

Stedenbouwkundige voorschriften

Algemene voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

- In alle zones voorzien in dit plan mogen kleine inrichtingen van openbaar nut zoals infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, telefoon, e.d.) opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving.
In alle voor bebouwing in aanmerking komende bestemmingszones in dit plan mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen (postkantoor, kinderopvang, lokalen voor verenigingen,...) opgericht worden voor zover ze voldoen aan de bouwvoorschriften van de betreffende zone en mits deze in hun exploitatie geen hinder betekenen voor het normale functioneren van de betreffende bestemmingszone.
- Alle bestaande (hoofdzakelijk) vergund (geachte) gebouwen kunnen gerenoveerd en/of verbouwd worden. Bij herbouw of uitbreiding van het volume dienen de voorschriften van onderhavig RUP te worden opgevolgd.
De inplanting en de bouwdiepte van de bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen kan behouden blijven bij verbouwing, uitbreiding, indien hierdoor de plaatselijke aanleg niet in het gedrang komt.
- Bestaande en vergunde functie kunnen behouden blijven. Wanneer deze verdwijnen bij aanvaag tot een stedenbouwkundige vergunning voor functiewijziging, dient de bestemming van het perceel volgens onderhavig RUP te worden gerespecteerd.
- Materialen
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. De materialen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

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

- Bij het bouwen, inrichten en het beheer moet een zo hoog mogelijk niveau van duurzaamheid worden nagestreefd, zowel m.b.t. de ruimte inname, de energiehuishouding, de waterhuishouding, de afvalstromen als m.b.t. het materiaalgebruik.
- Definities
 - Hoofd- en nevenbestemming
De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 60% van de totale gerealiseerde oppervlakten is bestemd voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten.
De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 40% van de totale gerealiseerde oppervlakte is aangewend of zal aangewend worden, voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.
 - Terreinbezetting
De terreinbezetting wordt uitgedrukt in ofwel een max. aantal m² ofwel in het procent van de totale bebouwde oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen t.o.v. de totale oppervlakte van de kavel waarop de betreffende bebouwing voorkomt.
 - Inplanting t.o.v. de rooilijn
Bepaalt de min. afstand t.o.v. de rooilijn, gelegen, tenzij anders vermeld, op de zonegrens tussen de bestemmingszone voor wegenis en openbaar domein en de andere bestemmingszones.
 - Inplanting t.o.v. de zijkavelgrens
Bepaalt de min. afstand t.o.v. de zijkavelgrens.

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens Bepaalt de min. afstand t.o.v. de achterkavelgrens. De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de rooilijn langswaar het perceel toegankelijk is. Indien twee of meer kavelgrenzen aan deze definitie kunnen voldoen, wordt slechts deze grens of grenzen, waarop geen gemeenschappelijke muur tussen de hoofdgebouwen bestaat of kan opgetrokken worden, als achterkavelgrens beschouwd. Hoekpercelen hebben hierdoor geen achterperceelsgrens. ▪ Bouwhoogte De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant kroonlijst of dakrand. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Bij geaccidenteerd terrein wordt het maaiveld ter plaatse van de beschouwde gevel als referentie genomen. Voor woningen wordt de max. bouwhoogte uitgedrukt in aantal bouwlagen. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst of dakrand. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,50 meter toegekend, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van max. kroonlijst – en/of nokhoogte). In die zin wordt de max. bouwhoogte van grootschalige bebouwing enkel uitgedrukt in max. kroonlijst – en/of nokhoogte. ▪ Deelzones Deelzones worden enkel besproken wanneer er voor een bepaald aspect afwijkende voorschriften gelden. Wanneer voor een bepaald aspect geen specifieke voorschriften vermeld worden, dient men de voorschriften van de hoofdzone te volgen. 	

VERORDENEND*Stedenbouwkundige voorschriften***TOELICHTEND**

toelichting en visie

- Volgende verkavelingsvergunningen + wijzigingen binnen het gebied komen te vervallen bij goedkeuring van onderhavig RUP.
 - 1: VK 1962/1
 - 2: VK 1962/2
 - 3: VK 1963/5
 - 4: VK 1963/6
 - 5: VK 1964/14
 - 6: VK 1964/16
 - 7: VK 1964/17
 - 8: VK 1964/19
 - 9: VK 1965/20
 - 10: VK 1966/24
 - 11: VK 1967/28
 - 12: VK 1967/29
 - 13: VK 1967/32
 - 14: VK 1969/1
 - 15: VK 1970/2
 - 16: VK 1970/7
 - 17: VK 1971/2
 - 18: VK 1973/2
 - 19: VK 1973/3
 - 20: VK 1974/1
 - 21: VK 1974/2
 - 22: VK 1975/3
 - 23: VK1978/78
 - 24: VK 1979/80
 - 25: VK 1979/81 - VK 2003/11
 - 26: VK 1981/91
 - 27: VK 1982/98
 - 28: VK 1982/100
 - 29: VK 1983/105

De nummering van de verkavelingen verwijst naar de nummers op het bestemmingsplan bij de kaart met te vervallen verkavelingen.

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 30: VK 1983/106 ▪ 31: VK 1984/112 ▪ 32: VK 1985/116 ▪ 33: VK 1990/146 ▪ 34: VK 1994/169 ▪ 35: VK 1995/175 ▪ 36: VK 1997/2 ▪ 37: VK 1998/2 ▪ 38: VK 1998/11 ▪ 39: VK 2003/12 ▪ 40: VK 2003/14 ▪ 41: VK 2005/7 ▪ 42: VK 2007/6 ▪ 43: VK 2008/9 ▪ 44: VK 2009/3 	

Zone 1: Gemengd Woongebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschrift

Deze zone heeft een kernfunctie waarbij de nadruk op wonen ligt. Naast wonen kunnen volgende functies voorzien worden als hoofdbestemming per perceel:

- Kantoren
- Diensten
- Horeca
- Kleinschalige detailhandel
- Functies van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen

Eén garage of autostandplaats per woongelegenheden bij nieuwbouw, herbouw of grondige renovatie is verplicht op eigen terrein, binnen wandelafstand van de woning.

De nodige parkeerplaatsen in functie van andere functies dan wonen, dienen voorzien te worden op het perceel.

