

**RUP DESSO
TE WAASMUNSTER**
Stedenbouwkundige voorschriften

definitief ontwerp

november 2018



interwaas
waasland in ontwikkeling

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 31 mei 2018.

de algemeen directeur,

de voorzitter,

Bram Collier

Eleni Fakiola

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan zoals voorlopig vastgesteld op 31 mei 2018, ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 26 juni 2018 tot en met 23 augustus 2018.

de algemeen directeur,

de burgemeester,

Bram Collier

Michel Du Tré

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 29 november 2018.

de algemeen directeur,

de voorzitter,

Bram Collier

Eleni Fakiola

Voor het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Land van Waas (Interwaas)

de directeur,

Bart Casier

COLOFON

Project

RUP Desso

Opdrachtgever

Gemeente Waasmunster

Vierschaar 1 - 9250 Waasmunster

Contactpersoon:

Luc Moens

Opdrachtnemer

Interwaas

Lamstraat 113 - 9100 Sint-Niklaas

Contactpersoon:

Shana Poppe

Versie

RUP_42023_00005_00001_SV_DV

Interwaas is het samenwerkingsverband voor streekontwikkeling van de Wase steden en gemeenten Beveren, Kruikeke, Lokeren, Moerbeke, Sint-Gillis-Waas, Sint-Niklaas, Stekene, Temse, Waasmunster en Zwijndrecht.

Intergemeentelijk Samenwerkingsverband van het Land van Waas • Lamstraat 113 • 9100 Sint-Niklaas
Tel. + 32 (0)3/780 52 00 • Fax. + 32 (0)3/780 52 09 • info@interwaas.be • www.interwaas.be
BE 0206.460.639 • rekeningnummer 091-0007009-54 • IBAN BE42 09100070 0954 • BIC GKCCBEBB

Inhoudsopgave

1. ALGEMENE BEPALINGEN.....	01
1.1 GEHANTEERDE BEGRIPPEN.....	.02
1.2 ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN.....	.03
2. BIJZONDERE BEPALINGEN.....	05
ART.1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVEN EN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN.....	.06
ART.2: PROJECTZONE VOOR WONEN.....	.17
ART.3: ZONE VOOR GEMENGDE FUNCTIES.....	.23
ART.4: ZONE VOOR NATUURGEBIED EN NUTSVOORZIENINGEN.....	.30
3. OVERZICHT VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE OPGEHEVEN WORDEN.....	34
4. BIJLAGE.....	35
4.1 LIJST MET STREEKEIGEN EN INHEEMSE HEESTER- EN BOOMSOORTEN.....	.35

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 GEHANTEERDE BEGRIPPEN

ASSISTENTIEWONING: een groep van assistentiewoningen is een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel één geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder die er zelfstandig verblijven in individuele aangepaste wooneenheden, huisvesting wordt gegeven en ouderenzorg waarop zij facultatief een beroep kunnen doen. (art. 33 Woonzorgdecreet)

BEDOUWINGSINDEX OF B/T-INDEX: verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van een bestemmingszone. De bebouwingsindex wordt uitgedrukt in procent. De bebouwingsindex geeft dus in omgekeerde zin (100-B/T) een aanwijzing van het aandeel van de betrokken zone dat open ruimte moet blijven.

BESTEMMING: de bestemming duidt aan waarvoor de verschillende zones die in het grafisch plan vastgelegd zijn, bestemd worden.

BOUWLIJN: lijn waarop de gevel van een gebouw wordt geplaatst.

BOUWHOOOGTE: de hoogte wordt gemeten aan de buitenzijde van de gevelvlakken loodrecht van op de onderkant van de onderste drempel tot aan het hoogste punt van de kroonlijst.

BOUWLAAG: doorlopend geheel van een gebouw of constructie dat zich op éénzelfde niveau bevindt tussen een vloer en het daarboven liggend plafond, met een minimale vrije woon- of werkhoogte die is afgestemd op de flankerende wetgeving of reglementering die door de overheid nu of in de toekomst zal worden opgelegd.

BOUWVRIJE ZONE/STROOK: zone waarbinnen, behoudens bijzondere bepalingen, geen bovengrondse constructies mogen worden opgetrokken.

BRUTO VLOEROPPERVLAKTE: is de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van het gebouw.

CONSTRUCTIE: een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

DUURZAME MATERIALEN: een duurzaam materiaal heeft een levensduur in open lucht van minstens 50 jaar mits het voorgeschreven onderhoud.

HARMONIE, HARMONISCHE SAMENHANG OF HARMONISCHE AANSLUITING: een klaarblijkelijk 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, ...

TECHNISCHE RUIMTE: installaties of gebouwen met installaties noodzakelijk voor het goed functioneren van nutsvoorzieningen en waterbehandeling of -beheersing, zoals een elektriciteitskabine, een installatie met gasmeters, pompinstallaties,...

VERHARDINGEN: alle bodembedekkingsmaterialen en behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken, zoals bv. betonvloeren, asfalt, klinkers, grasdallen, tegels, dolomiet,...

VLOERTERRAINDEX OF V/T-INDEX: deze index wordt berekend door de totale vloeroppervlakte (bebouwde en overdekte) te delen door de totale terreinoppervlakte.

WATERDOORLATENDE VERHARDING: waterdoorlatende verhardingen mogen niet afwateren naar goten of riolering of afvloeien op het openbaar domein. De minimale doorlatendheid van de gehele structuur (bestrating, straatlaag, fundering en eventueel onderfundering) dient gelijk te zijn aan $5,4 \cdot 10^{-5}$ m/s. Dit komt overeen met een regen van 16 mm gespreid over 10 minuten of, omgerekend, 270 l/s/ha, rekening houdend met een veiligheidsfactor gelijk aan 2. Deze regen heeft statistisch gezien een terugkeerperiode van 30 jaar. De doorlatendheid neemt bij voorkeur toe naarmate men dieper in de structuur gaat, om de kans op verstopping of sterke vermindering van de doorlatendheid zo klein mogelijk te houden.

WATERHUISSHOUING: er wordt naar een duurzaam waterbeheer gestreefd. Duurzaam waterbeheer kent de volgende vier principes die nauw met elkaar samenhangen: besparen op het gebruik van duur en schaars drinkwater, water dat in het gebied hoort zoveel mogelijk in het gebied zelf gebruiken, voorkomen van vervuiling en het zo nodig herstellen, maar in ieder geval behouden, van de natuurlijke waterhuishouding.

WONING: gebouw of deel van een gebouw bestemd voor het wonen van één gezin.

1.2 ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

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

1.2.1. Materialen en technische installaties

Er wordt steeds geopteerd voor ecologische en duurzame materialen en installaties.

1.2.2. Reliëfwijzigingen

Wijzigingen van het bodemreliëf zijn slechts toegelaten indien aan alle onderstaande voorwaarden wordt volaan:

- het maaiveld over een strook met een breedte van minimaal 3m langsheen de perceelsgrenzen aansluit op het niveau van het aanpalend eigendom of het aanpalend openbaar domein;
- de waterhuishouding van het gebied niet wordt geschaad;
- wordt gemotiveerd waarom de wijziging noodzakelijk is voor het nuttig gebruik van het perceel.

1.2.3. Bestaande vergunde gebouwen, constructies en verhardingen

Bestaande vergunde gebouwen, constructies en verhardingen kunnen afwijken van de voorschriften en zoneringen in het ruimtelijk uitvoeringsplan wat betreft bestemming, afmetingen, hoogtes, materialen, ... Deze gebouwen, constructies en verhardingen kunnen blijven bestaan, tenzij ze hinderlijk zijn. Er worden geen nieuwe omgevingsvergunningen afgeleverd voor die delen die strijdig zijn met de voorschriften en de zoneringen in het ruimtelijk uitvoeringsplan, voor die delen worden enkel instandhoudingswerken die betrekking hebben op de stabiliteit toegestaan.

1.2.4. Toegangen tot het gewestdomein

Met betrekking tot de reglementering van de toegangen tot het gewestdomein dient het dienstorder MOW/AWV/2012/16 gevolgd te worden. Dit dienstorder regelt de breedte van de toegangen in het kader van de verkeersveiligheid en het verlagen van het aantal mogelijke conflictpunten met de zwakke weggebruikers.

1.2.5. Ontwikkeling van het plangebied

Het plangebied dient als één geheel te worden ontwikkeld.

De economische activiteiten en gemeenschapsvoorzieningen worden parallel ontwikkeld met minstens een gedeelte van de wooneenheden. Concreet betekent dit dat art. 1 'Zone voor lokale bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen' en art. 2 'Projectzone voor wonen' minstens in een eerste fase worden ontwikkeld en dat art. 3 'Zone voor gemengde functies' eventueel in een latere tweede fase kan worden ontwikkeld. De zone voor gemengde functies (art. 3) komt prioritair in aanmerking voor economisch gebonden activiteiten (lokale bedrijfsunits) en is pas in laatste instantie een zone die kan worden aangesneden voor een woonontwikkeling.

