



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 0: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

1.1. Op te heffen bepalingen

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Volgende goedgekeurde geldende verkavelingsvergunningen en wijzigingen worden, voor die delen gelegen binnen de plancontour, opgegeven bij de definitieve vaststelling van dit RUP.

O2018061	37018/6878/v/1975/1	OMV_2020087453
37018/3533/v/2001/248	37018/1126/v/1986/6	OMV_2020106786
37018/2915/v/2002/42	37018/7895/v/1993/1002	OMV_2019137188
37018/4905/v/2006/132	37018/5109/v/1985/1	OMV_2018023756
37018/5004/v/2007/21	37018/5951/v/1980/171	OMV_2022095506
37018/5258/v/1996/1	37018/5484/v/1972/3	OMV_2022160138
37018/7547/v/1967/11	37018/7895/v/1976/11	
37018/7549/v/1967/16	37018/5951/v/1980/172	
37018/8737/v/2016/12	37018/6379/v/1987/14	
37018/1586/v/1999/9	37018/935/v/1991/19	
37018/3650/v/1998/1002	37018/8858/v/1983/14	
37018/8793/v/1998/1006	37018/7342/v/1976/12	
37018/8812/v/1976/7	37018/9185/v/1992/500	
37018/8813/v/1980/11		
37018/8813/v/1992/5		
37018/6446/v/1984/1		
37018/2052/v/1982/16		

ARTIKEL 0: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1.2. Bepalingen omtrent werken in functie van waterbeheer

In alle bestemmingszones zijn werken, handelingen en wijzigingen in functie van waterbeheersing en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater toegelaten. Dit voor zover ze de hoofdfunctie van de zone niet in het gedrang brengen en in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.

Om de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden hetzij naar de groenzones - bufferzones op eigen terrein, hetzij naar een bestaand of te voorzien bufferbekken of waterreservoir binnen de bebouwbare of te verharden zones, hetzij op eigen terrein te laten indringen in de ondergrond.

Met betrekking tot waterhuishouding dient steeds prioriteit uit te gaan naar maximaal hergebruik van hemelwater en maximale infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Bovengrondse waterbuffering is te verkiezen boven ondergrondse.

1.3. Bepalingen omtrent werken / constructies i.f.v. openbaar nut

In alle zones voorzien in dit plan zijn werken, constructies of gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut toegelaten, alsook milieutechnische ingrepen, voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan het normale gebruik van de betreffende bestemmingszone.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Voor zover het beoogde doel van de diverse bestemmingszones niet in het gedrang komt, kunnen binnen alle zones werken, constructies of gebouwen in functie van gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden toegelaten. Bij deze werken dient de van toepassing zijnde regelgeving gerespecteerd te worden.

Milieutechnische ingrepen: aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, e.d., zowel voor een private of openbare instelling.

Bouwkenmerken: inplanting, gabarit, materiaalgebruik, Werken/constructies/gebouwen: openbare infrastructuur, omgevingswerken, constructies ten behoeve van waterhuishouding, elektriciteitscabines, bushaltes, ...

ARTIKEL 0: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1.4. Regelmatig vergunde gebouwen / onderhouds-, instandhoudings-, herstel- en renovatiewerken

Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die hoofdzakelijk vergund of vergund geacht zijn, kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Bij grondige, ingrijpende verbouwingen of vervangings- en nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.

Deze bestaande gebouwen kunnen normaal geëxploiteerd worden en komen in aanmerking voor uitbatings- en milieuvergunningen, evenals voor het plaatsen van de voor het bedrijf noodzakelijke machines, voor zolang er geen grondige, ingrijpende verbouwingen of vervangings- en nieuwbouw gebeuren.

1.5. Aansluiting op de aanpalende gebouwen

De aansluiting / koppeling van een in te richten hoofdvolume met het hoofdvolume op het aanpalende perceel, dient op een harmonieuze manier te gebeuren. Bij aaneengesloten bebouwing moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen de bestaande wachtgevel(s) aangesloten worden indien deze aanwezig zijn.