Bestaande vergunde bedrijvigheid (KMO, ambachtelijke bedrijvigheid, productie,...) kan blijven bestaan en verder evolueren als hoofdfuncties zolang er geen hinder voor de omwonenden is en de draagkracht van de omgeving niet overschreven wordt.

Nieuwe bedrijvigheid kan zich niet vestigen.

2. Bebouwingsvoorschriften

Bij gekoppelde bebouwing zijn de vormgeving, de dakhelling en het aantal bouwlagen van de eerst gebouwde woning richtinggevend voor de tweede woning. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of beide

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie wonen (Besluit VI.R. 11/04/2008)

Onder kleinschalige detailhandel wordt verstaan handeldie de schaal van de buurt niet overschrijd (morfologie, perceelsgrootte, e.d.) In nevenbestemming mag de handel slechts max. 40% van de vloeroppervlakte innemen en is de bezettingsgraad bepaald in punt 3.3. Hieronder wordt de oppervlakte bijkomend beperkt.

Op wandelafstand wordt beschouwd binnen een straal van 200m. De gemeente kan een tegenprestatie eisen bij niet realiseren. Deze tegenprestaties dienen vastgelegd te worden in een gemeentelijke verordening en/of reglement.

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>kavelgrenzen moet de nieuwe bebouwing tegen deze gevels worden aangesloten en dient de voorbouwlijn over 2,00m gevolgd worden.</p> <p>Niet afgewerkte muurdelen waartegen gebouwd wordt, dienen afgewerkt te worden in duurzame materialen en één geheel vormen met een van beide woningen, minimaal tot de hoogte van de kroonlijst. Boven de kroonlijst kunnen de niet afgewerkte muurdelen in plaatmaterialen (vb gevelleien) afgewerkt worden. De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de parametrafwerking van de niet afgewerkte zijgeveldelen.</p> <p>3. Inplantingsvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Afstand ten opzichte van de rooilijn: min 0m - max. 10m Bij koppelen is het gebouw waartegen aangebouwd wordt bepalend. ▪ Afstand tot de zijkavelgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bij koppeling: 0m ▪ Bij niet koppelen: min. 3m ▪ Afstand tot de achterkavelgrens: min. 5m. Uitgezonderd bij bijgebouwen: 1m of gekoppeld met gelijkaardige constructies. Bij hoekpercelen is geen achterperceelsgrens gedefinieerd. 1/8 van het hoekperceel, palend aan beide zijperceelsgrenzen dient onbebouwd te blijven. <p>3.1 Maximale bouwdiepte</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bij open bebouwing: Gelijkvloers max. 20m, op verdiep max. 15m ▪ Bij halfopen en gesloten bebouwing: op gelijkvloers max. 18m, op verdiep max. 15m 	<p>De bouwdiepte wordt gemeten vanaf de voorgevel en mits de bouwrijke afstanden gerespecteerd worden.</p>

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze bouwdieptes gelden mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en de daaruit voortvloeiende bouwvrije stroken.

3.2 Bouwhoogte

Maximaal 2 bouwlagen plus een onderdakse bouwlaag met uitzondering van de deelzones aangeduid met een zwarte pijl in overlay waar een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen plus een onderdakse bouwlaag bij hellende daken zijn toegestaan.

Voor de deelzone aangeduid met zwarte arcering kan de maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen onder de kroonlijst overschreden worden wanneer de kroonlijst en nokhoogte van het aanpalende gebouw waartegen gebouwd wordt, gevolgd worden.

3.3 Maximale terreinbezetting

De maximale terreinbezetting is het totaal van het hoofdgebouw en de bijgebouwen.

- Open bebouwing: max. 250m²
- Halfopen bebouwing: max. 200m²
- Gesloten bebouwing: max. 180m²

Deze maximale terreinbezetting gelden mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en de daaruit voortvloeiende bouwvrije stroken.

3.4 Dakvorm

De dakvorm is vrij. Bij hellende daken geldt een minimale helling van 25%.

Per bouwlaag wordt een max. hoogte van 3.5m gerekend. De hoogte wordt gerekend vanaf de aanzet van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. De inkomdorpel ligt max. 0.4m boven niveau van het openbaar domein ter hoogte van de rooilijn.

De deelzones aangeduid met zwarte pijl zijn die percelen waar de pijl op ligt.

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>		TOELICHTEND
		toelichting en visie
<p>3.5 Uitbouwen Bij woningen op de rooilijn zijn op verdiep uitbouwen aan de voorgevel toegestaan met een max. breedte van 0,5mde breedte gelijk aan de voetpadbreedte verminderd met 0.75m niet overschreden wordt. Uitbouwen mogen de max. 2/3 gevelbreedte niet overschrijden en dienen min. 0.60m van de gemeenschappelijke zijgevel te blijven bij koppeling.</p> <p>3.6 Inrichtingsvoorschriften De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als tuinstrook. Kleinschalige constructies als tuinhuisjes, volières, pergola's, vijvers, terrassen, etc., eigen aan een tuin zijn hierbij toegestaan. De niet bebouwde ruimte kan maximaal 50% verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient hierbij uitgevoerd te worden aan waterdoorlatende materialen of indien niet-doorlaatbare materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende groenstroken voor infiltratie.</p> <p>Bij andere functies dan wonen kan de niet-bebouwde ruimte 100% verhard worden. De verharding dient uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen tenzij dit milieutechnisch niet mogelijk is.</p> <p>De niet verharde delen dienen beplant te worden en ingericht als groene ruimte.</p> <p>Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan met een max. hoogte van 2.00m. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen al dan niet met een betonnen onderplaat, metselwerk, hekwerk, levende hagen en hout. Betonnen afsluitingen zijn uitgesloten</p>		

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

3.7 Bijgebouwen

Losstaande constructies of bijgebouwen, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdbouw, zoals een garage, carport, berging en tuinhuisje kunnen binnen onderhavige zone voorzien worden, mits aan volgende voorwaarden is voldaan :

- De totale grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m² . uitgezonderd op percelen aangeduid met een zwarte pijl waarbij bijgebouwen in functie van garages de totale oppervlakte mogen overschrijden zodoende 1 garage per wooneenheid te realiseren op eigen terrein.
- De inplanting op 0,00 meter bij koppeling met een gelijkaardige constructie of minimum 1,00 meter van de perceelsgrens.
- Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aansluiting te gebeuren met een gelijkaardige constructie.
- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 2.50 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen, dakhelling max. 45°. Bij platte daken kan de nokhoogte opgetrokken worden tot 3.0m.
- Carports:
Het plaatsen van carports naast de woning wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:
 - Een carport is een constructie die minstens langs twee zijden een open structuur vertoont.
 - De materiaalkeuze dient in harmonie te zijn met het hoofdbouw
 - Een carportconstructie wordt slechts toegelaten voor zover ruimtelijk verantwoord

De oppervlakte mag enkel overschreden worden in functie van het voorzien van 1 garage per wooneenheid. Meer garages voor verhuur of bijkomende berging/2e garage kan niet.

