



RUP Uitbreiding BPA “Veerstraatveld-Beek”

Stad BREE – ontwerp RUP voor voorlopige vaststelling // stedenbouwkundige voorschriften

Gemeentelijk RUP Uitbreiding BPA Veerstraatveld Beek

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

Stefan Goclon
Stadssecretaris

Stefan Daniels
Voorzitter Gemeenteraad

Het College van Burgemeester en Schepen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van t/m

Stefan Goclon
Stadssecretaris

Liesbeth Van der Auwera
Burgemeester

Redactie

Titel	: RUP Uitbreiding BPA “Veerstraatveld-Beek”
Subtitel	: Ontwerp RUP voor voorlopige vaststelling // stedenbouwkundige voorschriften
dossiernummer	: 170370 - 71
revisie	: a
Auteur	: Brecht Laevens (erkend als ruimtelijk planner) : Wouter Beyen (erkend MER-deskundige)
Gecontroleerd door	: Jean-Luc Schepmans (erkend als ruimtelijk planner)
Contact	: Geosted bvba Riemsterweg 117 3742 Bilzen 089.51.53.43 info@geosted.be

Inhoud

1	Algemene bepalingen	8
1.1	Gehanteerde begrippen	8
1.2	Overgangsbepalingen	9
1.3	Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	9
1.4	Bepalingen in verband met duurzaamheid	9
2	Specifieke bepalingen per bestemmingszone	11
	Art. 2.1: zone voor achtertuinen	12
	Art. 2.2: zone voor dagrecreatie	14
	Art. 2.3: zone voor groenbuffer	18
	Art. 2.4: reservatiezone waterweg.....	20

1 Algemene bepalingen

1.1 Gehanteerde begrippen

B/T:	de verhouding van het geheel van bebouwde oppervlakte (inclusief overdekte ruimte, exclusief buitenverhardingen) tot de totale terreinoppervlakte van een/de perce(e)l(en).	Onderhoudswerken:	werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.
V/T:	de verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van de bovengrondse vloeren van een gebouw (V) tot de totale terreinoppervlakte van een/de perce(e)l(en) (T). Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen die niet meer dan 1,5m boven het maaiveld uitkomen worden niet meegerekend in de totale vloeroppervlakte.	Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen:	scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering...
Bestemming:	de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De <u>hoofdbestemming</u> moet steeds gerealiseerd worden; <u>Ondergeschikte bestemmingen</u> zijn ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Dit houdt in dat de ondergeschikte bestemmingen samen niet meer dan 50% van de bruto-vloeroppervlakte innemen. Wanneer ondergeschikte functies niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden.	Openbare groene ruimten:	parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen...
Constructie:	een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.	Openbare verharde ruimten:	straten, pleinen, parken ...
Gebouw:	elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte omvat.	Perceel:	een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het GRB.
Hoogstammige bomen:	onder hoogstammige bomen worden de bomen beschouwd die op een hoogte van 1,00m boven het maaiveld een stamomtrek hebben van 1,00m.	Perceelsgrens:	een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het GRB dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen, splitsingen of samenvoegingen steeds aangepast worden.
Integraal waterbeheer:	duurzaam waterbeheer dat rekening houdt met alle aspecten van het waterbeheer; zowel met de behoefte van de huidige generatie als van de komende generaties.	Verharding:	behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.
		Zone:	een op het grafisch plan aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

1.2 Overgangsbepalingen

Aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die niet voldoen aan de voorschriften mogen onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd evenals verbouwings- en/of renovatiewerken en beperkte uitbreidingen. Onder beperkte uitbreidingen worden werken verstaan met een uitbreiding van het bestaand volume tot maximum 10% van het bestaand vergund of vergund geacht volume bij de goedkeuring en inwerkingtreding van dit RUP.

