

provincie antwerpen

gemeente mechelen

project

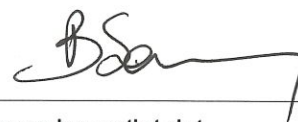
RUP nr. 2 bonduelle

### stedenbouwkundige voorschriften

gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van  
24 februari 2005

de secretaris

de burgemeester



het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat  
onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis  
werd neergelegd van 21 maart tot 16 mei 2005

de secretaris

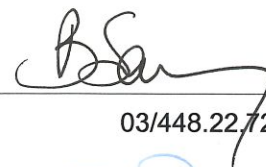
de burgemeester



gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van  
27 oktober 2005

de secretaris

de burgemeester



ontwerper

studiegroep omgeving  
uitbreidingstraat 390 2600 berchem  
www.studiegroepomgeving.be

03/448.22.72

  
guy vloebergh  
ruimtelijk planner

  
paul wuillaume  
ruimtelijk planner

dossiernummer

R438-045

datum

oktober 2005

Gezien en goedgekeurd door  
de bestendige deputatie van 12 januari 2006

In opdracht:

De provinciegriffier  
(w.g.) Danny Toelen

De gouverneur-voorzitter  
(w.g.) Camille Paulus



Voor eensluidende kopie;  
Voor de provinciegriffier;  
Het departementshoofd,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Wim Lux", written over a large blue oval scribble.

Wim Lux



RUP nr. 2 bonduelle

stad mechelen  
oktober 2005



# Inhoud

Inhoud .....	- 3 -
I. Algemene bepalingen .....	- 5 -
Artikel 1. Terminologie .....	- 7 -
Artikel 2. Algemeen geldende voorschriften .....	- 9 -
Artikel 3. Modaliteiten met betrekking tot de dossiersamenstelling .....	- 13 -
II. Bijzondere bepalingen .....	- 17 -
Artikel 1. In het grafisch plan voorkomende gebouwenprofielen .....	- 19 -
Artikel 2. Woonparkzone .....	- 21 -
Artikel 3. Woonzone voor vrijstaande of gekoppelde bebouwing .....	- 23 -
Artikel 4. Woonzone voor aaneengesloten bebouwing .....	- 27 -
Artikel 5. Woonzone voor gegroepede bebouwing .....	- 31 -
Artikel 6. Woonprojectzone .....	- 34 -
Artikel 7. Woonprojectzone met landschappelijke waarde .....	- 38 -
Artikel 8. Zone voor lokale bedrijven .....	- 44 -
Artikel 9. Zone voor detailhandel .....	- 47 -
Artikel 10. Zone voor dagrecreatie met parkkarakter .....	- 49 -
Artikel 11. Groenzone .....	- 51 -
Artikel 12. Erf .....	- 53 -
Artikel 13. Openbaar domein .....	- 54 -
Artikel 14. Cultuurhistorisch waardevol pand .....	- 57 -
Artikel 15. Karakteristiek pand .....	- 59 -
Bijlage 1: streekeigen heester- en boomsoorten .....	- 61 -
Bijlage 2: cultuurhistorisch waardevolle panden .....	- 62 -
Bijlage 3: karakteristieke panden .....	- 62 -



## I. Algemene bepalingen

Deze algemene bepalingen zijn van toepassing voor zover er geen andersluidende bepalingen zijn opgenomen in de artikels ressorterend onder de bijzondere bepalingen.