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plaatsing tot op 1m van de perceelsgrens is toegestaan (in geval van open constructie aan deze zijde) of op de perceelsgrens, als er een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting wordt voorzien en mits koppeling. ▪ bouwlijn van de carport dient te starten op min 1,5 meter achter de bouwlijn van de woning ▪ maximum oppervlakte: 21m² ▪ maximum hoogte: 3m ▪ enkele mogelijk langs 1 zijde van de woning <p>3.8 Inrichtingsvoorschriften naar waterafvoer Gescheiden aansluiting is verplicht wanneer er op het openbaar domein een gescheiden stelsel aanwezig is.</p> <p>3.8.1 Afvalwater Er dient aangesloten te worden op het openbare rioleringsstelsel.</p> <p>3.8.2 Hemelwater Opvang en buffering van hemelwater is verplicht alvorens over te lopen in de openbare riolering. Hergebruik van regenwater wordt nagestreefd.</p>	<p>toelichting en visie</p> <p>Opvang en buffering van hemelwater dient georganiseerd te worden binnen onderhavige zone.</p>

Zone 2: Woongebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Bestemmingsvoorschrift

1.1 Hoofdbestemming

Deze zone heeft als hoofdbestemming wonen.

Eén garage of autostandplaats per woongelegenheden is verplicht.

1.2 Nevenbestemming

In nevenbestemming zijn toegestaan:

- Kleinschalige detailhandel
- Diensten
- Kantoren zonder loketfunctie

De nodige parkeerplaatsen in functie van andere functies dan wonen, dienen voorzien te worden op het perceel.

Bestaande, vergunde bedrijvigheid (KMO, ambachtelijke bedrijvigheid, productie,...) kan blijven bestaan zolang er geen hinder voor de omwonenden is en de draagkracht van de omgeving niet overschreven wordt. Uitbreiding wordt uitgesloten. Een functiewijziging voor bestaande bedrijvigheid is uitgesloten.

Nieuwe bedrijvigheid kan zich niet vestigen.

2. Bebouwingsvoorschriften

Bij gekoppelde bebouwing zijn de vormgeving, de dakhelling en het aantal bouwlagen van de eerst gebouwde woning richtinggevend voor de tweede woning. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij

Deze zone valt onder de categorie wonen (Besluit VI.R. 11/04/2008)

Onder kleinschalige detailhandel wordt verstaan handeldie de schaal van de buurt niet overschrijd (morfologie, perceelsgrootte, e.d.) In nevenbestemming mag de handel slechts max. 40% van de vloeroppervlakte innemen en is de bezettingsgraad bepaald in punt 3.3. Hieronder wordt de oppervlakte bijkomend beperkt.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Bij halfopen en gesloten bebouwing: op gelijkvloers max. 15m, op verdiep max. 12m
- Deze bouwdieptes gelden mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en de daaruit voortvloeiende bouwrijke stroken.

2.3 Bouwhoogte

Maximaal 2 bouwlagen plus een onderdakse bouwlaag bij hellend dak.

2.4 Maximale terreinbezetting

De maximale terreinbezetting is het totaal van het hoofdgebouw en de bijgebouwen.

- Open bebouwing: max. 250m²
- Halfopen bebouwing: max. 200m²
- Gesloten bebouwing: max. 180m²

Deze maximale terreinbezetting gelden mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en de daaruit voortvloeiende bouwrijke stroken.

2.5 Dakvorm

De dakvorm is vrij. Bij hellende daken geldt een minimale helling van 25%.

2.6 Uitbouwen t.o.v. de rooilijn

Bij woningen op de rooilijn zijn op verdiep uitbouwen aan de voorgevel toegestaan met een max. breedte van 0,5m de breedte gelijk aan de voetpadbreedte verminderd met 0.75m niet overschreden wordt. Uitbouwen mogen de max. 2/3 gevelbreedte niet overschrijden en dienen min. 0.60m van de gemeenschappelijke zijgevel te blijven bij koppeling.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Per bouwlaag wordt een max. hoogte van 3.5m gerekend. De hoogte wordt gerekend vanaf de aanzet van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. De inkomdorpel ligt max. 0.4m boven niveau van het openbaar domein ter hoogte van de rooilijn.

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>3. Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als tuinstrook. Kleinschalige constructies als tuinhuisjes, volières, pergola's, vijvers, terrassen, etc., eigen aan een tuin zijn hierbij toegestaan.</p> <p>De niet bebouwde ruimte kan maximaal 40% verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient hierbij uitgevoerd te worden aan waterdoorlatende materialen of indien niet-doorlaatbare materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende groenstroken voor infiltratie.</p> <p>De niet-verharde delen dienen beplant te worden en ingericht als groene ruimte.</p> <p>Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan met een max. hoogte van 2.00m. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen al dan niet met een betonnen onderplaat, metselwerk, hekwerk, levende hagen en hout. Betonnen afsluitingen zijn uitgesloten.</p> <p>3.1 Bijgebouwen</p> <p>Losstaande constructies of bijgebouwen, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdbebouwing, zoals een garage, carport, berging en tuinhuisje kunnen binnen onderhavige zone voorzien worden, mits aan volgende voorwaarden is voldaan :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De totale grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m² ▪ De inplanting op 0,00 meter bij koppeling met een gelijkaardige constructies of minimum 1,00 meter van de perceelsgrens. 	