Voor een verbouwing waarbij tussen de 10% en 60% van het volume van het gebouw gewijzigd wordt, dienen enkel de werkzaamheden waarvoor de vergunning van toepassing is te voldoen aan de voorschriften van dit RUP. Bij verbouwingen waarbij meer dan 60% van het bestaand volume gewijzigd wordt, dient de bebouwing in zijn geheel in overeenstemming te zijn met de voorschriften van dit RUP.

De bestaande vergunde of vergund geachte functies die niet in overeenstemming zijn met de bestemmingsvoorschriften kunnen behouden blijven. Inzake inrichting gelden de stedenbouwkundige voorschriften uit het desbetreffende artikel en bovenstaande overgangsbepalingen.

Het overgangsrecht doet, aangaande de bestemming, geen afbreuk aan de gelding van de basisrechten voor zonevreemde constructies, zoals geregeld in titel 4, hoofdstuk 4, afdeling 2 van de VCRO¹.

1.3 Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

De aanleg van groene en verharde openbare ruimte, nutsleidingen, gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut of noodzakelijke infrastructuurwerken worden overal binnen het plangebied toegestaan voor zover de hoofdbestemming van deze zone niet in het gedrang komt.

1.4 Bepalingen in verband met duurzaamheid

Verlichting

Verstoring door verlichting wordt vermeden door de hoeveelheid verlichting te beperken tot het absoluut noodzakelijke en door gebruik te maken van een aangepast type verlichting die zorgt voor een neerwaartse gebundelde lichtstraal met zo weinig mogelijk lichtverstrooiing. De hoogte van de verlichtingsarmaturen dient aangepast te zijn aan de inplanting binnen het plangebied zodat verstoring naar de omgeving toe wordt beperkt tot een minimum. Voor het plaatsen van verlichtingsmasten dient een gemotiveerde lichtstudie te worden toegevoegd aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Water

Voorzieningen en inrichtingen in het kader van integraal waterbeheer zoals onder meer het voorzien van groendaken en de aanleg van wadi's, vijvers en bufferbekkens, zijn overal binnen het plangebied toegestaan voor zover de hoofdbestemming van deze zone niet in het gedrang komt.

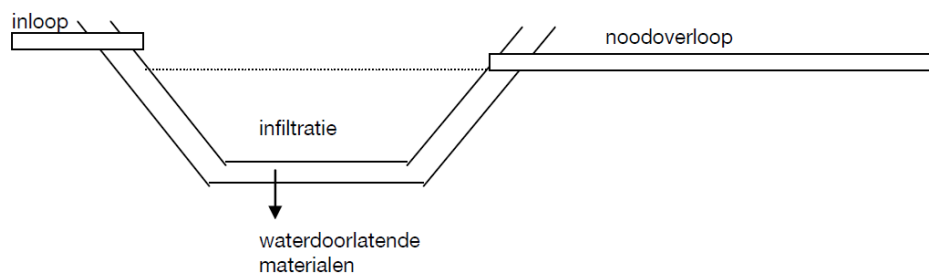
Bij het uitvoeren van infiltratie- of buffermaatregelen moet voor nieuwe structuren zoveel als mogelijk gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten of vijvers (wadi's). Deze ruimtes moeten dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis, gebouwen en andere verhardingen.

¹ VCRO= Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

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 250m³/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 grondwaterstand moet minimaal 30cm bedragen.

In de vergunningsaanvraag moet een dwarsprofiel van het infiltratie/bufferbekken bijgebracht worden met het niveau van de inloop en eventuele overloop. Het volume dat voor buffering instaat is het volume onder de overloop.

Infiltratievoorziening:



Alle inrichtingen en voorzieningen voor waterberging en infiltratie worden op een kwaliteitsvolle wijze geïntegreerd in de aanleg van de zone.

Groen

Bestaande waardevolle groenstructuren moeten zoveel als mogelijk behouden blijven en geïntegreerd worden in de aanleg van de betreffende zone.

