



Definitieve aanvaarding gemeenteraad: 28-11-2011

Stad Roeselare BLP Onledegoed stedenbouwkundige voorschriften

BLP_36015_226_00016_00001

print januari 2012



algemeen directeur
Geert Sanders

coördinator cel ruimtelijke planning
David Vandecasteele

ruimtelijk planners
Ilse Verstraeten
Kathy Danneels

datum	aanpassing fase
januari 2007	opmaak schetsontwerp
februari 2007	aanpassen na opmerkingen stad Roeselare
maart 2007	opmaak voorontwerp
09 07 2008	bespreking voorontwerp met stad Roeselare
oktober 2008	aanpassen voorontwerp
december 2008	aanpassen voorontwerp
mei 2009	aanpassen BLP-grens
september 2010	aanpassen voorontwerp
oktober 2010	aanpassen voorontwerp na bespreking met stad Roeselare
januari 2011	aanpassen voorontwerp conform besluit CBS d.d. 29 12 2010
april 2011	aanpassen voorontwerp
april 2011	adviesronde
mei 2011	ontvangen adviezen
mei-juni 2011	aanpassingen nav adviezen

Het college van Burgemeester en Schepenen van de stad Roeselare bevestigt dat onderhavig BLP voor openbaar onderzoek werd neergelegd van 1 september 2011 tot en met 15 september 2011.

De Stadssecretaris,
J. Leenknecht

De Burgemeester,
L. Martens

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad van Roeselare in zitting van 28 november 2011.

De Stadssecretaris,
J. Leenknecht

Voorzitter,
M. Hostekint

gemeenschappelijke bepalingen en definities	9
zone 1: woonzone	11
zone 2: zone voor openbare wegenis	15
zone 3: zone voor waterloop	15

inhoud

stedebouwkundige voorschriften

gemeenschappelijke bepalingen en definities

1. gemeenschappelijke bepalingen

1.1. gb 1

Zijn verboden, de werken die een toestand scheppen in tegenstrijd met dit plan en zijn voorschriften, behalve de werken die vergund worden overeenkomstig de in de wet voorziene afwijkingsmogelijkheden.

1.2. gb 2

Alle bepalingen van dit plan - zowel grafisch als geschreven - vormen één geheel.

Bouwwerken dienen dus steeds te voldoen aan de meest beperkende voorwaarden van deze bepalingen.

1.3. gb 3

De opgemeten gegevens primeren op de grafische voorstellingen van het plan.

1.4. bepaling omtrent goede ruimtelijke ordening

Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.

1.5. bepaling omtrent werken/constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen

In alle zones voorzien in dit plan mogen kleine inrichtingen zoals infrastructuur voor openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, telefoon, e.d.), milieutechnische ingrepen en bufferbekkens/waterreservoirs in functie van openbaar nut, opgericht worden voor zover de schaal en de bouwkaracteristieken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...) ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone en deze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving.

1.6. bepaling omtrent doorsteken

Doorsteken voor fietsers- en voetgangers zijn in alle bestemmingszones toegelaten.

1.7. bepaling omtrent niet-bebouwde delen

De niet-bebouwde gedeelten van het perceel vallen onder de voorschriften met betrekking tot de tuin.

Naargelang het type bebouwing kunnen t.o.v. het hoofdvolume verschillende stroken in een tuin onderscheiden worden, namelijk;

- de voortuinstrook begrepen tussen de rooilijn en de voorbouwlijn van het volume,
- de zijtuinstroken begrepen tussen de zijkavelgrens en de zijgevels van het hoofdvolume,
- de achtertuinstrook begrepen tussen de achterkavelgrens en de achtergevel van het hoofdvolume.

Deze stroken behouden de bouwmogelijkheid vooropgesteld in de bouwvoorschriften.

1.8. bepaling omtrent de afwerking van gevels

Bij aanbouw dienen de zichtbaar blijvende delen van gemene gevels afgewerkt te worden met aanvaardbare gevel- en dakmaterialen, in relatie en/of harmonie met de aanpalende constructies.