VERORDENEND*Stedenbouwkundige voorschriften***TOELICHTEND**

toelichting en visie

- Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aansluiting te gebeuren.
- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 2.50 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen, dakhelling max. 45°. Bij platte daken kan de nokhoogte opgetrokken worden tot 3.0m.
- Carports:
Het plaatsen van carports naast de woning wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:
 - Een carport is een constructie die minstens langs twee zijden een open structuur vertoont.
 - De materiaalkeuze dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw
 - Een carportconstructie wordt slechts toegelaten voor zover ruimtelijk verantwoord
 - Plaatsing tot op 1m van de perceelsgrens is toegestaan (in geval van open constructie aan deze zijde) of op de perceelsgrens, als er een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting wordt voorzien en mits koppeling.
 - bouwlijn van de carport dient te starten op min 1,5 meter achter de bouwlijn van de woning
 - maximum oppervlakte: 21m²
 - maximum hoogte: 3m
 - enkele mogelijk langs 1 zijde van de woning

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>3.2 Inrichtingsvoorschriften naar waterafvoer Gescheiden aansluiting is verplicht wanneer er op het openbaar domein een gescheiden stelsel aanwezig is.</p> <p>3.2.1 Afvalwater Er dient aangesloten te worden op het openbare rioleringsstelsel.</p> <p>3.2.2 Hemelwater Opvang en buffering van hemelwater is verplicht alvorens over te lopen in de openbare riolering. Hergebruik van regenwater wordt nagestreefd.</p>	<p>Opvang en buffering van hemelwater dient georganiseerd te worden binnen onderhavige zone.</p>

Zone 3: Woongebied met open karakter

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Bestemmingsvoorschrift

1.1 Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor wonen onder de vorm van open bebouwing.

Eén garage of autostandplaats per woongelegenheid is verplicht.

1.2 Nevenbestemming

In nevenbestemming zijn enkel kantoren zonder loketfunctie en diensten toegestaan.

De nevenbestemming mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte binnen de bebouwde zone innemen.

2. Bebouwingsvoorschriften

De perceelsbreedte voor bouwkavels dient minimum 25m te bedragen voor de eerste 50m gemeten vanaf de rooilijn.

2.1 Inplantingsvoorschriften

- Afstand tot de rooilijn: min. 10m
- Afstand tot de zijkavelgrenzen: min. 5m
- Achterste bouwlijn op max. 50m gemeten vanuit de rooilijn.

2.2 Maximale terreinbezetting

De maximale terreinbezetting is het totaal van het hoofdgebouw en de bijgebouwen en bedraagt 300m²

Deze zone valt onder de categorie wonen (Besluit VI. R. 11/04/'08)

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
<p>2.3 Bouwhoogtes Maximale bouwhoogte: 2 bouwlagen plus een eventuele onderdakse bouwlaag bij hellend dak.</p> <p>2.4 Dakvorm Dakvorm is vrij.</p> <p>3. Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De onbebouwde ruimte dient ingericht te worden als tuinstrook. Klein-schalige constructies als tuinhuisjes, volières, pergola's, vijvers, terrassen, etc., eigen aan een tuin zijn hierbij toegestaan.</p> <p>De niet bebouwde ruimte kan maximaal 30% verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient hierbij uitgevoerd te worden aan waterdoorlatende materialen of indien niet-doorlaatbare materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende groenstroken voor infiltratie.</p> <p>Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan met een max. hoogte van 2.00m. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen al dan niet met een betonnen onderplaat, hekwerk, levende hagen. Met-selwerk, hout en betonnen afsluitingen zijn uitgesloten.</p> <p>3.1 Bijgebouwen Losstaande constructies of bijgebouwen, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdbebouwing, zoals een garage, carport, berging en tuinhuisje kunnen binnen onderhavige zone voorzien worden, mits aan volgende voorwaarden is voldaan :</p>	<p>toelichting en visie</p> <p>Per bouwlaag wordt een max. hoogte van 3.5m gerekend. De hoogte wordt gerekend vanaf de aanzet van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. De inkomdorpel ligt max. 0.4m boven niveau van het maaiveld.</p>

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- De totale grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m²
- Bijgebouwen dienen ingeplant te worden in de achtertuintrook, meer bepaald de tuinstrook tussen de plangrens en de achterste bouwlijn.
- De inplanting op 0,00 meter bij koppeling of minimum 1,00 meter van de perceelsgrens.
- Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aansluiting te gebeuren.
- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 2.5 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen, dakhelling max. 45°. Bij platte daken kan de nokhoogte opgetrokken worden tot 3.0m.

3.2 Inrichtingsvoorschriften naar waterafvoer

Gescheiden aansluiting is verplicht wanneer er op het openbaar domein een gescheiden stelsel aanwezig is.

3.2.1 Afvalwater

Er dient aangesloten te worden op het openbare rioleringsstelsel.

3.2.2 Hemelwater

Opvang en buffering van hemelwater is verplicht alvorens over te lopen in de openbare riolering. Hergebruik van regenwater wordt nagestreefd.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Opvang en buffering van hemelwater dient georganiseerd te worden binnen onderhavige zone.

Zone 4: Handel met nabestemming wonen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor detailhandel met aanverwante bergplaatsen en kantoorruimtes.

In nabestemming, bij stopzetten van de handelsfunctie, is deze zone bestemd voor wonen met een dichtheid van 15w/ha.

Percelen of delen ervan gelegen in het aanpalende woongebied (zone 1) kunnen eventueel meegenomen worden in een ontwikkeling in functie van de nabestemming wonen.

2. Bebouwingsvoorschriften

Voor de nabestemming wonen gelden bij stopzetten van de activiteiten de voorschriften van zone 1 gemengd woongebied.

2.1 Inplantingsvoorschriften

- Afstand ten opzichte van de rooilijn: min. 8m
- Afstand ten opzichten van de zijkavelgrens: min. 5m

2.2 Bouwhoogte

- Kroonlijsthoogte: max. 6m
- Nokhoogte: max. 8m

Technische voorzieningen (zoals liftkoker, airco, schoorstenen, filterinstallaties e.d.) kunnen afwijken van de maximale bouwhoogte, mits deze niet opvallend waarneembaar zijn van het openbaar domein of storen voor aanpalende woonzones. De afstand tot de perceelsgrens dient gelijk te zijn aan de hoogte van de voorziening. Max. 1% van de

Deze zone valt onder de categorie wonen (Besluit VI. R. 11/04/'08)

De nabestemming treedt in werking wanneer er een stedenbouwkundige vergunning voor functie-wijziging noodzakelijk is.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

terreinbezetting van het gebouw kan ingenomen worden voor deze technische voorzieningen.