1.2.6. Globaal inrichtingsplan

Het is toegelaten het plangebied in verschillende fases uit te voeren.

De totale inrichting van het gebied dient door middel van een globaal inrichtingsplan te gebeuren, rekening houdend met de invulling in latere fases. Dit globaal inrichtingsplan dient gevoegd bij de eerste en daarop volgende aanvragen tot omgevingsvergunning binnen het plangebied. Het 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. Het inrichtingsplan wordt toegevoegd in de motivatienota bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Het globaal inrichtingsplan dient te bestaan uit een gemotiveerde globale bestemmings-, inplantings- en volumestudie van het plangebied, die moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Bovendien dient het globaal inrichtingsplan duidelijk te maken dat het project een kwalitatieve versterking betekend voor het woonweefsel, dat het zich kwalitatief en zonder noemenswaardige hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen, integreert in de omgeving en dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door het project niet in het gedrang komt.

Indien bij een volgende vergunningsaanvraag wordt afgeweken van het eerste inrichtingsplan, dan dient een nieuw globaal inrichtingsplan te worden toegevoegd aan de betreffende vergunningsaanvraag.

2. BIJZONDERE BEPALINGEN



ART.1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVEN EN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

1.1 CATEGORIE VAN DE GEBIEDSAANDUIDING

Deze bestemming valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 2° 'bedrijvigheid', overeenkomstig art. 2.2.6. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

1.2 BESTEMMING

1.2.1. Algemeen

De zone voor lokale bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen is bestemd voor economisch gebonden activiteiten (lokale bedrijfsunits), openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en de aanleg van openbare wegenis.

- Gemeenschapsvoorzieningen: voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld.
- Economisch gebonden activiteiten: ondernemingen die een bepaalde economische activiteit beoefenen.

Toegelaten hoofdfuncties:

- ambachtelijke bedrijven die gericht zijn op productie, herstel, opslag of magazijn, bewerking en verwerking van goederen;
- kennisbedrijven die gericht zijn op onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- creatieve bedrijven;
- autonome kantoren en kantoorachtigen;
- toonzalen.

Ondersteunende nevenfuncties zijn alleen toegelaten voor zover ze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van een bedrijf. Toegelaten nevenfuncties moeten een geïntegreerd deel uitmaken van de bedrijfsunit, tenzij ze worden ondergebracht in het voormalige kantoorgebouw langsheen de Kerkstraat (zie overdruk kantoorgebouw met waardevolle gevel).

Toegelaten nevenfuncties zijn:

- een eventuele bedrijfswoning voor de directie of het bewakingspersoneel mits de maximale vloeroppervlakte beperkt blijft tot 250m² en het totale woonvolume beperkt blijft tot 1.000m³ bouwvolume;
- kantoren en studie- en vergaderruimten mits de vloeroppervlakte beperkt blijft tot maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfsunit;

De zone die aansluit op Kerkstraat heeft een totale oppervlakte van circa 8.806m² en is grotendeels gelegen in 'beschermd dorpsgezicht'.

Gemeenschapsvoorzieningen: alle plaatsen gebruikt voor representatie, als kantoor of als werkplaats door overheidsadministraties en openbare nutsbedrijven, alsook alle private en openbare instellingen met een dienstverlenend karakter van educatieve, medische, religieuze, socio-culturele en recreatieve aard aan de gemeenschap. Bevat onder andere: infrastructuur voor politie, brandweer, onderwijsinstellingen, sociaal-medische dienstverlening, religie, kinderopvang,...

Kennisbedrijven zijn researchgerichte (vooral gericht op onderzoek naar en ontwikkeling van nieuwe producten en diensten) en hoogtechnologische bedrijven (vooral gericht op de ontwikkeling, productie en gebruik van hoogtechnologische producten of diensten) en onderzoekscentra (instellingen of bedrijven waarin aan wetenschappelijk onderzoek wordt gedaan). Voorbeelden zijn hoogtechnologische bedrijven gespecialiseerd in informatie- en communicatietechnologie (ICT-bedrijven, software-ontwikkeling,...), biotechnologie, farmaceutische industrie en/of de ontwikkeling van prototypes. Creatieve bedrijven horen thuis in de audiovisuele, mode-, muziek-, beeldende kunst-, gedrukte media, architectuur en vormgevings- en podiumkunstenindustrie. Kantoorachtigen zijn bedrijven in gebouwen met de uiterlijke vorm van een kantoor maar met een functie en/of hoofdactiviteit die niet gericht is op hoofdzakelijk administratieve en personeelsintensieve dienstverlening. Voorbeelden van kantoorachtigen zijn offsetbedrijven, labo's, onderzoekscentra, gebouw waarin telecom en computerondersteuning gegeven wordt, opslag van hoogtechnologisch materiaal,...

VERORDENEND GEDEELTE

- verkoopsactiviteiten, demonstratieruimte en toonzalen die verband houden met en gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit van het bedrijf mits de vloeroppervlakte beperkt blijft tot maximum 25% van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfsunit.

Collectieve voorzieningen zijn toegelaten en moeten kaderen in een duurzame ontwikkeling van het totale plangebied binnen het plangebied.

Zowel de hoofd- als nevenfuncties en collectieve voorzieningen zijn toegelaten voor zover ze geen abnormale hinder met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, reukhinder en trillingen veroorzaken voor de omgeving. Ze moeten voldoen aan de voorschriften die door de overheid desbetreffend nu en in de toekomst worden opgelegd.

De volgende functies worden expliciet verboden:

- hotel-, motel- en congressaccommodatie;
- discotheken;
- grootschalige detailhandel;
- opslag en/of verwerking van schroot;
- storten en/of verwerking van afval;
- verwerking en bewerking van mest of slib;
- grondbewerkingsbedrijven;
- transportbedrijven of logistieke bedrijven, waarvan het transport moet worden beschouwd als een hoofdactiviteit die niet ten dienste staat van een andere vorm van bedrijvigheid op dezelfde bedrijfsvestiging
- inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1ste lid van het "Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken", volgens de criteria geldend op het ogenblik van vestiging op het terrein of op het ogenblik dat een nieuwe activiteit binnen het bedrijf wordt opgestart, voor wat betreft die nieuwe activiteit.

Waar in deze zone op het grafisch plan in overdruk indicatieve ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer, indicatief tracé voor traag verkeer en kantoorgebouw met waardevolle gevel is aangeduid, moet worden voldaan aan de desbetreffende voorschriften.

TOELICHTEND GEDEELTE

Voorbeelden van collectieve voorzieningen zijn bedrijfsverzamelgebouwen, private wegenis, parkeerplaatsen voor vrachtwagens en personenauto's, conciërgewoning, benzinstation, bedrijfskantine, kinderopvang, sportfaciliteiten, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop, technische ruimtes, bufferbekkens voor regenwateropvang,...

Voor de duurzame ontwikkeling van het totale plangebied wordt verwezen naar elementen die positief zijn voor het leefmilieu en de omgevingskwaliteit (zie <https://www.lne.be/richtlijnenboeken-handleidingen-en-codesvan-goede-praktijk>)

1.3 INRICHTING EN BEHEER

1.4 Algemeen

Het bouwrijp maken van het terrein door een terreinbeheerder moet volgens één samenhangend project worden geconcipieerd en gerealiseerd wat betreft het openbaar domein en collectieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze rekening houden met zuinig ruimtegebruik en wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.

1.4.1. Bebouwingswijze, plaatsing en afmetingen van de bebouwing

Bestaande bebouwing kan behouden of vervangen worden.

Bij (afbraak gevolgd door) nieuwbouw moet de plaatsing van de nieuwe gebouwen of constructies voldoen aan de volgende bepalingen:

- langsheen de Kerkstraat geldt een aaneengesloten bebouwing en moet de bestaande voorgevelbouwlijn worden gerespecteerd om het gesloten gevelbeeld te behouden;
- de afstand van de bebouwing tot de aanpalende woonpercelen in de Kerkstraat moet minimaal 6m bedragen, met uitzondering van constructies die eventuele hinder naar de aanpalende woonpercelen in de Kerkstraat beperken;
- er geldt geen minimale bouwvrije strook ten opzichte van de nieuw aan te leggen openbare wegenis binnen de zone;
- een minimale bouwvrije strook ten opzichte van de aan te leggen rotonde Kerkstraat-Pontravalaan moet worden gerespecteerd;
- de bouwhoogte van het voormalige kantoorgebouw langs de Kerkstraat (zie overdruk kantoorgebouw met waardevolle gevel) is richtinggevend voor de volledige zone.

De gelijkvloerse bruto oppervlakte (footprint) van een bedrijfsunit bedraagt minimum 100m² en maximum 1.000m².