De kroonlijst, de dakvorm en het dakvolume en de materialen van de gebouwen moeten in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en dienen het straatbeeld te ondersteunen. Dit houdt in dat de dakvorm en kroonlijst een gelijkaardige vormgeving dienen te krijgen en dat de materialen qua afmetingen, vorm en kleur gelijkaardig dienen te zijn. Dit principe dient minstens gerespecteerd binnen de eerste 3,00 m, gemeten vanuit de zijkavelgrens van het betrokken gebouw.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Hoofdzakelijk vergund: een stedenbouwkundige vergunningstoestand zoals bedoeld in art. 4.1.1, 7° VCRO.

Numerieke voorschriften: inplanting, bezetting, gabarit, bouwhoogte, bouwdiepte, ...
Herbouwen: zoals bedoeld in art. 4.1.1, 6° VCRO

ARTIKEL 0: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1.6. Zij- en wachtgevels

Zijgevels die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein dienen net als voorgevels een representatieve architectonische uitstraling te hebben. Ze moeten steeds afgewerkt worden, hierbij dient ofwel hetzelfde gevelmateriaal gebruikt te worden als bij de voorgevel ofwel afgewerkt te worden met leien.

De eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van het lager bouwen en/of het afbouwen dienen afgewerkt te worden in volwaardig gevelmateriaal, zijnde parament of leien.

1.7. Technische voorzieningen

Technische voorzieningen moeten in het gebouw worden aangebracht of worden ingewerkt in een schouwvolume dat boven en buiten het basisprofiel mag worden opgericht. Alle leidingen en kanalen voor deze voorzieningen dienen in het gebouw door te lopen tot in de dakconstructie van het hoofdgebouw. Boven op de schouwconstructies mogen geen technische noch mechanische installaties worden geplaatst. Van deze bepaling mag afgeweken worden in het geval van verbouwing.

1.8. Materiaalgebruik

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materiaalkeuze te bestaan.

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

TOELICHTEND

Toelichting en visie

ARTIKEL 0: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1.9. Definities

1.9.1. Bijgebouw

Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de voorziene (hoofd)bestemming in onder te brengen. Bijgebouwen zijn steeds ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

1.9.2. Terreinbezetting / bezettingsgraad

De verhouding tussen de grondoppervlakte van alle gebouwen (hoofd- en bijgebouwen) op één perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele eenheid vormen) t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procent.

1.9.3. Kroonlijsthoogte

De hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de snijlijn van het (dominante) gevelvlak en het dakvlak. Bij platte daken is dit de bovenkant van de deksteen.

1.9.4. Nokhoogte

De nokhoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de bovenzijde van de dakconstructie.

1.9.5. Bouwlaag / onderdakse bouwlaag

Bouwlaag: Een bouwlaag is het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren met een hoogte, aan de buitenkant van het gebouw gemeten, van maximaal 3,5m. Voor functies anders dan wonen kan hiervoor afge- weken worden in de specifieke voorschriften

De gelijkvloerse verdieping is de eerste bouwlaag en de eerste verdieping wordt de tweede bouwlaag genoemd. De kelderverdiepingen worden

TOELICHTEND

Toelichting en visie

ARTIKEL 0: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

niet als een bouwlaag beschouwd voor zover ze zich onder het maaiveld bevinden.

De ruimte onder het dak wordt beschouwd als een volwaardige bouwlaag indien de oppervlakte, met een vrije hoogte van 1.80m, meer is dan de helft van de bebouwde oppervlakte van een meergezinswoning.

De bouwlaag in het dak wordt ook een onderdakse bouwlaag genoemd.

1.9.6. V/T-index

De V/T-index is de verhouding van de totale bruto vloeroppervlakte van alle gebouwen (V) op de totale terreinoppervlakte (T).

Als vloeroppervlakte geldt de som van de vloeroppervlakten (bebouwde en overdekte) van alle bovengrondse vloerniveaus van een gebouw, inclusief de vloeroppervlakte van het dakvolume vanaf 1,8m nuttige hoogte. De buitenruimtes zoals (dak)terrassen worden niet mee in rekening gebracht, tenzij ze overdekt/inpandig zijn.