2.3 Terreinbezetting

Maximale terreinbezetting is 75%.

2.4 Dakvorm

Dakvorm is vrij.

3. Inrichtingsvoorschriften

De niet-bebouwde delen dienen ingericht te worden als groenstrook, parkeerplaats en laad en - loszones. Stapelen in open lucht is verboden.

De nodige parkeerplaatsen, laad- en loszones dienen voorzien te worden binnen de zone.

Max. 50% dient verhard worden in waterdoorlatende materialen tenzij dit milieutechnisch niet verantwoord is.

Niet verharde delen dienen ingericht te worden als bufferstrook met inheems opgaand groen en hoogstambomen. Binnen deze zone mogen wel de nodige voorzieningen getroffen worden voor opvang en buffering van water.

Voor de nabestemming wonen gelden bij stopzetten van de activiteiten de voorschriften van zone 1 gemengd woongebied.

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>3.1 Inrichtingsvoorschriften naar waterafvoer Gescheiden aansluiting is verplicht wanneer er op het openbaar domein een gescheiden stelsel aanwezig is.</p> <p>3.1.1 Afvalwater Er dient aangesloten te worden op het openbare rioleringsstelsel.</p> <p>3.1.2 Hemelwater Opvang en buffering van hemelwater is verplicht alvorens over te lopen in de openbare riolering. Hergebruik van regenwater wordt nagestreefd.</p> <p>Hemelwater van verharding dient te infiltreren indien milieutechnisch verantwoord door middel van waterdoorlatende verharding of afvloeien naar groenstroken.</p>	<p>Opvang en buffering van hemelwater dient georganiseerd te worden binnen onderhavige zone</p>

Zone 5: Zone voor lokale bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Bestemmingsvoorschriften

1.1 Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor KMO's en ambachtelijke bedrijven waarvan de activiteiten niet hinderlijk zijn voor de omgeving.

De inplanting van inrichtingen als bedoeld in art. 3 §1 1e lid van het samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, wordt niet toegelaten.

1.2 Nevenbestemming

Behoudens de gebouwen voor de bij het bedrijf horende activiteiten, zijn toegelaten:

- Eén bedrijfswoning per bedrijf geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen, het oprichten van een vrijstaande woning is verboden. De woning mag zich niet op het gelijkvloers bevinden. Enkel de huisvesting van bewakingspersoneel of conciërge is toegelaten en dit op voorwaarde dat aangetoond wordt dat deze huisvesting noodzakelijk is voor de goede werking en de veiligheid van het bedrijf. Voor familiale en kleinere bedrijven kan het ook een lid van het kaderpersoneel, de eigenaar of de uitbater zelf zijn die de bedrijfswoning betreft.
- Gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting, eetzaal, EHBO, sanitair e.d. in functie van de werking van het bedrijf.
- Kantoorgebouwen;
- Autonome verkoopruimten zijn niet toegelaten;
- Parkeerplaatsen, dienst- en ontsluitingswegen en niet overdekte stapelruimten;

Deze zone valt onder de categorie bedrijvigheid (Besluit VI R. 11/04/08)

Hiermee wordt bedoeld bedrijven die onder de noemer van SEVESO-bedrijf vallen.

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>2. Bebouwingsvoorschriften</p> <p>2.1 Terreinbezetting Minstens 30% van de in het bedrijfsperceel bebouwbare terreinoppervlakte moet ingenomen worden door de toegelaten constructies, parkeerplaatsen en dienstwegen niet meegerekend. Voorziene woningen dienen geïntegreerd te worden in het bedrijfsgebouw op verdiep. De totale bruto vloeroppervlakte voor de huisvesting mag maximaal 200m² bedragen.</p> <p>2.2 Inplanting van de gebouwen Gebouwen dienen ingeplant te worden op min. 5,00m van de rooilijn langs de perceelsgrens met de hoofdaansluiting.</p> <p>Ten opzichte van de zijperceelsgrenzen dient minimaal 5.00m gevrijwaard blijven. Koppelen van bedrijfsgebouwen is mogelijk, hierbij vervalt de minimum afstand tot de perceelsgrens aan de gekoppelde zijde</p> <p>Ten opzichte van de achterkavelgrens dient min 5m gevrijwaard blijven.</p> <p>Indien langs weerszijden van één zijkavelgrens de bouwvrije strook gebruikt wordt als gemeenschappelijke toegangsweg voor naast elkaar liggende bedrijfsgebouwen, kan de bouwvrije strook ter hoogte van de toegangsweg herleid worden tot 4,00 meter langsheen deze zijperceelsgrens.</p> <p>Materialen, vorm en voorkomen van de bedrijfs- en andere gebouwen Het architecturaal voorkomen van alle gebouwen mag niet hinderend zijn voor de omgeving. Onesthetische constructies en koepelvormige</p>	<p>De bebouwbare terreinoppervlakte is de totale oppervlakte verminderd met de bouwvrije stroken.</p> <p>Gebouwen dienen ingeplant te worden op minimum 8m van een andere functiezone. Deze onbebouwde ruimte dient integraal beplant te worden als buffer (zie punt 3 inrichtingsvoorschriften). Ten opzichte van de kavelgrens binnen de zone dient minimaal 5m vrijgehouden te worden, tenzij de gebouwen gekoppeld worden. De afstand tot de zonegrens primeert op de afstand tot de kavelgrens indien deze samenvallen, doordat deze strikter is. Wanneer geen zonegrens samen valt met de kavelgrens geldt een bouwvrije strook van 5m rondom het perceel. De 8m bufferstrook dient ten alletijden, onafhankelijk van de inrichting van de zone, gerespecteerd te worden tov de aanpalende zones.</p>

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

golfplatenconstructies zijn niet toegelaten. Helle of fel met de omgeving contrasterende kleuren zijn verboden.