## Artikel 1. Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. aaneengesloten gebouw: gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst
2. aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor eenvoudige dossiersamenstelling volstaat: volgens het B. VL. R. van 4 november 1997 'tot vaststelling van de samenstelling van het dossier voor de aanvraag om een bouwvergunning' of later vervangend uitvoeringsbesluit aldus aangeduide aanvraag
3. achtergevelbouwlijn: grens tussen de bouwstrook en de strook voor (binnenplaatsen en) tuinen
4. balkon: open uitbouw aan de bovenverdieping van een gebouw
5. bezettingscoëfficiënt: verhouding van de bebouwbare oppervlakte van het perceel ten opzichte van de totale oppervlakte van het perceel, uitgedrukt in %
6. bouwdiepte: diepte van een bouwwerk die moet worden gemeten van de buitenzijde van de voorgevel tot de buitenzijde van de achtergevel
7. bouwlaag: vrije ruimte tussen twee vloeren of tussen een vloer en een dak, met een minimum hoogte van 1,80 m en een maximum hoogte van 3,20 m
8. bouwvrije strook: strook waarbinnen, behoudens bijzondere bepalingen, geen constructies mogen worden opgetrokken
9. bouwvrije voortuinstrook: bouwvrije strook, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn
10. bouwvrije zijtuinstrook: bouwvrije strook, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende bouwstrook
11. compactheid van een gebouw (V/AT): de verhouding van het beschermd volume (V) tot de totale warmteverliesoppervlakte (AT); het beschermd volume (V in m<sup>3</sup>) wordt gemeten op basis van de buitenafmetingen; de warmteverliesoppervlakte (AT in m<sup>2</sup>) van een gebouw is de som van alle oppervlakken die het beschermd volume van het gebouw scheiden van:
  - de buitenomgeving
  - aanpalende onverwarmde ruimten (waar het gebouw grenst aan een ander gebouw dat niet verwarmd is)
  - de volle grond;
 alle betrokken oppervlakten worden gemeten met buitenafmetingen
12. dakbasis: denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt
13. dakkapel: uit het dakvlak vooruitspringend venster
14. dakvlakvenster: venster geplaatst in het dakvlak
15. gebouwengroep: minstens drie gebouwen die samen een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen
16. (minimum- en maximum)gebouwenprofiel: een opgegeven denkbeeldige lijn in de langsdoorsnede van een perceel waarbinnen de voorziene bebouwing in haar geheel moet passen, met uitzondering van schouwen, erkers, balkons en verluchtingspijpen
17. gegroepeerde bebouwing: bebouwingwijze waarbij meer dan twee gelijkvormige gebouwen op eenzelfde voorgevelbouwlijn worden gegroepeerd tot huizenblokken, die aan de uiteinden voorzien zijn van een vrijstaande zijgevel en van elkaar gescheiden zijn door bouwvrije zijtuinstroken
18. gekoppelde bebouwing: bebouwingwijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op de gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen en op eenzelfde voorgevelbouwlijn

19. groendak: begroeid dak minstens bestaande uit een wortelvaste laag, een drainagelaag, een substraatlaag en een vegetatielaag
20. 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 enz.
21. hoekgebouw: gebouw op een perceel dat zowel aan de voorzijde als aan één van de zijdelingse perceelsgrenzen grenst aan het openbaar domein en waarbij deze gevels als een voorgevel afgewerkt zijn
22. huizenblok: groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt
23. kleinhandelsbedrijf: moet als kleinhandelsbedrijvigheid worden beschouwd het wederverkopen op gewone wijze in eigen naam en voor eigen rekening, van goederen aan verbruikers en kleine gebruikers, zonder deze goederen andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn
24. kopgebouw: gebouw aan een uiteinde van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt
25. kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft
26. nokhoogte: hoogte van een bouwwerk met een hellend of gebogen dak die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de nok van het hellend of gebogen dak
27. rooilijn: grens tussen privaat en openbaar terrein
28. uitbouw: uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping
29. uitsprong: deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel
30. verhardingen: onderscheid kan worden gemaakt tussen losse verhardingen (vb. dolomiet) en vaste verhardingen (vb. asfalt)
31. vloer-terreinindex (V/T): de verhouding van vloeroppervlakte t.o.v. terreinoppervlakte; voor het berekenen van de V/T wordt als terreinoppervlakte de werkelijke perceelsoppervlakte binnen desbetreffende RUP-zonering genomen; als vloeroppervlakte worden alle vloeren van binnenruimten meegerekend, buitenkant muur, met uitzondering van kelders of ondergrondse parkeergarages en overdekte buitenruimten; vloeren onder het dak worden enkel meegerekend vanaf 1,80 m begaanbare ruimte; bijgebouwen worden eveneens meegerekend
32. volume van een gebouw: wordt berekend vanaf het maaiveld, met inbegrip van de buitenmuren; het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend (vb. wasruimte, berging, stookruimten enz.), met uitzondering van ondergrondse ruimtes in functie van het wonen (vb. in de grond ingewerkte garage); voor de zolderruimte geldt hetzelfde principe: indien deze ruimten een vrije hoogte van 2 m hebben, dienen deze wel meegerekend te worden
33. voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn waarop de voorgevel geplaatst dient te worden; op de plaatsen zonder voortuin valt deze samen met de rooilijn
34. vrijstaande bebouwing: bebouwingwijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst
35. vrijstaande gevel: gevel waartegen niet wordt gebouwd; deze gevel wordt afgewerkt zoals een voorgevel
36. zadeldak: dak gevormd door twee hellende vlakken die in een nok samenkomen.