1.4.2. Voorkomen van de gebouwen

De aard van de bedrijvigheid of gemeenschapsvoorzieningen moet worden afgestemd op de zichtlocatie langs de Pontravalaan. De gevels van de gebouwen gericht naar de zichtlocatie van de Pontravalaan moeten in hun architectuur een aantrekkelijke en hoge beeldwaarde bewerkstelligen.

De gevels grenzend aan de Kerkstraat en de toekomstige openbare wegenis dienen een representatieve architectuur en materiaalgebruik te hebben met respect en referentie naar het verleden. De overige gevels dienen in dezelfde materialen als de voorgevel of in hiermee harmoniserende materialen en kleuren te worden opgetrokken. Blinde gevels dienen afgewerkt te worden in het materiaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.

Het brownfieldconvenant stelt een totaal te ontwikkelen oppervlakte van circa 8.071m² voorop voor economische activiteiten en gemeenschapsvoorzieningen.

Dakvorm: een plat dak of sheddak als referentie naar het verleden.

Zonneboilers en/of zonnepanelen geïntegreerd in of op het dakvlak zijn toegelaten. Zonnepanelen op een constructie boven elkaar is niet toegelaten.

1.4.3. Inrichting van de openbare wegenis

Als ontsluiting van de zone moet openbare wegenis worden aangelegd die aantakt op de hoofdontsluiting via de Pontravelaan (zie indicatieve ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (overdruk)).

De minimale breedte van de openbare wegenis bedraagt 10m.

De openbare wegenis wordt overgedragen aan de gemeente Waasmunster.

1.4.4. Parkeren

De parkeerbehoefte moet worden opgevangen binnen het plangebied.

Het aantal parkeerplaatsen kan als volgt richtinggevend worden bepaald:

- minimaal 1 plaats per 3 werkende personen en maximaal 2 plaatsen per 3 werkende personen;
- 2 per 100m² vloeroppervlakte kantoren of diensten;
- 1 per 100m² vloeroppervlakte lokale bedrijven.

Het aantal (brom)fietsenstalplaatsen wordt vastgelegd a rato van minimum 1 stalplaats per 3 werknemers.

Fietsenstalplaatsen worden bij voorkeur in gebouwen voorzien of worden overdekt en beveiligd zo dicht mogelijk bij de gebouwen ingeplant.

Duurzame vervoersmodi worden gestimuleerd om een overaanbod aan parkeerplaatsen te vermijden.

Elke aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning moet worden aangevuld met een berekeningsnota of een bedrijfsvervoerplan waaruit blijkt dat aan de minimale en maximale vereiste stallingscapaciteit voor auto's en (brom)fietsen is voldaan.

Voorbeelden van duurzame vervoersmodi zijn collectieve gebundelde parkeerplaatsen, auto- en/of fietsdelen, elektrische oplaadpunten,...

VERORDENEND GEDEELTE

1.4.5. Inrichting van de niet-bebouwde delen

De niet-bebouwde delen kunnen worden aangelegd voor private toegangen, opritten, laad- en losruimte, stapelruimte, parkeerplaatsen en fietsenstaanplaatsen. Deze voorzieningen worden gebundeld voorzien en beperkt tot de strikt noodzakelijk oppervlakte.

Het stapelen van goederen moet gebeuren binnen het toegelaten gabariet van de bebouwing. In de voortuinstrook langs de Pontravalaan moeten gestapelde goederen worden onttrokken aan het zicht door middel van groenaanplant.

De niet-bebouwde en niet-verharde delen van de zone worden ingericht als groenzone, met inbegrip van de mogelijkheid tot aanleg of behoud van landschappelijke ingepaste (mogelijks collectieve) waterbufferbekkens/infiltratievoorzieningen.

Bovengrondse parkeerplaatsen moeten landschappelijk worden geïntegreerd in de buitenaanleg en een groen karakter krijgen. Per 5 parkeerplaatsen wordt minstens één streekeigen hoogstamboom of heester (cfr. lijst in bijlage 1) aangeplant in plantvakken die qua afmetingen een volwaardige groei van de aanplant toelaten.

1.4.6. Verhardingen

De openbare wegevis wordt uitgevoerd in monoliete asfalt- of betonverhardingen.

Alle overige nieuwe verhardingen of bestaande verhardingen moeten worden (her)aangelegd of vervangen door waterdoorlatende of halfwaterdoorlatende bestratingmaterialen, tenzij dit vanuit milieutechnisch oogpunt niet wenselijk is.

1.4.7. Efscheidingen

Binnen het plangebied mogen op de huidige rooilijnen langs de Pontravalaan en de Kerkstraat geen perceelsomheiningen en -afsluitingen worden aangebracht.

Binnen het plangebied mogen op de toekomstige rooilijnen van de nieuw aan te leggen openbare wegevis perceelsomheiningen en -afsluitingen worden aangebracht.

Efscheidingen zijn toegelaten op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen en worden geplaatst gelijk met of achter de uiterste grens van bebouwing langs de toekomstige wegevis. Behoudens beplantingen mogen efscheidingen slechts worden uitgevoerd in palen met draadwerk met een maximum hoogte van 2m.

TOELICHTEND GEDEELTE

De dienst Integraal Waterbeleid vraagt bijkomende milderende maatregelen op te leggen door bijkomende infiltratie- en buffercapaciteit te voorzien om (versnelde) afvoer naar de waterlopen van nieuw aan te leggen verharding te vermijden of te beperken. Een infiltratievolume/waterbufferbekken van 330 m³/ha verharde oppervlakte moet worden voorzien. Een vertraagde lozing door middel van een knijpopening kan (niet) worden toegestaan.

Bij de oprichting of aanleg van efscheidingen dient rekening te worden gehouden met de vigerende brandveiligheidsnormen.

De toekomstige rooilijnen hebben betrekking op de te realiseren ontsluiting (zie 1.5. overdruk: indicatieve ontsluiting) binnen art. 1 'zone voor lokale bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen'.

VERORDENEND GEDEELTE

1.4.8. Reclame

Alle reclame en publiciteitsmaatregelen zijn beperkt tot de bekendmaking van de bedrijvigheid op die plaats uitgeoefend of de bekendmaking van goederen die op die plaats te koop of te huur zijn.

Op de voorgevels van de gebouwen of op constructies kunnen reclames met een maximum-oppervlakte van 10% per voorgeveloppervlakte van het hoofdgebouw worden aangebracht met een maximum oppervlakte van 9m².

Slechts 1 publiciteitsbord per gevelvlak en 1 reclametotem per bedrijf is toegelaten en dient in harmonie te zijn met de voorgevel van het hoofdgebouw en het algemeen straatbeeld.

Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen en bestuurders op de openbare weg niet verblinden.

1.4.9. Verlichting

Bij het plaatsen van verlichting worden volgende maatregelen toegepast:

- verlichting tot een minimum beperken;
- enkel het doelgebied aanstralen en zo overbodige verlichting vermijden;
- de tijdstippen van verlichting beperken;
- opwaarts licht vermijden;
- de hoeveelheid weerkaatst licht tot een minimum beperken;
- rekening houden met de best beschikbare technieken inzake verlichting.

TOELICHTEND GEDEELTE

Reclame en publiciteitsmaatregelen moeten in overeenstemming zijn met de geldende, direct werkende normen volgens de reclamewetgeving (KB 1959), inname openbaar domein (Besl. VI. Reg. 2002), rooilijnendecreet (2009), bouwvrije stroken langs gewestwegen (KB's 1934), de wegcode (KB 1975) en Vlarem II (Besl. VI. Reg. 1995). Bovenop de direct werkende normen moeten verlichte borden langs N70 of N41 voldoen aan de richtlijnen van het Agentschap Wegen en Verkeer inzake de Variabel Programmeerbare Verlichte Publiciteitsborden.

De verlichting is dermate geconcentreerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.



1.5 OVERDRUK: KANTOORGEBOUW MET WAARDEVOLLE GEVEL

1.5.1. Categorie van de gebiedsaanduiding

Deze overdruk behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.

1.5.2. Bestemming

ALGEMEEN

Het gebouw is bestemd voor functies die aansluiten bij de noden en de schaal van het dorpscentrum. De functies die toegelaten zijn bovenop de reeds geldende functies, zijn de volgende:

- centrumfuncties: deze omvatten volgende functies: detailhandel, diensten, restaurant en café, dagrecreatie voor zover verenigbaar met de onmiddellijke omgeving;
- woonfuncties: wonen is toegestaan in directe relatie tot de bedrijvigheid of gemeenschapsvoorzieningen. In directe relatie tot de bedrijvigheid zijn uitsluitend wooneenheden voor directie of bewakingspersoneel toegelaten. In directe relatie tot gemeenschapsvoorzieningen is zorggerelateerd wonen toegelaten.

De gevel is bepalend of ondersteunend voor de cultuurhistorische waarde van het gebouw en de site en dient behouden te worden.