1.9.7. Typologie verharding

- Definitie open en waterdoorlatende verharding:
Onder open verharding of verharding in open materialen wordt verstaan materialen die, door hun kleinschaligheid, 100% hemelwater doorlaten voor infiltratie. De materialen kunnen verdicht worden door trillen of aandammen, maar worden niet gebonden. Hieronder vallen o.a. dolomiet, kiezels, ternair zand, grasdallen, grindgazon en gelijkaardige materialen. Ook de fundering dient hierbij waterdoorlatend te zijn. Water zal ter plaatse volledig infiltreren.
- Onder waterdoorlatende verharding of verharding in waterdoorlatende materialen wordt verstaan elementen (groter dan bij open verharding) die op zich niet waterdoorlatend hoeven te zijn maar die geen

TOELICHTEND

Toelichting en visie

ARTIKEL 0: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

egaal gebonden oppervlak vormen en door hun beperkte oppervlakte in combinatie met open voegen wel water laten infiltreren. Dit zijn vb betonstraatstenen, kasseien of klinkers die met open voeg of zandvoeg of gelijkaardig worden gelegd op een eveneens waterdoorlatende fundering. Water zal ter plaatse infiltreren maar langzamer dan bij open verharding. Alle open verharding zijn automatisch ook waterdoorlatende verharding.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

ARTIKEL 1: RESIDENTIEEL WOONGEBIED

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

1.1. Hoofdbestemming

Onderhavige zone is bestemd voor woonfunctie in de vorm van ééngezinswoningen, stapelwoningen, zorgwoningen en gemeenschappelijke woonvormen, met inbegrip van alle ruimtegebruik horende bij een woonfunctie en niet storend voor de woonomgeving.

Percelen kunnen opgesplitst worden waardoor verdichting is toegestaan voor zover voldaan wordt aan de overige bepalingen.

Het perceel aangeduid met een zwarte asterisk dient bouwvrij gebouwen te worden.

1.2. Nevenbestemming

In nevenbestemming zijn diensten, kleinhandel en kleinschalige ambachtelijke activiteiten inpasbaar in de woonomgeving toegestaan.

De nevenbestemming dient steeds in combinatie met een woonfunctie te worden voorzien en dient hieraan ondergeschikt te zijn.
Ze mag maximum vloeroppervlakte 100m² innemen.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Deze zone valt onder de bestemmingscategorie 'wonen'

Gemeenschappelijk wonen: een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer. vb zijn co-housing, woningdelen, etc.

Percelen kunnen bijgevolg als volgt opgesplitst worden:

- wanneer de perceelsbreedte min. 20m bedraagt: in gelijkwaardige delen waarbij de woningen een gelijke voorbouwlijn t.o.v. de rooilijn hebben.
- Wanneer het perceel ter hoogte van de achterpercelsgrens grenst aan openbaar domein en het perceel een minimale oppervlakte heeft van 750m².

Dit perceel is belast met ondergrondse leidingen, optrekken van vaste constructies is uitgesloten.

Onder kleinschalige ambachtelijke activiteiten worden activiteiten verstaan waarbij het maakproces niet geïndustrialiseerd of geautomatiseerd is maar grotendeels bestaat uit handenarbeid en op schaal van de woonomgeving kan ingepast worden of het zijn (maak)activiteiten die in hoofdzaak op verplaatsing worden uitgevoerd en waarbij op deze locatie de goederen tijdelijk worden stockeerd.

Dit kan vb een warme bakker zijn, een fietsenhersteller, een klusjesman, een 'werkplaats/opslagruimte' van éénmansbedrijfje waarbij het effectieve werk op verplaatsing gebeurt etc.

Grotere activiteiten en KMO's zijn niet inpasbaar, bestaande vergunde bedrijven krijgen een uitdoofbeleid hierdoor.

ARTIKEL 1: RESIDENTIEEL WOONGEBIED

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

Binnen de zone kunnen woningen voorzien worden onder de vorm van gesloten, halfopen en open bebouwing.

2.1. Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt.

Ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen, die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.

2.1.1. Plaatsing t.o.v. de rooilijn voorste perceelsgrens

- Minimum 3.00 maximum 6.00m tov de rooilijn, gelet op het bestaande straatbeeld.
- Bij koppeling van gebouwen dient de voorbouwlijn gelijklopend, tov de naastliggende perceel(en) waaraan deze gekoppeld zijn. Voor maximaal 30% van de voorgevel kan hiervan op een architecturaal en ruimtelijk verantwoorde manier worden afgeweken.

2.1.2. Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrenzen

- Indien op het aanpalend perceel op de perceelsgrens werd of zal worden gebouwd, is het plaatsen van de zijgevel op de zijperceelsgrens (koppelen) verplicht.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Buitensporige hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:

- overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt;
- schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is;
- geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden halen.