1.9. materialen

De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

1.10. bepaling omtrent harmonie

De vormgeving, dakhelling en de schaal van de bebouwing dienen de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

1.11. bepaling omtrent afsluitingen

- Langs de straatzijde en in de zone tussen de voor-gevel en de rooilijn zijn toegelaten:
 - gemetselde tuinmuurtjes met een hoogte van max. 0,80 meter (uitzondering wordt gemaakt voor brievenbuselementen);
 - hagen, eventueel ondersteund met paal en draad, met een maximale hoogte van 1,80 meter.
- Op de overige perceelsgrenzen is een esthetisch verantwoorde afsluiting verplicht met een maximale hoogte van 2,00 meter. De afsluitingen zijn slechts toegelaten tot aan de voorgevel. De keuze van afsluiting is vrij met uitsluiting van betonplaten.

1.12. bepaling omtrent reliëf

Reliëfswijzigingen zijn toegestaan mits een maximale aansluiting op het bestaande reliëf.

2. definities

2.1. hoofd- en nevenbestemming

De nevenbestemming (voor zover in onderhavig BLP vermeld) is die bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. De verhouding wordt bepaald in functie van de totale vloeroppervlakte.

2.2. bebouwingstype

Met bebouwingstype wordt de wijze aangegeven waarop de hoofdgebouwen van aanpalende percelen al dan niet aaneengeschaald worden. Er worden 3 types onderscheiden:

- open bebouwing: hoofdgebouwen met 4 vrije gevels en geen enkele gemene gevel met de hoofdgebouwen der aanpalende percelen;
- halfopen bebouwing: hoofdgebouwen met 3 vrije gevels en 1 gemene gevel met het hoofdgebouw van een der aanpalende percelen en max. per 2 gekoppeld;
- gesloten bebouwing: hoofdgebouwen met 2 vrije gevels en 2 gemene gevels.

2.3. eengezinswoning

Gebouw ingericht voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande.

2.4. meergezinswoning

Gebouw of deel van een gebouw dat bestaat uit minstens twee zelfstandige wooneenheden.

2.5. zorgwoning

Dit is een woning waarbij in een bestaande woning één ondergeschikte wooneenheid wordt gecreëerd en waarbij de ondergeschikte wooneenheid één fysiek

geheel vormt met de hoofdwooneenheid. De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van ouderen of hulpbehoevende personen.

2.6. hoofd- en bijgebouwen

- hoofdgebouw: het gebouw dat bedoeld is om de voorziene hoofd- en nevenbestemming in onder te brengen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- bijgebouw: het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de voorziene hoofd- en nevenbestemming in onder te brengen.

2.7. inplanting t.o.v. de rooilijn

Bepaalt de min. afstand t.o.v. de rooilijn.

2.8. achterkavelgrens - hoekpercelen

De achterkavelgrens is de perceelsgrens aan de achterzijde van het perceel, tegenover de rooilijn. Bij hoekpercelen dient minimum 1 van de niet aan de straatzijde gelegen kavelgrenzen als achterkavelgrens beschouwd te worden. Kavelgrenzen op rooilijnen kunnen daarbij niet beschouwd worden als achterkavelgrens.

2.9. bouwhoogte

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant kroonlijst of dakrand. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Bij geaccidenteerd terrein wordt het maai-veld ter plaatse van de beschouwde gevel als referentie genomen.

Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst of dakrand. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,50 meter toegekend, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften (bv. bij wijze van maximale kroonlijst- en /of nokhoogte.)

2.10. volle bouwlaag / onderdakse bouwlaag

- volle bouwlaag : het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren, uitgezonderd het souterrain, de zolder en de onderdakse bouwlaag.
- onderdakse bouwlaag: bouwlaag in het dak

2.11. parkeervoorziening

Onder een parkeervoorziening wordt verstaan, een garage, een carport vast aan de woning of autostaanplaats in openlucht.