## Artikel 2. Algemeen geldende voorschriften

### 2.1. Inplanting van gebouwen

Onverminderd de bepalingen van artikel 100 § 1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, kunnen nieuwe woningen of gebouwen voor commerciële, ambachtelijke of industriële activiteiten enkel worden opgericht:

- als daardoor de ligging ten opzichte van de uitgeruste weg van bestaande vergunde gebouwen in de omgeving niet in het gedrang komt
- op voldoende afstand van de woningen of gebouwen voor commerciële, ambachtelijke of industriële activiteiten in de omgeving zodat de bestaande gebouwen en het nieuwe gebouw over voldoende privacy zouden kunnen beschikken; de minimale afstand tussen twee vrijstaande gevels is gelijk aan de grootste kroonlijsthoogte van beide gevels, met een minimum van 6 m.

### 2.2. Dakkapellen

Dakkapellen zijn steeds toegelaten. Zij dienen opgericht op minimum 1 m van de perceelsgrens en hun breedte kan maximum  $\frac{1}{2}$  van de gevelbreedte zijn.

Maximum toegelaten hoogte: 1,50 m.

### 2.3. Kroonlijsten

Bij vrijstaande gebouwen is een lijstgoot niet verplicht.

Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen is een lijstgoot enkel verplicht aan gevels zichtbaar van op het openbaar domein, wanneer dient aangesloten te worden aan bestaande bebouwing met kroonlijst of als harmonische overgang naar een andere dakrandafwerking.

### 2.4. Uitsprongen uit het gevelvlak

Per bouwlaag is een maximum uitsprong van 0,60 m uit het maximumgebouwenprofiel toegelaten op minimum 0,60 m van de perceelsgrens. Uitsprongen op de gelijkvloerse bouwlaag zijn niet toegelaten wanneer de voorgevelbouwlijn samenvalt met de rooilijn. In de bouwvrije zijtuinstrook zijn geen uitbouwen toegelaten.

### 2.5. Efscheidingen

Afsluitingsmuren moeten tezelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van maximum 2 m en uitgevoerd in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw.

Behoudens andersluidende beperkingen in de volgende artikelen geldt:

- in de voor- en zijtuinstroken: geen constructies toegelaten, met uitzondering van een muurtje in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw (maximumhoogte 0,40 m) met geïntegreerde brievenbus of een vrijstaande brievenbus (maximumhoogte brievenbuskolom 1,50 m)
- in de strook voor binnenplaatsen en tuinen:



- bij vrijstaande bebouwing: geen constructies toegelaten, tenzij een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 m met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting
- bij gekoppelde, gegroepede of aaneengesloten bebouwing: een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumdiepte van 4 m achter de achtergevel en met een maximumhoogte van 2 m.

## 2.6. Wijziging van het bodemreliëf

In de bouwvrije voor- en zijtuinstrook is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld over een strook met een breedte van 3 m langsheen de perceelsgrenzen aansluit op het niveau van de aanpalende eigendommen of het op het grafisch plan aangegeven aanpalende openbaar domein.

## 2.7. Parkeer- en stalplaatsen

Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht of verbouwd en rekening houdend met de voorwaarden vermeld in de bijzondere bepalingen dienen tegelijkertijd parkeer- en/of stalplaatsen voor auto's en fietsen te worden aangelegd met een minimale en maximale stallingscapaciteit zoals hierna bepaald onder punt 2.7.1. en 2.7.2.

Indien niet voldaan is aan de opgegeven maxima, is men verplicht een bedrijfsvervoersplan (cfr. algemene bepalingen, artikel 3, punt 3.2.) op te stellen dat voor advies moet worden voorgelegd aan de vergunningverlenende overheid.