De voorste perceelsgrens is de perceelsgrens waar de hoofdontsluiting van het perceel zich bevindt.

Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor de inplanting tegenover de rooilijn. De inplanting van de gebouwen is vrij, mits rekening te houden met het bestaande straatbeeld en de naastliggende percelen.

ARTIKEL 1: RESIDENTIEEL WOONGEBIED

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Wanneer een bestaande wachtgevel vrij komt door sloop of wanneer er geheel of gedeeltelijk niet tegenaan gebouwd wordt, dient deze afgewerkt te worden door de laatst bouwende in parament passend bij de bestaande woning (idem bij sloop)
- Indien op het aanpalend perceel een bouwvrije strook van ten minste 3,00 m aanwezig is, dient eveneens een bouwvrije strook gerespecteerd te worden van minstens 3,00 m ten opzichte van betrokken zijperceelsgrens.

2.1.3. Plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrens

Ten opzichte van de achterperceelsgrens dient minimaal 8m gerespecteerd te worden.

2.2. Bezettingsgraad

Onverminderd de bepalingen inzake de toegelaten bouwdiepte en inplanting mag :

- maximaal 40% worden bebouwd (met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen), met een maximum van 250 m² bij vrijstaande bebouwing
- maximaal 50% bebouwd worden (met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen), met een maximum van 200 m² halfvrijstaande bebouwing.

2.3. Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen en een onderdakse bouwlaag:

- de kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,5m,
- de nokhoogte maximum 10m.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Bij sloop dient de wachtgevel afgewerkt te worden wanneer voor een langere periode niet tegenaan zal gebouwd worden. Wanneer er reeds een nieuwe stedenbouwkundige vergunning is, dient de gevel enkel afgewerkt te worden voor de delen waar niet tegen gebouwd wordt en tijdens de bouw van de nieuwe constructie.

De achterperceelsgrens is de kavelgrens recht tegenover de grens waarop de hoofdontsluiting van het perceel zich bevindt.

ARTIKEL 1: RESIDENTIEEL WOONGEBIED

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.4. Dakvorm

De dakvorm is vrij, doch bij eventuele aanbouw dient er een volwaardige koppeling te gebeuren.

2.5. Bijgebouwen

Behoudens vergunde of vergund geachte toestand, is per perceel één vrijstaand, niet voor verblijf bestemd, bijgebouw toegelaten, met een maximum oppervlakte van 40 m² en een maximum hoogte van 3,5 m. Bijgebouwen kunnen op de perceelsgrens voorzien worden indien koppeling mogelijk is, ofwel op minimum 1,00m van de perceelsgrens.

Bijkomend kan aan 1 zijde van het hoofdgebouw, bij een vrije breedte van min. 4,00m, 1 carport voorzien worden met een maximale hoogte van 3.5m Een carport dient minimum 3 open wanden te hebben.

3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

De niet-bebouwde en niet-verharde delen binnen onderhavige zone dienen ingericht te worden als tuinzone en beplant te worden.

3.1. Inrichting van de niet-bebouwde ruimte

- De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel dienen volledig als tuin ingericht te worden. Maximaal 35% van deze ruimte mag worden verhard ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en terras en andere constructies die geen gebouw zijn. De voortuin mag hierbij maximaal 50% verhard worden, behoudens vergunde toestand. Alle verhardingen dienen op eigen terrein te infiltreren of gebufferd te

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Bij aanbouw (of op minder dan 50cm afstand) wordt de gemeenschappelijke wand met het hoofdgebouw beschouwd als een gesloten wand.

ARTIKEL 1: RESIDENTIEEL WOONGEBIED

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

worden. Hemelwater van private verharding mag niet afstromen naar het openbaar domein of aanpalende percelen.

- In de tuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers, caravans en vergelijkbare verboden.
- Het plaatsen van masten en pylonen binnen deze zone is verboden.

3.2. Afsluitingen

Afsluitingen met een maximale hoogte van 2,00 m zijn toegelaten.