Voor dit gebouw gelden de onderstaande supplementaire regels bovenop de stedenbouwkundige voorschriften volgens de zonering in grondkleur.

1.5.3. Inrichting en beheer

ALGEMEEN

De gevel mag niet afgebroken worden. Bij verbouwing dienen de aanwezige vormelijke elementen waaraan de gevel zijn waarde te danken heeft behouden te blijven, voor zover zij aansluiten bij de oorspronkelijke of een betekenisvolle bouwfase van de gevel. Hierbij dient niet noodzakelijk de oorspronkelijke situatie gereconstrueerd te worden maar dient opnieuw een samenhangend en gaaf beeld gecreëerd te worden. Storende, niet passende elementen moeten worden verwijderd.

De belangrijke gevelelementen die behouden moeten blijven zijn:

- de dakvorm, -materialen en kroonlijstafwerking;
- de gevelgeleding, -materialen en -reliëf, kleuren, plinten;
- eventuele gevelsierelementen zoals poort-, deur- en/of raamomlijstingen, geprononceerde druiplijsten, cartouches, smeedwerk,...;
- andere waardevolle zichtbare structurelementen.

De overdruk 'kantoorgebouw met waardevolle gevel' zorgt samen met de overdruk 'te behouden schoorsteen' voor het behoud van de erfgoedwaarde van het beschermd dorpsgezicht.

Zorggerelateerd wonen zijn woonvoorzieningen die in directe relatie staan tot aanwezige dienstverlening, zoals serviceflats, assistentiewoningen, begeleid wonen,...

De poort zoals aanwezig bij de definitieve vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan wordt als een niet passend element in de gevel gezien. Deze kan worden vervangen door een meer passend exemplaar of hersteld worden naar de oorspronkelijke toestand.

VERORDENEND GEDEELTE

Indien het gebouw door overmacht volledig wordt vernietigd, dan inspireert de vervangingsbouw zich op het te slopen gebouw. De kroonlijst- en nokhoogte en het aantal bouwlagen van het bestaande gebouw gelden als maximumgrens voor de vervangingsnieuwbouw. Minimumgrenzen kunnen worden opgelegd om de homogeniteit en erfgoedwaarde van de site te garanderen.

Indien een gebouw door overmacht gedeeltelijk wordt vernietigd, dan kan een gebouw op dezelfde plaats worden herbouwd en dit binnen het oorspronkelijke volume.

Bij iedere aanvraag tot omgevingsvergunning dient een verantwoordingsnota te worden toegevoegd waarin de aangevraagde ingrepen worden afgewogen ten opzichte van de te behouden gevel, en dit voor de totaliteit waarop de aanvraag betrekking heeft.

TOELICHTEND GEDEELTE

'Overmacht' dient strikt geïnterpreteerd te worden als 'een plotse gebeurtenis buiten de wil van de eigenaar die leidt tot een essentieel verlies van de erfgoedwaarde'. Schade ten gevolge van gebrekkig onderhoud of verwaarlozing wordt niet aanvaard als overmacht.

De erfgoedwaarde van de gevel wordt door de desbetreffende adviesinstanties afgewogen via een algemene onroerendergoedtoets.

**1.6 OVERDRUK: TE BEHOUDEN SCHOORSTEEN****1.6.1. Categorie van de gebiedsaanduiding**

Deze overdruk behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.

1.6.2. Bestemming

ALGEMEEN

Het behoud van de rode bakstenen schoorsteen staat voorop als bouwkundig relict aan het industriële verleden en als baken en herkenningspunt voor het te ontwikkelen plangebied.

1.6.3. Inrichting en beheer

ALGEMEEN

In aansluiting op de schoorsteen kan een nieuwbouwwolume van maximum 1 bouwlaag worden opgericht, naast eventuele noodzakelijke constructies die de toegankelijkheid en veiligheid waarborgen.

Bij verbouwing dienen de aanwezige vormelijke elementen waaraan het element zijn waarde te danken heeft behouden te blijven. Hierbij dient niet noodzakelijk de oorspronkelijke situatie gereconstrueerd te worden maar dient opnieuw een samenhangend en gaaf beeld gecreëerd te worden. Storende, niet passende elementen moeten worden verwijderd.

De overdruk 'kantoorgebouw met waardevolle gevel' zorgt samen met de overdruk 'te behouden schoorsteen' voor het behoud van de erfgoedwaarde van het beschermd dorpsgezicht.

**1.7 OVERDRUK: INDICATIEVE ONTSLUITING VOOR GEMOTORISEERD VERKEER****1.7.1. Categorie van de gebiedsaanduiding**

Deze overdruk behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.

1.7.2. Bestemming

ALGEMEEN

De overdruk 'indicatieve ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer' is voorzien voor de ontsluiting van het plangebied met de bestaande Pontravelaan.

De ontsluiting van de zone wordt openbare wegnis, over te dragen aan de gemeente Waasmunster.

1.7.3. Inrichting en beheer

ALGEMEEN

Deze overdruk voorziet een ontsluiting voor zowel het niet-gemotoriseerd als het gemotoriseerd verkeer, in het bijzonder voor het motorisch verkeer in functie van de zones binnen het plangebied.

De minimale breedte van de openbare wegnis bedraagt 10m.

De aanleg van de ontsluiting moet qua profiel en materialen in overleg gebeuren met de gemeentelijke dienst mobiliteit en brandweer.

De ontsluiting moet zo ver mogelijk van de aan te leggen rotonde Kerkstraat-Pontravelaan worden voorzien.

De overdruk 'indicatieve ontsluiting' bevindt zich binnen art. 1 'Zone voor lokale bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen'.

**1.8 OVERDRUK: INDICATIEF TRACÉ VOOR TRAGG VERKEER****1.8.1. Categorie van de gebiedsaanduiding**

Deze overdruk behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.

1.8.2. Bestemming

ALGEMEEN

De overdruk is voorzien om het plangebied te voorzien van een ontsluiting via een (onder)doorgang van het gebouw naar de Kerkstraat.

Deze is toegankelijk voor fietsers en voetgangers, voor het onderhoud van het gebied en indien nodig prioritaire voertuigen en brandweer.

1.8.3. Inrichting en beheer

ALGEMEEN

Het indicatief tracé voor traag verkeer is minimum 1,5m breed. Indien prioritaire voertuigen en brandweer deze verbinding noodzakelijk achten moet er een minimum breedte van 4m te realiseren zijn.

Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, straatmeubilair en installaties behorend bij de onder- en bovengrondse nutsleidingen.

Tenzij dit vanuit milieuhygiënisch of bouwtechnisch standpunt niet verantwoord is, worden nieuwe verhardingen aangelegd of bestaande verhardingen bij heraanleg vervangen door waterdoorlatende of halfwaterdoorlatende bestratingsmaterialen.

**ART.2: PROJECTZONE VOOR WONEN****2.1 CATEGORIE VAN DE GEBIEDSAANDUIDING**

Deze bestemming valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 1° 'wonen', overeenkomstig art. 2.2.6. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

2.2 BESTEMMING**2.2.1. Algemeen**

De projectzone voor wonen is bestemd voor een hedendaags woonproject in een groen kader en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Wonen kan zowel in de vorm van eengezins- als meergezinswoningen worden toegelaten.

Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan:

- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;
- een buurtparking van maximum 40 parkeerplaatsen;
- buurtondersteunende handel, dienstverlening en zelfstandige beroepen;
- tuinhuizen, garages en carports en overige tuinuitrusting;
- (semi-) openbare buitenruimte bij meergezinswoningen.

De som van de oppervlakte aan buurtondersteunende handel, dienstverlening en zelfstandige beroepen bedraagt maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte van het hoofdgebouw met een maximale vloeroppervlakte van 100m² per wooneenheid.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.

Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft aantal gebruikers/bewoners;
- de invloed op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid;
- bestaande of gewenste woondichtheid;

In een hedendaags woonproject wordt gestreefd naar de inpassing van nieuwe verfrissende en gedifferentieerde woontypologieën (appartementen, stapelwoningen, schakelwoningen, patiowoningen, begijnhofwoningen, duplexwoningen, erfwoningen, belle-etagewoningen, één- en meergezinswoningen, ...).

De buurtparking staat ten dienste van de reeds bestaande school in de aansluitende noordelijker gelegen strook voor openbare bestemmingen en kan eveneens een deel van de nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied opvangen. Daarnaast moet deze parking ook een verhoogde parkeermood opvangen tijdens welbepaalde piekmomenten (bij allerheiligen voor het zuidelijker gelegen kerkhof en bij manifestaties zoals de 10 miles van Waasmunster).

VERORDENEND GEDEELTE

- de inpassing in de omgeving;
- mogelijkheden tot voorzien van gemeenschappelijke voorzieningen ten volle gebruiken.

