

TITEL II STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1 Algemene bepalingen

1.1 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.
(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;
Grondgebonden woning	Hetzij een eengezinswoning, hetzij de enige woning in een gebouw dat ook andere dan woonfuncties huisvest, waarbij die woning uitgaat op het gelijkvloers en toegang verleent tot private buitenruimte.
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.
Kroonlijst:	vooruitspringende afwerking van de gevelrand of de uiterste horizontale afwerking van de gevelrand in het voorgevelvlak waar tevens de overgang naar de verschillende dakvlakken gebeurt.
Maaiveld:	Het gemiddelde peil van de stoep, het voetpad of het bestaande grondpeil.
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.
Plat dak:	dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10%, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.

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.
Urban villa	woontypologie waarbij wooneenheden gestapeld worden in compacte bouwvolumes met ruime open tussenruimte. Op deze manier ontstaan vrijstaande meergezinswoningen waarbij de open ruimte tussen de woonblokken maximaal aaneengesloten en intact blijft.
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 domiet,...
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;

1.2 Wijze van meten

Bouwindex B/T	geeft de verhouding aan van het geheel van de bebouwde oppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van de desbetreffende zone. Verhardingen, opslag in open lucht, infiltratiebekkens worden niet beschouwd als bebouwing. De bebouwde oppervlakte is de som van de bruto-vloeroppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag van de op het terrein ingeplante volumes.
Vloerindex V/T	geeft de verhouding aan van de bruto-vloeroppervlakte ten opzichte van het terrein/perceel, voor die delen die rechtstreeks gerelateerd zijn aan de stedenbouwkundige vergunning en er één geheel mee vormen; als vloeroppervlakte worden alle vloeren van binnenruimten meegerekend, buitenkant muur, met uitzondering van kelders, ondergrondse parkeergarages en niet bewoonbare zolders. Verhardingen van buitenruimten en/of overdekte buitenruimten worden niet meegerekend.
Begroeningspercentage:	een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.
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.
Bruto-vloeroppervlakte	de som van de oppervlaktes van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau (gelijkvloers of hoger) langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Onder hellende daken moet de oppervlakte genomen worden vanaf 1,5 meter vrije hoogte vanaf het vloerpeil tot de onderzijde van de afgewerkte dakconstructie.

1.3 Inrichtingsstudie

De specifieke voorschriften die van toepassing zijn kunnen de opmaak van een inrichtingsstudie opleggen voor een projectgebied. 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.

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:
 - o een overzicht van het bouwprogramma (grafische aanduiding van de functies en de entiteiten, tabel met kwantitatief overzicht, kwalitatieve beschrijving van de functies);
 - o een ruimtebalans: kwantitatieve en kwalitatieve beschrijving van de bebouwde en onbebouwde ruimte, van de publieke en private ruimte, van de verharde en onverharde ruimte, ...
 - o een ontsluitings- en circulatieplan, met aanduiding van de parkeervoorzieningen (auto's en fietsers), toegangen tot de gebouwen, circulatie van alle modi;
 - o 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.

1.4 Bepalingen met betrekking tot water

Alle gebieden worden zo ingericht en de gebouwen worden zo gebouwd dat maximaal de principes van rationeel watergebruik worden toegepast. Bij alle vergunningsaanvragen wordt nagegaan of de aanvraag voldoet aan de principes van het integraal waterbeheer.

De ruimte die voor water moet gecreëerd worden, onder meer in de vorm van open waterbergingszones, is binnen elk van de bestemmingszones uit dit RUP toegelaten.

Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen significante negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en dat er voldoende mogelijkheden aangewend zijn om het water in de grond te laten filtreren vooraleer het af te leiden naar een waterloop, gracht, of riolering. De bestaande wetgeving dient strikt nageleefd te worden. Eventuele overlopen naar de waterloop dient in overleg met de beheerder van de ondergrondse collector te worden uitgewerkt.

Gezien de bodemgesteldheid (cfr. bodemkaart) hier geschikt is om het regenwater van de verharding te laten bezinken moet bij nieuwe verharding en bebouwing er van uitgegaan worden dat er geen lozing van hemelwater op de riolering plaatsvindt. Er moet voldoende ruimte voorzien worden om het regenwater te laten infiltreren. Na de opvang met hergebruik in hemelwaterputten (conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening) is het dus - rekening houdend met de aanwezige zandbodem - noodzakelijk gebruik te maken van infiltratievoorzieningen.

Bij het uitvoeren van infiltratiemaatregelen moet voor nieuwe structuren steeds gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten of vijvers (wadi's). Deze ruimtes moeten dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis en de verhardingen op de percelen. Dit kan in de vorm van een open gracht aan de rand van het perceel of een open bekken.

Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1000 m² moeten er bijkomende maatregelen genomen worden wat betreft de buffering en infiltratie van regenwater. Er moeten infiltratieproeven worden uitgevoerd op de locaties waar men regenwater wenst op te vangen om de infiltratiecapaciteit van de bodem en afgeleid daarvan de dimensionering van het infiltratiebekken(s) te kunnen bepalen. Hierbij moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode

van de overloop van minimaal 20 jaar, met een minimum van 250 m³/ha verharde oppervlakte (los van de aanwezige hemelwaterputten) en een infiltratieoppervlakte van minimaal 4 % van de verharde oppervlakte. Het risico van overloop moet zo mogelijk op eigen terrein worden gehouden. Tevens moet een inschatting gemaakt worden van de hoogste grondwaterstand. De dekking tussen de bodem van de infiltratievoorziening en de grondwatertafel moet minimaal 30 cm bedragen.

Ook de bestaande verharde oppervlakte moet afwateren naar de aan te leggen open infiltratievoorziening. De dimensionering ervan moet aangepast worden aan de totaal aangesloten verharde oppervlakte. Hieraan kan enkel voorbijgegaan worden indien aan de hand van een haalbaarheidsstudie blijkt dat afkoppelen van de bestaande verharding niet mogelijk is.

De invulling van de deelgebieden zal gepaard gaan met de productie van afvalwater. Bij realisatie van de woonontwikkelingen en het stedelijk ontwikkelingsgebied, moet de afvoer van het afvalwater verzekerd zijn. De gevangenis, voorzien in het stedelijk ontwikkelingsgebied, kan gebouwd en aangesloten worden op de bestaande riolering.

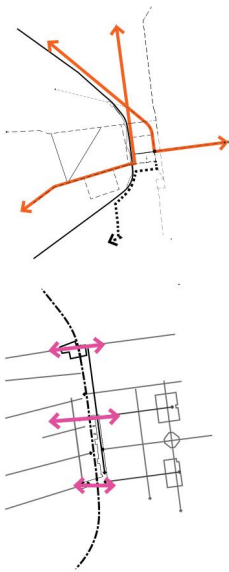
Bij uitvoering van werken moet de invloedssfeer van bemaling zoveel mogelijk beperkt worden en dit zeker indien gekende verontreinigingen binnen de invloedssfeer van de bemaling zou vallen en dit opdat eventuele verontreiniging zich niet zou verspreiden in de ondergrond.


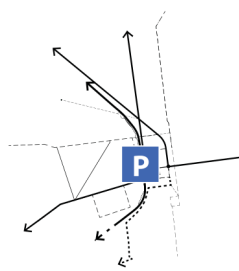
2 Specifieke bepalingen

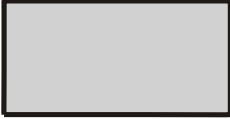

Dit deel beschrijft de stedenbouwkundige voorschriften van het grafisch plan voor de verschillende deelplannen. Elke zone heeft een herkenbare bladschikking, ingedeeld in twee kolommen. In de eerste kolom wordt een inhoudelijke toelichting gegeven. Deze kolom heeft een toelichtende en richtinggevende functie. In de tweede kolom worden de stedenbouwkundige voorschriften en dus het juridische en bindend aspect opgenomen.