Afsluitingen in beton, houten panelen of kunststof zijn steeds uitgesloten.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Steunplaten onderaan de afsluitingen e.d. zijn wel toegestaan zolang het merendeel van de afsluiting bestaat uit andere materialen

ARTIKEL 2: PROJECTZONE VOOR RESIDENTIEEL WONEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

1.1. Hoofdbestemming

Onderhavige zone is bestemd voor woonfunctie ingebed in openbaar groen en met inbegrip van alle ruimtegebruik horende bij een woonfunctie en niet storend voor de woonomgeving.

Hierbij worden ééngezins- of meergezinswoningen voorzien.

De goede ruimtelijke ordening van het gebied dient hierbij gegarandeerd te blijven. De zone dient hiervoor als 1 geheel te worden ontwikkeld zodat er een garantie is op een goede en kwalitatieve samenhang van het openbaar domein, de verhouding verharding/groen in balans blijft en de relatie met de omliggende zones gegarandeerd wordt.

Er wordt ook hier gestreefd naar een toonaangevende architectuur

1.2. Nevenbestemming

In nevenbestemming kunnen diensten en vrije beroepen voorzien worden met een maximum van 30% van de totale vloeroppervlakte.

2. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

2.1. Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt.

Meergezinswoningen dienen ingeplant te worden langs de westelijke zijde van de projectzone en georiënteerd worden op het agrarische gebied.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Deze zone valt onder de bestemmingscategorie 'wonen'

ARTIKEL 2: PROJECTZONE VOOR RESIDENTIEEL WONEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen, die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.

2.2. Vloer/terrein index

Er wordt een V/T voorop gesteld van maximaal 1.

2.3. Bouwhoogtes

De maximale bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen voor eengezinswoningen tot 3 bouwlagen voor meegezinswoningen.

Er wordt gemiddelde 3,5m per bouwlaag gerekend.

2.4. Dakvorm

Platte daken zijn verplicht.

2.5. Bijgebouwen

Vrijstaande bijgebouwen zijn verboden. Bijgebouwen kunnen enkel voorzien worden indien ze aangebouwd worden aan het hoofdvolume van de ééngesinswoning en er architecturaal deel van uitmaken.

Carports dienen integraal deel uit te maken van de woning.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Buitensporige hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:

- overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt;
- schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is;
- geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden halen.

ARTIKEL 2: PROJECTZONE VOOR RESIDENTIEEL WONEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

De niet-bebouwde en niet-verharde delen binnen onderhavige zone dienen te worden ingericht als private of openbare groenzone.

Minimaal 20% van de projectzone dient ingericht te worden als buurt-parkje met streekeigen groen en zit- en speelelementen. T.o.v. het open landschap dient een groenzone met hoogstambomen te worden voorzien.

3.1. Verhardingen

Voor individuele percelen:

Voor ééngezinswoningen kan, naast de strikt noodzakelijke toegangen en opritten, per woonperceel maximaal 25m² verharding voorzien worden.

Alle hemelwater van verhardingen dienen op eigen terrein te infiltreren of opgevangen te worden om te infiltreren via gemeenschappelijke infiltratiebekkens binnen de projectzone.

Hemelwater van private verharding mag niet afstromen naar het openbaar domein.

3.2. Afsluitingen

Grenzend aan openbaar domein kunnen enkel afsluitingen worden toegelaten die de beeldkwaliteit verhogen.

De afsluitingen dienen uniform te zijn en bepaald te worden bij de inrichting van deze zone.

Afsluitingen in beton, houten panelen of kunststof zijn steeds uitgesloten.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Met afsluitingen die de beeldkwaliteit verhogen, wordt bedoeld: levende hagen al dan niet met draad versterkt, muurtjes in (sier)metselwerk, visueel open afsluitingen als: (smeedijzeren) hekwerk, draadafsluitingen (zonder matten, doeken of plastic stroken) en natuurlijke materialen als wilgentenen (schermen, muurtjes, e.d.), heide-matten, enz.