Er dient bijkomende aandacht besteed te worden aan het architecturaal voorkomen en de landschappelijke inkleding van het gebouw en de invulling van de onbebouwde ruimtes.

De bedrijfsgebouwen, alsook de landschappelijke inkleding en groen-aanleg, dienen van een hoogwaardige kwaliteit te zijn. De gebouwen en constructies zullen van een architecturale meerwaarde getuigen. De nodige informatie en visuele toelichting dient ter info toegevoegd te worden aan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

2.3 Bouwhoogte

Max. bouwhoogte: 12m

Technische voorzieningen (zoals liftkoker, airco, schoorstenen,...) kunnen afwijken van de maximaal toegelaten bouwhoogtes, mits deze niet opvallend waarneembaar zijn van op het openbaar domein. Maximum 1% van de vloeroppervlakte van het gebouw kan ingenomen worden voor deze technische voorzieningen.

3. Inrichtingsvoorschriften

De niet-bebouwde delen kunnen ingericht worden als groenzone, parkeerruimte, brandveiligheid, toegang e.d. in functie van de bedrijfsvoering.

Ten opzichte van aanpalende woonpercelen en ten opzichte van het open agrarisch gebied - Fabiolalaan dient een gesloten groenbuffer te worden voorzien. De buffer dient gerealiseerd te worden in opgaand streekeigen groen onder de vorm van heesters en hoogstambomen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
<p>min. 20% dient groenblijvend te zijn om ook in de winter een zekere visuele afscherming te behouden. Een buffer dient een min. breedte te hebben van 8m en dient gerealiseerd te worden ten laatste twee jaar na het de verlening van de stedenbouwkundige vergunning. Groenbuffers kunnen ook gemeenschappelijk voorzien worden op zone-niveau.</p> <p>Stapelen in openlucht is enkel toegestaan binnen de bebouwbare zone en achter de voorste bouwlijn. Stapelen in open lucht dient visueel afgeschermd te worden t.o.v. het openbare domein.</p> <p>Een gedetailleerd inrichtingsplan van de onbebouwde ruimte met beplantingsplan dient bijgevoegd te worden bij de aanvraagdossiers en dient o.a. volgende elementen te bevatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ inplanting gebouwen ▪ circulatie en parkeren ▪ groenvoorziening ▪ verharding ▪ stapelruimtes <p>3.1 Afsluitingen Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of levende hagen zijn toegelaten.</p> <p>3.2 Interne wegenis Bij de ontwikkeling van de zone kan openbare wegenis voorzien worden. De openbare wegenis wordt aangeduid op het inrichtingsplan dat ter info bijgevoegd wordt aan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en dient in te staan voor een zo efficiënt mogelijk ontsluiten van de zone. Maximum 2 aansluitingen mogen voorzien worden op de Fabiolalaan voor de ontsluiting van de zone.</p>	<p>toelichting en visie</p> <p>De buffer dient gerealiseerd te worden ten opzichte van de aanpalende functies.</p>

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De ontsluiting van de bedrijfskavels mag enkel gebeuren via de interne wegenis.

3.3 Parkeerplaatsen

Het bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan parkeervoorzieningen, laad- en losplaatsen en dit zowel voor bedrijfswagens, leveranciers, voertuigen van personeel als voor bezoekers.

Op de bedrijfskavel dient per 300m² overbouwde oppervlakte minstens één parkeerplaats aangelegd te worden, met een absoluut minimum van 5 parkeerplaatsen per bedrijf. In functie van de behoeften, op basis van de bedrijfsactiviteiten, dienen voldoende bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden. Zo nodig kan deze ruimte ondergronds of bovenop bebouwing (niet zichtbaar van op de openbare weg) voorzien worden.

De noodzakelijke parkeerruimte kan eveneens met meerdere bedrijven gezamenlijk georganiseerd worden.

Op parkeerplaatsen binnen de onbebouwde ruimte dient minimum 1 hoogstamboom per 5 parkeerplaatsen te worden voorzien.

3.4 Verharding

De niet bebouwde zone mag volledig verhard worden met uitzondering van de verplichte groenzones. De verharding dient te gebeuren in waterdoorlatende materialen of water dient afgevoerd te worden naar aanpalende groenzones voor insijpeling, tenzij door de milieuwetgeving strengere eisen worden gesteld.

TOELICHTEND

toelichting en visie

De verplichte groenzones zijn die zones die binnen onderhavig voorschrift met groen dienen beplant te worden: o.a. buffers, inplanting van hoogstambomen bij parkings e.d.

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>		TOELICHTEND
		toelichting en visie
<p>3.5 Hemelwaterafvoer</p> <p>3.5.1 Van daken Hemelwater van daken dient opgevangen en gebufferd te worden alvorens over te lopen in de (regenwater)riolering, natuurlijke waterloop of te worden herbruikt. Dit kan individueel of collectief georganiseerd worden. Herbruik van hemelwater is verplicht.</p> <p>3.5.2 Van onbebouwd terrein Tenzij anders bepaald door de milieuwetgeving dient alle hemelwater van verharding opgevangen te worden, gezuiverd en gebufferd alvorens geloosd of herbruikt te worden. Niet vervuild hemelwater kan ook op eigen terrein infiltreren in de bodem. Opvang, buffering en afvoer kan individueel of collectief georganiseerd worden.</p>	<p>Opvang en buffering van hemelwater dient georganiseerd te worden binnen onderhavige zone.</p>	

Zone 6: Industriezone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Bestemmingsvoorschriften

1.1 Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor watergebonden industriële activiteiten. De bedrijven horen door hun schaal of door de aard van de activiteiten niet thuis in het woongebied en hebben een directe link met het water. Bestaande bedrijven die niet direct watergebonden zijn kunnen hun activiteiten verder ontwikkelen.

