

PROVINCIE Oost-Vlaanderen

GEMEENTE Wetteren

RUP BLAUWE PAAL STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

OPDRACHTGEVER GEMEENTE WETTEREN vertegenwoordigd door Els Van Gysegem
Rode Heuvel 1 9230 Wetteren

ONTWERPER OMGEVING cvba www.omgeving.be
Uitbreidingstraat 390 2600 Antwerpen-Berchem tel +32 3 448 22 72 fax +32 3 440 13 93
Paul Wullaume
ruimtelijk planner

Anne Declerck
ruimtelijk planner

Namens de gemeenteraad,

de algemeen directeur
Pieter Orbie

de voorzitter
Marianne Gorré

Voor eensluidend afschrift,

de algemeen directeur
Pieter Orbie

de burgemeester
Alain Pardaen

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

RUP Blauwe Paal
Gemeente Wetteren

29 augustus 2019



OMGEVING

URBANISM

OMGEVING

LANDSCAPE ARCHITECTURE URBANISM

OMGEVING zoekt in elk stedenbouwkundig, landschappelijk en architecturaal project naast de ruimtelijke ook de maatschappelijke meerwaarde, en laat dit engagement doorsijpelen in zowel onderzoek, ontwerp als uitvoering. De menselijke schaal van de projecten wordt door het ontwerpbureau doorgezet in het principe van coöperatieve samenwerkingen. Zowel inhoudelijk als procesmatig is collectiviteit een kernbegrip voor OMGEVING. Zorgvuldig samengestelde ontwerpteams vormen een netwerk van strategische allianties waarin disciplines zowel intern als extern op maat zijn samengebracht.

In de stad en ver daarbuiten pakt het in Antwerpen en Gent gevestigde onafhankelijke en multidisciplinaire ontwerpbureau OMGEVING complexe ruimtelijke uitdagingen op verschillende schaalniveaus aan. Daardoor kunnen ontwerpingrepen op een hoger schaalniveau direct worden getoetst op hun mogelijke consequenties op een lager schaalniveau, en vice versa.

Sinds 1973 zijn niet alleen de projecten, maar ook de horizontale organisatiestructuur van OMGEVING gebaseerd op dialoog, samenwerking en kruisbestuiving. Meer dan vijftig ervaren en gedreven stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten, ruimtelijk planners, architecten, ingenieurs, geografen, mobiliteitsdeskundigen, milieudeskundigen en net zo veel persoonlijkheden maken deel uit van de drie werkvelden Landscape architecture, Architecture en Urbanism.

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	3	
I	ALGEMENE BEPALINGEN	5
1	Terminologie	7
2	Algemeen geldende voorschriften	9
II	BIJZONDERE BEPALINGEN	11
1	Zone voor wonen	13
2	Zone voor parkgebied	20
3	Zone voor parkgebied met ecologische en landschappelijke waarde	24
4	Zone voor openbare wegenis	28
III	BIJLAGEN	31
1	Lijst streekeigen beplanting	33
2	Bijenvriendelijke beplanting	34