Steunplaten onderaan de afsluitingen e.d. zijn wel toegestaan zolang het merendeel van de afsluiting bestaat uit andere materialen

ARTIKEL 3: PROJECTZONE VOOR WONEN MET KLEINSCHALIGE BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND	TOELICHTEND
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie
1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN 1.1. Hoofdbestemming Onderhavige zone is bestemd voor ééngezinswoningen in combinatie met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid waarbij de woonfunctie minimum 50% van de totale vloeroppervlakte dient in te nemen . Percelen dienen minimum 750m² te bedragen. De goede ruimtelijke ordening van het gebied dient hierbij gegarandeerd te blijven. De zone dient hiervoor als 1 geheel te worden ontwikkeld zodat er een garantie is op een goede en kwalitatieve samenhang van het openbaar domein, de verhouding verharding/groen in balans blijft en de relatie met de omliggende zones gegarandeerd wordt. Er wordt ook hier gestreefd naar en toonaangevende architectuur. 2. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN 2.1. inplanting De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt. De woning dient aan de straatzijde ingeplant te worden, bedrijfsunits dienen achter de woning ingeplant te worden. Ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen, die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan. Dit dient informatief, om een goede afweging te kunnen maken, aange- toond te worden bij de aanvraag tot omgevingsvergunning.	Deze zone valt onder de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid' Er wordt gemikt op kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes met laagdynamisch karakter in de vorm van ateliers, loodsen, units,... met een maximale oppervlakte van max. 400m². Dit kunnen vb éénmanszaken of met bedrijfjes met zeer beperkt personeel (grootteorde 1 à 2 mensen) zijn, beperkte mobiliteitsgeneratie hebben en geen abnormale hinder geven naar uitstoot, licht, geluid, stof, geur, etc. bedrijven dienen aan te tonen bij aanvraag van vergunning dat er op milieu-technisch vlak geen hinder zal ontstaan voor de mens en de omgeving. <u>Buitensporige hinder</u> kan ondermeer ontstaan als gevolg van: • overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt; • schending van de privacy, indien de inblik in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is; • geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden halen.

ARTIKEL 3: PROJECTZONE VOOR WONEN MET KLEINSCHALIGE BEDRIJVGHEID

VERORDENEND	TOELICHTEND
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie
2.2. terreinbezetting Maximaal 60% van een individueel perceel mag ingenomen worden door bebouwing. 2.3. bouwhoogtes De maximale bouwhoogte bedraagt 7m. 2.4. dakvorm Platte daken zijn verplicht. 2.5. bijgebouwen Naast de bedrijfsunit zijn geen vrijstaande bijgebouwen meer toegestaan. Carports dienen integraal deel uit te maken van de woning. 3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN De niet-bebouwde en niet-verharde delen binnen onderhavige zone dienen te worden ingericht als tuin of openbare groenzone. 3.1. Verhardingen Voor individuele percelen: Naast de strikt noodzakelijke toegangen en opritten voor de woning en de bedrijfsunit, kan er per perceel maximaal 25m² verharding bijkomend voorzien worden. Alle hemelwater van verhardingen dienen op eigen terrein te infiltreren of opgevangen te worden om te infiltreren via gemeenschappelijke infiltratiebekkens binnen de projectzone.	

ARTIKEL 3: PROJECTZONE VOOR WONEN MET KLEINSCHALIGE BEDRIJVGHEID

VERORDENEND	TOELICHTEND
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie
Hemelwater van private verharding mag niet afstromen naar het openbaar domein. 3.2. Afsluitingen Grenzend aan openbaar domein kunnen enkel afsluitingen worden toegelaten die de beeldkwaliteit verhogen. De afsluitingen dienen uniform te zijn en bepaald te worden bij de inrichting van deze zone. Afsluitingen in beton, houten panelen of kunststof zijn steeds uitgesloten.	Met afsluitingen die de beeldkwaliteit verhogen, wordt bedoeld: levende hagen al dan niet met draad versterkt, muurtjes in (sier)metselwerk, visueel open afsluitingen als: (smeedijzeren) hekwerk, draadafsluitingen (zonder matten, doeken of plastic stroken) en natuurlijke materialen als wilgentenen (schermen, muurtjes, e.d.), heide-matten, enz. Steunplaten onderaan de afsluitingen e.d. zijn wel toegestaan zolang het merendeel van de afsluiting bestaat uit andere materialen.

ARTIKEL 4: OPENBAAR GROEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Onderhavige zone is bestemd voor groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige bomen en heesterbeplantingen, speelterreinen met hun infrastructuur, met inbegrip van verhardingen i.f.v. wandel- en fietspaden en i.f.v. ontsluiting van de wijk, alsook voor beperkte nutsinfrastructuur in functie van het goed functioneren van deze bestemming en overheids- en nutsgebouwen.

