

**STAD BREE**  
**RUP KANAALKOM**  
**Stedenbouwkundige voorschriften**

Voor AnteaGroup,



Miguel Vanleene, ruimtelijk planner

Wim Smeets, Projectleider

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van .....

DE SECRETARIS,  
Stefan Goclon

DE VOORZITTER,  
Jacques Leten

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis werd neergelegd van tot

DE SECRETARIS,  
Stefan Goclon

DE BURGEMEESTER,  
Liesbeth Van der Auwera

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van .....

DE SECRETARIS,  
Stefan Goclon

DE VOORZITTER,  
Jacques Leten

Gezien en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op .....

DE GRIFFIER,

DE GOUVERNEUR,

**COLOFON**

**Opdracht:**

RUP Kanaalkom

**Opdrachtgever:**

Stad Bree  
Vrijthof 10  
3960 Bree

**Opdrachthouder:**

Antea Belgium N.V.  
Roderveldlaan 1  
2600 Antwerpen

Jaarbeurslaan 25  
3600 Genk

Tel 03/221.55.00

Tel 089/74.11.00

Fax 03/221.55.01

Fax 089/74.11.01

[www.anteagroup.com](http://www.anteagroup.com)

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

*Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001*

**Identificatienummer:**

2212043073/wsm

**Datum:**

**status / revisie:**

December 2010

Voorontwerp

Januari 2011

Voorontwerp – rev. 01

April 2011

Voorontwerp – rev. 02

Mei 2011

Voorontwerp – rev. 03

Februari 2012

Voorontwerp – versie PV

September 2012

Voorontwerp – versie PV 2

Maart 2013

Ontwerp – versie VA

November 2013

Ontwerp SBV - DA

**Vrijgave:**

Wim Smeets - Accountmanager ruimte

**Controle: / projectleider**

Wim Smeets - Accountmanager ruimte

**Projectmedewerkers:**

Marijke Gorissen, Ingenieur Architect

Miguel Vanleene– Ingenieur architect, stedenbouwkundige

© Antea Group 2013

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

## INHOUD

<b>ART. 0</b>	<b>ALGEMENE BEPALINGEN</b> .....	<b>4</b>
0.1	VOORSCHRIFTEN .....	4
0.2	SCHAAL EN MAATVOERING .....	4
0.3	BESTAANDE CONSTRUCTIES EN INFRASTRUCTUREN .....	4
0.4	GEbruIK VAN DE GRONDEN .....	4
0.5	INTEGRAAL WATERBEHEER .....	5
0.6	AANLEG NUTSVOORZIENINGEN .....	5
0.7	ALGEMEEN VOORSCHRIFT VOOR PARKEREN .....	5
0.8	MATERIAALGEBRUIK .....	6
0.9	GROENVOORZIENINGEN .....	6
0.10	BEGRIPPEN .....	6
<b>ART. 1</b>	<b>GEMENGDE ZONE VOOR WONEN, BEDRIJFVIGHEID EN RECREATIE</b> .....	<b>9</b>
<b>ART. 2</b>	<b>ZONE VOOR WONEN</b> .....	<b>10</b>
<b>ART. 2BIS</b>	<b>ZONE VOOR ONTWIKKELING BINNENGEBIED (OVERDRUK)</b> .....	<b>11</b>
<b>ART. 3</b>	<b>ZONE VOOR WOONPROJECT IN HET GROEN</b> .....	<b>13</b>
<b>ART. 4</b>	<b>ZONE VOOR GEMENGD PROJECT VOOR WONEN, HORECA EN RECREATIE</b> .....	<b>16</b>
<b>ART. 5</b>	<b>ZONE VOOR KMO</b> .....	<b>18</b>
<b>ART. 5BIS</b>	<b>ZONE VOOR RECREATIE EN HORECA (OVERDRUK)</b> .....	<b>20</b>
<b>ART. 6</b>	<b>ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN</b> .....	<b>22</b>
<b>ART. 6BIS</b>	<b>ZONE VOOR VERBINDING LANGZAAM VERKEER (INDICATIEF)</b> .....	<b>23</b>
<b>ART. 6TER</b>	<b>ZONE VOOR GROENE AS (INDICATIEF)</b> .....	<b>24</b>
<b>ART 6QUATER</b>	<b>ZONE VOOR PLEIN (OVERDRUK)</b> .....	<b>25</b>
<b>ART. 7</b>	<b>ZONE VOOR BUFFER</b> .....	<b>26</b>
<b>ART. 8</b>	<b>RESERVATIEZONE WATERWEG (OVERDRUK)</b> .....	<b>27</b>