I ALGEMENE BEPALINGEN

1 TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. aaneengesloten bebouwing: bebouwingwijze waarbij een gebouw met beide zijgevels op de perceelsgrens wordt geplaatst
2. achtergevelbouwlijn: grens tussen de bouwstrook en de strook voor (binnenplaatsen en) tuinen
3. bewoonbare oppervlakte: de totale oppervlakte van alle woonvertrekken, met name, keukens, eet- en woonkamers, slaapkamers en bewoonbare zolder- en kelderkamers en andere voor huisvesting bedoelde ruimtes
4. bouwdiepte: diepte van een bouwwerk die moet worden gemeten van de buitenzijde van de voorgevel tot de buitenzijde van de achtergevel
5. bouwhoogte: hoogte van een bouwwerk bepaald door de kroonlijsthoogte en/of de nokhoogte
6. bouwlaag: vrije ruimte tussen twee vloeren, met een minimum hoogte van 2,50 meter en een maximum hoogte van 3,20 meter
7. bouwvrije strook: strook waarbinnen, behoudens bijzondere bepalingen, geen constructies mogen worden opgetrokken
8. bouwvrije voortuinstrook: bouwvrije strook, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn
9. bouwvrije zijtuinstrook: bouwvrije strook, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw
10. dakbasis: denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt
11. dakkapel: uit het dakvlak vooruitspringend venster
12. dakoppervlakte: oppervlakte van de dakbasis
13. dakvlakvenster: venster geplaatst in het dakvlak
14. eengezinsgebouw: gebouw dat voor bewoning door één gezin bestemd is
15. erker: gesloten uitbouw aan een gebouw
16. gebouwenprofiel: contour van een gebouw in de langdoorsnede van een perceel
17. gegroepede bebouwing: bebouwingwijze waarbij meer dan twee gebouwen op eenzelfde voorgevelbouwlijn worden gegroepeerd tot huizenblokken, die aan de uiteinden voorzien zijn van een vrijstaande zijgevel en van elkaar gescheiden zijn door bouwvrije zijtuinstroken
18. gevelvlak: denkbeeldig verticaal vlak waar de gevel, uitgezonderd uitsprongen, in gelegen is
19. harmonie, harmonische samenhang of harmonische aansluiting: een duidelijkelijk verband tussen de typologische karakteristieken van gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, dakhelling, verdeling van gevelvlakken, materialen, afwerking van de scheidsmuren, verhouding muur/raam enz.
20. hoofdgebouw: minimaal op te richten gedeelte van een gebouw
21. indicatieve aanduiding: aanduiding van een lijnelement op het grafisch plan waarbij de realisatie van deze indicatieve aanduiding conform het artikel in de stedenbouwkundige voorschriften is en plaatsvindt binnen de opgegeven marge van dat artikel
22. kopgebouw: gebouw aan een uiteinde van een huizenblok met de ene zijgevel op de ene zijdelingse perceelsgrens en de andere zijgevel op minstens de voorgescreven minimale afstand van de andere zijdelingse perceelsgrens
23. kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het vloerpas tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft
24. minimum- en maximumgebouwenprofiel: een opgegeven denkbeeldige minimale en maximale omtreklijn in de langdoorsnede van een perceel waarbinnen de voorziene bebouwing in haar geheel moet passen, met uitzondering van schouwen, erkers, balkons en verluchtingspijpen
25. niet-waterdoorlatende verharding: vaste bodembedekking in duurzame materialen waar geen regenwater in kan infiltreren (bijvoorbeeld asfalt)
26. nokhoogte: hoogte van een bouwwerk met een hellend of gebogen dak die moet worden gemeten van het vloerpas tot de bovenkant van de nok van het hellend of gebogen dak
27. nutsvoorzieningen: (brievenbussen en huisvuilverzamelpunten toevoegen)
28. rooilijn: de lijn die de grens tussen privaat en openbaar terrein afbakt
29. symbolische overdruk: een gearceerde aanduiding op het grafisch plan die een bepaalde aanvulling geeft aan de onderliggende bestemming inzake bestemming, inrichting en beheer
30. uitbouw: gedeelte van een gebouw dat tegen het hoofdgebouw wordt aangebouwd
31. uitsprong: deel van een gevel dat niet in het gevelvlak is gelegen

32. volume van een gebouw: wordt berekend vanaf het maaiveld, met inbegrip van de buitenmuren; het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegeteld (bijv. wasruimte, berging, stookruimten enz.), met uitzondering van ondergrondse ruimtes in functie van het wonen (bijv. in de grond ingewerkte garages); voor de zolderruimte geldt hetzelfde principe: indien deze ruimten een vrije hoogte van 2 meter hebben, dienen deze wel te worden meegeteld
33. voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn waarop de voorgevel dient te worden geplaatst; op de plaatsen zonder voortuin valt deze samen met de rooilijn
34. vrij beroep/beoefenaar van een vrij beroep: elke onderneming wiens activiteit er hoofdzakelijk in bestaat om, op onafhankelijke wijze en onder eigen verantwoordelijkheid, intellectuele prestaties te verrichten waarvoor een voorafgaande opleiding en een permanente vorming zijn vereist en die onderworpen is aan een plichtenleer waarvan de naleving door of krachtens een door de wet aangeduide tuchtrechtelijke instelling kan worden afgedwongen"
35. vrijstaande bebouwing: bebouwingwijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst
36. vrijstaande gevel: gevel of gedeelte waartegen niet wordt gebouwd; deze gevel wordt afgewerkt zoals een voorgevel
37. wachtgevel: blinde zijgevel van een gebouw op of tegen een zijdelingse perceelsgrens
38. waterdoorlatende verharding: losse bodembedekking in duurzame materialen waar regenwater in kan infiltreren (bijvoorbeeld dolomiet)
39. waterkering: iedere natuurlijke hindernis of kunstmatige constructie om het water te bedwingen, inzonderheid de oevers, bandijken, binnendijken, overstroombare dijken, waterkeringsmuren, stuwen, duikers en andere constructies met waterkerende werking
40. waterkeringwerken: het aanleggen, verhogen, versterken en onderhouden van waterkeringen
41. zadeldak: dak gevormd door twee hellende vlakken die in een nok samenkomen
42. zorgwonen: een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:
 - a) in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd
 - b) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid

c) de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning

d) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van :

1) hetzij ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon 65 jaar of ouder is

2) hetzij ten hoogste twee personen, waarvan ten minste één persoon die hulpbehoevend is. Een hulpbehoevende persoon is een persoon met een handicap, een persoon die in aanmerking komt voor een zorgbudget voor zwaar zorgbehoevenden, een zorgbudget voor ouderen met een zorgnood of een basisondersteuningsbudget als vermeld in artikel 4, eerste lid, 1°, 2° en 3°, van het decreet van 18 mei 2018 houdende de Vlaamse sociale bescherming, of een persoon die een behoefte heeft aan ondersteuning om zich in zijn thuismilieu te kunnen handhaven. De kinderen ten laste van de hulpbehoevende persoon worden niet meegeteld bij het bepalen van het maximum van twee personen

3) hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid.

e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

2 ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

Onderstaande algemene voorschriften gelden voor alle in het plangebied voorkomende gebouwen en percelen, tenzij anders vermeld onder de specifieke voorschriften.