De groenzone staat in voor een landschappelijke en ecologische verbinding doorheen de wijk en functioneert als een groene as voor langzaam en zacht verkeer, aangeduid met een donker groene pijl (art.5: Trage weg in overlay). Ze draagt bij tot het realiseren van een groene woonomgeving. De groene as wordt ingericht i.f.v. een functioneel en recreatief (mede)gebruik.

2. INRICHTING EN BEHEER

De zone dient ingericht te worden met streekeigen beplanting. De groenaanleg dient te worden gerealiseerd door middel van grassen, struiken, laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

Binnen deze groenzone mogen kleinschalige constructies eigen aan een groene ruimte, worden opgericht. Verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van de aanleg van wandel- of fietspaden, speelterreinen en onderhoudsstroken.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Deze zone valt onder de bestemmingscategorie 'wonen'

De trage verbinding aangeduid in donker groene pijl, (art. 5), kan max. 10m uit de as van de weg verschoven worden.

Kleinschalige constructies eigen aan een groene ruimte zijn bv. speeltoestellen, kunstwerken, schuilhokjes, parkmeubilair, nutsvoorzieningen, etc.

ARTIKEL 5: OPENBARE WEGENIS

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Deze zone is bestemd voor openbare wegen en de daarbij horende nuts-
infrastructuur, groenvoorzieningen en vrije ruimte.

Nieuw te ontwikkelen wegenis valt na overdracht onder huidig artikel.

2. INRICHTING EN BEHEER

De zone mag worden verhard en ingericht in functie van wegvakken,
parkeerstroken, pleinen, fiets- en voetpaden en andere noodzakelijke ele-
menten voor het verkeer.

Binnen de zone zijn gemeenschaps- en nutsvoorzieningen toegelaten,
voor zover ze kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weg-
gebruikers niet hinderen. Signalisatie, verlichting en straatmeubilair zijn
eveneens toegelaten onder dezelfde voorwaarden. Voor zover de breedte
van de zone voor openbare wegenis en de daarbij horende vrije ruimte dit
toelaat, moet het straatbeeld worden voorzien van groenelementen.

Openbaar groen dient gerealiseerd te worden in streekeigen beplanting.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Deze zone valt onder de bestemmingscategorie 'wonen'.

vb.: ter ontsluiting van o.a. de projectzone of inbreidingsprojecten

Onder gemeenschaps- en nutsvoorzieningen wordt verstaan: elektriciteitscabines,
telefooncabines, schuilhokjes, straatmeubilair,...

ARTIKEL 6: TRAGE WEG IN OVERLAY

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

De trage wegen in overlay zijn aangeduid met donker groene pijlen en zijn indicatieve aanduiding van fiets- en voetgangersverbindingen.

2. INRICHTING EN BEHEER

De tracés zijn indicatief aangeduid op het bestemmingsplan en mogen verplaatst worden over een afstand van max. 10m aan beide zijden van de as. De tracés en aanlegwijze dienen voorwerp uit te maken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de inrichting van de onderliggende bestemmingszone(s). Deze bijkomende documenten gelden enkel als informatief document voor de vergunningverlenende instantie i.f.v. de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

Ten behoeve van de tracés voor langzaam verkeer dient een vrije breedte van minstens 2,50 m voorzien te worden bij nieuw te realiseren verbindingen. Bij inrichting i.f.v. calamiteiten-voorzieningen dient een (obstakelvrije) zone van min. 3,50 m breed beschikbaar te zijn.

Binnen de tracés is geen bebouwing toegelaten, tenzij voor openbare nutsvoorzieningen, die verband houden met het openbaar domein en voor zover deze de veiligheid niet in het gedrang brengen.

De trage wegen worden ingericht in waterdoorlatende materialen op waterdoorlatende funderingen of het hemelwater dient af te vloeien naar de aanpalende openbare groenzones voor infiltratie.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Deze zone is een aanduiding in overlay en valt samen met de onderliggende bestemmingscategorie

Bestaande verbindingen kunnen behouden blijven.

ARTIKEL 6: TRAGE WEG IN OVERLAY

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Hemelwater mag niet afvloeien naar aanpalende private percelen om overlast te vermijden.

TOELICHTEND

Toelichting en visie