ondergrond. Het betreft een voormalige Motte. De Motte is nog duidelijk aanwezig in het landschap. Voor alle uit te voeren werken met een ingreep in de bodem moet een advies gevraagd worden aan de bevoegde instantie. *Het gebied bestaat uit een historisch permanent cultuurgrasland (soortenrijk permanent cultuurgrasland met relicten van halfnatuurlijke graslanden (hp+), struisvegetatie op zure bodem , Buntgras- en Struisgras-orde en verwante gemeenschappen), beschermd door het natuurdecreet.* *Om de ondergrond te beschermen, heerst er een verbod op het bebossen van het gebied.* *Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet*	*Bescherming van ondergrond.* *Verbod op bosaanplant.* *Kleinschalige openstellingsinfra-structuur toegelaten*	*ARTIKEL 2C.4 ARCHEOLOGISCHE RELICTZONE (OVERDRUK)* *Gebiedscategorie: niet van toepassing* *Dit gebied moet als grasland behouden blijven. De realisatie van elke vorm van bebouwing is verboden. Reliëfwijzigingen, met uitzondering van archeologische onderzoeken, zijn niet toegelaten.* *Om de ondergrond te beschermen, heerst er een verbod op het bebossen van het gebied.* *Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van de archeologische site voor publiek en het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik is toegelaten.*

Verordenend grafisch plan - deelplan 2C: *Stedelijk woongebied Broekhoven*		
Informatief		*Verordenend*
toegankelijk maken bestaat onder meer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, ... *kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, plankenpaden, vogelkijkhutten, ...* *Kleinschalige infrastructuur gericht op recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbanken, ...* *Het gebied moet als grasland beheerd worden ter bescherming van de ondergrond.*	*Beheer als grasland*	*Het gebied moet als grasland beheerd worden.*
Bestemming *Aan de rand van de Kasteletsingel-Zuid wordt een landschappelijk ingerichte groenbuffer aangelegd. Deze buffer moet de nieuwe woon- en stadsontwikkeling zowel visueel alsook naar geluid bufferen.* *Inrichting* *In deze groenbuffer kan een berm aangelegd worden, die storende geluidshinder ten aanzien van de omgeving tot een minimum reduceert. Aanvullend aan de geluidsbufferfunctie is de landschappelijke integratie van ruimtelijk belang. De bufferzone wordt ingericht met een dichte groenmassa die storende visuele hinder ten aanzien van de omgeving tot een minimum reduceert.* *Deze groenbuffer wordt samengesteld uit streekeigen, waardevolle en diverse beplantingen.* *Om de schermfunctie ten volle te kunnen vervullen, moet de beplanting een dichte, gelaagde structuur hebben.*		*ARTIKEL 2C.5: LANDSCHAPSBUFFER* *Gebiedscategorie: niet van toepassing* *De zone is bestemd voor de aanleg van een landschappelijke groenbuffer.* *De voorziene buffer is 30,00 m breed.* *De buffer wordt voor ten minste 80 % beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de woonfunctie ten opzichte van de aanliggende functies. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing of afstand.* *Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.*
De Helderbeek stroomt doorheen het deelplan. De Helderbeek is een belangrijke natuurlijke structuur en	*Indicatieve aanduiding*	*ARTIKEL 2C.6: TRACÉ VOOR WATERLOOP (INDICATIEVE AANDUIDING)*  *Gebiedscategorie: niet van toepassing* *Op het grafisch plan is indicatief het tracé van de as van de waterloop aangeduid. Het tracé is bestemd voor de*