2.1 VERGROTING VAN HET PUBLIEK DOMEIN

Binnen alle bestemmingen kunnen nieuwe rooilijnen worden ontworpen en gerealiseerd ter vergroting van het publiek domein, mits wordt aangetoond dat de goede ruimtelijke ordening van de betrokken percelen en van de aanpalende percelen niet in het gedrang wordt gebracht.

2.2 WIJZIGINGEN VAN HET BODEMRELIËF

Tenzij anders bepaald in de bijzondere bepalingen, zijn reliëfwijzigingen in functie van waterhuishouding mogelijk mits het maaiveld aansluit op niveaus van aanpalende eigendommen en het openbaar domein.

2.3 ERFSCHEIDINGEN

Erfscheidingsen en andere afsluitingen moeten per bouwblok uniform worden afgewerkt.

Toegelaten afsluitingen in voortuinstroken zijn:

- een levende streekeigen haag (cfr. bijlage 1) met een hoogte van maximum 1 meter.
- een muur in metselwerk van maximum 0,50 centimeter hoogte uitgevoerd in hetzelfde metselwerk als de voorgevel van de bijbehorende woning.

Overige afsluitingen worden uitgevoerd in:

- een levende, streekeigen haag (cfr. bijlage 1), al dan niet in combinatie met een geplaatseerde draadafsluiting en palen met een hoogte van maximum 1,9 meter waarvan 0,4 meter mag worden uitgevoerd als gesloten afsluiting en ingepland tegen de perceelsgrens in het gemeenschappelijk domein of op de grens tussen twee private percelen
- metselwerk met een maximum hoogte van 1,9 meter op de gemeenschappelijke perceelsgrens ter hoogte van het terras en dit voor een lengte van maximum 3 meter in het verlengde van de gemeenschappelijke muur.

2.4 TECHNISCHE INSTALLATIES

Alle technische installaties moeten binnen het volume van de gebouwen worden ondergebracht. Deze kunnen, indien nodig voor de goede werking, uitsteken boven de bovenste bouwlaag. Dit voor zover de technische installaties en/of dit technisch de ervaring van de hoogte van het gebouwvolume niet wezenlijk beïnvloedt en zorgvuldig wordt ingepast in het architecturaal concept van de gebouwen.

2.5 NUTSVOORZIENINGEN

Nutsvoorzieningen behorende tot de normale uitrusting van het gebied mogen binnen elke zone worden voorzien, mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in hun omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreininname) beperkt blijft. Eventuele inrichtingsvoorschriften horende bij de bestemmingszones mogen hierbij niet worden geschonden.

2.6 HEMELWATEROPVANG

Voorzieningen voor de opvang van hemelwater behorende tot de normale uitrusting van het gebied mogen binnen elke zone worden voorzien, mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van deze voorzieningen in hun omgeving.

2.7 ROOIEN VAN BOMEN

Indien bomen om een dwingende reden moeten worden gekapt of gerooid, moeten zij binnen de directe omgeving worden gecompenseerd door middel van nieuwe aanplant. Bij vervanging worden niet-streekeigen heesters en bomen vervangen door een streekeigen heester- en boomsoort (cfr. bijlage 1).

II BIJZONDERE BEPALINGEN

1 ZONE VOOR WONEN

1.1 CATEGORIE VAN GEBIEDSAANDUIDING

Deze bestemming valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 1° 'wonen', a) 'woongebied', overeenkomstig art. 2.2.6 §2 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening van 30/12/2017.

1.2 OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

BPA Fantegembeek d.d. 13/12/1978 deel 1:

- artikel 12 gebied voor spel, sportterrein en voetpaden
- artikel 15 zone voor wegenis.

BPA Fantegembeek d.d. 13/12/1978 deel 2:

- artikel 17 zone voor gegroepeerde bouw van volkswoningen.

1.3 BESTEMMING

1.3.1 HOOFDBESTEMMING

- wonen.

1.3.2 NEVENBESTEMMING

- zorgwonen
- parkeerclusters, zoals beschreven in artikel 1.5.3.

toelichting



In de bijgebouwen zijn de volgende functies toegelaten: tuin- en fietsenbergingen.

1.4 INRICHTING EN BEHEER

1.4.1 BEBOUWINGSWIJZE

De bebouwingwijze is aaneengesloten of gekoppeld, tenzij de aanwezige bebouwing een andere bebouwingsvorm verantwoordt en op voorwaarde dat hierdoor geen onafgewerkte situaties (bijvoorbeeld blijvende blinde en/of wachtgevels) worden bestendig of gecreëerd.