## Art. 0 Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p><b>0.1 Voorschriften</b></p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>
Ten aanzien van de indicatieve aanduidingen wordt bij de bijzondere voorschriften aangegeven in welke mate deze kunnen verschuiven ten opzichte van de op het grafisch plan ingetekende plaats.		<p><b>0.2 Schaal en maatvoering</b></p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. De op plan expliciet weergegeven maten zijn bindend.</p>
		<p><b>0.3 Bestaande constructies en infrastructuur</b></p> <p>Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies en infrastructuur vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken;</li> <li>- het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume.</li> </ul>
		<p><b>0.4 Gebruik van de gronden</b></p> <p>Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.</p> <p>Voor de aanwezige bedrijfszones is het aangewezen het hemelwater afkomstig van de parkings eerst te zuiveren via een olieafscheider vooraleer het op het oppervlaktewater geloosd wordt.</p>		<p><b>0.5 Integraal waterbeheer</b></p> <p>In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Infiltratievoorzieningen worden verplicht opgevat als open waterstructuren.</p> <p>Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer in de eerste plaats zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en dat er voldoende mogelijkheden aangewend worden om het water in de grond te laten infiltreren.</p> <p>Bij de aanleg van verhardingen dient steeds voldoende ruimte voor water gecreëerd te worden. Bij de dimensionering hiervan moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 20 jaar.</p> <p>Het volume van open infiltratievoorzieningen moet minimaal 200m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte bevatten (los van de aanwezige hemelwaterputten). De infiltratieoppervlakte moet minimaal 2% van de aanwezige verharding bedragen.</p>
		<p><b>0.6 Aanleg nutsvoorzieningen</b></p> <p>Binnen het gehele plangebied is de aanleg van ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering toegestaan.</p>
		<p><b>0.7 Algemeen voorschrift voor parkeren</b></p> <p>Dit voorschrift geldt voor alle artikels met de gebiedscategorie wonen.</p> <p>Voor verkavelingen kan het parkeren collectief georganiseerd worden of op eigen kavel.</p> <p>Het aantal verplicht aan te leggen parkeerplaatsen is gelijk aan het aantal</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		bijkomende woongelegenheden vermenigvuldigd met 1,5 (afgerond naar boven). Parkeerplaatsen moeten altijd voorzien worden op het eigen terrein.
		<p><b>0.8 Materiaalgebruik</b></p> <p>Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen zoals gevelsteen, glaswanden, sierbeton, hoogwaardige industriële beplatingen, hout, etc.</p> <p>Bij de keuze van het materiaal moet voldoende rekening worden gehouden met de landschappelijke integratie van de gebouwen ten opzichte van de open ruimte en van het openbaar domein. Het materiaal moet zowel qua textuur als kleur aanvaardbaar zijn in haar omgeving en de omliggende open ruimte.</p> <p>Alle verhardingen worden verplicht uitgevoerd met elementverharding of andere waterdoorlatende materialen tenzij kan aangetoond worden dat dit omwille van technische redenen niet mogelijk is. Ook in zones waar potentieel risico op verontreiniging bestaat kan mits motivatie het gebruik van niet-waterdoorlatende materialen toegestaan worden.</p> <p>Het materiaalgebruik wordt omstandig gemotiveerd in de toelichtingsnota gevoegd bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</p> <p>Indien verlichtingsarmaturen voorzien worden dienen dit verlichtingsarmaturen die geen strooilicht veroorzaken te zijn.</p>
		<p><b>0.9 Groenvoorzieningen</b></p> <p>Alle groenvoorzieningen dienen zo maximaal mogelijk met streekeigen materiaal te worden aangelegd.</p>
		<p><b>0.10 Begrippen</b></p> <p><b>Bebouwing-terreinindex (B/T):</b> de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte en de totale (gedefinieerde) oppervlakte van het terrein.</p> <p><b>Bestemming:</b> het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>een kaveldeel, dat d.m.v. voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Hoofdbestemming:</i> De hoofdbestemming is de verplicht te realiseren bestemming voor de gebouwen die opgericht worden binnen de kavels.</li> <li>- <i>Nevenbestemming:</i> Een toegelaten bestemming binnen de desbetreffende zone, steeds verbonden aan een reeds gerealiseerde of gelijktijdig te realiseren hoofdbestemming.</li> </ul> <p><b>Bijgebouw:</b> Vrijstaand opgericht gebouw dat niet beantwoordt aan de voorschriften van het hoofdgebouw. Gebouwen die enkel met een muur verbonden zijn met het hoofdgebouw worden beschouwd als bijgebouw.</p> <p><b>Bouwhoogte:</b> totale hoogte van een gebouw gemeten tussen het maaiveldniveau en het hoogste punt van het bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, technische ruimtes, liftkokers, ...</p> <p><b>Bouwlaag:</b> ruimte tussen een vloer en het daarboven liggend plafond. De kelderverdiepingen en ruimtes begrepen binnen het dakvolume komen niet in aanmerking voor het bepalen van het aantal bouwlagen van een gebouw.</p> <p><b>Gebouw:</b> elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.</p> <p><b>Kavel:</b> Stuk grond bestaande uit één of meerdere kadastrale percelen met dezelfde eigenaar(s) en als een samenhangend geheel in gebruik (<i>Vb. 2 kadastrale percelen waarvan 1 perceel de woning omvat en het tweede de achtertuin</i>).</p> <p><b>Kroonlijsthoogte:</b> de kroonlijsthoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het maaiveldpeil tot aan de bovenzijde van de goot, de kroonlijst of de gevelbeëindiging.</p> <p><b>Maaiveld:</b> het afgewerkte bouwterrein</p> <p><b>Rooilijn:</b> scheidingslijn tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen.</p> <p><b>Set-back:</b> Een terugliggend bouwvolume dat wordt geprojecteerd binnen de contouren van een denkbeeldig zadeldak dat op de grond van deze voorschriften is toegestaan en waarvan de helling van de vlakken maximaal 45° bedraagt. Een setback wordt niet meegeteld bij de bepaling van de kroonlijsthoogte en het aantal bouwlagen.</p> <p><b>Vloer-terreinindex (V/T):</b> de verhouding tussen de som van de totale bruto-vloeroppervlakten van de bovengrondse vloeren en de betrokken terreinoppervlakte. Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen die niet meer</p>


Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>dan 1,5m boven het maaiveld uitkomen worden niet meegerekend in de totale oppervlakte van de bovengrondse vloeren.</p> <p><b>Zone:</b> het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</p> <p><b>Zonegrens:</b> grens van de bestemmingszone</p>





## Art. 1 Gemengde zone voor wonen, bedrijvigheid en recreatie

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoofdbestemming wonen</li> <li>- Nevenbestemming: handel, diensten, vrije beroepen, recreatieve functies, openbare nutsfuncties</li> <li>- Groepswoningbouw of eengezinswoningen</li> <li>- Bouwhoogte max. 2 bouwlagen</li> <li>- Dakvorm vrij</li> <li>- Bouwdiepte</li> <li>- Bijgebouwen toegelaten</li> </ul>	<p><b>Gebiedscategorie: wonen</b></p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>Deze zone betreft een verwevingsgebied met hoofdaccent wonen. Ambachten, handel, diensten en recreatieve bestemmingen zijn tussen het wonen verweven. Deze verweving blijft behouden. Het wonen blijft wel de hoofdbestemming. Meerdere woonentiteiten per perceel zijn toegelaten.</p> <p>Handel, diensten, vrije beroepen, recreatieve functies, openbare nutsfuncties en ambachten, verweven tussen het wonen, zijn als nevenbestemming toegestaan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- enkel toegelaten op gelijkvloerse verdieping</li> <li>- de nevenbestemming is niet hinderlijk voor het wonen</li> </ul> <p>De woningen moeten altijd rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de straatzijde.</p> <p><b>Inrichting</b></p> <p>Wonen in verschillende vormen is toegelaten: zowel eengezinswoningen in gesloten, halfopen of open bebouwing als meergezinswoningen.</p> <p>Er zijn maximaal 2 bouwlagen toegelaten. De maximale kroonlijsthoogte is 7m, het hoogste punt van het gebouw ligt op maximum 13m, de dakvorm is vrij.</p> <p>De bouwdiepte op het gelijkvloers is maximaal 17m, op de verdieping is deze beperkt tot 12m.</p> <p>Bijgebouwen zijn toegelaten met een maximale hoogte van 3,5m op de perceelsgrens. De oppervlakte van de bijgebouwen zijn vrij te kiezen op voorwaarde dat 1/3 van de kavel onbebouwd blijft.</p>

**Art. 2 Zone voor wonen**


Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoofdbestemming wonen</li> <li>- Nevenbestemming:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- diensten, vrije beroepen</li> </ul> </li> <li>- Eengezinswoningen</li> <li>- Bouwhoogte</li> <li>- Max. 2 bouwlagen</li> <li>- Dakvorm vrij</li> <li>- Bouwdiepte</li> <li>- Bijgebouwen toegelaten</li> </ul>	<p><b>Gebiedscategorie: wonen</b></p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>De hoofdbestemming is wonen.</p> <p>Diensten en vrije beroepen, zijn als nevenbestemming toegestaan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- enkel toegelaten op gelijkvloerse verdieping</li> <li>- de nevenbestemming is niet hinderlijk voor het wonen</li> </ul> <p>De woningen moeten altijd rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de straatzijde.</p> <p><b>Inrichting</b></p> <p>Wonen in verschillende vormen is toegelaten: zowel eengezinswoningen in gesloten, halfopen of open bebouwing.</p> <p>Er zijn maximaal 2 bouwlagen toegelaten. De maximale kroonlijsthoogte is 7m, het hoogste punt van het gebouw ligt op maximum 13m, de dakvorm is vrij.</p> <p>De bouwdiepte op het gelijkvloers is maximaal 17m, op de verdieping is deze beperkt tot 12m.</p> <p>Bijgebouwen zijn toegelaten met een maximale hoogte van 3,5m op de perceelsgrens. De oppervlakte van de bijgebouwen zijn vrij te kiezen op voorwaarde dat 50% van de kavel onbebouwd blijft.</p>