2.3 INRICHTING EN BEHEER

2.3.1. Algemeen

Het bouwrijp maken van het terrein door een terreinbeheerder moet volgens één samenhangend project worden geconcentreerd en gerealiseerd wat betreft het openbaar domein en collectieve voorzieningen.

2.3.2. Bebouwingswijze, plaatsing en afmetingen van gebouwen

Het maximum aantal wooneenheden binnen de projectzone voor wonen bedraagt 24.

De wooneenheden kunnen gerealiseerd worden als meergezinswoningen of eengezinswoningen en de wijze van bebouwing is aaneengesloten of gekoppeld.

De bouwvolumes kunnen met elkaar verbonden worden door bijvoorbeeld trappenpartijen, passerelles, bordessen, terrassen, luifels, bergruimtes, technische ruimtes,...

In totaal kunnen er maximaal 4 bouwvolumes worden voorzien.

De B/T index over de volledige projectzone bedraagt maximum 40%, verhardingen niet inbegrepen.

De projectzone heeft een maximale V/T index van 1,2.

De kroonlijst- en nokhoogte is maximum 10m hoog.

Zowel een plat dak als een hellend dak is toegelaten. Platte daken kunnen worden afgewerkt als groendak of als terras, zolang het terras de privacy van de omwonenden garandeert. De verdieping onder het zadeldak beperkt zich tot maximum 1 woonlaag.

Ergeldt geen minimale bouwvrije strookten opzichte van de zonegrens van art. 1 zone voor lokale bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen.

De afstand van de bebouwing tot de aanpalende zonegrens van art. 3 'Zone voor gemengde functies' moet verplicht volgens de 45°-regel worden opgericht en minimaal 6m bedragen.

TOELICHTEND GEDEELTE

Onder een bouwvolume wordt verstaan een meergezinswoning of een aaneengesloten rij eengezinswoningen.

De totale oppervlakte van deze zone bedraagt 5.500m². Met een B/T index van 40% kan een oppervlakte van ongeveer 2.260m² worden bebouwd.

Er geldt een minimale bouwvrije strook van 4m ten opzichte van de aanpalende zonegrens van art. 4 'Zone voor natuurgebied en nutsvoorzieningen'.

De bouwvolumes dienen een architectonisch samenhangend geheel te vormen binnen de volledige zone en aan te sluiten met de bebouwing in de directe omgeving.

Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met het garanderen van onderlinge privacy.

De diepte van de gebouwen dient afgestemd te worden op de perceelsbreedte zodat elk woonvertrek (m.u.v. sanitaire ruimte) daglichttoetreding heeft.

2.3.3. Voorkomen van de gebouwen

Alle constructies dienen opgetrokken te worden uit materialen die qua uitzicht en duurzaamheid verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de zone een onderling samenhangend geheel vormen. Alle gevels moeten worden beschouwd en afgewerkt als voorgevels.

De aanvrager zal de materiaalkeuze voor gevels en daken beschrijven en motiveren.

Zonneboilers of zonnepanelen geïntegreerd in het hellend dakvlak van het gebouw zijn toegelaten. Op het plat dak zijn zonnepanelen toegelaten wanneer ze achter elkaar worden geplaatst. Zonnepanelen op een constructie boven elkaar zijn niet toegelaten.

2.3.4. Parkeren

Er moeten minstens twee parkeerplaatsen per wooneenheid op eigen terrein worden voorzien.

De aanleg van een garage op het gelijkvloers van een gebouw is toegelaten, op de overige verdiepingen is dit niet toegelaten. De aanleg van een ondergrondse garage is toegelaten.

De openbare parkeerplaatsen in functie van de buurtparking moeten worden gebundeld in open lucht.

Er moeten minimum 2 fietsenstalplaatsen per eerste slaapkamer en een extra fietsenstalplaats per bijkomende slaapkamer worden voorzien. Fietsenstalplaatsen worden bij voorkeur in gebouwen voorzien of worden overdekt en beveiligd zo dicht mogelijk bij de gebouwen ingeplant en zijn geïntegreerd in de omgeving, zowel in materiaalgebruik als in vormgeving.

Bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient een berekeningsnota te worden toegevoegd waaruit blijkt dat de voorziene parkeer capaciteit voldoet alsook een toelichting die een kwalitatieve ruimtelijke inpassing van deze parkeerplaatsen aantoont.

2.3.5. Inrichting van de niet-bebouwde delen

De niet-bebouwde delen kunnen worden verhard in functie van terrassen, parkeren en ontsluiting (openbare of private wegenis) of worden ingericht voor privaot of openbaar groen. Deze verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke.

Er moet minimum 1 aaneengesloten openbare groene ruimte worden ingeplant met een oppervlakte van minimum 10% van de zone. In deze groenzones kan kleinschalige infrastructuur worden aangebracht, bedoeld voor het recreatieve gebruik van deze zones. De openbare groene ruimtes kunnen eveneens worden gebruikt om een goede opvang, infiltratie, zuivering van water toe te laten.

Bij de beplanting van deze zone wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van streekeigen beplanting.

De oprichting van kleine constructies op private woonpercelen wordt toegelaten. Deze kunnen worden opgericht in andere materialen als deze van het hoofdgebouw op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen. De maximale oppervlakte van deze constructies bedraagt in totaal 12m² per perceel. De bouwhoogte van deze kleine constructies is beperkt tot 3m. Deze oppervlaktes zijn niet inbegrepen bij de maximale B/T en V/T index.

Bovengrondse parkeerplaatsen moeten landschappelijk worden geïntegreerd in de buitenaanleg en een groen karakter krijgen. Per 5 parkeerplaatsen wordt minstens één streekeigen hoogstamboom of heester (cfr. lijst in bijlage 1) aangeplant in plantvakken die qua afmetingen een volwaardige groei van de aanplant toelaten.

2.3.6. Verhardingen

De openbare wegenis wordt uitgevoerd in monoliete asfalt- of betonverhardingen.

Alle overige nieuwe verhardingen of bestaande verhardingen moeten worden (her)aangelegd of vervangen door waterdoorlatende of halfwaterdoorlatende bestratingmaterialen, tenzij dit vanuit milieutechnisch oogpunt niet wenselijk is.

Bij het ontwerp en de aanleg van het openbaar domein moet aandacht worden besteed aan integrale toegankelijkheid.

2.3.7. Erfscheidingen

Op de huidige rooilijnen en de toekomstige rooilijnen binnen de projectzone voor wonen mogen geen perceelsomheiningen en -afsluitingen worden aangebracht.

Erfscheidingen zijn toegelaten op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen en worden geplaatst gelijk met of achter de uiterste grens van bebouwing langs de toekomstige wegenis. Behoudens beplantingen mogen erfscheidingen slechts worden uitgevoerd in palen met draadwerk met een maximum hoogte van 2m.



2.4 OVERDRUK: INDICATIEF TRACÉ VOOR TRAGG VERKEER

2.4.1. Categorie van de gebiedsaanduiding

Deze overdruk behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.

2.4.2. Bestemming

ALGEMEEN

De overdruk is voorzien om het plangebied te voorzien van een ontsluiting naar de L. Vanderveldenstraat die aantakt op de Kerkstraat.

Deze is toegankelijk voor fietsers en voetgangers, voor het onderhoud van het gebied en indien nodig prioritaire voertuigen en brandweer.

2.4.3. Inrichting en beheer

ALGEMEEN

Het indicatief tracé voor traag verkeer is minimum 1,5m breed. Indien prioritaire voertuigen en brandweer deze verbinding noodzakelijk achten moet er een minimum breedte van 4m te realiseren zijn.

Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, straatmeubilair en installaties behorend bij de onder- en bovengrondse nutsleidingen.

Tenzij dit vanuit milieuhygiënisch of bouwtechnisch standpunt niet verantwoord is, worden nieuwe verhardingen aangelegd of bestaande verhardingen bij heraanleg vervangen door waterdoorlatende of halfwaterdoorlatende bestratingsmaterialen.



ART.3: ZONE VOOR GEMENGDE FUNCTIES

3.1 CATEGORIE VAN DE GEBIEDSAANDUIDING

Deze bestemming valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 1° 'wonen', overeenkomstig art. 2.2.6. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

3.2 BESTEMMING

3.2.1. Algemeen

De zone voor gemengde functies is bestemd voor economisch gebonden activiteiten (lokale bedrijfsunits), openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, centrumfuncties en wonen.

De zone voor gemengde functies komt prioritair in aanmerking voor economisch gebonden activiteiten (lokale bedrijfsunits) die verweefbaar zijn in de woonomgeving. Indien er binnen het plangebied geen ruimtebehoefte meer kan worden aangetoond aan economisch gebonden activiteiten, kan de zone worden aangesneden voor een woonfunctie.