Verordenend grafisch plan deelplan 1: Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Leopoldsborg	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>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.</p> <p>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, B.P.A en R.U.P.) 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.</p> <p>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.</p>	<p>Artikel 1: Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Leopoldsborg</p>  <p>Gebiedscategorie: geen</p> <p>De gebieden binnen de grenslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Leopoldsborg.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 2: Stedelijk woongebied Stationsomgeving	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bestemming</p> <p>Het gebied wordt ontwikkeld als een stedelijk woongebied bestemd voor wonen en aanverwante functies voor zover deze verenigbaar zijn met de hoofdfunctie.</p> <p>Het stedelijk woongebied wordt ontwikkeld aan een stedelijke dichtheid. Aangezien het een woongebied betreft dat aan de rand van het stedelijk gebied gelegen is en de overgang naar buitengebied vormt, wordt een woondichtheid maximaal 40 woningen per hectare nagestreefd.</p> <p>Inrichting</p> <p>Voor deze zone is het belangrijk dat een inrichtingsstudie wordt opgemaakt die een visie weergeeft én een duidelijke inrichting van het totale gebied zodat, na realisatie, deze zone effectief één harmonisch geheel vormt. De inrichtingsstudie stelt de vergunningverlener in staat om de kwaliteit van het ruimtelijk ontwerp te beoordelen naar onder meer volumewerking, inplanting van de volumes, bezonning en het vormen van relaties intern alsook naar de omgeving. In de inrichtingsstudie moet, gezien de ligging aan de spoorweg, ook aangegeven worden op welke manier de woonkwaliteit op het vlak van geluid gegarandeerd zal worden bij de uitwerking van de gebouwen.</p>	<p>Artikel 2.1: Stedelijk woongebied</p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen, tuinen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - handel, horeca, kantoren en diensten - openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen - socio-culturele inrichtingen - recreatieve voorzieningen. <p>Binnen de zone is een functievermenging verplicht. Binnen de zone kan openbare wegenis aangelegd worden evenals verharde publieke ruimte. Alle infrastructuren en constructies in functie van spoorwegen en aanhorigheden zijn toegelaten.</p> <p>De zone wordt ontwikkeld aan een stedelijke dichtheid van maximaal 40 woningen per hectare.</p> <p>De zone moet in deelfasen en/of in deelprojecten worden uitgevoerd door één of meerdere eigenaars of ontwikkelaars. Hierbij is het in functie van een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van belang dat er binnen de gehele zone één ruimtelijk geheel/éénheid wordt gevormd. Er moet bij de ontwikkeling van de zone een inrichtingsstudie opgesteld worden voor de inrichting van de gehele zone die de vergunningverlenende overheid moet toelaten de goede ruimtelijke ordening van de zone te beoordelen. Indien een deel van het project gerealiseerd wordt dient hierin aangetoond te worden dat (bij gebrek aan akkoord van de mede-eigenaars) pro rata voldaan werd aan de opgelegde randvoorwaarden zoals opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Een aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op instandhoudingswerken, verbouwen, uitbreiden of herbouwen van gebouwen en constructies voor zover hun inplanting gerespecteerd blijven, wordt ontheven van de plicht tot opmaak van een inrichtingsstudie.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 2: Stedelijk woongebied Stationsomgeving	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het deelplan wordt ontwikkeld binnen een bestaande bebouwingsstructuur. De nieuwe woonwijk wordt ingepast in de ruimtelijke schaal van de omgeving. Het voorzien van voldoende publieke ruimte laat meergezinswoningen toe in het gebied. Een gedifferentieerd woonaanbod wordt nagestreefd. Dit laat ook toe om tegelijkertijd een hoge woondichtheid en voldoende privaat en collectief groen/plein te voorzien.</p> <p>Met het inschrijven van een b/t en en v/t wordt de ontwikkelaar verplicht om compact te bouwen en in de hoogte te werken. De bouwhoogte moet echter ten allen tijde afgestemd worden op de omgeving zodat er geen overlast ontstaat ingevolge privacy en bezonning (schaduwstudie noodzakelijk ingeval van hoogte accenten).</p> <p>Kenmerkend in de Ijzerlei is de teruggetrokken bouwlijn en de groene voortuinen. Dit dient ook ruimtelijk vertaald te worden aan de overzijde van de straat binnen de ontwikkeling van de stationsomgeving. Hiertoe wordt een bouwlijn aangeduid.</p> <p>Het is aangewezen alle woningen binnen het gebied te voorzien van geluidsisolerende maatregelen ter bevordering van de woonkwaliteit.</p> <p>Voor parkeren worden richtwaarden gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,2 a 1.5 parkeerplaatsen per wooneenheid; - 3 parkeerplaatsen per 100m² bvo bestemd voor handel. 	<p><u>Bebouwing</u></p> <p>Binnen de zone zijn zowel grondgebonden woningen als meergezinswoningen toegelaten, al dan niet in combinatie met de andere toegelaten bestemmingen. De B/T van de zone is maximaal 0,20. De V/T van de zone is maximaal 0,60.</p> <p>De gebouwen bestaan maximaal uit 3 bouwlagen met een teruggetrokken 4^{de} bouwlaag. Enkel binnen de zoekzones zoals aangeduid op het grafisch plan is een accentvolume toegelaten tot maximaal 5 bouwlagen voor de noordelijke en de zuidelijke zoekzones en 6 bouwlagen voor de centrale zoekzone. Per zoekzone is slechts één hoogteaccent toegelaten.</p> <p>In het westen is de bouwlijn zoals aangeduid op het grafisch plan de uiterste grens voor de bebouwing. In het zuiden gelden de wegnormen voor de N73 en in het oosten de wegnormen voor de N746.</p> <p>Het station van Leopoldsborg dient behouden te blijven en ingepast te worden binnen de globale ontwikkeling. Het station is gericht op een samenhangend stationsplein.</p> <p>Alle parkeerplaatsen nodig voor de nieuwe bebouwing dient binnen het stedelijk woongebied zelf voorzien te worden. Hierbij dient minimaal voorzien te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,2 parkeerplaatsen per wooneenheid voor de woningen aan de zijde van de Nicolaylaan - 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid voor de woningen aan de zijde van de Ijzelei - 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo handel <p><u>Ontsluiting / publieke ruimte</u></p> <p>Het stedelijk woongebied wordt ontsloten via de bestaande omliggende straten. Het openbaar domein wordt kwalitatief ingericht met een hoge beeld-, belevings- en gebruikswaarde. De verblijfs- en ontmoetingsfunctie binnen het stedelijk woongebied primeert op het gemotoriseerd verkeer. Eventuele laad- en losplaatsen moeten afgeschermd worden van de woonfunctie.</p> <p>Er moet steeds voldoende ruimte voorzien worden voor het spoorlichaam, zoals aangeduid op het grafisch plan, en de toegang tot de perrons, evenals de noodzakelijke reservatiestroken (bv voor elektrificatie, spoorverbreding, afwatering, onderhoud,...)</p> <p>Er moet minimaal 1 bijkomende ongelijkvloerse verbinding voor langzaam verkeer gerealiseerd worden doorheen het</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 2: Stedelijk woongebied Stationsomgeving	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>De inrichting van de publieke ruimte is bepalend voor het functioneren en de beeldvorming van de woonwijk. De publieke ruimte wordt vooral aangelegd als een ontmoetingsruimte met veel ruimte voor fietsers en wandelaars en een strikt beheer van het autogebruik. De inrichting van de publieke ruimte moet bijdragen tot een kwalitatief, functioneel en flexibel (verblijven, verzamelen, ontmoeten, passeren). Functionele aspecten hebben betrekking op het aanbieden van infrastructuur ter ondersteuning van de verblijfsfunctie. Het betreft zithoeken, trefpunten, speelruimten,... De publieke ruimte wordt ingericht met het oog op een hoge beeld-, beleavings- en gebruikswaarde. De leefbaarheid van de wijk vergroot wanneer bij voorbeeld terrassen van woningen en appartementen uitgeven op de straat.</p>  <p>Langs de IJzerlei bevinden zich 80 dwarse parkeerplaatsen en nog 40 parkeerplaatsen op de parking IJzerlei die publiek toegankelijk zijn. Het aantal parkeerplaatsen dient minimaal behouden te blijven.</p>	<p>deelplan die de weerszijden van het woongebied (ten opzichte van de spoorlijn) met elkaar verbindt. De beoogde verbinding moet dienst doen als kwalitatieve stedelijke verbinding die tevens georganiseerd wordt gericht op de toegankelijkheid van parkeerplaatsen voor reizigers.</p> <p>Er moet een netwerk van fiets-en voetgangersverbindingen binnen de zone gerealiseerd worden met aansluiting op de omliggende bestaande wegen. Het netwerk van langzaam verkeersstructuren verbindt de openbare groenzones. Binnen dit netwerk moet verplicht een toegang voor langzaam verkeer gerealiseerd worden van noord naar zuid doorheen de volledige zone zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>Er moeten publiek toegankelijke ruimtes gerealiseerd worden binnen de zone. Deze ruimtes moeten ontworpen worden als één samenhangend geheel van publieke groene ruimte en publieke verharde ruimte met verblijfskarakter. Het totaal moet functioneren als een toegankelijk en bruikbaar geheel. De publieke ruimte moet qua inrichting en materiaalgebruik afgestemd worden op de omliggende publieke ruimte zodat het stationsplein als volwaardige publieke plek aansluit bij het Koning Albert I –plein, het Koningin Astridplein en het Vrijheidsplein.</p> <p>Binnen de publieke ruimte moet een langgerekt, noord-zuid georiënteerd park zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan tussen het spoor en de IJzerlei, gebaseerd op de bestaande landschapselementen waarbij het huidige parkgebied aan de westelijke spoorzijde maximaal behouden dient te blijven.</p> <p>Er dienen een of meerdere publiek toegankelijke (brom)fietsenstallingen voorzien te worden voor de noodzakelijke fietsenrekken en standplaatsen. Er dient een reizigersparking voorzien te worden met een minimale capaciteit van 200 parkeerplaatsen voor treinreizigers die bij voorkeur wordt ingericht met een afzonderlijke in- en uitrit. Bijkomend dient het aantal parkeerplaatsen langs de IJzerlei minstens behouden te blijven.</p> <p>De inrichting van de publieke ruimte vormt een wezenlijk onderdeel van de op te stellen ruimtelijke visie voor de zone en houdt maximaal rekening met bestaande landschappelijke elementen en ruimte voor waterbeheer.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 2: Stedelijk woongebied Stationsomgeving	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De inrichting van deze zone dient de vooropgestelde wegcategorisering te bewerkstelligen alsook de aanhorigheden.</p> <p>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,.....</p>	<p>Artikel 2.2: Zone voor openbare wegenis</p>  <p>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de weg, spoorweg, fiets- en voetpaden, inclusief nutsvoorzieningen.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden, volgens de wegcategorisering.</p> <p>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 niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Bij de inrichting van deze wegen ligt de nadruk op de ontsluiting van de aangelande functies.</p>
<p>De noord-zuidgerichte fietsverbinding doorheen het gebied dient behouden te worden. Deze aanduiding is indicatief, hetgeen betekent dat de verbinding verplaatst kan worden naargelang de toekomstige ontwikkelingen. De verbinding maakt integraal deel uit van een samenhangend netwerk van paden die gerealiseerd moeten worden zonder dat deze exact vastgelegd worden op het grafisch plan.</p>	<p>Artikel 2.3: Toegang voor langzaam verkeer (indicatieve aanduiding)</p>  <p>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</p> <p>Op het grafisch plan is indicatief het tracé van de as voor langzaam verkeer aangeduid. Het gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van infrastructuur. De aanduiding van het tracé is indicatief.</p> <p>De toegangsas dient minimaal 2 meter breed te zijn. De route maakt onderdeel uit van een groter netwerk en heeft ook een verbindende functie waardoor de verbinding zo rechteer mogelijk voorzien moet worden.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 2: Stedelijk woongebied Stationsomgeving	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De inrichting van het park is bepalend voor het functioneren en de beeldvorming van de stationsomgeving en de omliggende woonomgevingen. Het bestaande park vormt hiervoor het uitgangspunt.</p> <p>Het park moet beschouwd worden als een ontmoetingsruimte en uitwisselingsgebied tussen verschillende verkeers- en vervoersmodi met veel ruimte voor fietsers en wandelaars en met slechts een beperkte toegankelijkheid voor autoverkeer. Het park moet op een kwaliteitsvolle wijze ingericht worden met ruimte voor verblijf, ontmoeting en passage. Met de inpassing van functionele elementen zoals onder meer een zitbank en verlichting zal de verblijfsfunctie aangemoedigd en onderschreven worden. Verder moet het park een verbindende schakel gaan vormen tussen de omliggende en nieuw te realiseren bebouwing, het omliggend groen en de publieke ruimte om deze uiteindelijk te smeden tot één ruimtelijk samenhangend geheel. De publieke ruimte wordt ingericht met het oog op een hoge beeld-, belevings- en gebruikswaarde. De leefbaarheid van de wijk vergroot wanneer bij voorbeeld terrassen van woningen en appartementen uitgeven op de straat.</p>	<p>Artikel 2.4: Lineair park (indicatieve aanduiding)</p>  <p>Gebiedscategorie: geen</p> <p>Binnen het stedelijk woongebied moet een groenzone voorzien worden in de vorm van een park. De groenzone is indicatief aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>De zone moet uitgevoerd worden als een aaneengesloten langgerekt park in de richting zoals aangeduid op het grafisch plan, gebaseerd op de bestaande landschapswaarden en waarbij het huidige parkgebied aan de westelijke spoorzijde in oppervlakte maximaal behouden dient te blijven.</p> <p>Binnen dit gebied zijn landschapszorg en recreatie nevenge-schikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De parkzone dient natuurvriendelijk ingericht te worden.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 3:**Stedelijk woongebied Olmenweg**

Informatief

Verordenend

Ruimtelijke opties

Stedenbouwkundige voorschriften

Bestemming

Het binnengebied wordt ontwikkeld als een stedelijk woongebied bestemd voor wonen en aanverwante functies voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdfunctie.

Voor aanverwante functies moet dus bijzondere aandacht worden besteed aan hun bestaanbaarheid met de bestemming van het woongebied, en moet met name ter dege worden onderzocht of zij de woonfunctie niet in het gedrang brengen. Een bankagentschap of een verzekeringsagentschap dienen de woonfunctie, terwijl een volledige inplanting van een verzekeringsmaatschappij, een bank of een grootschalig administratief gebouw de woonfunctie zeer nadelig kan beïnvloeden. De aanverwante functies dienen ook steeds lokaal te zijn van aard. Een kleine supermarkt op buurtniveau kan toegelaten worden. Een grotere supermarkt hoort hier niet thuis: deze dienen in en nabij het centrum ingepland te worden.