1.4.2 PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

HOOFDGEBOUWEN

Hoofdgebouwen worden ingeplant op maximum 3 meter afstand tot de grens met de zone voor parkgebied.

BIJGEBOUWEN

Bijgebouwen worden ingeplant op de achterste perceelsgrens en een gemeenschappelijke perceelsgrens zodanig dat ze per twee worden gekoppeld. De afstand tot de andere zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3 meter.

1.4.3 VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

VORM VAN DE KAVELS

Nieuwe kavelgrenzen moeten loodrecht staan op de voorgevelbouwlijn.

AFMETINGEN VAN DE KAVELS

- De minimum kavelbreedte gemeten op de voorgevelbouwlijn bedraagt:
 - voor aaneengesloten gebouwen: 6 meter
 - voor kopgebouwen: minimum 6 meter zonder bouwrijze zijtuinstrook en minimum 9 meter met bouwrijze zijtuinstrook.
- Elke kavel beschikt over minimum 10 meter tuin tussen de uiterste achtergevelbouwlijn en de achterste perceelgrens.

1.4.4 AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN

HOOFDGEBOUWEN

De bouwhoogte en bouwdiepte van de hoofdgebouwen zijn conform het maximum gebouwenprofiel op het grafisch plan.

Kelders dieper dan 5 meter zijn niet toegestaan.

UITBOUW

De breedte van de uitbouw op het gelijkvloers bedraagt maximum de helft van de kavel en is maximum 2 meter diep. Het is niet toegestaan dakterrassen te voorzien op deze uitbouw.

BIJGEBOUWEN

- bebouwde oppervlakte: maximum 9 m²
- maximale kroonlijsthoogte: 3,5 meter.

Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming waardoor de diepte van kelderverdiepingen de grens van 5 meter niet mag overschrijden.

1.4.5 UITERLIJK VAN DE GEBOUWEN

GEVEL- EN DAKMATERIALEN

Bij het gebruik van gevel- en dakmaterialen moeten esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, qua kleur in harmonie met de omgeving, worden gebruikt. Per gebouwcluster van aaneengesloten woningen wordt een uniforme uitvoering van metselwerk, raamprofielen en dakbedekking voorzien. De afwerking is licht verschillend per cluster van woningen. Alle kopse gevels worden echter op eenzelfde wijze afgewerkt. Deze uniformiteit dient behouden te blijven bij renovaties en andere werken uitgevoerd aan de woningen.

Blinde geveldelen zijn af te werken in hetzelfde gevel- of dakbedekkingsmateriaal als dat van het gebouw waar de muur op aansluit. Voor de afwerking van wachtgevels zijn bitumenasfalt en foliebekleding niet toegelaten. Isolatieplaten moeten esthetisch worden afgewerkt.

Op deze manier wordt het best aangesloten op de bouwkundige identiteit van de bebouwde omgeving.

DAKVORMEN

- hoofdgebouwen:
 - zadeldak met overheersende nokrichting evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn
 - dakhelling van maximum 45° aansluitend op de dakhelling van een aanpalende
 - dakkapellen zijn toegestaan
 - plaatsing van dakkapellen:
 - in het verlengde van de voorgevel
 - gekoppeld per twee woningen
 - aansluiting tussen verschillende dakvlakken op minimum 1 meter onder de noklijn van het gebouw
 - afmetingen van dakkapellen:
 - een minimale vrije hoogte onder de dakkapel van 2,5 meter
 - maximumbreedte: 2/3 van de gevelbreedte en maximum van 4 meter per dakkapel.

Indien een uitbouw of een bijgebouw op een perceelsgrens wordt geplaatst, moet er een hellend dak worden uitgevoerd.

1.5 PARKEREN

1.5.1 PARKEERNORM

Het aantal autoparkeerplaatsen wordt bepaald door de geldende norm van de gemeente of op basis van een mobiliteitstoets bij een vergunningsaanvraag.

voorzien van minimum 1,3 autoparkeerplaatsen per wooneenheid conform de 'gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanbrengen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg'

1.5.2 FIETSPARKEREN

Het aantal fietsstalplaatsen wordt bepaald door de geldende norm van de gemeente.

voorzien van 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid conform de 'gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanbrengen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen buiten de openbare weg' (ook wordt de concrete bereidwilligheid van de aanvrager om fietsverkeer te stimuleren in rekening gebracht).

1.5.3 INRICHTING

Parkeren gebeurt geclusterd in parkeerclusters, verspreid voorkomend tussen de woningen. Parkeren op de individuele kavel is verboden en dit zowel in de voortuin als in het hoofdgebouw.

Er worden minimaal 3 en maximaal 6 parkeerclusters voorzien. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in waterdoorlatende verharding en landschappelijk ingericht zodat ze een geheel vormen met de overige niet bebouwde ruimte. Verharding is enkel toegestaan op de in- en uitrit van de gebundelde parkeerplaatsen. Indien mogelijk worden hoogstambomen voorzien. Constructies in functie van de parkeerinfrastructuur zijn toegestaan.