2.12. bepaling omtrent deelzones en deelaanduidingen

Deelzones en deelaanduidingen worden enkel besproken wanneer er voor een bepaald aspect specifieke voorschriften gelden. Wanneer voor een bepaald aspect geen specifieke voorschriften vermeld worden, dient men de gewone zonevoorschriften te volgen.

zone 1: woonzone

1. bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor woondoeleinden op schaal van de woonkern Beveren, onder de vorm van open, halfopen en gesloten bebouwingstypologie. Het gebied is bestemd voor ééngezinswoningen. Meergezinswoningen en zorgwoningen zijn eveneens toegelaten.

Diensten, vrije beroepen en kleinschalige kantoorfuncties zijn in nevenbestemming bij de woonfunctie toegelaten, mits verenigbaar met de woonomgeving. Buurtwinkels (detailhandel) zijn in nevenbestemming enkel toegelaten langsheen de Onledegoedstraat en de Wagenbrugstraat.

Alle voorzieningen, zoals toeritten, parkeerplaatsen (al dan niet collectief), verhardingen, groenaanleg (al dan niet openbaar), fietsenstallingen, bergingen, speelreinen en -toestellen, sportterreinen e.a., noodzakelijk voor het optimaal functioneren van deze woonzone zijn eveneens toegelaten.

Het betreft een nieuwbouwoonzone, waarvan het concept en het definitief tracé van de interne openbare wegenis, openbare groene ruimten en pleingehelen dienen vastgelegd te worden in een verkavelingsplan. Deze nieuwbouwoonzone kan in meerdere fases gerealiseerd worden, maar elke verkavelingsaanvraag dient de globale inrichting van geheel de betrokken nieuwbouwoonzone in beschouwing te nemen.

1.1. indicatieve deelzone voor openbare groene ruimten en pleingehelen

Deze indicatieve deelzone is bestemd als publiek toegankelijk parkgebied en wordt opgevat als een open groene ruimte langsheen de Noordbeek, die een kwalitatieve inrichting en aansluiting kent op de interne wegenis midden in de woonzone. Binnen deze deelzone dient tevens de noodzakelijke ruimte voor het onderhoud van de aanliggende waterloop voorzien worden.

Als schakel tussen de openbare wegenis ter ontsluiting van de woonzone en de openbare groene ruimte langsheen de Noordbeek, wordt ruimte voorzien voor het creëren van een aangenaam en kwalitatief pleingeheel voor de woonbuurt. Het dient hoofdzakelijk als groenzone en als (al dan niet verhard) recreatief plein of meerdere pleingehelen te worden ingericht. De definitieve afbakening van de pleingehelen en de wijze van aansluiting en harmonisering met de aangrenzende wegenis en groene ruimten zullen in een verkavelingsplan worden aangeduid. Deze rooilijnen en het definitieve tracé van de verscheidene types openbare wegenis, dienen vastgelegd te worden door middel van een ontwerpplan voor het publiek domein, dat verplicht onderdeel uitmaakt van het verkavelingsplan.

1.2. indicatieve aanduiding voor fietsers- en voetgangersontsluiting

Binnen de deelzone voor openbare groene ruimten en pleingehelen is tevens het tracé aangegeven voor een fiets- en wandelpad. Dit is voorgesteld op het beleidsplan door middel van een indicatieve aanduiding voor een fietsers- en voetgangersontsluiting.

Er dient in elk geval een continue fiets- en wandeltracé gerealiseerd te worden dat een verbinding mogelijk maakt tussen het Onlede-Erf en de Wagenbrugstraat.

De minimale breedte van de fietsers- en voetgangersontsluiting langsheen de Noordbeek bedraagt 3,00 meter. Deze mag gelegen zijn binnen de onderhoudsstrook voor de waterloop.