- Gemeenschapsvoorzieningen: voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld.
- Economisch gebonden activiteiten: ondernemingen die een bepaalde economische activiteit beoefenen. Toegelaten hoofdfuncties:
 - ambachtelijke bedrijven die gericht zijn op productie, herstel, opslag of magazijn, bewerking en verwerking van goederen;
 - kennisbedrijven die gericht zijn op onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
 - creatieve bedrijven;
 - autonome kantoren en kantoorachtigen;
 - toonzalen.
- Centrumfuncties: deze omvatten volgende functies: detailhandel, diensten, restaurant en café, dagrecreatie voor zover verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.
- Woonfuncties: wonen is toegestaan onder volgende voorwaarden:
 - kaderend in een actueel woonbehoefteonderzoek;
 - binnen het plangebied mag het maximum van 35 niet-bedrijfsgebonden wooneenheden niet worden overschreden.

De zone die aansluit op de Pontravalaan heeft een totale oppervlakte van 3.071m² en is slechts in een laatste fase te ontwikkelen.

Gemeenschapsvoorzieningen: alle plaatsen gebruikt voor representatie, als kantoor of als werkplaats door overheidsadministraties en openbare nutsbedrijven, alsook alle private en openbare instellingen met een dienstverlenend karakter van educatieve, medische, religieuze, socio-culturele en recreatieve aard aan de gemeenschap. Bevat onder andere: infrastructuur voor politie, brandweer, onderwijsinstellingen, sociaal-medische dienstverlening, religie, kinderopvang,...

Kennisbedrijven zijn researchgerichte (vooral gericht op onderzoek naar en ontwikkeling van nieuwe producten en diensten) en hoogtechnologische bedrijven (vooral gericht op de ontwikkeling, productie en gebruik van hoogtechnologische producten of diensten) en onderzoekscentra (instellingen of bedrijven waarin aan wetenschappelijk onderzoek wordt gedaan). Voorbeelden zijn hoogtechnologische bedrijven gespecialiseerd in informatie- en communicatietechnologie (ICT-bedrijven, software-ontwikkeling,...), biotechnologie, farmaceutische industrie en/of de ontwikkeling van prototypes. Creatieve bedrijven horen thuis in de audiovisuele, mode-, muziek-, beeldende kunst-, gedrukte media, architectuur en vormgevings- en podiumkunstenindustrie. Kantoorachtigen zijn bedrijven in gebouwen met de uiterlijke vorm van een kantoor maar met een functie en/of hoofdactiviteit die niet gericht is op hoofdzakelijk administratieve en personeelsintensieve dienstverlening. Voorbeelden van kantoorachtigen zijn offsetbedrijven, labo's, onderzoekscentra, gebouw waarin telecom en computerondersteuning gegeven wordt, opslag van hoogtechnologisch materiaal,...

VERORDENEND GEDEELTE

Ondersteunende nevenfuncties zijn alleen toegelaten voor zover ze noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van een bedrijf. Toegelaten nevenfuncties moeten een geïntegreerd deel uitmaken van de bedrijfsunit. De toegelaten nevenfunctie is een eventuele bedrijfswoning voor directie of bewakingspersoneel mits de maximale vloeroppervlakte beperkt blijft tot 250m² en het totale woonvolume beperkt blijft tot 1.000m³ bouwvolume.

De gelijkvloerse bruto oppervlakte (footprint) van een bedrijfsunit bedraagt minimum 100m² en maximum 1.000m².

Collectieve voorzieningen zijn toegelaten en moeten kaderen in een duurzame ontwikkeling van het totale plangebied binnen het plangebied

Zowel de hoofd- als nevenfuncties en collectieve voorzieningen zijn toegelaten voor zover ze geen abnormale hinder met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, reukhinder en trillingen veroorzaken voor de omgeving. Ze moeten voldoen aan de voorschriften die door de overheid desbetreffend nu en in de toekomst worden opgelegd.

De volgende functies worden expliciet verboden:

- hotel-, motel- en congressaccommodatie;
- discotheken;
- grootschalige detailhandel;
- opslag en/of verwerking van schroot;
- storten en/of verwerking van afval;
- verwerking en bewerking van mest of slib;
- grondbewerkingsbedrijven;
- transportbedrijven of logistieke bedrijven, waarvan het transport moet worden beschouwd als een hoofdactiviteit die niet ten dienste staat van een andere vorm van bedrijvigheid op dezelfde bedrijfsvestiging;
- inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1ste lid van het "Samenwerkingsakkoord van 16 februari 2016 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken", volgens de criteria geldend op het ogenblik van vestiging op het terrein of op het ogenblik dat een nieuwe activiteit binnen het bedrijf wordt opgestart, voor wat betreft die nieuwe activiteit.

TOELICHTEND GEDEELTE

Voorbeelden van collectieve voorzieningen zijn bedrijfsverzamelgebouwen, private wegenis, parkeerplaatsen voor vrachtwagens en personenauto's, conciërgewoning, benzinstation, bedrijfskantine, kinderopvang, sportfaciliteiten, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop, technische ruimtes, bufferbekkens voor regenwateropvang,...

Voor de duurzame ontwikkeling van het totale plangebied wordt verwezen naar elementen die positief zijn voor het leefmilieu en de omgevingskwaliteit (zie <https://www.lne.be/richtlijnenboeken-handleidingen-en-codesvan-goede-praktijk>)

3.3 INRICHTING EN BEHEER

3.3.1. Algemeen

Het bouwrijp maken van het terrein door een terreinbeheerder moet volgens één samenhangend project worden geconcentreerd en gerealiseerd wat betreft het openbaar domein en collectieve voorzieningen.

3.3.2. Bebouwingwijze, plaatsing en afmetingen van gebouwen

Het is verplicht om op minstens één zijperceelsgrens te bouwen (aaneengesloten of gekoppelde bebouwing) mits voorafgaandelijk gunstig advies van de brandweer.

Nieuwe gebouwen of constructies, exclusief verhardingen, moeten worden opgericht op een afstand van minimum 12m uit de as van de Pontravelaan.

Ergeldt geen minimale bouwvrije strook ten opzichte van de zonegrens van art. 1 zone voor lokale bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen.

De afstand van de bebouwing tot de aanpalende zonegrens van art. 2 projectzone voor wonen moet verplicht volgens de 45°-regel worden opgericht en minimaal 6m bedragen.

Nieuwe gebouwen of constructies worden in hoogte beperkt tot maximum 13m onder de vorm van een plat dak.

In uitzondering hierop kan de maximale bouwhoogte over maximum 10% van de totale dakoppervlakte worden overschreden in het kader van technische installaties en milieutechnische- of brandweernormen.

Indien een woonfunctie wordt voorzien in de zone voor gemengde functies gelden bijkomend volgende voorwaarden voor de projectzone die in aanmerking komt voor wonen:

- het maximum aantal wooneenheden binnen de zone voor gemengde functies bedraagt 24, rekening houdende met het maximum van 35 niet-bedrijfsgebonden wooneenheden binnen het plangebied;
- de wooneenheden kunnen gerealiseerd worden als meergezinswoningen of eengezinswoningen en de wijze van bebouwing is aaneengesloten of gekoppeld;
- de bouwvolumes kunnen met elkaar verbonden worden door bijvoorbeeld trappenpartijen, passerelles, bordessen, terrassen, luifels, berguimtes, technische ruimtes,...;
- in totaal kunnen er maximaal 3 bouwvolumes worden voorzien;

Onder een bouwvolume wordt verstaan een meergezinswoning of een aaneengesloten rij eengezinswoningen.

VERORDENEND GEDEELTE

- de B/T index over de projectzone bedraagt maximum 40%, verhardingen niet inbegrepen;
- de projectzone heeft een maximale V/T index van 1,4;
- platte daken kunnen worden afgewerkt als groendak of als terras, zolang het terras de privacy van de omwonenden garandeert.
- de bouwvolumes dienen een architectonisch samenhangend geheel te vormen binnen de volledige zone en aan te sluiten met de bebouwing in de directe omgeving;
- bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met het garanderen van onderlinge privacy;
- de diepte van de gebouwen dient afgestemd te worden op de perceelsbreedte zodat elk woonvertrek (m.u.v. sanitaire ruimte) daglichttoetreding heeft.

3.3.3. Voorkomen van de gebouwen

De aard van de bedrijvigheid of gemeenschapsvoorzieningen moet worden afgestemd op de zichtlocatie langs de Pontravelaan.

De gevels van de gebouwen gericht naar de zichtlocatie van de Pontravelaan moeten in hun architectuur een aantrekkelijke en hoge beeldwaarde bewerkstelligen.

Alle constructies dienen opgetrokken te worden uit materialen die qua uitzicht en duurzaamheid verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de zone een onderling samenhangend geheel vormen. Alle gevels moeten worden beschouwd en afgewerkt als voorgevels.

De aanvrager zal de materiaalkeuze voor gevels en daken beschrijven en motiveren.