1.6 VERHARDINGEN

1.6.1 VOORTUIN

- Een pad van maximum 1,2 meter breed, aangewend als toegang tot het gebouw, mag worden verhard.
- De woningen met een naar het zuiden gerichte voortuin mogen een strook van maximum 1,2 meter breed verhard aanleggen, aansluitend op de voorgevelbouwlijn.
- De niet-bebouwde of niet-verharde delen van de voortuin worden aangelegd als groene ruimte.

Hierdoor kan een bank worden voorzien in de voortuin wat stimulerend kan zijn voor de levendigheid aan de parkzijde.

1.6.2 ZIJ- EN ACHTERTUIN

De maximale verharde oppervlakte voor een terras in de achtertuin bedraagt 18 m² en dient aan te sluiten op de achtergevelbouwlijn.

1.7 VRIJE BEROEPSPRAKTIJKEN (IN SYMBOLISCHE OVERDRUK)

- Vrije beroepspraktijken zijn toegestaan binnen de overdrukzone langs Blauwe Paal en zijn steeds gekoppeld aan de woonfunctie.
- De maximum vloeroppervlakte van een vrije beroepspraktijk bedraagt de volledige gelijkvloerse verdieping.



Vrije beroepspraktijken zijn toegestaan op voorwaarde dat de woonkwaliteit niet in het gedrang komt

1.8 TRAGE WEGVERBINDING (INDICATIEVE AANDUIDING)

- Naast de achterste perceelsgrenzen van de woningen wordt een trage wegverbinding voorzien om de achterzijde van elk perceel te kunnen bereiken.
- De trage wegverbindingen zijn enkel toegankelijk voor voetgangers en fietsers.
- Deze verbindingen staan indicatief aangeduid op het grafisch plan en worden gerealiseerd binnen 0,50 meter van de indicatieve pijl.
- De minimale breedte van de voorziene trage wegverbinding bedraagt 2 meter met uitzondering van de trage wegverbinding langsheen de bestaande gracht. De zone langs de gracht heeft een minimale breedte van 4 meter.
- Deze trage wegverbindingen zijn onverhard of minstens waterdoorlatend.



- De uitvoering wordt bepaald in functie van de aansluiting op de bestaande omgeving en de ontsluiting van de achtertuinen.
- Bij de aanleg gaat bijzondere aandacht uit naar de aansluiting van de trage wegverbinding op het publiek domein dat ook voor gemotoriseerd verkeer bedoeld is (in termen van veiligheid en comfort).
- De trage wegverbinding kan tegelijkertijd worden gebruikt voor het onderhoud aan de gracht.

1.9 BESTAANDE GRACHT (INDICATIEVE AANDUIDING)

- De gracht dient te allen tijde toegankelijk te zijn voor onderhoud. Een vrije strook van minimaal 4 meter wordt hiervoor voorzien aan de zijde binnen het plangebied en wordt tevens gebruikt als trage wegverbinding zoals beschreven in artikel 1.8.
- Gebouwen in de 4 meterstrook zijn verboden alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels enz.).
- Binnen de vrije strook van 4 meter naast de gracht is niet-waterdoorlatende verharding verboden.
- Er worden geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, moet deze omheining worden geplaatst op een afstand tussen 0,75 meter en 1 meter vanaf de kruin van de oever. Zij mag niet hoger zijn dan 1 meter. Dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van een poort.
- Het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingsspecie kunnen binnen de viermeterstrook worden gedeponeerd. De beheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen.
- Bomen of struikgewas langs de gracht moeten minstens op 0,75 meter en maximum op 1 meter van de taludinsteeek worden geplaatst. Hoogstambomen langs de gracht moeten op een tussenafstand van minstens 10 meter worden geplant. In het algemeen mogen de beplantingen het machinaal onderhoud niet bemoeilijken.
- De 4 meterstrook mag niet worden opgehoogd.
- Uit de aanleg en het beheer van grachten moet respect voor de natuurlijke omgeving blijken. Het rechtekken, inbuizen of dempen van grachten is niet toegelaten. Bij heraanleg van de oeververstevigingen moeten natuurlijke, ecologisch verantwoorde materialen worden gebruikt zoals beplanting met inheemse grondvasthoudende oevervegetatie. Beton, niet-gecertificeerd tropisch hardhout en schanskorven zijn niet toegelaten.
- De gracht moet op regelmatige basis worden geruimd.



2 ZONE VOOR PARKGEBIED

2.1 CATEGORIE VAN GEBIEDSAANDUIDING

Deze bestemming valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 6° 'overig groen', b) 'parkgebied' overeenkomstig art. 2.2.6 §2 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening van 30/12/2017.

2.2 OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

BPA Fantegembeek d.d. 13/12/1978 deel 1:

- artikel 12 gebied voor spel, sportterrein en voetpaden
- artikel 15 zone voor wegenis.