1.2 Nevenbestemming

Behoudens de gebouwen voor de bij het bedrijf horende activiteiten, zijn toegelaten:

- Eén bedrijfswoning per bedrijf geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen, het oprichten van een vrijstaande woning is verboden. De woning mag zich niet op het gelijkvloers bevinden. Enkel de huisvesting van bewakingspersoneel of conciërge is toegelaten en dit op voorwaarde dat aangetoond wordt dat deze huisvesting noodzakelijk is voor de goede werking en de veiligheid van het bedrijf. Voor familiale en kleinere bedrijven kan het ook een lid van het kaderpersoneel, de eigenaar of de uitbater zelf zijn die de bedrijfswoning betreft.
- Gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting, eetzaal, EHBO, sanitair e.d. in functie van de werking van het bedrijf.
- Kantoorgebouwen;
- Autonome verkoopruimten zijn niet toegelaten;
- Parkeerplaatsen, dienst- en ontsluitingswegen en niet overdekte stapelruimten;

De parkeerbehoefte dient volledig binnen de bestemmingszone, meer bepaald binnen de bebouwbare zone te worden opgevangen.

Deze zone valt onder de categorie bedrijvigheid (Besluit VI R. 11/04/08)

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>2. Bebouwingsvoorschriften</p> <p>2.1 Plaatsing van de gebouwen De gebouwen kunnen geplaatst worden binnen de bestemmingszone aangeduid op plan.</p> <p>Ten opzichte van de rooilijnen dient een bouwvrije zone van min. 8m te worden gerespecteerd, met uitzondering ter hoogte van de bufferstrook.</p> <p>Ten opzichte van zijpercelen dient min. 4m gerespecteerd te worden.</p> <p>2.2 Bouwhoogte De bouwhoogte is vrij in functie van de industriële activiteit.</p> <p>2.3 Bezettingsgraad De terreinen mogen 100% bezet worden binnen de bebouwbare oppervlakte.</p> <p>3. Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De niet bebouwde delen mogen verhard worden in functie van toegankelijkheid, parkeervoorzieningen, stalling, opslag.</p> <p>De niet verharde delen worden van aanplantingen voorzien</p> <p>In geval van buitenopslag gebeurt dit op een ordentelijke manier zonder dat er visuele vervuiling ontstaat. Buitenopslag dient visueel gebufferd te worden t.o.v. het openbaar domein.</p>	<p>De bouwvrije strook langs de zijpercelen wordt medebepaald door de bepalingen rond veiligheidsmaatregelen.</p> <p>De bebouwbare terreinoppervlakte is de totale oppervlakte verminderd met de bouwvrije stroken.</p>

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

3.1 Openbare wegenis

De openbare wegenis aangeduid in geel geblokte pijl in overlay en dient de verbinding te vormen tussen de jaagpaden van het kanaal en de Zwaantjesstraat. De aanduiding is overlay is bedoeld voor openbaar domein onder alle vormen en de daarbijhorende vrije ruimte.

Minimum rooilijnbreedte 5m

3.2 Hemelwaterafvoer

3.2.1 Van daken

Hemelwater opgevangen van de daken dient opgevangen en gebufferd te worden alvorens over te lopen in de (regenwater)riolering, natuurlijke waterloop of te worden. Dit kan individueel of collectief georganiseerd worden.

Herbruik van hemelwater is verplicht.

3.2.2 Van onbebouwd terrein

Tenzij anders bepaald door de milieuwetgeving dient alle hemelwater van verharding opgevangen te worden, gezuiverd en gebufferd alvorens geloosd of herbruikt te worden.

Niet vervuild hemelwater kan ook op eigen terrein infiltreren in de bodem.

Opvang, buffering en afvoer kan individueel of collectief georganiseerd worden.

Opvang en buffering van hemelwater dient georganiseerd te worden binnen onderhavige zone.

Zone 7: Openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de inplanting van gemeenschapsfuncties met een sociaal of recreatief karakter.

2. Bebouwingsvoorschriften

2.1 Bouwhoogte

Maximum bouwhoogte 9.50m

2.2 Dakvorm

Dakvorm is vrij. Hellend dak max. 45°.

2.3 Maximale terreinbezetting

Maximale terreinbezetting voor bebouwing is max. 30% van de totale zone.

3. Inrichtingsvoorschriften

De niet-bebouwde terreinen worden ingericht als publiek toegankelijk openbaar domein door middel van parkeerruimte, voet- en fietspaden, sportvelden, speelvelden en groenvoorzieningen, e.d.

Minimum 50% dient onverhard te zijn en ingericht als groene zone.

Verhardingen worden maximaal in waterdoorlatende materialen aangelegd.

Deze zone valt onder de categorie gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen (Besluit VI. R. 11/04/'08)

Hieronder wordt verstaan: sportinfrastructuur, jeugdvoorzieningen, OC Leieland, bibliotheek, e.d.

Onder groene zone kan verstaan worden: voetbalvelden en sportterrein, spelterreinen, beplantingszones, e.d.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

3.1 Inrichtingsvoorschriften naar waterafvoer

Gescheiden aansluiting is verplicht wanneer er op het openbaar domein een gescheiden stelsel aanwezig is.

3.1.1 Afvalwater

Er dient aangesloten te worden op het openbare rioleringsstelsel.

3.1.2 Hemelwater

Opvang en buffering van hemelwater van gebouwen is verplicht alvorens over te lopen in de openbare riolering. Hergebruik van regenwater wordt nagestreefd.

Hemelwater van verharding dient maximaal te infiltreren indien dit milieutechnisch haalbaar is door middel van open of waterdoorlatende verharding of door middel van afvoer naar groenstroken voor infiltratie.

Opvang en buffering van hemelwater dient georganiseerd te worden binnen onderhavige zone.

Zone 8: Landbouwgebied

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor landbouwactiviteiten.

Groenvoorzieningen en infrastructurele inrichtingen in functie van openbaar nut en waterafvoer zijn eveneens toegestaan binnen deze zone.

In nabestemming, bij stopzetten van de landbouwactiviteit, wordt, binnen de deelzone aangeduid met een horizontale oranje arcering in overlay, wonen voorzien volgens de voorschriften van zone 2.

2. Bebouwingsvoorschriften

Bouwhoogte: max. 10m. Hiervan kan plaatselijk afgeweken worden in functie van de werking van het bedrijf. Dit dient bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoende gemotiveerd te worden.

De gebouwen dienen opgetrokken te worden in esthetisch verantwoorde materialen. Boogloodsen zijn verboden.