Zonneboilers of zonnepanelen geïntegreerd in het hellend dakvlak van het gebouw zijn toegelaten. Op het plat dak zijn zonnepanelen toegelaten wanneer ze achter elkaar worden geplaatst. Zonnepanelen op een constructie boven elkaar zijn niet toegelaten.

3.3.4. Parkeren

De parkeerbehoefte moet worden opgevangen binnen de bestemmingszone.

Er moeten minstens één parkeerplaats per wooneenheid, en 25 parkeerplaatsen in de volledige bestemmingszone, worden voorzien.

Het aantal parkeerplaatsen kan als volgt richtinggevend worden bepaald:

- minimaal 2 plaatsen per 3 werkende personen
- 2 per 100m² vloeroppervlakte kantoren of diensten
- 1 per 100m² vloeroppervlakte lokale bedrijven.

TOELICHTEND GEDEELTE

De totale oppervlakte van deze zone bedraagt 3.071m². Met een B/T index van 40% kan een oppervlakte van ongeveer 1.294m² worden bebouwd.

VERORDENEND GEDEELTE

Het aantal (brom)fietsenstalplaatsen wordt vastgelegd a rato van minimum 1 stalplaats per 3 werknemers.

Er moeten minimum 2 fietsenstalplaatsen per eerste slaapkamer en een extra fietsenstalplaats per bijkomende slaapkamer worden voorzien. Fietsenstalplaatsen worden bij voorkeur in gebouwen voorzien of worden overdekt en beveiligd zo dicht mogelijk bij de gebouwen ingeplant en zijn geïntegreerd in de omgeving, zowel in materiaalgebruik als in vormgeving.

De parkeerplaatsen moeten worden gebundeld, onder of in de gebouwen. De aanleg van een garage op het gelijkvloers van een gebouw is toegelaten, op de overige verdiepingen is dit niet toegelaten. De aanleg van een ondergrondse garage is toegelaten.

Bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient een toelichting te worden toegevoegd waaruit blijkt dat aan een kwalitatieve ruimtelijke inpassing van deze parkeerplaatsen wordt voldaan.

Duurzame vervoersmodi worden gestimuleerd om een overaanbod aan parkeerplaatsen te vermijden.

Elke aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning moet worden aangevuld met een berekeningsnota of een bedrijfsvervoerplan waaruit blijkt dat aan de minimale en maximale vereiste stallingscapaciteit voor auto's en (brom)fietsen is voldaan.

3.3.5. Inrichting van niet-bebouwde delen

De niet-bebouwde delen kunnen worden verhard in functie van terrassen, parkeren en ontsluiting (openbare of private wegenis) of worden ingericht voor privaat of openbaar groen. Deze verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke.

Er moet minimum 1 aaneengesloten openbare groene ruimte worden ingeplant met een oppervlakte van minimum 10% van de zone. In deze groenzones kan kleinschalige infrastructuur worden aangebracht, bedoeld voor het recreatieve gebruik van deze zones. De openbare groene ruimtes kunnen eveneens worden gebruikt om een goede opvang, infiltratie, zuivering van water toe te laten.

Bij de beplanting van deze zone wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van streekeigen beplanting.

De oprichting van kleine constructies op private woonpercelen wordt toegelaten. Deze kunnen worden opgericht in andere materialen als deze van het hoofdgebouw op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen. De maximale oppervlakte van deze constructies bedraagt in totaal 12m² per perceel. De bouwhoogte van deze kleine constructies is beperkt tot 3m. Deze oppervlaktes zijn niet inbegrepen bij de maximale B/T en V/T index.

Het stapelen van goederen moet gebeuren binnen het toegelaten gabariet van de bebouwing. Het is expliciet verboden om goederen te stapelen in open zicht vanaf de Pontravelaan.

TOELICHTEND GEDEELTE

Voorbeelden van duurzame vervoersmodi zijn collectieve gebundelde parkeerplaatsen, auto- en/of fietsdelen, elektrische oplaadpunten,...

VERORDENEND GEDEELTE

Bovengrondse parkeerplaatsen moeten landschappelijk worden geïntegreerd in de buitenaanleg en een groen karakter krijgen. Per 5 parkeerplaatsen wordt minstens één streekeigen hoogstamboom of heester (cfr. lijst in bijlage 1) aangeplant in plantvakken die qua afmetingen een volwaardige groei van de aanplant toelaten.

3.3.6. Verhardingen

De openbare wegenis wordt uitgevoerd in monoliete asfalt- of betonverhardingen.

Alle overige nieuwe verhardingen of bestaande verhardingen moeten worden (her)aangelegd of vervangen door waterdoorlatende of halfwaterdoorlatende bestratingmaterialen, tenzij dit vanuit milieutechnisch oogpunt niet wenselijk is.

Bij het ontwerp en de aanleg van het openbaar domein moet aandacht worden besteed aan integrale toegankelijkheid.

3.3.7. Erfscheidingen

Binnen de zone voor gemengde functies mogen op de huidige rooilijnen langs de Pontravelaan geen perceelsomheiningen en -afsluitingen worden aangebracht.

Binnen de zone voor gemengde functies mogen op de toekomstige rooilijnen van de nieuw aan te leggen openbare wegenis perceelsomheiningen en -afsluitingen worden aangebracht.

Erfscheidingen zijn toegelaten op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen en worden geplaatst gelijk met of achter de uiterste grens van bebouwing langs de toekomstige wegenis. Behoudens beplantingen mogen erfscheidingen slechts worden uitgevoerd in palen met draadwerk met een maximum hoogte van 2m.

3.3.8. Reclame

Alle reclame en publiciteitsmaatregelen zijn beperkt tot de bekendmaking van de bedrijvigheid op die plaats uitgeoefend of de bekendmaking van goederen die op die plaats te koop of te huur zijn.

Op de voorgevels van de gebouwen of op constructies kunnen reclames met een maximum-oppervlakte van 10% per voorgeveloppervlakte van het hoofdgebouw worden aangebracht met een maximum oppervlakte van 9m².

Slechts 1 publiciteitsbord per gevelvlak en 1 reclametotem per bedrijf is toegelaten en dient in harmonie te zijn met de voorgevel van het hoofdgebouw en het algemeen straatbeeld.

Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen en bestuurders op de openbare weg niet verblinden.

TOELICHTEND GEDEELTE

Bij de oprichting of aanleg van erfscheidingen dient rekening te worden gehouden met de vigerende brandveiligheidsnormen.

De toekomstige rooilijnen hebben betrekking op de te realiseren ontsluiting (zie 1.5. 'overdruk: indicatieve ontsluiting') binnen art. 1 'Zone voor lokale bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen'.

Reclame en publiciteitsmaatregelen moeten in overeenstemming zijn met de geldende, direct werkende normen volgens de reclamewetgeving (KB 1959), inname openbaar domein (Besl. VI. Reg. 2002), rooilijnendecreet (2009), bouwrijpe stroken langs gewestwegen (KB's 1934), de wegcode (KB 1975) en Vlarem II (Besl. VI. Reg. 1995). Bovenop de direct werkende normen moeten verlichte borden langs N70 of N41 voldoen aan de richtlijnen van het Agentschap Wegen en Verkeer inzake de Variabel Programmeerbare Verlichte Publiciteitsborden.



ART.4: ZONE VOOR NATUURGEBIED EN NUTSVOORZIENINGEN

4.1 CATEGORIE VAN DE GEBIEDSAANDUIDING

Deze bestemming valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 7° 'reservaat en natuur', overeenkomstig art. 2.2.6. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

4.2 BESTEMMING

4.2.1. Algemeen

De zone voor natuurgebied en nutsvoorzieningen is bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu, bestaande uit weiden, graslanden, (bos)aanplantingen, beken en grachten. Agrarische werken en handelingen mogen worden uitgevoerd voor zover ze het specifiek natuurlijke milieu van planten en dieren en de landschappelijke waarde niet schaden.

De zone is bijkomend bestemd voor de infrastructuur van een pompstation. Volgende werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen zijn toegelaten:

- alle werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig of nuttig zijn voor instandhoudingswerken aan het pompstation, inclusief het aanleggen, inrichten of uitrusten van wegen of paden voor de bediening van het pompstation;
- werken en handelingen in functie van groenaanleg en landschapsintegratie.

4.3 INRICHTING EN BEHEER

4.3.1. Constructies en installaties

De maximale bouwhoogte bedraagt 2m voor alle constructies en installaties in het gebied. Ondergrondse installaties zijn toegelaten. De gebruikte materialen, het volume en de vormgeving van de constructies en installaties moeten op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden in de omgeving.