Het stedelijk woongebied wordt ontwikkeld aan een stedelijke dichtheid. Aangezien het een woongebied betreft dat aan de rand van het stedelijk gebied gelegen is en de overgang naar buitengebied vormt, wordt een woondichtheid van 15 à 20 woningen per hectare nagestreefd.

Inrichting

Voor deze zone is het belangrijk dat een inrichtingsstudie wordt opgemaakt die een visie weergeeft én een duidelijke inrichting van het totale gebied zodat, na realisatie, deze zone effectief één harmonisch geheel vormt. Een archeologisch vooronderzoek kan toegepast worden om een beter beeld te krijgen van de archeologische waarde van het terrein.

Artikel 3.1: Stedelijk woongebied



Gebiedscategorie: wonen

Het gebied is bestemd voor wonen, tuinen en openbare groene en verharde ruimten. Ondergeschikt zijn ook aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan:

- handel, kantoren en diensten, voor zover deze functies om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd;
- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;
- socio-culturele inrichtingen;
- recreatieve voorzieningen.

Deze aan het wonen verwante voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en lokaal zijn van aard.

De zone wordt ontwikkeld aan een stedelijke dichtheid van min. 15 en max. 20 woningen per hectare.

De zone kan in deelfasen en/of in deelprojecten worden uitgevoerd door één of meerdere eigenaars of ontwikkelaars. Hierbij is het in functie van een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van belang dat er binnen de gehele zone één ruimtelijk geheel/éénheid wordt gevormd. Er moet bij de ontwikkeling van de zone een inrichtingsstudie opgesteld worden voor de inrichting van de gehele zone die de vergunningverlenende overheid moet toelaten de goede ruimtelijke ordening van de zone te beoordelen. Indien een deel van het project gerealiseerd wordt dient hierin aangetoond te worden dat (bij gebrek aan akkoord van de mede-eigenaars) pro rata voldaan werd aan de opgelegde randvoorwaarden zoals opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

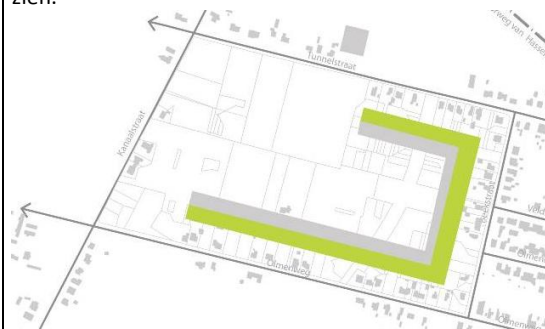
Een aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op instandhoudingswerken, verbouwen, uitbreiden of herbouwen van gebouwen en constructies voor zover hun inplanting gerespecteerd blijven, wordt ontheven

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 3:
Stedelijk woongebied Olmenweg**

Informatief
Ruimtelijke opties

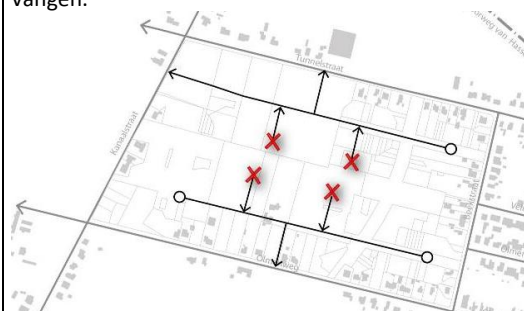
Verordenend
Stedenbouwkundige voorschriften

Het deelplan wordt ontwikkeld binnen een bestaande bebouwingsstructuur. De nieuwe woonwijk wordt ingepast in de ruimtelijke schaal van de omgeving. Het voorzien van voldoende publieke ruimte laat beperkt meergezinswoningen toe centraal in het gebied. Een gedifferentieerd woonaanbod wordt nagestreefd, met een menging van ééngezins- en meergezinswoningen in verschillende typologieën (bv urban villa's). Dit laat ook toe om tegelijkertijd een hoge woondichtheid en voldoende privaat en collectief groen/plein te voorzien.



De bouwhoogte van de meergezinswoningen aan de centrale publieke ruimte kunnen hoger zijn tot om voldoende woondichtheid te halen.

Doorgaand autoverkeer wordt beperkt en ontmoedigd. Auto-staanplaatsen (parkeervakken en parkeren) worden beperkt en ontmoedigd. De parkeerbehoefte van de woningen dient op het eigen terrein (binnen het deelplan) te worden opgevangen.



van de plicht tot opmaak van een inrichtingsstudie.

Bebouwing

Binnen de zone zijn zowel grondgebonden woningen als meergezinswoningen toegelaten. Meergezinswoningen zijn enkel centraal in het gebied en grenzend aan de centrale publieke groene ruimte toegelaten. In directe aansluiting met de omliggende woningen (buiten de zonegrens) zijn enkel grondgebonden woningen toegelaten. De inrichting dient rekening te houden met de bestaande toestand waarbij geen hinder mag gecreëerd worden qua bezonning en privacy.

Het maximum aantal bouwlagen voor de meergezinswoningen is 3 waarbij een teruggetrokken 4^e bouwlaag met plat dak ook toegelaten is.

Ontsluiting / publieke ruimte

Er moeten minimaal 2 ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer gerealiseerd worden waarvan één naar de Tunnelstraat en één naar de Olmenweg aansluit. Het openbaar domein wordt kwalitatief ingericht als een woonerf met een hoge beeld-, belevings- en gebruikswaarde. De verblijfs- en ontmoetingsfunctie primeert op het gemotoriseerd verkeer.

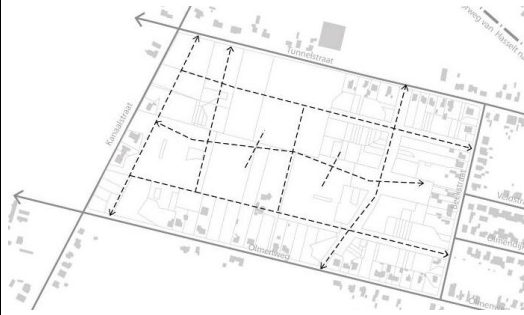
**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 3:
Stedelijk woongebied Olmenweg**

Informatief

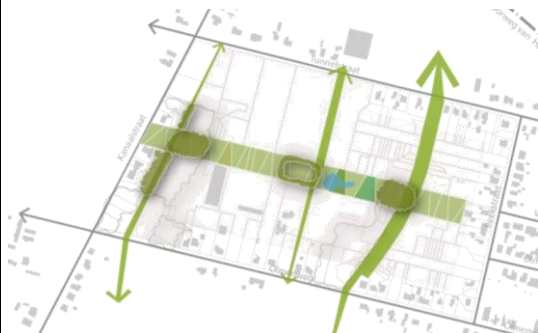
Verordenend

Ruimtelijke opties

Stedenbouwkundige voorschriften



De inrichting van de publieke ruimte is bepalend voor het functioneren en de beeldvorming van de woonwijk. De publieke ruimte wordt vooral aangelegd als een ontmoetingsruimte met veel ruimte voor fietsers en wandelaars en een strikt beheer van het autogebruik. De inrichting van de publieke ruimte moet bijdragen tot een kwalitatief, functioneel en flexibel (verblijven, verzamelen, ontmoeten, passeren). Functionele aspecten hebben betrekking op het aanbieden van infrastructuur ter ondersteuning van de verblijfsfunctie. Het betreft zithoeken, trefpunten, speelruimten,... De publieke ruimte wordt ingericht met het oog op een hoge beeld-, beleavings- en gebruikswaarde. De leefbaarheid van de wijk vergroot wanneer bij voorbeeld terrassen van woningen en appartementen uitgeven op de straat.



De bestaande landschapsstructuur wordt ruimtelijk gekoppeld aan deze groene ruimte en op deze manier kan de nodige ademruimte gegeven worden aan de stedelijke ontwikkeling in dit deelplan. Een duurzaam waterbeleid staat centraal in de nieuwe de woonwijk.

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

Er moet een netwerk van fiets-en voetgangersverbindingen binnen de zone gerealiseerd worden met aansluiting op de omliggende bestaande wegen. Het netwerk van langzaam verkeersstructuren verbindt de openbare groenzones.

Er moet een centrale publiek toegankelijke ruimte gerealiseerd worden binnen de zone. Deze ruimte moet ontworpen en beheerd worden als één samenhangend geheel van publieke groene ruimte en publieke verharde ruimte met verblijfskarakter. Het geheel moet functioneren als een toegankelijk en bruikbaar geheel. Binnen de centrale openbare groenzone wordt minstens 2000 m² kindvriendelijke bespeelbare ruimte geïntegreerd in het totaal concept. De centrale groene publieke ruimte heeft een oost west oriëntatie en mag niet doorsneden worden met een gemotoriseerde verbinding. De inrichting van de publieke ruimte vormt een wezenlijk onderdeel van de op te stellen ruimtelijke visie voor de zone en houdt maximaal rekening met bestaande landschappelijke elementen en ruimte voor waterbeheer. De verplichte groene ruimte moet minstens per fase pro rata gerealiseerd worden


De bestaande biologisch waardevolle en zeer waardevolle ecotopen moeten maximaal behouden blijven en geïntegreerd worden in de te ontwikkelen groene ader van publieke ruimte.

Het verlichten van de zone is toegelaten voor zover dit beperkt wordt, lichthinder vermeden wordt en gebruik gemaakt wordt van natuurvriendelijke verlichting.

Bescheiden woonaanbod

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

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 3: Stedelijk woongebied Olmenweg	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.</p> <p>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 m³, woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³.</p>	<p>woongelegenheden ontwikkeld worden;</p> <p>3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;</p> <p>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;</p> <p>pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt conform de wettelijk opgelegde percentages.</p>
<p>Voor voetgangers en fietsers wordt een ontsluiting gerealiseerd gericht naar het centrum evenals naar de omliggende straten. Binnen de zone moet ook een samenhangend netwerk van paden gerealiseerd worden zonder dat deze exact vastgelegd worden op het grafisch plan.</p>	<p>Artikel 3.2: Toegang voor langzaam verkeer (indicatieve aanduiding)</p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <p>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</p> <p>Op het grafisch plan is indicatief het tracé van een as voor langzaam verkeer aangeduid. Het gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van infrastructuur. De aanduiding van het tracé is indicatief.</p> <p>De toegangsas dient minimaal 2 meter breed te zijn.</p>

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 4:
Woonreservegebied Strooiendorp**

Informatief

Ruimtelijke opties

Verordenend

Stedenbouwkundige voorschriften

In het streven naar een compact, aaneengesloten stedelijk gebied wordt in de rand van het kleinstedelijk gebied het woonuitbreidingsgebied aangeduid als reservegebied voor wonen op (middel)lange termijn.

De effectieve ontwikkeling van het woonreservegebied wordt gekoppeld aan de opmaak van een gemeentelijk RUP waarin de aansnijding van het gebied verantwoord dient te worden. De ruimtelijke principes uit deze toelichtingsnota zullen verder gedetailleerd worden in dit gemeentelijk RUP. Het is aangewezen alle woningen binnen het gebied te voorzien van geluidsisolerende maatregelen ter bevordering van de woonkwaliteit.