## Art. 2bis Zone voor ontwikkeling binnengebied (overdruk)

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
  <p>De verkavelingsvergunningsaanvraag met betrekking tot een nieuwe ontwikkeling voor deze zone moet verantwoord worden met een inrichtingsplan. Dit plan duidt aan hoe de ontwikkeling ruimtelijk geïntegreerd wordt en welke ruimtelijke en functionele relaties bestaan.</p> <p>Het inrichtingsplan hanteert schetsen en tekeningen om het voorkomen en de inrichting van de omgeving duidelijk weer te geven. Het plan laat blijken dat het nieuwe initiatief leidt tot een hoge ruimtelijke en beeldkwaliteit. Het geeft bovendien een duidelijk beeld van de omgevingsaanleg. De aanleg van de (semi) publieke ruimten is een integraal deel van de ontwikkelingen.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontwikkeling woonproject</li>   <li>- 1 verkavelingsvergunningsaanvraag</li> <li>- Ruimtelijk samenhangend geheel</li>   <li>- ontsluiting via Kanaallaan</li> <li>- meergezinswoningen mogelijk</li> </ul>	<p><b>Gebiedscategorie: ///</b></p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor de ontwikkeling van een woonproject in het binnengebied tussen de Steyvenstraat, Kanaallaan en Veeweidestraat.</p> <p><b>Inrichting</b></p> <p>De projectzone dient als 1 ruimtelijk samenhangend geheel te worden aanzien. Er dient één verkavelingsvergunningsaanvraag te gebeuren voor de gehele projectzone. Deze aanvraag dient vergezeld te zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor ordening van het plangebied. De verdere ontwikkeling van de verkaveling kan eventueel gefaseerd gebeuren.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de verkavelingsvergunningsaanvraag en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Dit document duidt aan op welke wijze het plangebied ontwikkeld kan worden met oog op het de fasering, de ontsluiting, de gewenste bouwdichtheid en de ruimtelijke en architecturale kwaliteit.</p> <p>Het te ontwikkelen binnengebied wordt – zoals indicatief weergegeven op het grafisch plan – ontsloten via de Kanaallaan.</p> <p>De bouwvoorschriften binnen art. 2 zijn van toepassing.</p> <p>Bijkomend op de voorschriften binnen art. 2 worden binnen de hiervoor aangeduide zone op het grafisch plan (zone voor meergezinswoningen) ook meergezinswoningen</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De bodem (deels) ter hoogte van de projectzone heeft een hoge archeologische potentie. De bodemkaart geeft aan dat hier plaggenbodems voorkomt. Het voorkomen van deze bodems wijst op een grotere kans om goed bewaarde archeologische sites aan te treffen. Bij plaggenbodems wordt het archeologische niveau dikwijls afgedekt door de plag. Rekening houdend met het voorkomen van deze plaggenbodems die beïnvloed worden in het plangebied, zijn bijkomende maatregelen nodig om effecten op archeologie te vermijden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Archeologisch onderzoek</li> </ul>	<p>toegestaan.</p> <p>Voorafgaand aan vergunningsaanvragen die een invloed kunnen hebben op de ondergrond ter hoogte van de plaggenbodems (aanwezig ter hoogte van het project Hoogveld) dient er een archeologische prospectie met ingreep op de bodem uitgevoerd te worden door een archeoloog. Op deze manier kan worden uitgemaakt of deze sporen een archeologische opgraving rechtvaardigen.</p>