Verordenend grafisch plan - deelplan 2C: *Stedelijk woongebied Broekhoven*		
Informatief		*Verordenend*
blijft als dusdanig behouden en verder versterkt. *Aangezien het op sommige plaatsen niet exact duidelijk is waar de waterloop ligt, wordt gewerkt met een indicatieve aanduiding. Dit neemt niet weg dat de noodzakelijke bouwvrije zone langsheen de waterloop (zie artikel 2A.8) moet blijven bestaan ten opzichte van het exacte tracé.* *De beek wordt als natuurlijke waterloop behouden, hersteld en versterkt.*	*waterloop.* *Open beekstructuur*	*aanleg, het beheer en de exploitatie van waterweginfrastructuur.* *Aan de waterloop zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de waterloop. De waterloop dient ten allen tijde zichtbaar fysisch aanwezig te zijn. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing.* *De aanleg van oversteekplaatsen in de vorm van brugjes over de waterloop is mogelijk waarbij er steeds rekening mee gehouden wordt dat de waterloop duidelijk in beeld moet worden gebracht.*
De inrichting van deze zone gebeurt conform de richtlijnen van de vigerende wetgeving. *Langs de Helderbeek wordt voldoende ruimte voorzien voor een natuurlijke inrichting. Gekoppeld aan de Helderbeek worden voorzieningen getroffen in functie van de waterberging in het grotendeels als mogelijk overstromingsgevoelig en van nature overstroombaar gebied. Hiervoor wordt langs weerszijden van de Helderbeek een minimale breedte van 10 meter vrij gehouden van bebouwing. In deze zone kan een groene speel- en ontmoetingsruimte (kleinschalige voorzieningen zoals banken, speeltuigen...) ingericht worden op niveau van de nieuwe woonwijk, op voorwaarde dat deze het functioneren als waterbergingsgebied niet verhinderen.*	*Ruimte voor beek en waterberging* *Open beekstructuur*	*ARTIKEL 2C.7: BOUWVRIJE ZONE (OVERDRUK)*  *Gebiedscategorie: niet van toepassing* *Deze zone is een bouwvrije zone als ruimingsgebied bij de waterloop en als waterbergingsgebied.* *In deze bouwvrije zone zijn enkel werken en handelingen toegelaten die passen binnen het beheer van het watersysteem. Gebouwen en gelijkaardige constructies die dit functioneren verhinderen zijn niet toegelaten.* *Alle handelingen en werken die de landschappelijke en natuurlijke waarde van de waterloop en zijn oevers bevorderen en ondersteunen, zijn toegelaten.* *Binnen een afstand van 10,00m aan weerszijden van de kruin van de waterloop mogen geen nieuwe constructies, gebouwen, beplanting of afsluitingen, toegestaan worden behalve deze die hieronder worden aangegeven:* • *fiets- en voetgangersverbindingen zijn mogelijk waarbij er steeds rekening mee gehouden wordt dat de waterloop duidelijk in beeld moet worden gebracht, tevens dienen desbetreffend verhardingen minstens op 2,00 m van de kruin van de waterloop te liggen;* • *in de oeverstrook zijn leidingen en (in voorkomend geval) verhardingen bestand tegen het overrijden van machines; afsluitingen en afrasteringen langsheen de waterloop bevinden zich op minstens 1,00 m landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de oever van de waterloop en zijn zodanig opgesteld dat ze geen belemmering vormen voor de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop;* • *de aanleg van oversteekplaatsen in de vorm van brugjes over de waterlopen;*

Verordenend grafisch plan - deelplan 2C: *Stedelijk woongebied Broekhoven*		
Informatief		*Verordenend*
Het is belangrijk dat de donkere zones langsheen de Helderbeek als dusdanig behouden blijven. Dit om de aanwezige waardevolle ecotopen zo min mogelijk te verstoren. Het is hiertoe aangewezen om te werken met aangepaste verlichting. *Verlichting dient steeds te voldoen aan de principes van neerwaartse lichtstroom, minimaal doelgebied, minimale luminantie en minimale gebruiksperiode.*	*Aangepaste verlichting*	• *groenstructuren ter bevordering van landschappelijke inpassing beekvallei, deze dienen minstens op 1,50 m van de kruin van de waterloop aangeplant te worden;* • *aanplanting van loofbomen langs de waterloop gebeurt ofwel op een planafstand van minimaal 5.00 m vanaf de kruin van de waterloop, ofwel op een plantafstand van minimaal 1,50 m landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop maar dan Eventuele verhardingen zijn steeds in waterdoorlatende materialen.met een tussenafstand van minimaal 6,00 m* • *kleinschalige recreatieve voorzieningen.* *Het verlichten van de zone is toegelaten voor zover dit beperkt wordt, lichthinder vermeden wordt en gebruik gemaakt wordt van natuurvriendelijke verlichting.*
De toegangen zijn op het grafisch plan indicatief aangeduid. Dit betekent dat de exacte locatie niet vastligt en bijgevolg in functie van de gewenste ontwikkelingen kan bepaald worden. *Op de toegangen sluiten interne ontsluitingswegen aan. De percelen die gelegen zijn langs de Broekhovenstraat of de Everselstraat worden uiteraard rechtstreeks langs deze weg ontsloten.* *De Kasteletsingel-Zuid is een gewestweg. Door de bestaande verkeersdruk op de Kasteletsingel-Zuid is het niet wenselijk om de woonzone rechtstreeks aan te sluiten op de Kasteletsingel-Zuid.*		*ARTIKEL 2C.8: TOEGANG VOOR GEMOTORISEERD VERKEER (INDICATIEVE AANDUIDING)*  *Gebiedscategorie: niet van toepassing* *Op het grafisch plan zijn indicatief de toegangen voor het gemotoriseerd verkeer aangeduid. Er zijn voor de ontsluiting van het gebied maximaal 2 toegangen toegestaan op de Everselstraat. Een ontsluiting op Kasteletsingel-Zuid is niet toegestaan.*
		ARTIKEL 2C.9: TOEGANG VOOR LANGZAAM VERKEER (INDICATIEVE AANDUIDING) *Gebiedscategorie: niet van toepassing*