Omwille van de geleidelijke overgang naar de zuidelijk gelegen open ruimte is een sterke verdichting niet gewenst. Bijkomende geluidsisolatie voor woningen langs de N746 is wenselijk.

Tot de realisatie van het reservegebied voor stedelijk wonen kan het gebied gebruikt worden in functie van landbouw. Om de ontwikkeling van het gebied niet te hypothekeren zijn gebouwen en gelijkaardige constructies niet toegelaten. De volgende constructies worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd en zijn wel toegelaten: schuilhokken, plastictunnels die tijdelijk geplaatst worden ... Serres daarentegen behoren tot de niet toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.

Artikel 4.1: Woonreservegebied



Gebiedscategorie: wonen

Het gebied is bestemd voor wonen, tuinen en openbare groene en verharde ruimten. Ondergeschikt zijn ook aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan:

- handel, kantoren en diensten;
- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;
- socio-culturele inrichtingen;
- recreatieve voorzieningen.


Deze aan het wonen verwante voorzieningen zijn enkel toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

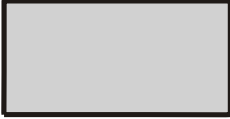

Een stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkeling van het woonreservegebied kan pas afgeleverd worden na de opmaak en inwerkingtreding van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat de ruimtelijke ordening van de volledige zone vastlegt en nadat de woonbehoefte aangetoond is. Hierbij dient aangesloten te worden op de reeds ontwikkelde delen binnen het globale deelplan. Het gemeentelijk RUP kan slechts aanvaard worden indien er onvoldoende ruimte is voor de stedelijke groei van Leopoldsburg conform de goedgekeurde ruimtelijke structuurplannen.

De zone wordt ontwikkeld aan een randstedelijke dichtheid van minimaal 15 en maximaal 20 woningen per ha.

Landbouw is toegestaan voor zover zij de realisatie van het woonreservegebied niet in het gedrang brengt. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in functie van de landbouwactiviteiten zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

De aanwezige constructies met betrekking op recreatief gebruik kunnen behouden blijven voor zover zij de realisatie van het woonreservegebied niet in het gedrang brengen

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 4: Woonreservegebied Strooiendorp	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De inkleuring van woonuitbreidingsgebied valt niet volledig samen met de percelen waarop bestaande woningen gelegen zijn. Delen van de tuinen van de aanpalende woningen zijn in woonuitbreidingsgebied zone volgens het gewestplan gelegen. Om dit juridisch-planologisch te corrigeren worden deze delen mee opgenomen en herbestemd tot woongebied. Gezien de woningen langs de Capucienenstraat onderhavig zijn aan de bepalingen van het gewestplan volgt, worden deze bepalingen overgenomen in het deelplan zodat voor alle delen van de percelen in beide straten dezelfde bepalingen van kracht zijn.</p>	<p>Artikel 4.2: Woongebied</p>  <p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>De woongebieden zijn bestemd voor wonen, tuinen, openbare groene en verharde ruimten alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze naar schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving en hiermee een ruimtelijke eenheid vormen. Hierbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de schaal van de bebouwing, bebouwingsvorm en de inplanting ervan; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen. <p>Van het hoofgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen zijn toegelaten. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale kroonlijsthoogte is beperkt tot 3,5 meter.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 4: Woonreservegebied Strooiendorp	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De inrichting van deze zone dient de vooropgestelde wegcategorisering te bewerkstelligen alsook de aanhorigheden.</p> <p>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,.....</p>	<p>Artikel 4.3: Zone voor openbare wegenis</p>  <p>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de weg, fiets- en voetpaden, inclusief nutsvoorzieningen.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden, volgens de wegcategorisering.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Bij de inrichting van deze wegen ligt de nadruk op de ontsluiting van de aangelande functies. Het doorstroomcomfort is hier van ondergeschikt belang.</p>
<p>Bij ontwikkeling van het woongebied moeten er ontsluitingen gegarandeerd worden om het deelplan toegankelijk te maken vanaf de Lommelsesteenweg. Ontsluiting naar de Emiel Verhaerstraat blijft gegarandeerd aangezien het woonuitbreidingsgebied tot tegen de weg loopt.</p> <p>De toekomstige ontwikkeling van het terrein als stedelijk woongebied mag niet gehypothekeerd worden door het verdwijnen van de ontsluitingsmogelijkheden door het volledig bebouwen van de omliggende straten.</p>	<p>Artikel 4.4: Tijdelijke reservatiestrook voor ontsluitingsweg</p>  <p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>De zone is bestemd voor de aanleg van een ontsluitingsweg.</p> <p>Alle handelingen, werken en constructies die nodig of nuttig zijn voor de ontsluiting van het stedelijk woongebied, met inbegrip van nutsleidingen, zijn vergunbaar.</p> <p>Voor de niet ingenomen delen blijft de onderliggende gewestplanbestemming van toepassing.</p>

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 5:
Stedelijk woongebied en reservegebied Boskant**

Informatief

Verordenend

Ruimtelijke opties

Stedenbouwkundige voorschriften

Bestemming

Het binnengebied wordt ontwikkeld als een stedelijk woongebied bestemd voor wonen en aanverwante functies voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdfunctie.

Voor aanverwante functies moet dus bijzondere aandacht worden besteed aan hun bestaanbaarheid met de bestemming van het woongebied, en moet met name ter dege worden onderzocht of zij de woonfunctie niet in het gedrang brengen. Een bankagentschap of een verzekeringsagentschap dienen de woonfunctie, terwijl een volledige inplanting van een verzekeringsmaatschappij, een bank of een grootschalig administratief gebouw de woonfunctie zeer nadelig kan beïnvloeden. De aanverwante functies dienen ook steeds lokaal te zijn van aard. Een kleine supermarkt op buurtniveau kan toegelaten worden. Een grotere supermarkt hoort hier niet thuis: deze dienen in en nabij het centrum ingepland te worden.

Het stedelijk woongebied wordt ontwikkeld aan een stedelijke dichtheid. Aangezien het een woongebied betreft dat aan de rand van het stedelijk gebied gelegen is en de overgang naar buitengebied vormt, wordt een woondichtheid van 13 à 20 woningen per hectare nagestreefd.

Inrichting

Voor deze zone is het belangrijk dat een inrichtingsstudie wordt opgemaakt die een visie weergeeft én een duidelijke inrichting van het totale gebied zodat, na realisatie, deze zone effectief één harmonisch geheel vormt. Een archeologisch vooronderzoek kan toegepast worden om een beter beeld te krijgen van de archeologische waarde van het terrein .

Artikel 5.1: Stedelijk woongebied



Gebiedscategorie: wonen

Het gebied is bestemd voor wonen, tuinen en openbare groene en verharde ruimten. Ondergeschikt zijn ook aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan:

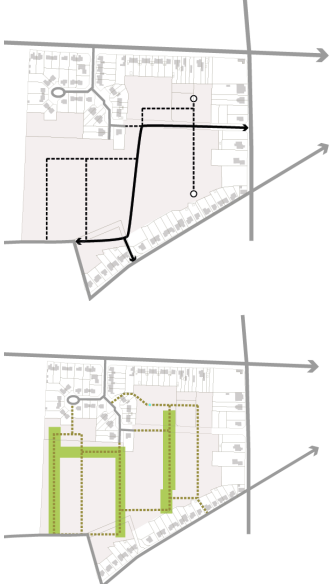
- handel, kantoren en diensten, voor zover deze functies om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd;
- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;
- socio-culturele inrichtingen;
- recreatieve voorzieningen.


Deze aan het wonen verwante voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en lokaal zijn van aard.

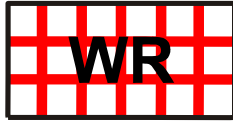
De zone wordt ontwikkeld aan een stedelijke dichtheid van min. 13 en max. 20 woningen per hectare.

De zone kan in deelfasen en/of in deelprojecten worden uitgevoerd door één of meerdere eigenaars of ontwikkelaars. Hierbij is het in functie van een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van belang dat er binnen de gehele zone één ruimtelijk geheel/éénheid wordt gevormd. Er moet bij de ontwikkeling van de zone een inrichtingsstudie opgesteld worden voor de inrichting van de gehele zone die de vergunningverlenende overheid moet toelaten de goede ruimtelijke ordening van de zone te beoordelen. Indien een deel van het project gerealiseerd wordt dient hierin aangetoond te worden dat (bij gebrek aan akkoord van de mede-eigenaars) pro rata voldaan werd aan de opgelegde randvoorwaarden zoals opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Een aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op instandhoudingswerken, verbouwen, uitbreiden of herbouwen van gebouwen en constructies voor zover hun inplanting gerespecteerd blijven, wordt ontheven