Indien het niet mogelijk is het minimum vereiste aantal parkeerplaatsen, autostalplaatsen en/of fietsenstalplaatsen op het bouwperceel zelf in te richten, kan een stedenbouwkundige vergunning worden verleend wanneer de aanvrager het bewijs levert dat hij op een ander perceel, gelegen binnen een omtrek van 400 m (te rekenen van de hoeken van het bouwperceel waarop het gebouw zal komen) de nodige parkeerplaatsen, autostalplaatsen en/of fietsenstalplaatsen heeft aangelegd of gebouwd of heeft laten aanleggen of bouwen.

De parkeer- en/of stalplaatsen kunnen enkel worden aangelegd voor zover voldaan is aan de bijzondere bepalingen.

Bij verbouwing van een bestaand woongebouw dat nog niet beschikt over de minimale parkeer- of stallingscapaciteit dient deze integraal te worden gerealiseerd indien de totale vloeroppervlakte met meer dan 50% toeneemt ten opzichte van de bestaande vergunde toestand op datum van goedkeuring van dit RUP.

Bij verbouwing van gebouwen of delen van gebouwen met andere bestemmingen dan wonen, dient de minimale parkeer- of stallingscapaciteit integraal te worden gerealiseerd voor de uitgebreide bestemming, indien de vloeroppervlakte van die bestemming met meer dan 50% toeneemt ten opzichte van de bestaande vergunde toestand op datum van goedkeuring van dit RUP.

Zelfs indien deze uitbreidingen van vloeroppervlakte niet wordt overschreden, blijft voor woongebouwen de verplichting om per bijkomende woning de nodige plaatsen te realiseren.

Het voorzien van een garage in de voorgevel, evenals van toegangen tot garages, is slechts toegelaten, mits de breedte van de garage of de toegang niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte.

Naast de bepalingen van dit RUP blijven de bepalingen van bestaande en toekomstige stedenbouwkundige of politieverordeningen met betrekking tot parkeerplaatsen, voor zover deze niet in strijd zijn met de bepalingen van dit RUP, onverminderd van kracht.

### 2.7.1. Aantal plaatsen om wagens te parkeren of te stallen

ACTIVITEIT	MAXIMUM AANTAL	MINIMUM AANTAL
handel – dagelijkse sector		
• hypermarkt	10 per 100 m <sup>2</sup>	5 per 100 m <sup>2</sup>
• stad-/ wijkverzorgend	4 per 100 m <sup>2</sup>	1 per 100 m <sup>2</sup>
• buurtverzorgend	2,5 per 100 m <sup>2</sup>	1 per 100 m <sup>2</sup>
handel – niet-dagelijkse sector		
• toonzaal	1,2 per 100 m <sup>2</sup>	/
• tuincenter, doe-het-zelf enz.	2 per 100 m <sup>2</sup>	/
kantoorgebouw	1 per 30 m <sup>2</sup>	1 per 10 tewerkstellingsplaatsen
sociale werkplaats	0,25 per 100 m <sup>2</sup>	/
werkplaats, KMO, fabriekshal enz.	1,5 per 100 m <sup>2</sup>	1 per 10 tewerkstellingsplaatsen
stapelplaats, opslag enz.	0,5 per 100 m <sup>2</sup>	1 per 10 tewerkstellingsplaatsen
recreatief gebouw	3 per 100 m <sup>2</sup>	1 per 100 m <sup>2</sup>
hotel	0,5 per tewerkstellingsplaats + 1 per kamer	1 per 3 kamers
restaurant	15 per 100 m <sup>2</sup>	12 per 100 m <sup>2</sup>
café	5 per 100 m <sup>2</sup>	/
crèche, kinderdagverblijf enz.	0,25 per 100 m <sup>2</sup>	/
eengezinswoning of appartement	1,5 per woning	1 per woning
studio of serviceflat	1 per woning	1 per 2 woningen
(studenten)kamer	1 per 2 kamers	1 per 4 kamers

De vloeroppervlaktes zijn bruto-oppervlaktes van het gebouw.