2 Specifieke bepalingen per bestemmingszone

Art. 2.1: zone voor achtertuinen



Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bestemming	
De zone omvat de achtertuinen van de woningen langs de Dirixstraat.	De zone is bestemd voor de aanleg, het onderhoud en het beheer van tuinen.
Inrichting	
De zone omvat een deel van de achtertuinen van de woningen langs de Dirixstraat. Om een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren worden verharding en constructies best maximaal gebundeld in de omgeving van het hoofdgebouw en dient de overige ruimte maximaal groen en onverhard te blijven. Vanuit die optiek werden voor deze gronden de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.	<p>Minstens 80% van de oppervlakte van de bestemmingszone per perceel moet ingericht worden met levende groenelementen.</p> <p>Per perceel is maximaal 1 bijgebouw toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bijgebouw wordt ingeplant op minstens 2,00m van de perceelsgrens of op de perceelsgrens in geval van een gekoppelde bebouwing. • De dakvorm is vrij. • De kroonlijsthoogte/dakrandhoogte bedraagt maximaal 3,00m en de bouwhoogte maximaal 4,50m. • De totale bruto vloeroppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 40 m². • De materialen zijn vrij te kiezen, maar moeten esthetisch verantwoord zijn en hoogwaardig en duurzaam zijn van aard. Alle zichtbaar blijvende gevels of geveldelen moeten op een kwaliteitsvolle wijze afgewerkt worden. <p>Afsluitingen zijn enkel toegelaten in de vorm van een levende haag, al dan niet versterkt door middel van een constructie in palen met draad of hekwerk. Afsluitingen zijn maximaal 2,00m hoog.</p>


Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Beheer
	Niet van toepassing.

Art. 2.2: zone voor dagrecreatie



Categorie van gebiedsaanduiding: 3° recreatie

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bestemming	
<p>Het betreft de zone uit het BPA Veerstraatveld-Beek welke in zuidelijke richting en beperkt in noordelijke richting werd uitgebreid.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor dagrecreatieve activiteiten. De activiteiten spelen zich hoofdzakelijk af in open lucht.</p> <p>Parkeren in deze zone is toegelaten.</p>
Inrichting	
<p>De zone is bedoeld voor de inrichting van een parking ten behoeve van de activiteiten in de zone voor dagrecreatie.</p> <p>De zone moet gestructureerd worden met opgaande groenelementen.</p> <p>Er moet een aanplant gebeuren in de kruidlaag en/of de struiklaag én in de boomlaag.</p> <p>Kruidlaag = vegetatielaag van 10cm hoogte tot 135cm;</p>	<p>Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor het goed functioneren van de toegestane activiteiten zijn toegelaten, op voorwaarde dat deze op een landschappelijk verantwoorde wijze worden ingepast in de zone en de omgeving.</p> <p>Ontsluiting en parkeren</p> <p>De zone wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Geussensstraat.</p> <p>De parkeerbehoefte dient volledig binnen de zone opgevangen te worden en dient zoveel als mogelijk gebundeld te worden. Minstens moeten er 100 parkeerplaatsen ingericht worden.</p> <p>Een kwalitatieve landschappelijke inpassing van de parkeervoorzieningen staat voorop. Het parkeren moet hiertoe gestructureerd worden door middel van beplanting in de kruidlaag en/of struiklaag én boomlaag. Minstens dienen er voldoende bomen aangeplant te worden van de 1^{ste} of 2^e grootte zodat een landschappelijk/parkachtig karakter wordt bekomen. De beplanting moet bovendien een eenheid vormen samen met de overige beplanting in en</p>