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 5: Stedelijk woongebied en reservegebied Boskant	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het deelplan wordt ontwikkeld binnen een bestaande bebouwingsstructuur. De nieuwe woonwijk wordt ingepast in de ruimtelijke schaal van de omgeving. Het voorzien van voldoende publieke ruimte laat beperkt meergezinswoningen toe in het gebied. Een gedifferentieerd woonaanbod wordt nagestreefd, met een menging van ééngezins- en meergezinswoningen in verschillende typologieën. Dit laat ook toe om tegelijkertijd een hoge woondichtheid en voldoende privaat en collectief groen/plein te voorzien.</p> <p>De bouwhoogte van de meergezinswoningen aan de centrale publieke ruimte kunnen hoger zijn tot om voldoende woondichtheid te halen.</p> <p>Doorgaand autoverkeer wordt beperkt en ontmoedigd. Auto staanplaatsen (parkeervakken en parkeren) worden beperkt en ontmoedigd. De parkeerbehoefte van de woningen dient op het eigen terrein (binnen het deelplan) te worden opgevangen.</p>  <p>De inrichting van de publieke ruimte is bepalend voor het functioneren en de beeldvorming van de woonwijk. De publieke ruimte wordt vooral aangelegd als een ontmoetingsruimte met veel ruimte voor fietsers en wandelaars en een strikt beheer van het autogebruik. De inrichting van de publieke ruimte moet bijdragen tot een kwalitatief, functioneel en flexibel (verblijven, verzamelen, ontmoeten, passeren). Functionele aspecten hebben betrekking op het aanbieden van infrastructuur ter ondersteuning van de verblijfsfunctie. Het</p>	<p>van de plicht tot opmaak van een inrichtingsstudie.</p> <p><u>Bebouwing</u></p> <p>Binnen de zone zijn zowel grondgebonden woningen als meergezinswoningen toegelaten. Meergezinswoningen worden geconcentreerd en sluiten aan bij de knooppunten van straten en pleinen. In directe aansluiting met de omliggende woningen (buiten de zonegrens) zijn enkel grondgebonden en duowoningen toegelaten. De inrichting dient rekening te houden met de bestaande toestand waarbij geen hinder mag gecreëerd worden qua bezonning en privacy.</p> <p>Het maximum aantal bouwlagen voor de meergezinswoningen is 2, waarbij een teruggetrokken 3^e bouwlaag met plat dak ook toegelaten is of een 3^e bouwlaag als hoogteaccent.</p> <p><u>Ontsluiting / publieke ruimte</u></p> <p>Er moeten minimaal 2 ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer gerealiseerd worden waarvan één naar de Korspelstraat en één naar de Boskantstraat (doorheen woonreservegebied in latere fase) aansluit. De ontwikkeling dient aan te sluiten op de bestaande woonwijk ten noorden van de nieuwe ontwikkeling. Het openbaar domein wordt kwalitatief ingericht als een woonerf met een hoge beeld-, belevings- en gebruikswaarde. De verblijfs- en ontmoetingsfunctie primeert op het gemotoriseerd verkeer.</p> <p>Er moet een netwerk van fiets-en voetgangersverbindingen binnen de zone gerealiseerd worden met aansluiting op de omliggende bestaande wegen. Het netwerk van langzaam verkeerstructuren verbindt de openbare groenzones.</p> <p>Er moeten publiek toegankelijke ruimtes gerealiseerd worden binnen de zone. Deze ruimtes moeten ontworpen worden als één samenhangend geheel van publieke groene ruimte en publieke verharde ruimte met verblijfskarakter. Het geheel moet functioneren als een toegankelijk en bruikbaar geheel. Binnen de publieke ruimte worden groenzones georganiseerd als noord-zuid georiënteerde stroken gebaseerd op de bestaande landschapselementen. Binnen de publieke ruimte wordt minstens 1500 m² aaneen-</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 5: Stedelijk woongebied en reservegebied Boskant	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>betreft zithoeken, trefpunten, speelruimten,... De publieke ruimte wordt ingericht met het oog op een hoge beeld-, beleevings- en gebruikswaarde. De leefbaarheid van de wijk vergroot wanneer bij voorbeeld terrassen van woningen en appartementen uitgeven op de straat.</p>  <p>De bestaande landschapsstructuur wordt ruimtelijk gekoppeld aan de groene ruimte en op deze manier kan de nodige ademruimte gegeven worden aan de stedelijke ontwikkeling in dit deelplan.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>gesloten kindvriendelijke bespeelbare ruimte geïntegreerd in het totaal concept op een centrale plaats binnen de globale ontwikkeling.</p> <p>De inrichting van de publieke ruimte vormt een wezenlijk onderdeel van de op te stellen ruimtelijke visie voor de zone en houdt maximaal rekening met bestaande landschappelijke elementen en ruimte voor waterbeheer. Het verlichten van deze zone is toegelaten voor zover dit beperkt wordt, licht-hinder vermeden wordt en gebruik gemaakt wordt van natuurvriendelijke verlichting.</p> <p><u>Bescheiden woonaanbod</u></p> <p>In dit gebied kan een vergunning voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; <p>pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt conform de wettelijk opgelegde percentages.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 5: Stedelijk woongebied en reservegebied Boskant	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>In het streven naar een compact, aaneengesloten stedelijk gebied wordt in de rand van het kleinstedelijk gebied het woonuitbreidingsgebied Boskant deels aangeduid als reservegebied voor wonen op (middel)lange termijn.</p> <p>Tot de realisatie van het reservegebied voor stedelijk wonen kan het gebied gebruikt worden in functie van landbouw. Om de ontwikkeling van het gebied niet te hypothekeren zijn gebouwen en gelijkaardige constructies niet toegelaten. De volgende constructies worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd en zijn wel toegelaten: schuilhokken, plastictunnels die tijdelijk geplaatst worden ... Serres daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p>De effectieve ontwikkeling van het woonreservegebied wordt gekoppeld aan de opmaak van een gemeentelijk RUP waarin de aansnijding van het gebied verantwoord wordt. De ruimtelijke principes uit deze toelichtingsnota zullen verder gedetailleerd worden in dit gemeentelijk RUP.</p> <p>Omwille van de geleidelijke overgang naar de zuidelijk gelegen open ruimte is een sterke verdichting niet gewenst.</p> <p>De bestaande landschappelijke elementen blijven deels behouden en zullen ook in het woongebied hun biologische en landschappelijke functie blijven vervullen. Het beeldbepalende karakter van deze landschapselementen wordt versterkt door een goede landschappelijke inpassing</p>	<p>Artikel 5.2: Woonreservegebied</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Gebiedscategorie: wonen</p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen, tuinen en openbare groene en verharde ruimten. Ondergeschikt zijn ook aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - handel, kantoren en diensten; - openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen; - socio-culturele inrichtingen; - recreatieve voorzieningen. <p>Deze aan het wonen verwante voorzieningen zijn enkel toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in functie van de landbouwactiviteiten zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p>Een stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkeling van het woonreservegebied kan pas afgeleverd worden na de opmaak en inwerkingtreding van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat de ruimtelijke ordening van de volledige zone vastlegt en nadat de woonbehoefte aangetoond is. Hierbij dient aangesloten te worden op de reeds ontwikkelde delen binnen het globale deelplan. Het gemeentelijk RUP kan slechts aanvaard worden indien er onvoldoende ruimte is voor de stedelijke groei van Leopoldsborg conform de goedgekeurde ruimtelijke structuurplannen.</p> <p>De zone wordt ontwikkeld aan een randstedelijke dichtheid van min. 13 en max. 20 woningen per hectare.</p> <p>De bestaande kleine landschapselementen (KLE's) worden maximaal behouden en landschappelijk ingepast in de nieuwe woonwijk. De verplichte groene publieke ruimte dient in overeenstemming te zijn met de groene ruimte binnen de reeds ontwikkelde delen van het globale deelplan.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 5: Stedelijk woongebied en reservegebied Boskant	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>bij de uiteindelijke ontwikkeling als woongebied door de ontwikkeling van noordzuid gerichte groenstroken (bosstroken) die aansluiten op de woonvelden.</p> <p>Tot de ontwikkeling als woongebied kunnen de huidige landbouwactiviteiten blijven voortbestaan.</p>	<p>Tot het gemeentelijk uitvoeringsplan van kracht wordt, zijn enkel instandhoudingswerken en kleinschalige werken ten behoeve van het voortbestaan van de bestaande voorzieningen en activiteiten, vergunbaar.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6a:**Stedelijk ontwikkelingsgebied Reigersvliet**

Informatief

Verordenend

Ruimtelijke opties

Stedenbouwkundige voorschriften

Bestemming

Het binnengebied wordt ontwikkeld als een stedelijk ontwikkelingsgebied bestemd voor wonen, bedrijvigheid, openbaar nut (bv RWZI, gevangenis, containerpark, parkeerplaats voor vrachtwagens...), recreatie (indoor, outdoor, ...) en andere stedelijke functies.

Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden onder meer een dokter en een kapper begrepen, maar geen afzonderlijke handelszaak of een autonoom kantoor. Deze voorzieningen maken steeds een wezenlijk deel uit van de woning.

Delen die als stedelijk woongebied ontwikkeld worden moeten een stedelijke woondichtheid realiseren. Gelet op de ligging ten opzichte van het centrum wordt een woondichtheid van minimaal 25 woningen per hectare nagestreefd.

Het is aangewezen alle woningen binnen het gebied te voorzien van geluidsisolerende maatregelen ter bevordering van de woonkwaliteit.

Inrichting

Voor deze zone is het belangrijk dat een inrichtingsstudie wordt opgemaakt die een visie weergeeft én een duidelijke inrichting van het totale gebied zodat, na realisatie, deze zone effectief één harmonisch geheel vormt. Een archeologisch vooronderzoek kan toegepast worden om een beter beeld te krijgen van de archeologische waarde van het terrein.

In voorkomend geval zal een aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

Er zijn twee voorkeursscenario's voor de ontwikkeling van dit gebied:

Artikel 6a.1: Stedelijk ontwikkelingsgebied



Gebiedscategorie: wonen

Het gebied is bestemd voor wonen, lokale bedrijvigheid, tuinen, openbare groene en verharde ruimten, gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, (verblijfs) recreatieve voorzieningen en socio-culturele voorzieningen. Ondergeschikt zijn ook aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan handel, kantoren en diensten voor zover deze functies steeds gebonden zijn aan de hoofdfunctie wonen en aan de woning. De aan het wonen verwante voorzieningen kunnen niet autonoom voorkomen.

Eventuele toonzalen zijn steeds ondergeschikt en gebonden aan het bedrijf.

Deze aan het wonen verwante voorzieningen zijn enkel toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke multifunctionele stedelijke omgeving. Seveso-inrichtingen zijn niet toegelaten.

Binnen de zone kan openbare wegenis aangelegd worden evenals verharde publieke ruimte.

Bij een woonontwikkeling moet ontwikkeld worden aan een stedelijke dichtheid van minimaal 25 woningen per hectare. Er zijn maximaal 363 wooneenheden toegelaten binnen de zone die gefaseerd ontwikkeld moeten worden. De ontwikkeling van een eventuele woonzone dient (ononderbroken) aan te sluiten aan de ontwikkelingen binnen het stedelijk woongebied 4RCI.

De zone kan in deelfasen en/of in deelprojecten worden uitgevoerd door één of meerdere eigenaars of ontwikkelaars. Hierbij is het in functie van een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van belang dat er binnen de gehele zone één ruimtelijk geheel/éénheid wordt gevormd. Tenzij anders vermeld moet er bij de ontwikkeling van de zone een inrichtingsstudie opgesteld worden voor de inrichting van de gehele zone die de vergunningverlenende overheid moet toelaten de goede ruimtelijke ordening van de zone te beoordelen. Indien een deel van het project gerealiseerd wordt dient hierin aangegeven te worden dat (bij gebrek aan akkoord van de mede-eigenaars) pro rata voldaan werd aan de opgelegde randvoorwaarden zoals opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

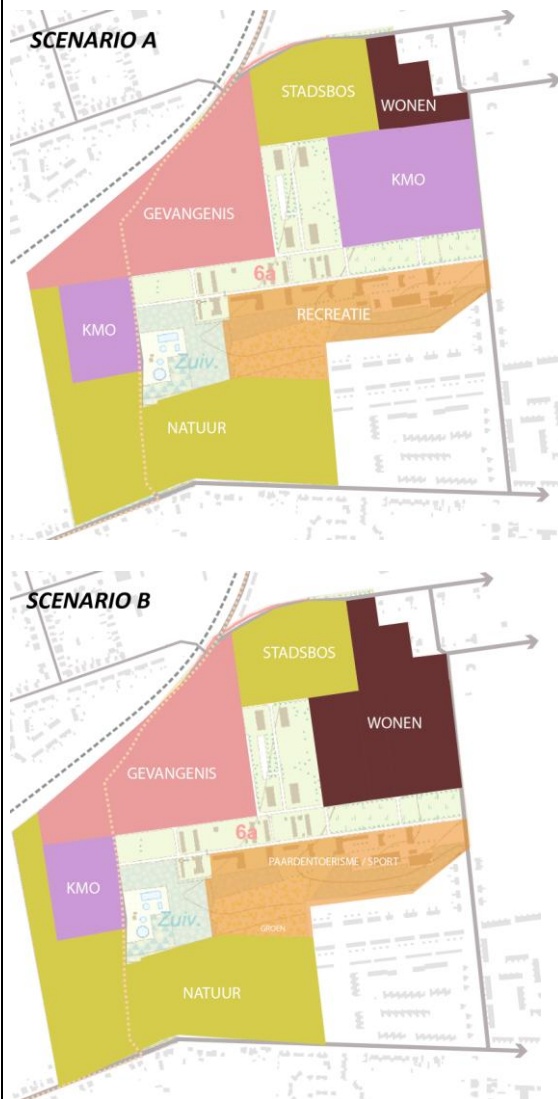
**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6a:
Stedelijk ontwikkelingsgebied Reigersvliet**

Informatief

Verordenend

Ruimtelijke opties

Stedenbouwkundige voorschriften



Bij de ontwikkeling van zwaardere functies is een nieuwe ontsluiting verplicht om de centrumstraten te ontlasten. De gelijkvloerse kruising met de spoorweg wordt bijkomend beveiligd en de aansluiting met de N73 met de Craenenhoefweg wordt aangepast.