2.3 BESTEMMING

2.3.1 HOOFDBESTEMMING

Het parkgebied is bestemd voor:

- het behoud en de creatie van groene ruimten met een sociale functie
- ingrepen ten behoeve van de waterhuishouding

Het parkgebied is publiek toegankelijk.

Het regenwater wordt opgevangen op eigen terrein door middel van grachten of wadi's. Deze infiltreren het opgevangen hemelwater op eigen snelheid.

toelichting



Conform aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (vaststelling op 5 juli 2013) inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater wordt het hemelwater opgevangen op eigen terrein.

2.3.2 NEVENBESTEMMING

Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, landschapszorg en kleinschalige recreatie als nevenschikte functies toegestaan. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze nevenbestemmingen, 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.

2.4 INRICHTING EN BEHEER

De inrichting van het parkgebied dient maximaal een groene inrichting na te streven en wordt onverhard aangelegd waar mogelijk. Nieuwe beplanting moet bestaan uit inheemse soorten. Verder moeten voldoende bijenvriendelijke beplanting en maatregelen worden voorzien voor het beschermen van de grijze zandbij die zich binnen het plangebied bevindt. Beide soorten beplanting en concrete maatregelen worden beschreven als bijlage 2.

2.4.1 TOEGELATEN HANDELINGEN

Volgende handelingen, werken en inrichtingen zijn toegelaten:

- het plaatsen van afsluitingen voor zover deze bestaan uit een streekeigen haag (cfr. bijlage 1) en/of weidepalen met een hoogte van maximum 1 meter met daartussen een metalen draadafsluiting
- het plaatsen van kleinschalige, recreatieve constructies, zoals speelelementen, schommels, zitbanken, vuilbakken, zonneluifels, met inbegrip van de nodige grondwerkzaamheden (ophoging, aanleg talud, af- en ingraving)
- het plaatsen van kleine constructies voor buurtfeesten of activiteiten
- het plaatsen van een houten constructie voor gemeenschappelijke fietsstalplaatsen
- het uitvoeren van reliëfwijzigingen (ophogingen, afgravingen, egaliseren) en het oprichten van constructies voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd, passen binnen een integraal waterbeheer en/of in functie van waterinfiltratie zijn toegelaten
- het aanbrengen van collectieve ondergrondse opslagruimten voor huisvuil.

2.4.2 VERBODEN HANDELINGEN

Volgende handelingen zijn expliciet verboden:

- het aanbrengen van niet-waterdoorlatende verhardingen
- het aanplanten van andere dan streekeigen beplanting (cfr. bijlage 1) waarbij dit ook geldt bij heraanplantingen
- het parkeren of het oprichten van parkeerplaatsen binnen deze zone.

2.4.3 BEHEER

- Het beheer is natuurgericht.

2.5 LOKALE ONTSLUITING

Een lokale verkeersverbinding wordt voorzien om de gebundelde parkings en elk perceel binnen het plangebied te kunnen bereiken alsook om laden en lossen mogelijk te maken.

2.5.1 INRICHTING EN BEHEER

BEOUWING

Er zijn geen constructies toegelaten.

AANLEG

- De weg wordt aangelegd in functie van lokale ontsluiting met aandacht voor het groen karakter van de omgeving en het erfkarakter van de aanpalende ruimten.
- Het is niet toegestaan parkeerplaatsen te voorzien langs de lokale weg.



- De breedte is minimum 2,5 meter en maximum 4 meter.

2.6 TRAGE WEGVERBINDING (INDICATIEVE AANDUIDING)

- Om een doorsteek door het woongebied ter hoogte van Kleine Wetterstraat en Blauwe Paal mogelijk te maken wordt een trage wegverbinding gerealiseerd.
- De trage wegverbindingen zijn enkel toegankelijk voor voetgangers en fietsers.
- Deze verbindingen staan indicatief aangeduid op het grafisch plan en worden gerealiseerd binnen 0,50 meter van de indicatieve pijl.
- De minimale breedte van de voorziene trage wegverbinding bedraagt 2 meter.
- Het pad binnen deze trage wegverbinding is onverhard of half verhard.
- De uitvoering (half verhard of onverhard) wordt bepaald in functie van de aansluiting op de bestaande omgeving.
- Bij de aanleg gaat bijzondere aandacht uit naar de aansluiting van de trage wegverbinding op het publiek domein dat ook voor gemotoriseerd verkeer bedoeld is (in termen van veiligheid en comfort).



3 ZONE VOOR PARKGEBIED MET ECOLOGISCHE EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDE

3.1 CATEGORIE VAN GEBIEDSAANDUIDING

Deze bestemming valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 6° 'overig groen', b) 'parkgebied' overeenkomstig art. 2.2.6 §2 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening van 30/12/2017.

3.2 OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

BPA Fantegembeek d.d. 13/12/1978 deel 1:

- artikel 12 gebied voor spel, sportterrein en voetpaden
- artikel 15 zone voor wegenis.