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Struiklaag = vegetatielaag van 135cm hoogte tot 800cm; Boomlaag = vegetatielaag vanaf 800cm (vooral de kruinen van de bomen).</p>  <p>De algemene bepalingen zijn van toepassing.</p> <p>De bouwzone zoals aangeduid op het verkavelingsplan is ca. 24.586m² groot (grafisch gemeten). Een b/t van 0,21 stemt overeen met een bebouwbare oppervlakte van 5.163m². Een v/t van 0,42 stemt overeen met een realiseerbare vloeroppervlakte van 10.326m².</p>	<p>aan de rand van deze zone voor dagrecreatie waarmee de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd (zie verder).</p> <p>Verlichting In deze zone is het aanbrengen van verlichting toegestaan. De lichtbundels mogen niet naar de woningen georiënteerd worden noch naar de omgeving. Lichtbronnen moeten in hoogte beperkt worden tot een minimum. Voor het plaatsen van verlichtingsmasten dient een gemotiveerde lichtstudie te worden toegevoegd aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning.</p> <p>Verharding en constructies De strikt noodzakelijke verhardingen en constructies in functie van ontsluiting en parkeren, het toegankelijk maken van het gebied voor traag verkeer en de uitrusting van de zone in functie van de recreatieve activiteiten met onder meer veiligheidsnetten, opvangnetten, afsluitingen, dug-outs, zitbanken etc. zijn toegelaten.</p> <p>Het aanleggen van kunststofvelden is eveneens toegestaan.</p> <p>Bebouwing Bebouwing is enkel toegelaten in de bouwzone zoals aangeduid op het grafisch plan. Bebouwing is bovendien enkel toegelaten ter ondersteuning van de toegestane activiteiten, dient zich op een bescheiden manier in te passen in de omgeving en dient op een kwalitatieve en landschappelijke wijze geïntegreerd te worden in de aanleg van de zone.</p> <p>Bebouwing is enkel toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De b/t bedraagt maximaal 0,21; • De v/t bedraagt maximaal 0,42;

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Geheel of gedeeltelijk ondergrondse bouwlagen worden niet in rekening gebracht (tot 1,5m boven het maaiveld). De maximale bouwhoogte dient evenwel steeds gerespecteerd te worden.</p> <p>In de huidige situatie is het gebied door de aanwezige begroeiing aan de oostzijde en de zuidzijde al wat landschappelijk ingepast. Hierop dient verder gewerkt te worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De bebouwing bestaat maximaal uit twee volwaardige bouwlagen; • De kroonlijst- of dakrandhoogte bedraagt maximaal 8,00m; • De dakvorm is vrij. <p>Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame, functionele en esthetisch verantwoorde materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Het gebruik van betonplaten, houten paletten, recuperatiemateriaal en nabootsende materialen is niet toegelaten.</p> <p>Afsluitingen Wat afsluitingen betreft zijn paal - en draadafsluitingen begeleid door een levende haag toegelaten. Lage afsluitingen rond een speelveld worden opgetrokken in esthetisch verantwoorde materialen. Het gebruik van betonplaten is niet toegelaten.</p> <p>Landschappelijke inpassing De landschappelijke waarde van deze zone zal verhoogd worden door een gepaste groenaanplanting zodanig dat een parkachtig/landschappelijk karakter wordt bekomen én een optimale integratie in het omliggende landschap bereikt wordt. Ook de niet benutte ruimten dienen met een beplanting te worden ingekaderd. Bij elke vergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen dient een landschapsontwerp bijgevoegd te worden waaruit de kwaliteit van de inpassing in de omgeving blijkt. In het bijzonder gaat aandacht uit naar de noordelijke en zuidelijke randen alsook de grens van de zone ter hoogte van de Zuid-Willemsvaart waar voldoende bufferbeplanting moet voorzien worden.</p> <p>Inrichtingsstudie Er moet een globale inrichtingsstudie voor de totaliteit van de bestemmingszone worden uitgewerkt en bij de vergunningsaanvraag worden gevoegd. 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.</p> <p>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</p>