### Art. 3 Zone voor woonproject in het groen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Doordat zich binnen deze zone een aantal waardevolle hoogstammige bomen bevinden die behouden dienen te worden wordt het bestemd als een zone voor wonen in het groen.</p> <p>De opmaak van een inrichtingsschets bij nieuwbouw is in deze zone verplicht. Hieruit moet blijken dat de bestaande hoogstambomen zo maximaal mogelijk behouden worden en dat het groene karakter van de zone gerespecteerd wordt.</p> <p>Grenzend aan deze zone ligt een bedrijfsactiviteit (binnen perceel 50G6) die niet rechtstreeks toegankelijk is vanaf het openbaar domein. Vandaag gebeurt de ontsluiting van deze activiteit via perceel 50Y5. In de inrichtingsstudie ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuw woonproject op dit perceel dient de toekomstige ontsluiting van deze activiteit mee onderzocht te worden. De activiteit moet na de ontwikkeling nog steeds bereikbaar zijn, zij het via het woonproject, zij het via een ander aangrenzend perceel.</p> <p>Om het groene karakter van deze zone te verzekeren worden er beperkingen opgelegd ten aanzien van de B/T</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoofdbestemming wonen</li> </ul>	<p><b>Gebiedscategorie: wonen</b></p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>De hoofdbestemming is wonen.</p> <p>Diensten en vrije beroepen zijn als nevenbestemming toegestaan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- enkel toegelaten op gelijkvloerse verdieping;</li> <li>- de nevenbestemming is niet hinderlijk voor het wonen.</li> </ul> <p><b>Inrichting</b></p> <p>Enkel grondgebonden woningen in halfopen of open bebouwing zijn toegestaan, het oprichten van appartementen is verboden. 'Wonen op de perceelsgrens' waarbij betere bezonningsmogelijkheden worden bekomen wordt ook toegestaan.</p> <p>De nieuwe wooneenheden dienen als 1 project, via één vergunningsaanvraag, ontwikkeld te worden. Deze aanvraag dient vergezeld te zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor ordening van het deel van het plangebied waarop de aanvraag betrekking heeft.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Dit document duidt aan op welke wijze het plangebied ontwikkeld kan worden met oog op de fasering, de ontsluiting, de gewenste bouwdichtheid en de ruimtelijke en architecturale kwaliteit.</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De voortuinzones dienen zo groen mogelijk te zijn, verwijzend naar het groene karakter van deze zone.</p> <p>Het groene karakter van deze plek dient bewaard te worden, de nieuwe bouwvolumes alsook de voorzones dienen hierin geïntegreerd te worden.</p> <p>Eenzelfde soort verharding, begroening en afsluiting per kavel wordt daarom vooropgesteld.</p> <p>Ten noorden van deze bestemmingszone bevindt zich een bedrijfsgebouw dat via deze zone ontsloten wordt. Er dient te allen tijde over gewaakt te worden dat dit bedrijfsgebouw (voor zolang het blijft bestaan) ontsloten kan blijven al dan niet via het perceel 50y5. De bestaande ontsluiting is indicatief op het grafisch plan weergegeven.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. 7 WE</li> <li>- B/T max. 0,25</li> <li>- V/T max. 0,45</li>   <li>- 2 bouwlagen</li> <li>- Vrije dakvorm</li>   <li>- Onbebouwde delen</li>     <li>- Uniforme afsluitingen</li> <li>- Als haag of scherm van levend groen</li>   <li>- Ontsluiting aangrenzend bedrijfsgebouw</li> </ul>	<p>Het aantal wooneenheden is beperkt tot 7 wooneenheden.</p> <p>De maximale bebouwing – terreinindex bedraagt 0,25</p> <p>De maximale vloer – terreinindex bedraagt 0,45</p> <p>De voorgevels bevinden zich op min. 14m achter de rooilijn.</p> <p>Er zijn maximaal 2 bouwlagen toegestaan. De maximale kroonlijsthoogte is 7m, het hoogste punt van het gebouw ligt op maximum 13m, de dakvorm is vrij.</p> <p>De gehele zone wordt als een harmonieus geheel beschouwd. De op het grafisch plan aangeduide waardevolle, hoogstammige bomen dienen zo maximaal mogelijk behouden te blijven om het groene karakter te behouden.</p> <p>De voorzone dient als 1 uniform geheel te worden aangelegd. Dit betekent dat voor de voortuin en de oprit per woning eenzelfde soort verharding en eenzelfde soort begroening dient te worden gebruikt. De verharding in de voortuinzones dienen zo maximaal mogelijk gekoppeld te worden. Na realisatie van dit project dient er minstens een hoogstamboom per voortuin te zijn.</p> <p>Het verhardingspercentage binnen de voorzone bedraagt max. 40% om het groene karakter van de voorzones te vrijwaren.</p> <p>Zowel voor voortuinen en achtertuinen dient eenzelfde erfafscheiding te worden toegepast in het hele project. De perceelsscheidingen worden uitgevoerd als haag of als scherm van levend groen, eventueel in combinatie met een draad met palen.</p> <p>De invulling van deze zone mag geenszins de ontsluiting van het bestaande bedrijfsgebouw ten noorden van de bestemmingszone in gedrang brengen. De vergunningverlener waakt hierover.</p>

## Art. 4 Zone voor gemengd project voor wonen, horeca en recreatie

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Momenteel bevindt zich binnen deze zone een horecagelegenheid (het Pakhuys) en enkele woningen. Deze bestemmingen kunnen behouden blijven. Daarnaast worden mogelijkheden tot herbestemming en herinrichting voorzien, en worden mogelijkheden gecreëerd voor de ontwikkeling van een nieuw project om deze kop herop te aan te Kanaalkom waarden.</p> <p>Nieuwe wooneenheden dienen voldoende groot te zijn</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen, horeca of recreatie</li>   <li>- een- en meergezinswoningen</li> <li>- 2 deelzones die elk een ruimtelijk geheel vormen</li> <li>- Inrichtingsschets per zone</li>   <li>- volledig bebouwbaar</li> <li>- Voldoende</li> </ul>	<p><b>Gebiedscategorie: wonen</b></p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>Binnen deze zone is de hoofdbestemming wonen, horeca of recreatie. Diensten en vrije beroepen zijn als nevenbestemming toegestaan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- enkel toegelaten op gelijkvloerse verdieping;</li> <li>- de nevenbestemming is niet hinderlijk voor het wonen.</li> </ul> <p><b>Inrichting</b></p> <p>Binnen deze zone zijn zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen toegestaan.</p> <p>De zone wordt opgedeeld in 2 deelzones. De deelzones kunnen gefaseerd ontwikkeld worden. Elke deelzone dient echter een duidelijk ruimtelijk geheel te vormen. Hiervoor dient er in eerste fase een globale inrichtingsschets opgemaakt te worden met betrekking tot de functie (bestemmingen), inrichting en ruimtelijke ervaring van deze zone. Deze zal zowel op stedenbouwkundig als op architecturaal niveau de nodige krijtlijnen vastleggen. Ook de harmonie met de omgeving, meerbepaald wat betreft volume, gevelcompositie en materiaalgebruik, dient in de inrichtingsstudie te worden behandeld.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag voor het verkrijgen van een vergunning.</p> <p>De inrichtingsstudie moet een duidelijk beeld geven over de totaalvisie voor elke deelzone uit dit artikel en de inpassing van deze zones ten aanzien van de omgeving.</p> <p>Beide deelzones kunnen volledig bebouwd worden.</p> <p>Indien nieuwe wooneenheden gerealiseerd worden dienen deze voldoende</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>en voorzien te zijn van kwalitatieve private buitenruimte.</p> <p>De percelen in de deelzones zijn erg ondiep en vandaag nagenoeg volledig bebouwd. Deze mogelijkheid blijft behouden. Er kan een accent gecreëerd worden op het einde/het begin van de verbindingsas tussen kanaal en centrum Bree.</p> <p>Richting het openbaar domein dienen kwalitatieve gevels te worden voorzien. Er dient vermeden te worden dat er achterkanten naar het openbaar domein worden gecreëerd. Dit betekent dat zowel naar Kanaallaan, Veeweidestraat, Kanaalkaai als Kanaalkom een voorkant moet gericht worden.</p> <p>Vanwege de beperkte ruimte binnen de twee deelzones dienen nieuwe woongebouwen (dit geldt dus enkel wanneer bestaande bebouwing wordt afgebroken en nieuwe bebouwing wordt voorzien) hun parkeervoorzieningen ondergronds te voorzien. Er dienen voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein te worden voorzien om de parkeerbelasting op het openbaar domein te reduceren. De ontwikkeling van deze ondergrondse garages dienen steeds te worden afgestemd op de inrichting van de gehele zone. Dit betekent dat reeds gerealiseerde garages makkelijk uitgebreid moeten kunnen worden indien een volgende fase wordt aangevat. Interne ontsluiting van de garages moet hierop afgestemd worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- woonkwaliteit</li> <li>- 2 bouwlagen</li> <li>- Hoogteaccenten</li> <li>- Dakvorm vrij</li> <li>- Representatieve gevels</li> <li>- Parkeren ondergronds</li> </ul>	<p>woonkwaliteit te bevatten.</p> <p>Nieuwe bebouwing telt maximaal 2 bouwlagen. In aansluiting met art. 6quater (zone voor plein), binnen de aangeduide zones op het grafisch plan, is het toegestaan om hoogteaccenten te voorzien. Voor deze hoogteaccenten worden maximaal 4 bouwlagen toegestaan.</p> <p>De dakvorm is vrij te bepalen.</p> <p>Indien nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd dient een representatieve gevel gerealiseerd te worden richting het openbaar domein.</p> <p>Voor nieuwe woongebouwen gebeurt parkeren verplicht ondergronds. Bij gefaseerde ontwikkeling dient ervoor gezorgd te worden dat binnen elke volgende fase de ondergrondse parking makkelijk kan uitgebreid worden richting de volgende fase.</p>