3.3 BESTEMMING

3.3.1 HOOFDBESTEMMING

De zone voor parkgebied met ecologische en landschappelijke waarde is bestemd voor:

- het behoud en de creatie van natuurwaarden
- ingrepen ten behoeve van de waterhuishouding.

De zone voor parkgebied met ecologische en landschappelijke waarde heeft een sociale functie en is publiek toegankelijk.

De waterlopen en bermen vervullen tegelijkertijd waterhuishoudkundige en ecologische functies. Het regenwater wordt opgevangen op eigen terrein door middel van grachten of wadi's. Deze infiltreren het opgevangen hemelwater op eigen snelheid.

toelichting



Conform aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (vaststelling op 5 juli 2013) inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater wordt het hemelwater opgevangen op eigen terrein.

3.3.2 NEVENBESTEMMING

Binnen dit gebied zijn landschapszorg en zachte vormen van recreatie als nevenschikte functies toegestaan. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze nevenbestemmingen, zijn toegelaten. De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, de horticulturele waarden, de landschapswaarden en de natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.

3.4 INRICHTING EN BEHEER

De zone voor parkgebied met ecologische en landschappelijke waarde wordt volledig onverhard aangelegd. Nieuwe beplanting moet bestaan uit inheemse soorten. Verder moeten voldoende bijvriendelijke beplanting en maatregelen worden voorzien voor het beschermen van de grijze zandbij die zich binnen het plangebied bevindt. Beide soorten beplanting en concrete maatregelen worden beschreven als bijlage 2.

3.4.1 TOEGELATEN HANDELINGEN

Volgende handelingen, werken en inrichtingen zijn toegelaten.

- Het oprichten van beperkte constructies is alleen toegestaan in functie van de hoofdbestemming. Onder het oprichten van constructies wordt verstaan: constructies in functie van ecologisch en landschappelijk beheer en/of educatie. De aansluiting met het achterliggend landschap moet behouden blijven.
- Het uitvoeren van reliëfwijzigingen (ophogingen, afgravingen, egaliseren) en het oprichten van constructies zijn toegestaan voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd, passen binnen een integraal waterbeheer en/of in functie van waterinfiltratie.

3.4.2 VERBODEN HANDELINGEN

Volgende handelingen zijn expliciet verboden:

- het oprichten van constructies die niet in functie zijn van de hoofdbestemming
- het aanplanten van andere dan streekeigen beplanting (cfr. bijlage 1) waarbij dit ook geldt bij heraanplantingen
- het parkeren of het oprichten van parkeerplaatsen binnen deze zone.

3.4.3 BEHEER

- Het beheer is natuurgericht.
- Uit de aanleg en het beheer van waterlopen moet respect voor de natuurlijke omgeving blijken. Het rechtekken, inbuizen of dempen van waterlopen is niet toegelaten.
- Bij heraanleg van de oeververstevingen moeten natuurlijke, ecologisch verantwoorde materialen worden gebruikt zoals beplanting met inheemse grondvasthoudende oevervegetatie. Beton, niet-gecertificeerd tropisch hardhout en schanskorven zijn niet toegelaten.

3.4.4 VANTEGEMBEEK

- De waterloop dient te allen tijde toegankelijk te zijn voor onderhoud. Een vrije strook van minimaal 5 meter wordt hiervoor voorzien aan de zijde binnen het plangebied.
- Gebouwen in de 5 meterstrook zijn verboden, alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels enz.).
- De 5 meterstrook mag niet worden opgehoogd.
- Het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingsspecie kunnen binnen de 5 meterstrook worde gedeponeerd. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen.
- Personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren.
- Binnen de vrije strook van 5 meter naast de waterloop is verharding verboden.

- Er worden geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, moet deze omheining worden geplaatst op een afstand tussen 0,75 meter en 1 meter vanaf de kruin van de oever. Zij mag niet hoger zijn dan 1 meter. Dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van een poort.
- Bomen of struikgewas langs de waterloop moeten minstens op 0,75 meter en maximum op 1 meter van de taludinsteek worden geplaatst. Hoogstambomen langs de waterloop moeten op een tussenafstand van minstens 10 meter worden geplant. In het algemeen mogen de beplantingen het machinaal onderhoud niet bemoeilijken.
- Uit de aanleg en het beheer van waterlopen moet respect voor de natuurlijke omgeving blijken. Het rechte trekken, inbuizen of dempen van waterlopen is niet toegelaten. Bij heraanleg van de oeververstevingen moeten natuurlijke, ecologisch verantwoorde materialen worden gebruikt zoals beplanting met inheemse grondvasthoudende oevervegetatie. Beton, niet-gecertificeerd tropisch hardhout en schanskorven zijn niet toegelaten.

4 ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

4.1 CATEGORIE VAN GEBIEDSAANDUIDING

Deze bestemming valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 8° 'lijninfrastructuur', overeenkomstig Art. 2.2.6 §2 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening van 30/12/2017.