### 2.7.2. Aantal plaatsen om fietsen te stallen

ACTIVITEIT	MAXIMUM AANTAL	MINIMUM AANTAL
eengezinswoning of appartement	onbeperkt	2 per woning
studio of serviceflat	onbeperkt	1 per woning
handel	onbeperkt	1 per 50 m <sup>2</sup>
kantoren	onbeperkt	1 per 50 m <sup>2</sup>
werkplaatsen, KMO, enz.	onbeperkt	1 per 10 tewerkstellingsplaatsen
recreatieve gebouwen	onbeperkt	1 per 100 m <sup>2</sup>

De vloeroppervlaktes zijn bruto-oppervlaktes van het gebouw.

## 2.8. Reclame

De bestaande wetten en reglementen zijn van toepassing. Dit wil zeggen dat het plaatsen van eventuele publiciteitsborden onderworpen is aan een afzonderlijke vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen. De beoordeling van de aanvragen gebeurt op basis van harmonie met de plaatselijke situatie.

### 2.8.1. Plaatsing tegen de voorgevel

- De uitsprong van de reclames op het voorgevelvlak bedraagt maximum 15 cm.
- De afstand tot de as van de scheimuur of tot het zijgevelvlak bedraagt minimum 0,50 m.
- De plaatsing van reclames tegen erkers, balkons en andere uitsprongen uit het gevelvlak wordt niet toegestaan.
- Het is niet toegelaten reclames aan te brengen voor de vensteropeningen op de verdiepingen.
- Het hoogste punt van de reclames bevindt zich niet hoger dan de vensterdorpels van de ramen op de eerste verdieping.

### 2.8.2. Plaatsing in een bouwvrije voortuinstrook

- Het hoogste punt van de reclames komt niet hoger dan 3 m.
- De afstand tot de rooilijn en tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 3 m.

## 2.9. Tuinen en terrassen

Tenzij anders aangegeven in de betreffende bijzondere bepalingen moet elke woning gelegen op een benedenverdieping een tuin of terras hebben van minimum 30 m<sup>2</sup>. Elke woning, niet gelegen op een benedenverdieping, moet een terras hebben van minimum 1 m<sup>2</sup> per 10 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte. Elk verplicht te realiseren terras heeft als minimumafmeting: 1,8 m x 2,5 m.

Deze bepaling geldt niet voor:

- verbouwingen van bestaande woningen
- verbouwingen en nieuwbouw van woningen die gelegen zijn op hoekpercelen.

## Artikel 3. Modaliteiten met betrekking tot de dossiersamenstelling

### 3.1. Inrichtingsstudie

#### 3.1.1. Wanneer op te maken?

In de inrichtingsstudie, een informatief document, wordt aangetoond hoe de aanvraag past in de ontwikkeling van de volledige zone. Aan de hand van de inrichtingsstudie kan door de vergunningverlenende overheid getoetst worden of de aanvraag de ontwikkeling van percelen in de omgeving volgens de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften niet in het gedrang brengt. De zone kan binnen het totaal geconcipeerd plan gefaseerd worden ontwikkeld voor zover de verschillende fasen afgewerkte en op zichzelf staande gehelen bevatten.

In de volgende zones dient een inrichtingsstudie te worden opgemaakt bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning binnen een goedgekeurde verkaveling of een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat:

- zone voor gegroepeerde bebouwing (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 5)
- woonprojectzone (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 6)
- woonprojectzone met landschappelijke waarde (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 7)
- zone voor lokale bedrijven (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 8)
- zone voor detailhandel (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 9)
- zone voor dagrecreatie met parkkarakter (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 10)
- groenzone (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 11).

In de volgende zones dient tevens een inrichtingsstudie te worden opgemaakt bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het vellen van een boom:

- woonprojectzone met landschappelijke waarde (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 7)
- zone voor dagrecreatie met parkkarakter (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 10)
- groenzone (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 11).

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het aanvraagdossier.