1.3. indicatieve aanduiding voor fietsers- en voetgangersontsluiting en voor de ontsluiting van gemotoriseerd verkeer

De indicatieve aanduidingen voor fietsers- en voetgangersontsluiting die vanuit de woonzone de trage verbinding realiseren met het fietsers- en voetgangerspad langsheen de Noordbeek, zijn tevens dienstig voor gemotoriseerd verkeer ten behoeve van de aanpalende woningen of aanliggende parkeergelegenheid gelegen binnen onderhavige woonzone.

1.4. indicatieve aanduiding voor openbare wegenis ter ontsluiting van de woonzone

De openbare wegenis ter ontsluiting van de woonzone is op het beleidsplan voorgesteld door middel van een indicatieve aanduiding.

Deze grafische aanduiding is bestemd voor openbare wegenis met verblijfsfunctie ter ontsluiting van de woongelegenheden binnen de woonzone en de daarbijhorende vrije ruimten zoals groenvoorzieningen en voetpaden, en is eveneens bestemd voor voorzieningen inzake het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen.

Het tracé van de openbare wege is ter ontsluiting van de woonzone, is bij wijze van aanduiding weergegeven op het beleidsplan. Het definitieve tracé zal vastgelegd worden bij de verkaveling.

De aanleg van het openbaar domein dient afgestemd op het verblijfskarakter en straalt de kwaliteit van een 'woonerf' uit.

2. inrichting en beheer

2.1. dichtheid

Binnen deze zone dient een minimale dichtheid van gemiddeld 25 woningen/ha en een maximale dichtheid van 30 woningen/ha bereikt te worden. Deze dichtheid betreft een bruto-dichtheid.

2.2. sociaal woonaanbod

In dit gebied kan een vergunning voor:

- 1. verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
- 2. groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden;
- 3. de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
- 4. verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in voorgaande punten, en

waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:

- hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semi-publieke rechtspersonen;
- hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijfentwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Er kan een objectief worden vastgesteld dat lager ligt dan de minimale objectieven, vermeld in de voorgaande alinea, indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied. Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale objectieven, zoals vermeld in de voorgaande alinea.

2.3. bescheiden woonaanbod

In dit gebied kan een vergunning voor:

- 1. verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte

groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

- 2. groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden;
- 3. de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
- 4. verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in voorgaande punten, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van 40 procent verminderd met het te verwezenlijken percentage sociaal woonaanbod (art. 2.2.).

Het procentueel objectief kan ten hoogste worden verminderd tot 10 procent, in zoverre dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied.

Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot 0 procent vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is.

2.4. inplanting

■ ten opzichte van de rooilijn

- De nieuw op te richten gebouwen palend aan de zone 2 'zone voor openbare wegenis' dienen op minimum 5,00 meter van de rooilijn ingeplant te worden, uitzondering wordt gemaakt voor de garage, waar de afstand tot de rooilijn minimum 6,00 meter dient te bedragen.
- Voor wat betreft de afstand tot de rooilijn bij de interne wegen binnen de woonzone, dient deze afstand vastgelegd te worden i.f.v. de diverse bebouwingstypes en de straatprofielen. De rooilijnen en het definitieve tracé van de verscheidene types wegenis dienen door middel van een verkavelingsplan vastgelegd te worden.

■ ten opzichte van de zijkavelgrens

- Bij schakeling van de zijgevel kan tot op 0,00 meter van de zijkavelgrens ingeplant worden.
- Ten opzichte van vrije zijgevels dient steeds een bouwvrije afstand van minimum 3,00 meter te worden gerespecteerd.

■ ten opzichte van de achterkavelgrens

- De minimum afstand tussen de achtergevel van de woning en de achterkavelgrens bedraagt 5,00 meter.
- Ten gevolge van de inplanting mag op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.

2.5. toegelaten bouwhoogten voor de gebouwen

Er zijn maximum 2 volle bouwlagen, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag, toegelaten. Twee bouwlagen vermeerderd met een onderdakse bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 7,00 m en een maximale nokhoogte van 11,00 m.

In het geval van meergezinswoningen zijn eveneens 3 volle bouwlagen met plat dak toegelaten.