Verordenend grafisch plan - deelplan 2C: *Stedelijk woongebied Broekhoven*		
Informatief		*Verordenend*
De toegang is op het grafisch plan indicatief aangeduid. Dit betekent dat de exacte locatie niet vastligt en bijgevolg in functie van de gewenste ontwikkelingen kan bepaald worden. *Bijkomende toegangen voor langzaam verkeer zijn uiteraard toegestaan.*		*Op het grafisch plan is indicatief de toegang voor het langzaam verkeer aangeduid. Er is voor de ontsluiting van het gebied minimaal 1 toegang vereist die aansluit op de Vestingstraat.*

11.5 Deelplan 3: Randstedelijk woongebied Muizenheide

Verordenend grafisch plan - deelplan 3: *Randstedelijk woongebied Muizenheide*		
Informatief		*Verordenend*
		ARTIKEL 3.1: LANDSCHAPPELIJK WAARDEVOL AGRARISCH GEBIED *Gebiedscategorie: landbouw*
Bestemming *In deze zone zijn grondgeboden land -en tuinbouw de hoofdfuncties. Er gelden beperkingen om het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.* *In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.* *Het gebied moet bouwvrij blijven omwille van de landschappelijke waarde en de ligging aansluitend bij het open ruimtegebied.* *Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.*	*Bouwvrije zone*	*Het gebied is bestemd voor hobby- en beroepslandbouw alsook voor landschapsontwikkeling.* *Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering van landbouwbedrijven of voor landschapsontwikkeling zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies en voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.* *Binnen de zone wordt bouwen verboden, met uitzondering van schuilhokken. Nieuwe bedrijfszetels of serres worden niet toegestaan.*
Inrichting *Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden en wegafsluitingen. Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat ondermeer uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden en kijk- of schuilhutten.* *Het permanent stapelen van producten is verboden. Het permanent stapelen van producten als steenslag, grond, puin, fruitkisten, enz. is niet toegestaan. Het tijdelijk stapelen van stalmest, mest, strobalen, gewassen, enz. is wel toegestaan.*		*Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:* • *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 herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;* • *het behoud, herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het beheersen van wateroverlast in de voor bebouwing bestemde gebieden;* • *de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.* *In kader van landschappelijke inrichtingsprincipes is het permanent stapelen van om het even welke producten of materialen verboden.*

Verordenend grafisch plan - deelplan 3: *Randstedelijk woongebied Muizenheide*		
Informatief		*Verordenend*
		ARTIKEL 3.2: STEDELIJK WOONGEBIED **SW** *Gebiedscategorie: wonen*
Bestemming *De bestaande woningen, tuinen en wegen binnen het woonuitbreidingsgebied worden bestemd als stedelijk woongebied.*	*Zone bestemd voor stedelijk wonen*	*Het gebied is bestemd voor wonen, tuinen en kleinschalige aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.*
Inrichting *De voorschriften van de verkavelingen binnen deze zone "Stedelijk Woongebied" blijven van kracht.*		*Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten.* *De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:* • *de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu;* • *het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast en het beveiligen van bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen;* • *het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.* *De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en hierbij een ruimtelijke eenheid vormen.* *Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:* • *de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;* • *de bebouwingsschaal van de omgeving wat het bouwvolume, bebouwingsvorm en afstandsregels betreft;* • *de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.*
Beheer *Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage "bescheiden wonen" te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. Onder bescheiden woonaanbod moet worden begrepen:*	*Bescheiden woonaanbod*	*<u>Bescheiden woonaanbod</u>* *In dit gebied kan een vergunning voor:* *1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;* *2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;* *3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig*

Verordenend grafisch plan - deelplan 3: *Randstedelijk woongebied Muizenheide*		
Informatief		*Verordenend*
het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³.		*appartementen gecreëerd worden;* *4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan bovenvermelde voorwaarden en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;* *pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt conform de wettelijk opgelegde percentages.*