#### 3.1.2. Inhoud

De inrichtingsstudie omvat een grondplan op schaal 1/250 dat een ontwerp van inrichting van de volledige zone weergeeft met aanduiding van:

- ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten (inclusief speelruimten) voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers en/of voetgangers)
- situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantenborders, gazon enz. -
- voor zover de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning zich situeert in de woonprojectzone met landschappelijke waarde (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 7) of de groenzone (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 11): de omschrijving van de inrichting en het beheer van het groen dat beantwoordt aan de uitgangspunten en de principes van het harmonisch park- en groenbeheer, met inbegrip van de aanduiding van de bestaande, te

behouden of te vellen en van aan te planten hoogstammen en heesters met namen, hoeveelheden en plantverbanden

- voor zover de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het vellen van een boom: de aanduiding van de bestaande, te behouden of te vellen en van aan te planten hoogstammen en heesters met namen, hoeveelheden en plantverbanden
- situering en types van stenige massa's en ruimten zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen, enz.; de parkeerplaatsen moeten daarbij per plaats worden ingetekend en genummerd
- inplanting van straat- en parkmeubilair (inclusief speeltoestellen)
- inplanting en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing
- de eventuele fasering in de realisatie van de zone.

De inrichtingsstudie beschrijft tevens de elementen van de aanvraag met betrekking tot duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik.

## 3.2. Bedrijfsvervoersplan

### 3.2.1. Wanneer op te maken?

In het bedrijfsvervoersplan, een informatief document, wordt informatie verschaft over de bestaande mogelijk te gebruiken vervoersmodi van een bedrijf, de te verwachten aard en omvang van het verkeer dat het bedrijf genereert en de wijze waarop het bedrijf hierop kan inspelen. Aan de hand van het bedrijfsvervoersplan kan het verkeersgenererend karakter van de activiteit door de vergunningverlenende overheid worden ingeschat.

Een bedrijfsvervoersplan dient opgemaakt te worden bij elke **aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning**, met uitzondering van een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning binnen een goedgekeurde verkaveling of een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat wanneer:

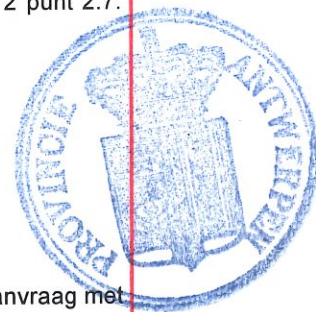
- een kantoor, dienst of bedrijf zich wenst te vestigen binnen het plangebied van dit RUP
- een bestaand kantoor, dienst of bedrijf uitbreiding van zijn activiteiten vooropstelt met een vloertoename van meer dan 25% of waarbij meer dan 50 personen zullen worden tewerkgesteld
- in de bijzondere bepaling voorzien is dat er afgeweken kan worden van artikel 2 punt 2.7. van de algemene bepalingen.

Het bedrijfsvervoersplan maakt deel uit van het aanvraagdossier.

### 3.2.2. Inhoud

Het bedrijfsvervoersplan beschrijft:

- de wijze waarop het kantoor-, dienst- of bedrijfsperceel op het tijdstip van de aanvraag met de verschillende vervoersmodi bereikbaar is: de aard van de modi (te voet, per fiets, wagen, Lijnbus, (gemeenschappelijk) bedrijfsvervoer enz.) en niveau van hun infrastructuur, frequenties, loopafstanden, reeds aanwezige systemen van gezamenlijk of collectief vervoer, eventueel te signaleren knelpunten enz.
- de te verwachten aard en omvang van het vervoer dat het kantoor, dienst of bedrijf zal te weeg brengen: raming van aantallen, frequenties, tijdstippen en modi van verplaatsing van werkende personen en bezoekers, frequentie en hoofdrichtingen van het vrachtvervoer van leveranciers en afnemers





- de maatregelen die het kantoor, dienst of bedrijf vooropstelt of de verwachtingen ten aanzien van derden die het wenst te formuleren om tot een duurzame mobiliteit te komen; deze kunnen onder meer betrekking hebben op informatie- en sensibiliseringsacties naar personeel, bezoekers, leveranciers en afnemers, extra faciliteiten of (financiële) stimuli voor fietsgebruik, van gebruik van openbaar vervoer, voor gebruik van eventueel collectieve parkeerplaatsen op loopafstand, voor (deelname aan) collectief kantoor-, dienst- of bedrijfsvervoer, carpooling, thuiswerk enz. gebundeld of gecombineerd al dan niet met andere kantoren, diensten of bedrijven, alsook op vragen en verwachtingen naar betere bediening met openbaar vervoer en spoor.



