## Art. 5 Zone voor KMO

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p></p> <p>Binnen de zone langs de Zuid – Willemsvaart en de Kanaalkaai bevinden zich momenteel reeds een aantal bedrijvenloodsen, recreatieve functies en horeca aangelegenheden. Aansluitend bij het karakter van de omgeving (Kanaal Noord en Kanaal Zuid) wordt ook hier bedrijvigheid als hoofdbestemming vooropgesteld.</p> <p>De zone kan opgedeeld worden in twee deelzones waarvoor gedifferentieerde inrichtingsvoorschriften dienen uitgewerkt te worden.</p> <p>De eerste deelzone omvat de zone tussen Kanaalkom en Kanaalkaai.</p> <p>De tweede deelzone is een zone westelijk van de Kanaalkom waar een voormalig bedrijfsgebouw van Hellings gelegen is.</p> <p>De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met betrekking tot nieuwbouw voor het plangebied moet verantwoord worden met een inrichtingsplan. Dit plan duidt aan hoe de nieuwbouw ruimtelijk geïntegreerd wordt en welke ruimtelijke en functionele relaties bestaan.</p> <p>Het inrichtingsplan hanteert schetsen en tekeningen om het voorkomen en de inrichting van de omgeving duidelijk weer te geven. Het plan laat blijken dat het</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bedrijvigheid</li>   <li>- twee deelzones</li>   <li>- Inrichtingsschets</li> </ul>	<p><b>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</b></p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor de verdere uitbouw van de reeds bestaande bedrijvigheid. Enkel kleine en middelgrote ondernemingen zijn toegestaan.</p> <p>Bijkomende bedrijven die een grote verkeers attractie hebben zowel van werknemers als van goederenvervoer zijn uitgesloten (bijvoorbeeld: transportbedrijf, loonwerkersbedrijf, bedrijven voor grondbewerking, overslagbedrijven, enz.).</p> <p><b>Inrichting</b></p> <p>De zone bestaat uit twee deelzones. Voor beide deelzones worden afzonderlijke inrichtingsvoorschriften gedefinieerd.</p> <p>Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor de ontwikkeling van nieuwbouw binnen deze deelzones dienen vergezeld te zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor ordening van het deel van het plangebied waarop de aanvraag betrekking heeft.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende</p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>nieuwe initiatief leidt tot een hoge ruimtelijke en beeldkwaliteit. Het geeft bovendien een duidelijk beeld van de omgevingsaanleg. De aanleg van de (semi) publieke ruimten is een integraal deel van de ontwikkelingen.</p> <p>De realisatie van bouwwerken worden op het moment van de vergunningsaanvraag onderworpen aan een beoordeling van de aan de ruimtelijke wenselijk ervan. Het vergunningenbeleid wordt hiermee als sturend beschouwd.</p>		<p>overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Dit document duidt aan op welke wijze het plangebied ontwikkeld kan worden en hoe deze invulling kadert in de gewenste ontwikkeling in het gehele plangebied met oog op het de fasering, de ontsluiting, de gewenste bouwdichtheid en de ruimtelijke en architecturale kwaliteit.</p> <p>De inrichtingsstudie dient minstens volgende elementen duidelijk in beeld te brengen en te motiveren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inplanting gebouwen</li> <li>- opvang van parkeerbehoefte</li> <li>- integratie groenelementen.</li> </ul> <p>Een groene invulling van de recreatieve en KMO-zone dient nagestreefd te worden.</p>