4.3.2. Verhardingen

Verhardingen worden tot een minimum beperkt. De aanleg en het onderhoud van wegen en paden in functie van de toegankelijkheid en exploitatie van de constructies en installaties is toegestaan. Waar in functie van de exploitatie verhardingen noodzakelijk zijn, dient zoveel mogelijk gebruik gemaakt te worden van kleinschalige, waterdoorlatende materialen. Enkel waar dit noodzakelijk is in functie van de exploitatie, draagkracht of opgelegde sectorale voorwaarden kunnen ondoordringbare verhardingen gebruikt worden voor zover de afwatering gebeurt naar de niet-verharde delen of naar een eigen opvang om het water te infiltreren of te bufferen.

4.3.3. Afsluitingen

Het pompstation kan worden afgesloten door een draadafsluiting, al dan niet in combinatie met een streekeigen haag. De draadafsluiting is transparant en bestaat uit een combinatie van palen en draadwerk met een maximale hoogte van 1m.

**4.4 OVERDRUK: INDICATIEF TRACÉ VOOR TRAAG VERKEER****4.4.1. Categorie van de gebiedsaanduiding**

Deze overdruk behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.

4.4.2. Bestemming

ALGEMEEN

De overdruk is voorzien om het plangebied te voorzien van een ontsluiting naar de Pontravelaan. Deze is toegankelijk voor fietsers en voetgangers, voor het onderhoud van het gebied en indien nodig prioritaire voertuigen en brandweer.

4.4.3. Inrichting en beheer

ALGEMEEN

Het indicatief tracé voor traag verkeer is minimum 1,5m breed. Indien prioritaire voertuigen en brandweer deze verbinding noodzakelijk achten moet er een minimum breedte van 4m te realiseren zijn.

Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, straatmeubilair en installaties behorend bij de onder- en bovengrondse nutsleidingen.

Tenzij dit vanuit milieuhygiënisch of bouwtechnisch standpunt niet verantwoord is, worden nieuwe verhardingen aangelegd of bestaande verhardingen bij heraanleg vervangen door waterdoorlatende of halfwaterdoorlatende bestratingsmaterialen.



4.5 OVERDRUK: INDICATIEF TRACÉ VOOR WATERLOOP

4.5.1. Categorie van gebiedsaanduiding

Dit gebied behoort tot de categorie van gebiedsaanduiding van de grondkleur.

4.5.2. Bestemming

ALGEMEEN

Waar op het grafisch plan een indicatief tracé voor waterloop werd aangegeven, is het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de waterloop toegelaten volgens de vigerende wetgeving.

4.5.3. Inrichting en beheer

ALGEMEEN

Binnen een zone van 5m langs beide zijden van het indicatief tracé waterloop geldt een erfdienstbaarheid voor het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de waterloop. Deze zone wordt vrijgehouden van bebouwing en constructies en gereserveerd voor het ruimen van de waterloop. De inrichting van de zone naast de waterloop moet compatibel zijn met het onderhoud van de waterloop.

Afsluitingen, afrasteringen langsheen de waterloop zijn maximum 1,5m hoog en zodanig opgesteld dat ze geen belemmering vormen voor de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop.

In deze strook van 5m mogen geen ophogingen worden uitgevoerd, worden niet-functionele verharde oppervlakten vermeden, dient bij verharding maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen en zijn leidingen en verhardingen bestand tegen het overrijden van machines.

Aanplanting van hoogstammige bomen langsheen de waterloop gebeurt op een plantafstand van minimaal 0,5m tot 1m landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop met een afstand tussen de bomen van minimum 10m zodat de bereikbaarheid van de waterloop met de machine verzekerd blijft. Een haag mag op dezelfde afstand aangeplant worden met een maximale hoogte van 1,5m.

Het betreft een geklasseerde waterloop (O1027a) die voor een deel ten westen het plangebied begrenst. Het is een waterloop van 3^{de} categorie in het beheer van de Polder Schelde Durme Oost.

3. OVERZICHT VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE OPGEHEVEN WORDEN

Volgende stedenbouwkundige voorschriften uit het Bijzonder Plan van Aanleg 'Dorp aan de Durme' (goedgekeurd op 30/11/2007) worden opgeheven voor die (delen van) percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

TABEL 17: OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Art. 1 Zone voor lokale bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 10 Strook voor bedrijventerrein • Art. 12* Gemengde strook voor achteruitbouw en ondergronds nutsvoorzieningen
Art. 2 Projectzone voor wonen	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 10 Strook voor bedrijventerrein • Art 18 Bufferstrook
Art. 3 Zone voor gemengde functies	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1 Strook voor openbare wegen • Art. 10 Strook voor bedrijventerrein • Art. 12* Gemengde strook voor achteruitbouw en ondergronds nutsvoorzieningen • Art. 17 Gemengde strook voor natuurgebied en ondergrondse nutsvoorzieningen
Art. 4 Zone voor natuurgebied en nutsvoorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1 Strook voor openbare wegen • Art. 12* Gemengde strook voor achteruitbouw en ondergronds nutsvoorzieningen • Art. 17 Gemengde strook voor natuurgebied en ondergrondse nutsvoorzieningen

4. BIJLAGE

4.1 LIJST MET STREEKEIGEN EN INHEEMSE HEESTER- EN BOOMSOORTEN

Deze lijst met streekeigen en inheemse heester- en boomsoorten is bindend voor de bestemmingszones binnen het grafisch plan.

Hierna volgen voornamelijk lijsten van bomen en struiken die oorspronkelijk in onze streken voorkwamen of ingevoerd zijn uit andere streken. Deze laatste soorten hebben wel de eigenschap te gedijen in ons klimaat en zijn door hun uitzicht te verenigen met het landschappelijk aanzicht. Alleen voor bomen zijn de specifieke bodemeisen aangeduid.

4.1.1. Bomen

NEDERLANDSE NAAM	WETENSCHAPPELIJKE NAAM	MAX. HOOGTE	GROEI	STANDPLAATS	BODEM
Es	Fraxinus excelsior	25m	traag	○ ●	zware, vochtige klei
Grauwe abeel	Populus x canescens	15-20m	zeer snel	○	niet kieskeurig - goed windresistent
Ratelpopulier of Esp	Populus tremula	20-25m	vlug opgaand	○	niet kieskeurig
Schietwilg	Salix alba	10-15m	vlug	○	niet kieskeurig
Haagbeuk	Carpinus betulus	15-20m	tamelijk snel	○ ●	tot zeer vochtig
Zomereik	Quercus robur	30-35m	zeer traag	○	droog en vruchtbaar zandleem
Winterlinde	Tilia cordata	20-35m	aanvankelijk snel	○ ●	alle gronden / liefst droog
Beuk	Fagus sylvatica	30-35m	traag	○ ●	lemig - stabiele en geen hoge grondwaterstand

LEGENDE:

○ = zon; ● = halfschaduw; ● = schaduw

Genaturaliseerde boomsoorten: zijn zo ingeburgerd dat ze het landschap mee bepalen

NEDERLANDSE NAAM	WETENSCHAPPELIJKE NAAM	MAX. HOOGTE	GROEI	STANDPLAATS	BODEM
Gewone esdoorn	Acer pseudoplatanus	20 - 25 m	snel	● ●	niet kieskeurig ook stenig

4.1.2. Plantensoorten voor wind- en zichtschermen of massieve hagen

NEDERLANDSE NAAM	WETENSCHAPPELIJKE NAAM
Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i>
Gewone esdoorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Zwarte els	<i>Alnus incana</i>
Ruwe berk	<i>Betula pendula</i>
Zachte berk	<i>Betula pubescens</i>
Struikheide	<i>Calluna vulgaris</i>
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>
Tamme Kastanje	<i>Castanea sativa</i>
Rode kornoelje	<i>Cornus sanguinea</i>
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>
Meidoorn	<i>Crataegus</i> soorten
Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewone klimop	<i>Hedera Helix</i>
Hulst	<i>Ilex aquifolium</i>
Wilde liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gewone kamperfolie	<i>Lonicera periclymenum</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Zoete kers	<i>Prunus avium</i>
Vogelkers	<i>Prunus padus</i>
Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>
Vuilboom	<i>Rhamnus frangula</i>
Zwarte bes	<i>Ribes nigrum</i>
Aalbes	<i>Ribes rubrum</i>
Stekelbes	<i>Ribes uva-crispa</i>
Hondsroos	<i>Rosa canina</i>
Schietwilg	<i>Salix alba</i>
Geoorde wilg	<i>Salix aurita</i>
Bos- of waterwilg	<i>Salix caprea</i>
Grauwe wilg	<i>Salix cinerea</i>
Amandelwilg	<i>Salix triandra</i>
Katwilg	<i>Salix viminalis</i>
Gewone vlier	<i>Sambucus nigra</i>
Bergvlier	<i>Sambucus racemosa</i>

Gewone brem	<i>Sarothamnus scoparius</i>
Gewone lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gaspeldoorn	<i>Ulex europaeus</i>
Ruwe iep	<i>Ulmus glabra</i>
Veldiep	<i>Ulmus minor</i>
Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>