## II. Bijzondere bepalingen



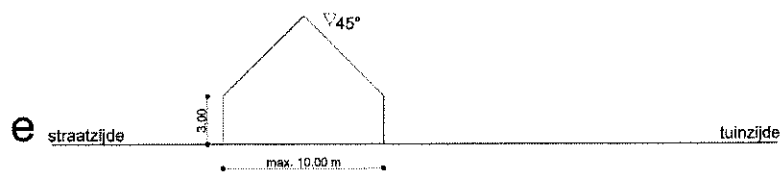
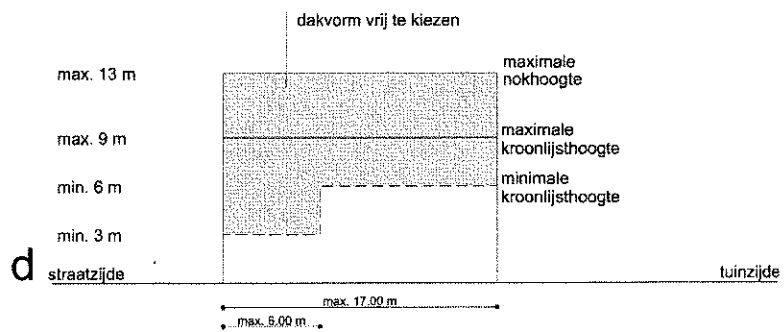
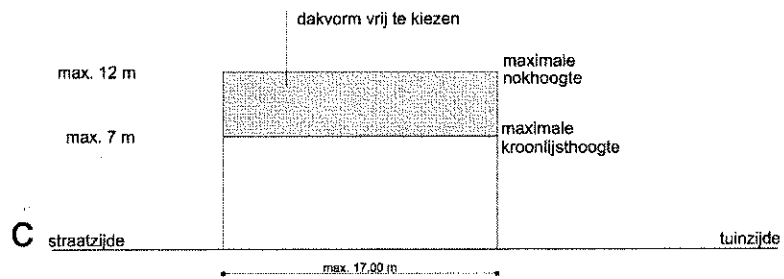
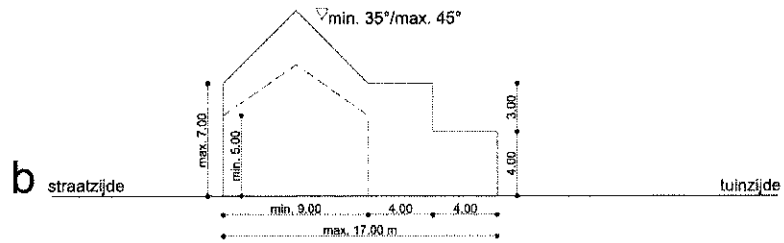
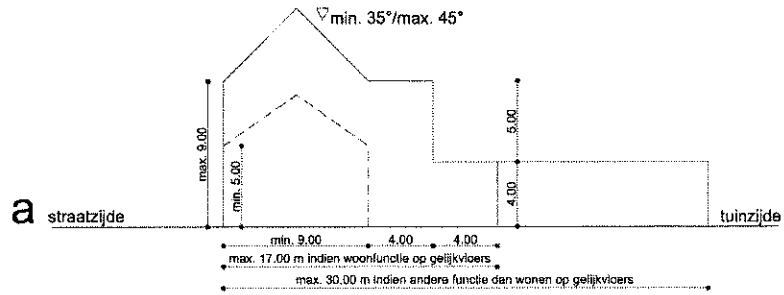