## Art. 5bis Zone voor recreatie en horeca (overdruk)


Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Binnen de zone langs de Zuid – Willemsvaart en de Kanaalkaai bevinden zich momenteel reeds een aantal recreatieve functies en horeca aangelegenheden die een meerwaarde vormen langs de aanwezige toeristisch-recreatieve as. Deze aanwezige functies blijven gevrijwaard.</p> <p>De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met betrekking tot nieuwbouw voor het plangebied moet verantwoord worden met een inrichtingsplan. Dit plan duidt aan hoe de nieuwbouw ruimtelijk geïntegreerd wordt en welke ruimtelijke en functionele relaties bestaan.</p> <p>Het inrichtingsplan hanteert schetsen en tekeningen om het voorkomen en de inrichting van de omgeving duidelijk weer te geven. Het plan laat blijken dat het nieuwe initiatief leidt tot een hoge ruimtelijke en beeldkwaliteit. Het geeft bovendien een duidelijk beeld van de omgevingsaanleg. De aanleg van de (semi) publieke ruimten is een integraal deel van de ontwikkelingen.</p> <p>In de stad Bree bevindt zich nog geen binnenspeeltuin, hoewel er geacht wordt dat hieraan nood is. Om die</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestendigen en verdere uitbouw recreatieve activiteiten</li> <li>- Ook horeca toegelaten</li>   <li>- Opmaak inrichtingsschets</li> </ul> <p><b>Deelzone A</b></p>	<p><b>Gebiedscategorie: ///</b></p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>Binnen deze zone kunnen de huidige recreatieve activiteiten en horeca-aangelegenheden blijven bestaan en worden mogelijkheden geboden voor de ontwikkeling van bijkomende recreatieve activiteiten.</p> <p><b>Inrichting</b></p> <p>Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor de ontwikkeling van nieuwbouw binnen deze zone dienen vergezeld te zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor ordening van het deel van het plangebied waarop de aanvraag betrekking heeft.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. Dit document duidt aan op welke wijze het plangebied ontwikkeld kan worden en hoe deze invulling kadert in de gewenste ontwikkeling in het gehele plangebied met oog op het de fasering, de ontsluiting, de gewenste bouwdichtheid en de ruimtelijke en architecturale kwaliteit.</p> <p><u>Deelzone A:</u></p>

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>reden wordt er ter hoogte van de ‘terreinen Hellings’ de mogelijkheid voorzien om oa. een binnenspeel op te richten al dan niet binnen de bestaande gebouwen.</p>	<p><b>Deelzone B</b></p>	<p>Binnen deelzone A zijn onder andere volgende functies mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recreatieve voorzieningen;</li> <li>- binnenspeeltuिन;</li> <li>- feestzaal.</li> </ul> <p>Parkeervoorzieningen worden opgevangen op eigen terrein.</p> <p><u>Deelzone B:</u></p> <p>Binnen deelzone B zijn onder andere volgende functies mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recreatieve voorzieningen;</li> <li>- horecavoorzieningen;</li> <li>- toeristische verblijfsaccommodatie;</li> <li>- binnenspeeltuिन;</li> <li>- feestzaal;</li> <li>- aanleg parking;</li> <li>- aanleg park en (semi-)openbaar domein met groen karakter.</li> </ul>
<p>De bestaande tuinen en terrassen bij de horecavoorzieningen bepalen de ruimtelijke kwaliteit ervan. Het groene ‘tuinachtige’ karakter dient behouden te blijven, de terrassen die hiervan deel uitmaken eveneens.</p> <p>Vandaag beschikken beide horecazaken over eigen parkeervoorzieningen. Een minimum aan parkeerplaatsen op eigen terrein dient behouden te worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- oprichten/behoud terrassen en tuinen</li> <li>- min 10 parkeerplaatsen per recreatieve functie/horeca-aangelegenheid</li> </ul>	<p>Binnen de gehele zone kunnen tuinzones en terrassen worden ingericht bij de aanwezige recreatieve functies en horeca-aangelegenheden.</p> <p>Daarnaast worden per activiteit min. 10 parkeerplaatsen op eigen terrein ingericht.</p>


## Art. 6 Zone voor openbaar domein

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
  Deze zone is voorzien voor de instandhouding en/of realisatie van lokale wegenis.  De inrichting en het materiaalgebruik wordt afgestemd op de onmiddellijke omgeving.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontsluiting garanderen</li>   <li>- Inrichting afgestemd op omgeving</li> </ul>	<p><b>Gebiedscategorie: lijninfrastructuur</b></p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>Deze zone is voorzien voor de instandhouding en/of realisatie van lokale wegenis.</p> <p><b>Inrichting</b></p> <p>Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van deze weginfrastructuur zijn toegelaten.</p>