2.6. maximale bouwdiepte

De toegelaten bouwdiepte is beperkt tot 15 m.

2.7. toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

Vrij te bepalen, uitgenomen bij halfopen en gesloten bebouwing. In dit geval dient een gelijkaardige dakvorm gerealiseerd te worden bij alle tegen elkaar gebouwde woningen, waarbij het profiel van de eerste woning met een volledig stedenbouwkundig dossier richtinggevend is voor de aanpalende(n). In het verkavelingsplan kunnen minimum- en maximumgabarieten vastgelegd worden voor halfopen en gesloten bebouwing.

2.8. bijgebouwen

Vrijstaande constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie en niet inbegrepen in het hoofdvolume, zoals bergingen en tuinhuisjes kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:

- de totale grondoppervlakte van de bijgebouwen, uitgezonderd de carport, mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- de inplanting van deze gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geenszins hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen;
- bijgebouwen dienen ingeplant te worden achter de achtergevel van de woning;
- de gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn;
- de kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 3,50 meter mag bedragen;
- de dakvorm is vrij;
- ten opzichte van de zij- en achterkavelgrenzen moet een afstand van ofwel 0,00 meter (indien koppeling mogelijk is of bij wederzijds akkoord), ofwel minimum 1,00 meter vrijgehouden worden;
- bij koppeling is gebruik van hetzelfde gevel- en dakmateriaal verplicht.

2.9. carports

Het plaatsen van carports is toegelaten onder volgende voorwaarden:

- 3 zijden open constructie in duurzame niet steenachtige materialen (hout, aluminium, ...);
- maximale oppervlakte 21 m²;
- de hoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter;
- enkel mogelijk langs 1 zijgevel van de woning;

- de bouwlijn van de carport dient te starten op minimum 2,00 meter achter de bouwlijn van het hoofdgebouw;
- plaatsing op minimum 1,00 meter van de perceelsgrens indien de vrije afstand tot die perceelsgrens minstens 4,00 meter bedraagt;
- plaatsing op de perceelsgrens indien de vrije afstand tot die perceelsgrens minstens 3,00 meter en maximum 4,00 meter bedraagt.

2.10. inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

Maximaal 1/3 van de voortuinstrook mag verhard worden als oprit of, indien 1/3 te smal is, een zone van maximaal 3,00 meter breed.

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen deze zone, dienen een overwegend groene inrichting te krijgen.

Eventuele verhardingen dienen aangelegd in waterdoorlatend materiaal of dienen zodanig te worden aangelegd dat infiltratie van het regenwater in de bodem mogelijk is.

2.11. parkeervoorzieningen

Alle parkeerbehoefte als gevolg van de bebouwing en de functies binnen de woonzone moet opgelost worden binnen de zone zelf.

Er dienen per woning 1,5 parkeervoorzieningen te worden opgericht op eigen terrein of onder de vorm van gegroepeerde parkeerplaatsen.

Binnen het verkavelingsplan dient bepaald te worden hoe, i.f.v. de diverse bebouwingstypes, de nodige parkeervoorzieningen gerealiseerd kunnen worden.

2.12. indicatieve deelzone voor openbare groene ruimten en pleingehelen

Binnen deze indicatieve deelzone kunnen constructies opgericht worden ten behoeve van informatieverstrekking, speeltoestellen, overbruggingen, kunstwerken,.... en accommodatie eigen aan een groene ruimte, zoals parkmeubilair.

In het kader van het onderhoud van de waterloop, wordt er een 5,00 meter brede strook voorbehouden en vrijgehouden langs de aanliggende oeverzijde van de Noordbeek, en dit voor het onderhoud van de waterloop. Aan de oevers van de Noordbeek kan een bufferende oeverzone (onder de vorm van wadi,...) worden vastgelegd.

Het aanbrengen van streekeigen beplanting om ondermeer de Noordbeek en de aanpalende woonzone landschappelijk te integreren, wordt vooropgesteld.