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>In de inrichtingsstudie dienen inzake de inrichting minstens de volgende kwaliteitscriteria te worden verantwoord:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; • een kwalitatieve landschappelijke inpassing, uitgaand van de aanwezige waardevolle groenelementen; • de beeldkwaliteit (architectuur en omgevingsaanleg); • de ontsluiting en de invloed op de mobiliteit, verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid; • een optimale toegankelijkheid voor traag verkeer; • het voorzien van voldoende parkeerplaatsen, afgestemd op het programma; • het voorzien van voldoende en goed toegankelijke fietsstelplaatsen; • de fasering in ontwikkeling. <p>Realisatie De zone kan gefaseerd ontwikkeld worden.</p> <p>De realisatie van de bestemming is gekoppeld aan de realisatie van de zone voor groenbuffer (art. 2.3). Op een perceel dat belast is met de realisatie van een groenbuffer zoals ingetekend op het grafisch plan kan slechts een vergunning verleend worden mits eerdere of gelijktijdige realisatie van het betreffende deel van de zone voor groenbuffer. Ten laatste in het plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunningsplichtige werken dient de zone voor groenbuffer aangeplant te zijn.</p>
	<p>Beheer</p>
	<p>De zone moet als één ruimtelijk geheel onderhouden en beheerd worden.</p>

Art. 2.3: zone voor groenbuffer



Categorie van gebiedsaanduiding: 7° overig groen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bestemming	
<p>Tussen de zone voor dagrecreatie en de tuinen van de woningen langs de Dirixstraat wordt een groenbuffer voorzien.</p>	<p>De zone is bestemd voor de aanleg, het onderhoud en het beheer van een groenscherm.</p>
Inrichting	
<p>In deze zone dient een dicht groenscherm gerealiseerd te worden waarmee de recreatieve activiteiten visueel worden gebufferd naar de woningen.</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.</p> <p>De zone dient verplicht beplant te worden zodat een landschappelijke houtwal wordt bekomen. De groenbuffer moet gelaagd opgebouwd worden en bestaat bijgevolg uit een combinatie van hoog- en laagstammig groen in combinatie met struiken. De beplanting moet continu doorgetrokken worden over de volledige oppervlakte van de zone. Het groenscherm heeft een visueel bufferende functie en de schermfunctie dient ten allen tijde gegarandeerd te zijn.</p> <p>Het oprichten van bebouwing, het aanleggen van verharding, stapelen van materialen of plaatsen van reclame in deze zone is verboden.</p> <p>De verschillende delen van de landschapsbuffer mogen niet gescheiden worden door de plaatsing van afsluitingen of hekwerk. Een afsluiting is enkel toegelaten op de grens van de zone voor groenbuffer. Als afsluiting is enkel een beplanting, al dan niet in combinatie met een draadafsluiting of hekwerk, met een maximale hoogte van 2,00m toegelaten.</p>

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Er wordt eenvormigheid in aanleg opgelegd.</p> <p>Realisatie De zone kan gefaseerd ontwikkeld worden.</p> <p>De realisatie van de bestemming is gekoppeld aan de realisatie van de zone voor dagrecreatie (art. 2.2). Op een perceel dat belast is met de realisatie van een groenbuffer zoals ingetekend op het grafisch plan kan slechts een vergunning verleend worden mits eerdere of gelijktijdige realisatie van het betreffende deel van de zone voor groenbuffer. Ten laatste in het plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunningsplichtige werken dient de zone voor groenbuffer aangeplant te zijn.</p>
	<p>Beheer</p>
	<p>De zone dient als één ruimtelijk geheel onderhouden en beheerd te worden.</p>

Art. 2.4: reservatiezone waterweg



Categorie van gebiedsaanduiding: niet van toepassing

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Bestemming</p>
	<p>Niet van toepassing.</p>
	<p>Inrichting</p>
<p>Langs de waterweg wordt een reservatiezone gevrijwaard voor het uitvoeren van onderhoudswerken aan de kanaaloevers. De Zuid-Willemsvaart ligt op deze locatie in uitgraving, zodat moet rekening gehouden worden met een zone van 16m te meten vanuit de bestaande oever. De Vlaamse Waterweg nv staat niet toe dat er door derden constructies worden opgericht in de reservatiezone, tenzij de bouwheer via een notariële akte een afstand van meerwaarde ondertekent.</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de waterweg en zijn aanhorigheden zijn toegelaten.</p>
	<p>Beheer</p>
	<p>Niet van toepassing.</p>