Doorgaand autoverkeer wordt beperkt en ontmoedigd om de centrumstraten niet verder te belasten. Er mag met andere woorden geen maasverkleining voor regionaal (bovenlokaal) via lokale wegen doorheen de zone.

Een aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op instandhoudingswerken, verbouwen, uitbreiden of herbouwen van gebouwen en constructies voor zover hun inplanting gerespecteerd blijven, wordt ontheven van de plicht tot opmaak van een inrichtingsstudie.

Ontsluiting / publieke ruimte

Er moet minimaal 1 nieuwe ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gerealiseerd worden bij ontwikkeling van de toegelaten functies (lokale bedrijvigheid of sterk verkeersgenerende functies) die moet aansluiten op de N73 via de Craenenhoefweg. Deze zone is aangeduid op het grafisch plan en wordt gebundeld met de bestaande spoorweginfrastructuur.

Door de nieuwe ontsluitingen mag er geen alternatieve route ontstaan voor bovenlokaal verkeer die de Leopoldburgsesteenweg met het centrum verbindt, wat niet wegneemt dat een verbinding die het centrum zal ontlasten op termijn wel toegelaten blijft.

Indien een woonzone ontwikkeld wordt, dient deze een functionele verbinding te vormen tussen het centrum van Leopoldsburg en de ontwikkelingen binnen het stedelijk woongebied uit artikel 6b.1. Eventuele laad- en loszones van andere

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6a:
Stedelijk ontwikkelingsgebied Reigersvliet**

Informatief

Ruimtelijke opties



De inrichting van de publieke ruimte is bepalend voor het functioneren en de beeldvorming van de woonwijk. De publieke ruimte wordt vooral aangelegd als een ontmoetingsruimte met veel ruimte voor fietsers en wandelaars en een strikt beheer van het autogebruik. De inrichting van de publieke ruimte moet bijdragen tot een kwalitatief, functioneel en flexibel (verblijven, verzamelen, ontmoeten, passeren). Functionele aspecten hebben betrekking op het aanbieden van infrastructuur ter ondersteuning van de verblijfsfunctie. Het betreft zithoeken, trepunten, speelruimten,... De publieke ruimte wordt ingericht met het oog op een hoge beeld-, bele-

Verordenend

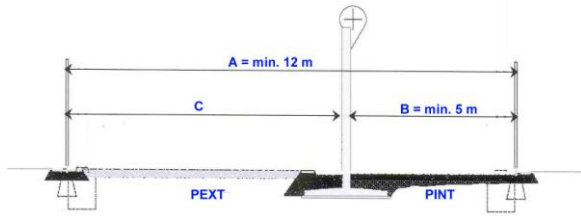

Stedenbouwkundige voorschriften

functies dienen maximaal afgeschermd te worden van de woonfunctie. Specifiek voor de zone die op het grafisch plan is aangeduid met een A mogen de bestaande gebouwen met militaire doeleinden (logementblokken) behouden blijven tot dat de militaire functie hier vervalt. Het verbouwen, herbouwen en uitbreiden met het oog op militair gebruik zijn steeds toegelaten zonder dat hiervoor een inrichtingsstudie noodzakelijk. De inrichting van de buitenruimte dient in dit geval ingepast te worden binnen de globale ontwikkeling doormiddel van een groene inkleding.

Het openbaar domein wordt steeds kwaliteitsvol ingericht met een hoge beeld-, belevings- en gebruikswaarde. De verblijfs- en ontmoetingsfunctie primeert op het gemotoriseerd verkeer binnen woonomgevingen. Bij het ontwerp van de zone moet de typische geometrische structuur die voortvloeit uit het militaire verleden terugkomen en ingepast worden. De beeldbepalende dreven (bomenrijen) moeten zoveel mogelijk behouden blijven.

Er moet een netwerk van fiets-en voetgangersverbindingen binnen de zone gerealiseerd worden met aansluiting op de omliggende bestaande wegen naar het centrum van Leopoldsbuurg (o.a. De Wittelaan, Stadenberglaan,...). Het netwerk van langzaam verkeerstructuren verbindt de openbare groen-zones en de verschillende stedelijke functies.

Er moeten publiek toegankelijke ruimtes gerealiseerd worden binnen de zone. Deze ruimtes moeten ontworpen en beheerd worden als één samenhangend geheel van publieke groene ruimte en publieke verharde ruimte en voor woonomgevingen met een duidelijk verblijfskarakter. De inrichting van de publieke ruimte vormt een wezenlijk onderdeel van de op te stellen ruimtelijke visie voor de zone en houdt maximaal rekening met bestaande landschappelijke elementen en ruimte voor waterbeheer. Er dient steeds minimaal 10 % van de oppervlakte als kwalitatieve en publiek toegankelijke ruimte gerealiseerd te worden per fase(dit is exclusief parkeerplaat-

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6a: Stedelijk ontwikkelingsgebied Reigersvliet	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>vings- en gebruikswaarde. De leefbaarheid van de wijk ver-groot wanneer bij voorbeeld terrassen van woningen en ap-partementen uitgeven op de straat.</p> <p>Het is noodzakelijk om een functionele relatie te bewaren tussen het militair domein en de spoorweginfrastructuur (doorgang met voldoende breedte en aangepast aan de nood-zakelijke tonlast). Alle werken die noodzakelijk zijn om het recht van doorgang te realiseren worden toegelaten.</p> <p>De bestaande landschapsstructuur wordt ruimtelijk gekoppeld aan de groene ruimte en op deze manier kan de nodige adem-ruimte gegeven worden aan de stedelijke ontwikkeling in dit deelplan.</p> <p>Voorbeeld veiligheidsbuffer:</p>  <p>Gelet op de aanwezigheid van de voormalige militaire zuive-ringsinstallatie en de noodzaak om deze te kunnen inschake-len binnen een groter netwerk moeten alle opties voor water-zuivering gevrijwaard worden.</p>	<p>sen, wegenis en de lineaire groenzone zoals in overdruk is aangeduid op het grafisch plan).</p> <p>Ter hoogte van deze zone bevindt zich een militair recht van doorgang. Het recht van doorgang moet ten allen tijde de verbinding tussen het oostelijk gelegen militair domein en de laadkaai aan de spoorweg garanderen.</p> <p>Bij de ontwikkeling van lokale bedrijvigheid, grootschalige inrichtingen van openbaar nut (bv. gevangenis, RWZI) of hoogdynamische activiteiten (bv grootschalige indoorrecrea-tie) dient er een bufferzone voorzien te worden. De bufferzo-ne heeft tot doel de belastende functie af te schermen van het bestemmingsgebied dat er aan grenst en dat naar zijn aard niet verenigbaar is met de vestiging van bedrijventerreinen of grootschalige inrichtingen van openbaar nut of hoogdynami-sche activiteiten. De bufferzone moet gericht zijn op geluids-afscherming, visuele afscherming en landschappelijke inpas-sing. De inrichting en uitwerking van de bufferzone vormt een essentieel onderdeel van de op te stellen inrichtingsstudie.</p> <p>De inrichting van deze bufferzone is enkel voor de inplanting van een gevangenis te beschouwen als een veiligheidsbuffer of perimeterzone rond het complex dat gericht is op veilig-heid, zichtbaarheid en controle. Binnen deze perimeterzone zijn alle afsluitingen en veiligheidsconstructies toegelaten en is beplanting niet verplicht gelet op de bijzondere aard van de functie.</p> <p>Specifiek voor deze zone wordt het behouden, het uitbreiden of het herbouwen van de bestaande zuiveringsinfrastructuur voor afvalwater toegelaten. Daarbij is het aanleggen van nieuwe nutsleidingen, het herstellen of heraanleggen van bestaande nutsleidingen en toegangswegen steeds toegela-ten.</p>
<p>Bij ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen of sterk ver-keergenerende functies moet er een westelijke ontsluiting van het deelplan voorzien worden naar de Craenenhoefweg en zo naar de N73.</p>	<p>Artikel 6a.2: Zone voor openbare wegenis</p>  <p>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de ex-ploitatie van de weg, fiets- en voetpaden, inclusief nutsvoor-zieningen.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6a: Stedelijk ontwikkelingsgebied Reigersvliet	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De inrichting van deze zone dient de vooropgestelde wegcategorisering te bewerkstelligen alsook de aanhorigheden.</p> <p>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,.....</p> <p>Het is noodzakelijk om een functionele relatie te bewaren tussen het militair domein en de spoorweginfrastructuur (doorgang met voldoende breedte en aangepast aan de noodzakelijke tonlast). Alle werken die noodzakelijk zijn om het recht van doorgang te realiseren worden toegelaten.</p>	<p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden, volgens de wegcategorisering.</p> <p>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 niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Ter hoogte van deze zone bevindt zich een militair recht van doorgang. Het recht van doorgang moet ten allen tijde de verbinding tussen het oostelijk gelegen militair domein en de laadkaai aan de spoorweg garanderen.</p>
<p>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.</p> <p>Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een ondergeschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie.</p>	<p>Artikel 6a.3: Speelbos</p> <div style="text-align: center; border: 2px solid black; width: 100px; height: 40px; background-color: #90EE90; margin: 10px auto;"> <p style="font-size: 24px; margin: 0;">SB</p> </div> <p>Gebiedscategorie: groen</p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een speelbos.</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, landschapszorg en recreatie ondergeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p> <p>Het speelbos laat een actiever medegebruik toe. Enkel de bestaande constructies voor jeugdbeweging en recreatie mogen behouden blijven.</p>

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6a:
Stedelijk ontwikkelingsgebied Reigersvliet**

Informatief

Verordenend

Ruimtelijke opties

Stedenbouwkundige voorschriften

Het behoud van de ruimtelijke samenhang van de bestaande open corridor in het gebied en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de zone wordt als randvoorwaarde ingeschreven in het RUP onder de vorm van een structurerende open zone.



Het hoofddoel is om een open as te behouden doorheen het ontwikkelingsgebied. Dit neemt niet weg dat de zone kan ingericht worden dienstig aan de aanpalende functies met bijvoorbeeld parkeerplaatsen, speelruimte, parkzone, recreatieve voorziening, ... zolang het geen gebouwen betreft.

Het is noodzakelijk om een functionele relatie te bewaren tussen het militair domein en de spoorweginfrastructuur (doorgang met voldoende breedte en aangepast aan de noodzakelijke tonlast). Alle werken die noodzakelijk zijn om het recht van doorgang te realiseren worden toegelaten. Aangezien de zone beperkt nieuwe bebouwing voorziet is deze een ideale geleider voor deze verbinding.

Artikel 6a.4: Lineaire groenzone (overdruk)



Gebiedscategorie: geen


Binnen het stedelijk ontwikkelingsgebied moet een lineaire groenzone voorzien worden. Deze zone moet voorzien worden tussen de Walhemstraat en de Burkelstraat zoals aangegeven op het grafisch plan.