4.2 OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

BPA Fantegembeek d.d. 13/12/1978 deel 1:

- artikel 12 gebied voor spel, sportterrein en voetpaden
- artikel 15 zone voor wegenis.

BPA Fantegembeek d.d. 13/12/1978 deel 2:

- artikel 17 zone voor gegroepeerde bouw van volkswoningen.

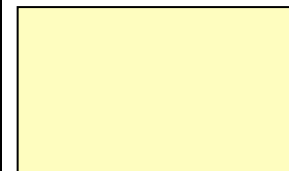
4.3 BESTEMMING

Van het publiek domein maken deel uit:

- wegen en straten.

Het openbaar domein vervult ontmoetings- en verkeersfuncties voor diensten, bewoners en recreanten.

toelichting



4.4 INRICHTING EN BEHEER

4.4.1 BEBOUWING

Alle constructies behorende tot de normale uitrusting van het openbaar domein, zijn toegelaten.

4.4.2 AANLEG

- De gebieden worden aangelegd in functie van ontmoeting en verkeersafwikkeling met aandacht voor het groen karakter van de omgeving en het erfkarakter van de aanpalende ruimten.
- Ter hoogte van de parkzone worden snelheidsremmende maatregelen genomen in functie van fietsers, voetgangers en spelende kinderen.

De breedte wordt in samenspraak met de nodige hulpdiensten bepaald.

4.4.3 VERBODEN HANDELINGEN

Parkeren of het aanleggen van parkeerplaatsen ter hoogte van de zone voor parkgebied met ecologische en landschappelijke waarde is verboden. Dit verbod geldt in beide richtingen van het wegprofiel ter hoogte van waar de zone voor parkgebied en de zone voor parkgebied met ecologische en landschappelijke waarde in elkaars verlengde liggen. Dit verbod geldt niet ter hoogte van de zone voor wonen en alleen maar langs de zijde van het wegprofiel die aansluit bij deze zone voor wonen.

Op die wijze wordt de landschappelijke en visuele continuïteit van de zone voor parkgebied en de zone voor parkgebied met ecologische en landschappelijke waarde maximaal gevrijwaard.

III BIJLAGEN

1 LIJST STREEKEIGEN BEPLANTING

Via de website www.plantvanhier.be kan de lijst met toegelaten streekeigen beplanting worden geconsulteerd. Deze lijst geeft de boom- en struiksoorten weer die kunnen worden gebruikt voor beplantingen die worden uitgevoerd in het kader van een door de gemeente Wetteren afgeleverde omgevingsvergunning (tenzij anders aangegeven in de vergunning).

In deze lijst worden hoofdzakelijk soorten weergegeven die inheems en streekeigen zijn voor de zandstreek. Inheemse soorten zijn soorten die in Vlaanderen in hun natuurlijk verspreidingsgebied voorkomen en die zich hier sedert lange tijd gevestigd hebben zonder tussenkomst van de mens. Het begrip streekeigen wil zeggen dat de soort van nature uit, ook specifiek in de regio van onze gemeente voorkomt. Op deze lijst zal je dan bijvoorbeeld ook geen soorten terugvinden die typisch zijn voor de kuststreek.

Onze inheemse soorten zijn al eeuwenlang aangepast aan de groeiomstandigheden in onze streek. Het spreekt dan ook voor zich dat ze de beste kansen hebben om goed te groeien. Ook omgekeerd geldt dat tal van diersoorten voor hun voortbestaan aangewezen zijn op soms specifieke inheemse boom- of struiksoorten. Dit zijn twee belangrijke redenen om te kiezen voor het gebruik van inheemse boom- en struiksoorten.

2 BIJENVRIENDELIJKE BEPLANTING

De habitat van de grijze zandbij bevindt zich binnen het plangebied. Om de natuurlijke leefomgeving zo goed mogelijk te beschermen, kunnen volgende maatregelen worden getroffen in combinatie met de aanplanting van voldoende bijenvriendelijke beplanting. De lijst van deze beplanting kan worden geraadpleegd via www.weekvandedbij.be en www.bijenhelpdesk.nl.

Concrete maatregelen van toepassing op het plangebied zijn:

- het maximaal bewaren van bestaande wilgensoorten binnen het plangebied
- het voorzien van voldoende groen met aanplanting van relevante bloemen- en bomensoorten
- het creëren van artificiële zandhopen indien dit nodig blijkt.

Als alternatief kunnen de nesten in hun geheel worden uitgegraven en verplaatst indien dit wenselijker blijkt te zijn.

COLOFON

project	RUP Blauwe Paal
projectnummer	15020_11
opdrachtgever	gemeente Wetteren
opdrachtnemer	OMGEVING cvba Uitbreidingstraat 390 . 2600 Antwerpen-Berchem . tel +32 3 448 22 72 . fax +32 3 440 13 93 . www.omgeving.be . info@omgeving.be