De verhardingen ten behoeve van wandel- en fietspaden en pleingehelen dienen hoofdzakelijk aangelegd in kleinschalig waterdoorlatend materiaal of dienen zodanig te worden aangelegd dat infiltratie van het regenwater in de bodem mogelijk is. Hieronder wordt ondermeer verstaan: hout, grind, houtsnippers, kasseien, klinkers. Waar nodig, kan om technische redenen beton- of asfaltverharding voorzien worden.

De mogelijks te verhardende ruimte bedraagt maximaal 40% van de totale oppervlakte van de deelzone.

De gebruikte materialen dienen op een kwalitatieve manier geïntegreerd te worden en dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn.

2.13. indicatieve aanduiding voor openbare wegenis ter ontsluiting van de woonzone, voor fietsers- en voetgangersontsluiting en voor de ontsluiting van gemotoriseerd verkeer

Op het BLP zijn binnen de woonzone een aantal indicatieve aanduidingen voor ontsluiting symbolisch aangeduid, die het principe van interne ontsluiting en aantakking van deze zone op de aanpalende openbare wegenis (zone 2) en op de zuidelijk gelegen bestaande woonwijk indicatief weergeven.

De te realiseren openbare wegenis met tracé zoals aangegeven op het beleidsplan met de aanduiding 'indicatieve aanduiding voor openbare wegenis ter ontsluiting van de woonzone' dient verplicht op minstens 2 plaatsen aan te sluiten op de zone 2: 'zone voor openbare wegenis'.

De rooilijnen en het definitieve tracé van de verscheidene types openbare wegenis en ontsluitingen dienen door middel van een verkavelingsplan vastgelegd te worden.

In het verkavelingsplan dienen de as, de eventuele plaatselijke verbredingen of versmallingen van het wegprofiel, de materialen, de verhouding verharde oppervlakte/waterdoorlatende oppervlakte, groenaanplantingen, voetpaden en eventuele parkeergelegenheden bepaald te worden, alsook de aansluiting(-en) met eventuele later te realiseren wegen.

zone 2: zone voor openbare wegenis

Zone voor wegen en de daarbijhorende vrije ruimten zoals groenvoorzieningen en voetpaden.

Openbare wegenis met verblijfsfunctie ter ontsluiting van de aanpalende woongelegenheden is toegelaten binnen onderhavige zone.

De zone is eveneens bestemd voor voorzieningen inzake het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen. Nutsgebouwen (zoals bushaltes, verdeelcabines voor distributie, etc.) mogen eveneens worden opgericht.

De te realiseren openbare wegenis binnen de zone 1 'woonzone' dient verplicht - en op minstens 2 plaatsen - aan te sluiten op de zone 2 'zone voor openbare wegenis'.

zone 3: zone voor waterloop

1. bestemmingsvoorschriften

Het betreft de waterloop van 3^e categorie de Noordbeek.

2. inrichtingsvoorschriften

De inrichting van de Noordbeek is gericht op het behoud of het versterken van de natuurlijke beekkenmerken met beekbegeleidende oeverstroken waarin de natuurlijke vegetatie kan ontwikkelen.

In het kader van het onderhoud van de waterloop, wordt er een 5,00 meter brede strook voorbehouden en vrijgehouden langs de aanliggende oeverzijde, en dit voor het onderhoud van de waterloop. Deze strook kan uitgebreid worden of gelegen zijn binnen de zone 1 'woonzone'.

Voor de waterloop en zijn oevers dienen de principes van natuurtechnische milieubouw gehanteerd te worden. Dit betekent o.a. dat het met harde materialen verstevigen van de oevers moet vermeden worden en dat aan de oevers een bufferende oeverzone moet worden vastgelegd i.f.v. natuurherstel.

De groenaanleg dient te bestaan uit streekeigen plantmateriaal.

Deze bufferende oeverzone kan uitgebreid worden binnen de zone 1. Dit dient vastgelegd te worden in het kader van het verkavelingsplan.

Overbruggingen i.f.v. wegenis en toegang kunnen behouden worden en/of volledig hersteld worden.