3. Inrichtingsvoorschriften

Binnen deze zone geldt een bouwverbod van 10m ten opzichte van de woonzone, enkel constructies voor het houden van weidedieren in openlucht zijn toegelaten. Stallingen en kwekerijen zijn uitgesloten.

Buiten de 10m-zone zijn constructies in functie van agrarische bestemming toegestaan zolang ze niet hinderend zijn voor de aanpalende woonzones.

Verhardingen zijn toegestaan in functie van bereikbaarheid en toegankelijkheid van het landbouwbedrijf.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie landbouw (Besluit VI. R. 11/04/'08)

Mogelijke afwijkingen zijn vb graansilo's voor het voeren van dieren

Esthetisch verantwoorde materialen, zijn baksteen, beton, duurzame houtsoorten, staal,... e.a. duurzame materialen. Golfplaten en plastic/pvc zijn niet toegelaten: vb boogloodsen, tijdelijke serretunnels die permanent gebruikt worden voor opslag, e.d.

Onder constructies voor het houden van dieren wordt verstaan: schuilhokken, voederbakken, afsluitingen, ect.

Ten opzichte de zone met nabestemming wonen, aangeduid in oranje arcering overlay, geldt de beperking van 10m afstand niet gezien, zolang de nabestemming niet in werking treedt is deze zone volledig als agrarisch gebied beschouwd wordt. Binnen deze zone geldt de bestemming bijgevolg wel tenopzicht van de aanpalende woonzones.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Voor de deelzone met nabestemming wonen, aangeduid op plan met een oranje arcering in overlay, gelden bij stopzetten van het agrarische bedrijf de voorwaarden van zone 2 woongebied.

2.1 Inrichtingsvoorschriften naar waterafvoer

Gescheiden aansluiting is verplicht wanneer er op het openbaar domein een gescheiden stelsel aanwezig is.

2.1.1 Afvalwater

Er dient aangesloten te worden op het openbare rioleringsstelsel.

2.1.2 Hemelwater

Opvang en buffering van hemelwater van gebouwen is verplicht alvorens over te lopen in de openbare riolering. Hergebruik van regenwater wordt nagestreefd.

Hemelwater van verharding dient maximaal te infiltreren indien dit milieutechnisch haalbaar is door middel van open of waterdoorlatende verharding of door middel van afvoer naar groenstroken voor infiltratie.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Zone 9: Beek

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschrift

Het betreft een waterloopzone die in zijn open en bestaande toestand maximaal dient gevrijwaard te worden. Toezichts- en onderhoudswerken zijn toegelaten door de diensten van de bevoegde overheid.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie overig groen (Besluit VI. R. 11/04/'08)

Zone 10: Residentieel park

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor groenvoorzieningen met een privaat karakter.

2. Inrichtingsvoorschriften

Het gebied dient maximaal als waardevol groen behouden te blijven. De bestaande waardevolle bomen, groen- en andere structuren dienen maximaal behouden te blijven.

Verhardingen ten behoeve van paden en terrassen dienen aangelegd te worden in kleinschalige waterdoorlatende materialen. max. 10% kan verhard worden.

Binnen de zone kunnen kleine constructies voorzien worden die gerelateerd zijn aan de tuinfunctie.

Bijgebouwen gerelateerd aan de tuinfunctie zijn toegestaan met een max. oppervlakte van 50m².

Bijgebouwen dienen opgetrokken te worden in duurzame materialen. De inplanting op 0,00 meter bij koppeling of minimum 1,00 meter van de perceelsgrens.

Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aaneenschakeling te gebeuren.

De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.

De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 2.50 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen, dakhelling max. 45°.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie wonen. (Besluit VI.R. 11/04/2008)

Onder kleine constructies wordt verstaan volièrès, tuinhuizen, vijvers, zwembad, schuilhokken, pergola's, e.d.

Zone 11: Openbaar groen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschrift

Deze zone is bestemd voor de aanleg van openbaar groen en de aanverwante voorzieningen (verlichting, banken, e.d.)

Binnen deze zone zijn verhardingen in functie van voetgangers en fietspaden toegestaan. Verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie wonen. (Besluit VI.R. 11/04/2008)

Zone 12: Bufferzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Bestemmingsvoorschrift

Deze zone is bestemd voor de aanleg en in stand houden van een visuele buffer.

2. Inrichtingsvoorschriften

De bufferzone dient integraal te worden beplant en deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met een dicht en gesloten beplanting. Groenvoorzieningen dienen uitgevoerd te worden in laag- en hoogstamig streekeigen en functioneel groen, 20% hiervan dient groenblijvend te zijn.

Deze zone valt onder de categorie bedrijvigheid (Besluit VI.R. 11/04/'08)

Zone 13: Openbaar domein

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Bestemmingsvoorschrift

Deze zone is bestemd voor het inrichten van het openbaar domein onder alle vormen met de daarbijhorende vrije ruimten en voorzieningen.

Deze zone valt onder de categorie wonen (Besluit VI.R. 11/04/'08)

Bij aanleg en ontwikkeling van het openbaar domein wordt rekening gehouden met de categorisering van de wegen zoals vastgesteld in de GRS of de latere herzieningen.

categorisering van de wegen:

- Lokale verbindingsweg:
 - Bavikhoofsestraat (vanaf G. Gezellestraat richting Hulste)
 - Fabiolalaan
- Lokale ontsluitingsweg:
 - Bavikhoofsestraat (deeltracé Desselgemsestraat - G. Gezellestraat)
 - Oostrozebekestraat (deeltracé Wielsbekestraat - Fabiolalaan)
- Industriële ontsluitingswegen:
 - Oostrozebekestraat (tussen Kanaalweg en de kruising met de Zwaantjesstraat)
 - Zwaantjesstraat (tussen Oostrozebekestraat en Fabiolalaan)
 - Guido Gezellestraat (vanaf Oostrozebekestraat richting kanaal)
- Wegen met tonnagebeperking:
 - Oostrozebekestraat, (tracé tussen Fabiolalaan en Desselgemsestraat)
- Lokale fietsroutes:
 - Bavikhoofsestraat - Wielsbeeksestraat - Ooigemstraat - Stationstraat
 - G. Gezellestraat (van de Bavikhoofsestraat tot de Fabiolalaan)

Bijlagen