**Art. 6bis Zone voor verbinding langzaam verkeer (indicatief)**

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Het is wenselijk om – naast een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer richting de Kanaallaan – verbindingen voor langzaam verkeer richting de Steyvenstraat en Veeweidestraat te voorzien.</p>	<p>- aanleg fiets- en voetgangers-verbinding</p>	<p><b>Gebiedscategorie: ///</b></p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van fiets- en voetgangersdoorsteken op de aangeduide plaatsen.</p> <p><b>Inrichting</b></p> <p>De ligging van de verbinding is indicatief weergegeven op plan. De as van de op plan aangeduide verbindingen kan binnen de contouren van art. 2 en 2bis verplaatst worden.</p> <p>De fiets- en voetgangersverbinding heeft een minimale vrije breedte van 2m. De nodige inrichtingsmaatregelen dienen getroffen te worden zodat de weg niet door gemotoriseerd verkeer gebruikt kan worden met uitzondering van hulpdiensten en dienstvoertuigen.</p> <p>De inrichting en het materiaalgebruik van de as wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving.</p>

**Art. 6ter Zone voor groene as (indicatief)**

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>- aanleg groene verbinding</p>	<p><b>Gebiedscategorie: ///</b></p> <p><b>Bestemming</b> Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groene verbinding, langs de Kanaalkaai en Kanaallaan.</p> <p><b>Inrichting</b> De ligging van de verbinding is indicatief weergegeven op plan. De as van de op plan aangeduide verbindingen kan binnen de contouren van art. 6 verplaatst worden. De nodige inrichtingsmaatregelen dienen getroffen te worden zodat het openbaar domein een groen karakter krijgt, zowel door een maximaal behoud van bestaande hoogstammige bomen langsheen de weg als door de introductie van nieuwe exemplaren. De inrichting en het materiaalgebruik van de as wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving.</p>

**Art 6quater Zone voor plein (overdruk)**

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Als einde of begin van de as tussen Zuid-Willemsvaart en Bree centrum dient hier een kwalitatief plein te worden voorzien als aangename verblijfsplek voor de nieuwe functies die grenzend aan deze zone zullen worden gecreëerd.</p> <p>Het plein kan – samen met een de ontwikkeling van een eventuele publieke ruimte binnen art. 5 –ingezet worden als rustpunt langs het jaagpad.</p>	<p>- aanleg aangename verblijfsplek</p>	<p><b>Gebiedscategorie: ///</b></p> <p><b>Bestemming</b> Deze zone is bestemd voor de aanleg van een kwalitatief openbaar domein in te richten als aangename verblijfsplek.</p> <p><b>Inrichting</b> Deze zone fungeert als zone voor doorgaand verkeer, bestemmingsverkeer. Het overige gedeelte van het openbaar domein dient ingericht te worden als verblijfsplek. Het straatmeubilair, de beplanting, het materiaalgebruik, de verlichtingselementen, enz. dienen bij te dragen tot een kwalitatief leef- en verblijfsklimaat.</p> <p>De zone dient uitgevoerd te worden in een continue, kleinschalige verharding.</p>



**Art. 7 Zone voor buffer**

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Op de grens van de zone voor bedrijven worden groenbuffers voorzien. De breedte hiervan wordt afgestemd op de beschikbare ruimte en op de optimale bedrijfsorganisatie</p>		<p><b>Gebiedscategorie: bedrijvigheid</b></p> <p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor de aanleg van een buffer ten opzichte van de aangrenzende woonzone en het openbaar domein.</p> <p><b>Inrichting</b></p> <p>De breedte van de zone is aangegeven op het grafisch plan. De buffer dient een groene en visuele buffer te zijn met een minimale hoogte van 4m. Ze dient een schermfunctie te hebben voor de aangrenzende woningen en het openbaar domein.</p> <p>De buffer dient continu dicht beplant te zijn met streekeigen soorten.</p> <p>De zone mag niet verhard worden en het stallen van materialen of voertuigen is hier verboden.</p> <p>Het oprichten van een berm en het plaatsen van een afsluiting zijn toegestaan. Het aanleggen van voorzieningen voor waterbuffering is niet toegelaten.</p> <p>De realisatie van de buffer wordt gekoppeld aan het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen op de getroffen percelen. De buffer dient gerealiseerd te worden in het eerstvolgende plantseizoen na het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning.</p>

**Art. 8      Reservatiezone waterweg (overdruk)**

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Voor de oprichting van nieuwe bebouwing langs de Zuid Willemsvaart dient –zoals weergegeven op het grafisch plan– een bouwvrije zone van minimum 16m ten aanzien van de kade te worden gevrijwaard.</p>		<p><b>Gebiedscategorie: ///</b></p> <p><b>Bestemming</b> De zone is bestemd voor de inrichting van de waterweg en zijn aanhorigheden.</p> <p><b>Inrichting</b> In dit gebied moeten alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten zijn voro de aanleg, functioneren of de aanpassing van de waterweg en zijn aanhorigheden. Het is verboden door derden constructies op te richten binnen deze reservatiezone. Hiervan kan enkel worden afgeweken middels notariële akte tot afstand van meerwaarde.</p>