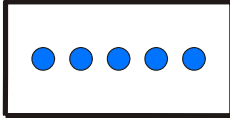

De zone moet uitgevoerd worden als een lineaire aaneengesloten open ruimte door het stedelijk ontwikkelingsgebied waar enkel renovatie van de bestaande gebouwen mogelijk is en enkel nieuwe gebouwen voor publieke functies toegelaten worden. De zone mag voor maximaal 10 % van de oppervlakte van de zone bebouwd worden. De zone moet door haar openheid een visuele entiteit vormen binnen het stedelijk ontwikkelingsgebied. De uitwerking van deze zone vormt een essentieel onderdeel van de op te stellen inrichtingsstudie.

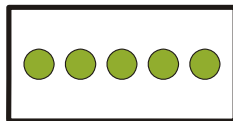
De zone kan als parkgebied ingericht worden maar kan tevens parkeerplaatsen, of recreatieve elementen bevatten dienstig aan aanpalende functies.

De zone vormt de geleider voor het militaire recht van doorgang voor zware voertuigen. Het recht van doorgang moet ten allen tijde de verbinding tussen het oostelijk gelegen militair domein en de laadkaai aan de spoorweg garanderen. Alle werken die noodzakelijk zijn om deze verbinding te realiseren zijn steeds toegelaten.

Binnen dit gebied zijn landschapszorg en recreatie nevenge-schikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6a: Stedelijk ontwikkelingsgebied Reigersvliet	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.</p> <p>Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie binnen het natuurgebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</p> <p>Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen is bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaardenen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding,...</p> <p>In functie van het behoud, herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren hiervoor zoals dijken, stuwten, pompinstallaties... toegelaten. Zuiveringsinfrastructuren zoals RWZI's of collectoren vallen niet onder de toegelaten werken, handelingen en wijzigingen.</p> <p>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) 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.</p> <p>Gelet op de aanwezigheid van de voormalige militaire zuiveringsinstallatie en de noodzaak om deze te kunnen inschakelen binnen een groter netwerk moeten alle opties voor waterzuivering gevrijwaard worden. Uitbreiding van de RWZI tot in de zone voor natuurgebied kan pas in laatste instantie indien alternatieven ontoereikend zijn.</p>	<p>Artikel 6a.5: Natuurgebied</p>  <p>Gebiedscategorie: reservaten en natuur</p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw en landschapszorg nevensgeschikte functies. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p> <p>Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie, - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. - de aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur met het oog op laagdynamisch recreatief medegebruik. <p>Uitbreiding van de bestaande zuiveringsinfrastructuur voor afvalwater ter hoogte van deze zone is mogelijk, maar kan pas in laatste instantie en op voorwaarde dat de uitbreiding beperkt wordt tot een minimum binnen deze zone. Daarbij is het aanleggen van nieuwe nutsleidingen, het herstellen of heraanleggen van bestaande nutsleidingen en toegangswegen steeds toegelaten. Bestaande nutsleidingen kunnen verplaatst wor-</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6a: Stedelijk ontwikkelingsgebied Reigersvliet	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>den voor zover dat 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.</p>
<p>Deze aanduiding slaat op de te realiseren of te behouden lokale waterloop.</p> <p>Aangezien het op sommige plaatsen niet exact duidelijk is waar de waterloop zal liggen (bv. door aanpalende projecten) wordt gewerkt met een indicatieve aanduiding op plan. Dit neemt niet weg dat de noodzakelijke zone non aedificandi moet blijven bestaan ten opzichte van de waterloop.</p>	<p>Artikel 6a.6: Waterloop (indicatieve aanduiding)</p>  <p>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</p> <p>Op het grafisch plan is indicatief het tracé van een as van de waterloop aangeduid. Het gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van waterweginfrastructuur.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de waterloop. De waterloop dient te allen tijde fysisch aanwezig te zijn. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, de inrichting met het oog op waterbeheer (buffer, bezinken) of kruisingen met andere infrastructuur (inbuizing voor wegen, fietspaden,) toegelaten.</p>
<p>Langs de waterloop wordt een zone voorzien die moet toelaten de waterloop te onderhouden.</p> <p>De inrichting van deze zone gebeurt conform de richtlijnen van de provincie en volgens de vigerende wetgeving op de gecategoriseerde waterlopen.</p>	<p>Artikel 6a.7: Bouwvrije zone (overdruk)</p>  <p>Gebiedscategorie: geen</p> <p>Deze zone is een bouwvrije zone als ruimingszone bij de waterloop.</p> <p>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.</p> <p>Alle handelingen en werken die de landschappelijke en natuurlijke waarde van de waterloop en zijn oevers bevorderen en ondersteunen, zijn toegelaten.</p> <p>Binnen een afstand van 5.00 m aan weerszijden van de kruin van de waterloop mogen geen nieuwe constructies, gebouwen, beplanting of afsluitingen toegelaten worden, behalve</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6a: Stedelijk ontwikkelingsgebied Reigersvliet	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>deze die hieronder worden aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aanleg van leidingen en (in voorkomend geval) verhardingen in de oeverstrook die bestand zijn tegen het overrijden van machines; - plaatsen van afsluitingen en afrasteringen langs de waterloop op voorwaarde dat deze zich op min. 0.75 m en max. 1.00 m bevinden, landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de oever, van de waterloop, max. 1.5 m hoog zijn en zodanig opgesteld zijn dat ze geen belemmering vormen voor de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop; - aanleg van oversteekplaatsen in de vorm van brugjes over de waterlopen; - aanplant van loofbomen aan één zijde van de waterloop, 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 met een tussenafstand van minimaal 6 meter.
<p>Deze aanduiding slaat op de te realiseren of te behouden bomenrijen die de typisch geometrische structuur van de site visueel versterken.</p>	<p>Artikel 6a.8: Structureerende groenas (indicatieve aanduiding)</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Gebiedscategorie: geen</p> <p>Op het grafisch plan zijn een aantal structureerende groenas aangeduid. De aanduiding geeft aan waar beeldbepalende bomenrijen (dreven) moet behouden en versterkt worden.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het behoud, de aanleg of versterking van de bomenrijen. De bomenrijen dienen te allen tijde fysisch aanwezig te zijn aan beide zijden van de wegen of op te gaan in aanpalende bosstructuren.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6b:**Stedelijk woongebied 4RCI**

Informatief

Verordenend

Ruimtelijke opties

Stedenbouwkundige voorschriften

Bestemming

Het binnengebied wordt ontwikkeld als een stedelijk woongebied bestemd voor wonen en aanverwante functies voor zover deze verenigbaar zijn met de hoofdfunctie.

Het stedelijk woongebied wordt ontwikkeld aan een stedelijke dichtheid. Aangezien het een woongebied betreft dat de schakel vormt tussen grootschalige stedelijke functies en Reigersvliet, wordt een woondichtheid van 20 à 25 woningen per hectare nagestreefd.

Inrichting

De nieuwe woonwijk wordt ingepast in de ruimtelijke schaal van de omgeving. Een gedifferentieerd woonaanbod wordt nagestreefd, met een menging van ééngezins- en meergezinswoningen in verschillende typologieën.

Dit laat ook toe om tegelijkertijd een hoge woondichtheid en voldoende privaat en collectief groen/plein te voorzien.

Artikel 6b.1: Stedelijk woongebied



Gebiedscategorie: wonen

Het gebied is bestemd voor wonen, tuinen, openbare groene en verharde ruimten. Nevengeschikt zijn ook aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten. Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan:

- handel, kantoren en diensten;
- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;
- socio-culturele inrichtingen;
- recreatieve voorzieningen.


Deze aan het wonen verwante voorzieningen zijn enkel toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Binnen de zone kan openbare wegenis aangelegd worden evenals verharde publieke ruimte.

In het gebied wordt een stedelijke dichtheid van min. 20 en max. 25 woningen per hectare toegepast.

Bebouwing

Binnen de zone zijn zowel grondgebonden woningen als meergezinswoningen toegelaten. De inrichting dient rekening te houden met de bestaande toestand waarbij geen hinder mag gecreëerd worden qua bezonning en privacy en dient aan te sluiten bij eventuele aanpalende ontwikkelingen. De inrichting van de zone mag ook gecombineerd bekeken worden met een eventuele aanpalende woonontwikkeling binnen deelplan 6a.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6b: Stedelijk woongebied 4RCI	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Doorgaand autoverkeer wordt beperkt en ontmoedigd. Auto-staanplaatsen (parkeervakken en parkeren) worden beperkt en ontmoedigd. De parkeerbehoefte van de woningen dient op het eigen terrein (binnen het deelplan) te worden opgevangen.</p>  <p>De inrichting van de publieke ruimte is bepalend voor het functioneren en de beeldvorming van de woonwijk. De publieke ruimte wordt vooral aangelegd als een ontmoetingsruimte met veel ruimte voor fietsers en wandelaars en een strikt beheer van het autogebruik. De inrichting van de publieke ruimte moet bijdragen tot een kwalitatief, functioneel en flexibel (verblijven, verzamelen, ontmoeten, passeren). Functionele aspecten hebben betrekking op het aanbieden van infrastructuur ter ondersteuning van de verblijfsfunctie. Het betreft zithoeken, trefpunten, speelruimten,... De publieke ruimte wordt ingericht met het oog op een hoge beeld-, beleevings- en gebruikswaarde. De leefbaarheid van de wijk vergroot wanneer bij voorbeeld terrassen van woningen en appartementen uitgeven op de straat.</p> <p>Een duurzaam waterbeleid staat centraal in de nieuwe de woonwijk. De woningen worden voorzien van een functionele hemelwaterput . De opvang van het overtollige regenwater kan georganiseerd worden door een gemeenschappelijk buffer- en infiltratiesysteem (bekken of grachten).</p>	<p><u>Ontsluiting / publieke ruimte</u></p> <p>Het bestaande orthogonale wegennet blijft behouden en zorgt voor de hoofdontsluiting van het deelplan. Het openbaar domein wordt kwalitatief ingericht met een hoge beeld-, beleevings- en gebruikswaarde. De verblijfs- en ontmoetingsfunctie primeert op het gemotoriseerd verkeer.</p> <p>De inrichting van de publieke ruimte vormt een wezenlijk onderdeel van de op te stellen ruimtelijke visie voor de zone en houdt maximaal rekening met bestaande landschappelijke elementen en ruimte voor waterbeheer.</p>

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6b:
Stedelijk woongebied 4RCI**

Informatief

Ruimtelijke opties

Verordenend

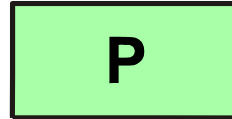
Stedenbouwkundige voorschriften

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 nevenschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie.



Artikel 6b.2: Parkgebied



Gebiedscategorie: groen

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 nevenschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven. Het park kan ingericht worden als speelbos en laat een actief medegebruik toe.

De bestaande zonevreemde woningen binnen de zone kunnen behouden blijven mits volgende voorschriften in acht worden genomen:


Verbouwen

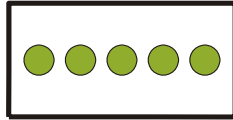
De bestemmingsvoorschriften op zichzelf vormen geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

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 wooneenheden 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 aanhoorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6b: Stedelijk woongebied 4RCI	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><u>Herbouwen op een gewijzigde plaats</u></p> <p>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 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal; 2. voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar : <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Als het bestaande bouwvolume meer dan 1 000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1 000 m³.</p> <p><u>Uitbreiden</u></p> <p>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 woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.</p>
<p>Bij ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen of sterk verkeergenerende functies moet er een westelijke ontsluiting van het deelplan voorzien worden naar de Craenenhoefweg en zo naar de N73.</p>	<p>Artikel 6b.3: Zone voor openbare wegenis</p>  <p>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de weg, fiets- en voetpaden, inclusief nutsvoorzieningen.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 6b: Stedelijk woongebied 4RCI	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De inrichting van deze zone dient de vooropgestelde wegcategorisering te bewerkstelligen alsook de aanhorigheden. 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,.....</p>	<p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden, volgens de wegcategorisering.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>
<p>Deze aanduiding slaat op de te realiseren of te behouden bomenrijen die de typisch geometrische structuur van de site visueel versterken.</p>	<p>Artikel 6b.4: Structurerende groenas (indicatieve aanduiding)</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Gebiedscategorie: geen</p> <p>Op het grafisch plan zijn een aantal structurerende groenasen aangeduid. De aanduiding geeft aan waar beeldbepalende bomenrijen (dreven) moet behouden en versterkt worden.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het behoud, de aanleg of versterking van de bomenrijen. De bomenrijen dienen te allen tijde fysisch aanwezig te zijn aan beide zijden van de wegen of op te gaan in aanspalende bosstructuren.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 7:

KMO zone Kanaalstraat / Tunnelstraat

Informatief

Verordenend

Ruimtelijke opties

Stedenbouwkundige voorschriften

De inkleuring van natuurgebied valt niet volledig samen met de percelen waarop bestaande woningen gelegen zijn. Delen van de tuinen van de woningen gelegen langs de Tunnelstraat en de Kanaalstraat zijn in KMO zone volgens het gewestplan gelegen. Om dit juridisch-planologisch te corrigeren worden deze delen mee opgenomen in deelplan 7 en herbestemd tot woongebied. Gezien de woningen langs de Tunnelstraat en de Kanaalstraat onderhavig zijn aan de bepalingen van het gewestplan volgt, worden deze bepalingen overgenomen in het deelplan 7 zodat voor alle delen van de percelen in beide straten dezelfde bepalingen van kracht zijn.

Artikel 7.1: Woongebied



Gebiedscategorie: wonen

Het gebied is bestemd voor wonen, tuinen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen verstaan.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze naar schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving en hiermee een ruimtelijke eenheid vormen. Hierbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de schaal van de bebouwing, bebouwingsvorm en de inplanting ervan;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen zijn toegelaten. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale kroonlijsthoogte is beperkt tot 3,5 meter.

Naar aanleiding van de gebiedskenmerken en de aanwezigheid van de waterloop wordt de zone bestemd als ruimte voor water in de meest brede zin van het woord.


Artikel 7.2: Gebied voor wachtbekken



Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

Het gebied is bestemd voor de ontwikkeling van een overstromingsgebied.

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 7: KMO zone Kanaalstraat / Tunnelstraat	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>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 waterstroom-snelheid, structuurvariatie in oevers en bedding,...</p> <p>In functie van het behoud, herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud...) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuur hiervoor zoals dijken, stuw- en pompinstallaties... toegelaten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van de beekvallei, - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van het beekstelsel, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie, - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast zijn toegelaten. <p>Binnen het gebied zijn de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu toegelaten voor zover ze door hun impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen</p> <p>Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 nutsleidingen.
<p>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 tractie-onderstations, sectioneerposten, seinposten, onderhoudsplatformen, dienstlokale, communicatie, alle toegangs- en langswegen ten behoeve van onderhouds- en veiligheidsdoeleinden, alle voorzieningen op het gebied van veiligheid en eventuele ventilatie zoals evacuatieschachten, afsluitingen, ventilatie-uitrustingen, de infrastructuur voor de afwatering van de spoorbedding zoals grachten, duikers, pompstations, eventuele stopplaatsen/treinstations, voor zover die in de aangeduide strook te lokaliseren zijn en voor zover hiertoe beslist wordt.</p>	<p>Artikel 7.3: zone voor spoorinfrastructuur</p>  <p>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</p> <p>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 aanpassing van die voor verkeers- en vervoersinfrastructuren aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>

**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 7:
KMO zone Kanaalstraat / Tunnelstraat**

Informatief

Verordenend

Ruimtelijke opties

Stedenbouwkundige voorschriften



Artikel 7.4: Zone voor lokale bedrijvigheid



Gebiedscategorie: bedrijvigheid

Deze zone is bestemd voor lokale bedrijvigheid. Enkel kleinschalige productie- en verwerkende bedrijven met handel als ondergeschikte functie zijn toegestaan.

De maximale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 5.000m².

Per bedrijf kan maximaal één bedrijfswoning gerealiseerd worden. Deze woning kan enkel vergund worden wanneer er een duidelijk verband is tussen het verzekeren van de goede werking, het onderhouden en het bewaken van het bedrijf en de bedrijfswoning. Huisvesting kan enkel toegestaan worden voor de eigenaar of de uitbater, bewakingspersoneel of een lid van het kaderpersoneel.

Ondergeschikt zijn kantoren en toonzalen gekoppeld aan de activiteit van individuele bedrijven toegelaten.


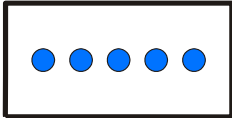
Tussen de bedrijven en het aangrenzende woongebied dient een buffer van minimaal 5 meter te worden voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van veiligheidsrisico's. Laad- en losactiviteiten en parkeerplaats maximaal moeten afgeschermd worden ten opzichte van de aanpalende woonfunctie.


Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:


- zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.
- Parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat;
- Het waterbergend vermogen van het plangebied dient zoveel mogelijk behouden te worden en het overstromingsrisico beperkt te worden;
- Impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid.

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 7: KMO zone Kanaalstraat / Tunnelstraat	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Er mag in principe niet bijkomend opgehoogd worden op de oevers van de Asdonkbeek (binnen de afbakening van het effectief overstromingsgevoelig gebied) omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de verloren berging niet kan gecompenseerd worden. - het risico op schade aan de gebouwen of constructies te groot is. - schade aan het watersysteem niet kan hersteld worden ook niet op lange termijn. 	<p>randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p> <p>Op de linkeroever van de Asdonkbeek mag er niet worden opgehoogd tot 10 meter vanaf de taludinsteek van de waterloop</p>
<p>De inrichting van deze zone dient de vooropgestelde wegcategorisering te bewerkstelligen alsook de aanhorigheden.</p> <p>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,.....</p>	<p>Artikel 7.5: Zone voor openbare wegenis</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; width: 150px; height: 50px; margin: 10px auto;"></div> <p>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de weg, fiets- en voetpaden, inclusief nutsvoorzieningen.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden, volgens de wegcategorisering.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Bij de inrichting van deze wegen ligt de nadruk op de ontsluiting van de aangelande functies. Het doorstroomcomfort is hier van ondergeschikt belang.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 7: KMO zone Kanaalstraat / Tunnelstraat	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Voor voetgangers en fietsers wordt een ontsluiting gerealiseerd gericht naar de omliggende straten. Binnen de zone kan ook een samenhangend netwerk van paden gerealiseerd worden zonder dat deze exact vastgelegd worden op het grafisch plan.</p>	<p>Artikel 7.6: Toegang voor langzaam verkeer (indicatieve aanduiding)</p>  <p>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</p> <p>Op het grafisch plan is indicatief het tracé van een as voor langzaam verkeer aangeduid. Het gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van infrastructuur. De aanduiding van het tracé is indicatief.</p>
<p>Deze aanduiding slaat op de te realiseren of te behouden lokale waterloop.</p> <p>Aangezien het op sommige plaatsen niet exact duidelijk is waar de waterloop zal liggen (bv. door aanpalende projecten) wordt gewerkt met een indicatieve aanduiding op plan. Dit neemt niet weg dat de noodzakelijke zone non aedificandi moet blijven bestaan ten opzichte van de waterloop.</p>	<p>Artikel 7.7: Waterloop (indicatieve aanduiding)</p>  <p>Gebiedscategorie: geen</p> <p>Op het grafisch plan is indicatief het tracé van een as van de waterloop aangeduid. Het gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van waterweginfrastructuur.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de waterloop. De waterloop dient te allen tijde fysisch aanwezig te zijn. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, de inrichting met het oog op waterbeheer (buffer, bezinken) of kruisingen met andere infrastructuur (inbuizing voor wegen, fietspaden,) toegelaten.</p>

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 7: KMO zone Kanaalstraat / Tunnelstraat	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Langs de waterloop wordt een zone voorzien die moet toelaten de waterloop te onderhouden.</p> <p>De inrichting van deze zone gebeurt conform de richtlijnen van de provincie en volgens de vigerende wetgeving op de gecategoriseerde waterlopen.</p>	<p>Artikel 7.8: Bouwvrije zone (overdruk)</p>  <p>Gebiedscategorie: geen</p> <p>Deze zone is een bouwvrije zone als ruimingszone bij de waterloop.</p> <p>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.</p> <p>Alle handelingen en werken die de landschappelijke en natuurlijke waarde van de waterloop en zijn oevers bevorderen en ondersteunen, zijn toegelaten.</p> <p>Binnen een afstand van 5.00 m aan weerszijden van de kruin van de waterloop mogen geen nieuwe constructies, gebouwen, beplanting of afsluitingen, vergund worden behalve deze die hieronder worden aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aanleg van leidingen en (in voorkomend geval) verhardingen in de oeverstrook die bestand zijn tegen het overrijden van machines; - gebouwen en constructies gericht op waterzuivering evenals de noodzakelijke verhardingen om deze installaties te ontsluiten. - plaatsen van afsluitingen en afrasteringen langsheen de waterloop op voorwaarde dat deze zich op min. 0.75 m en max. 1.00 m bevinden, landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de oever, van de waterloop, max. 1.5 m hoog zijn en zodanig opgesteld zijn dat ze geen belemmering vormen voor de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop; - aanleg van oversteekplaatsen in de vorm van brugges over de waterlopen; - aanplant van loofbomen aan één zijde van de waterloop, 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 met een tussenafstand van minimaal 6 meter.

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 7: KMO zone Kanaalstraat / Tunnelstraat	
Informatief	Verordenend
Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De zone werd al ingericht met infrastructuur van Aquafin meer bepaald een pompstation, bergbezinkingsbekken, ondergrondse leidingen,... De zone heeft een uitgesproken gebruik voor gemeenschapsvoorzieningen en de noodzakelijke ontsluitingswegen. Eventuele uitbreiding of capaciteitsverhogingen binnen de zone of binnen de aanpalende zones zijn steeds toegelaten.</p>	<p>Artikel 7.9: Zone voor openbaar nut</p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <p>Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen</p> <p>Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie, - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor 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 aanbrengen van infrastructuur en gebouwen met het oog op waterzuivering (bv. collectoren, pompstations, bergbezinkingsbekkens,...) evenals de noodzakelijke ontsluitingswegen en ondergrondse leidingen,