# grafisch plan

	woonparkzone	art. 2						
	woonzone voor vrijstaande of gekoppelde bebouwing	art. 3						
	woonzone voor aaneengesloten bebouwing	art. 4						
	woonzone voor gegroepeerde bebouwing	art. 5						
	woonprojectzone	art. 6						
<table border="1" data-bbox="245 533 328 591"> <tr><td colspan="2">x</td></tr> <tr><td>a-a'</td><td>b-b'</td></tr> <tr><td>c-c'</td><td>d</td></tr> </table>	x		a-a'	b-b'	c-c'	d	<p>x: oppervlakte van de zone in m<sup>2</sup>                      a-a': minimaal en maximaal aantal bouwgroepen                      b-b': minimaal en maximaal aantal bouwlagen                      c-c': minimaal en maximaal aantal woningen                      d: maximale vloer-terreinindex</p>	
x								
a-a'	b-b'							
c-c'	d							
	woonprojectzone met landschappelijke waarde	art. 7						
<table border="1" data-bbox="245 712 328 770"> <tr><td colspan="2">x</td></tr> <tr><td>a-a'</td><td>b-b'</td></tr> <tr><td>c-c'</td><td>d</td></tr> </table>	x		a-a'	b-b'	c-c'	d	<p>x: oppervlakte van de zone in m<sup>2</sup>                      a-a': minimaal en maximaal aantal bouwgroepen                      b-b': minimaal en maximaal aantal bouwlagen                      c-c': minimaal en maximaal aantal woningen                      d: maximale vloer-terreinindex</p>	
x								
a-a'	b-b'							
c-c'	d							
	te behouden waterbufferbekken							
	zone waar geen aansluiting voor gemotoriseerd verkeer toegelaten is							
	zone voor lokale bedrijven	art. 8						
	bufferstrook							
	zone voor detailhandel	art. 9						
	zone voor recreatie met parkkarakter	art. 10						
	groenzone	art. 11						
	recreatief knooppunt							
	erf	art. 12						
	openbaar domein	art. 13						
	wegen en straten							
	straat met aandacht voor waterloop							
	voet- en fietsweg							
	tracé toekomstige voet- en fietsweg							
	waterloop							
	cultuurhistorisch waardevol pand	art. 14						
	karakteristiek pand	art. 15						

# Artikel 1. In het grafisch plan voorkomende gebouwenprofielen

## 1.1. Minimum- en maximumgebouwenprofielen



## 1.2. Aansluitingen bij de aanpalende gebouwen

Tegen een bestaand gebouw dat afwijkt van de hierboven beschreven profielen, moet harmonisch worden aangesloten.

Uitzonderingen op deze verplichte harmonische aansluiting kunnen worden gemaakt in volgende gevallen:

- indien het profiel van het aanpalende pand lager is dan het aangegeven minimumprofiel en dat aanpalend pand op het grafisch plan niet werd aangeduid met een overdruk als 'cultuurhistorisch waardevol pand' (cfr. bijzondere bepalingen artikel 14)
- indien het naastliggende pand in een zeer slechte fysische toestand verkeert en hier dringende en ingrijpende bouwwerken noodzakelijk zijn.

Bij het aanbouwen aan bestaande vergunde gebouwen met een groter gabarit dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van het maximumgebouwenprofiel om een harmonische overgang mogelijk te maken.

## Artikel 2. Woonparkzone

### 2.1. Bestemmingen

Volgende functies zijn toegelaten:

- wonen in een ééngezinsgebouw
- vrije beroepen, privé en openbare diensten, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonfunctie en zover hun gezamenlijke vloeroppervlakte maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt.

### 2.2. Inrichting en beheer

#### 2.2.1. Bebouwing

Aan de bestaande vergunde gebouwen zijn volgende werken, handelingen of wijzigingen toegelaten:

- het afbreken van om het even welke bestaande vergunde constructie
- instandhoudings- en onderhoudswerken met betrekking tot de stabiliteit aan om het even welke bestaande vergunde constructie
- het verbouwen binnen het bestaande volume en/of het uitbreiden van de bestaande vergunde - ook wat de functie betreft, niet-verkrotte woning; de uitbreiding van de bestaande vergunde woning kan, met inbegrip van de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup> nuttige ruimte; deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100% echter niet overschrijden; het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot één;
- het herbouwen op dezelfde plaats van de bestaande vergunde niet-verkrotte woning binnen het maximumgebouwenprofiel c (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1); het bouwvolume van de herbouwde woning bedraagt maximum 1000 m<sup>3</sup>.

Het bouwen van een bijkomende woning en van bijkomende bijgebouwen en/of zwembaden is niet toegelaten.

#### 2.2.2. Aanleg

Bij de aanleg van de zone dient maximaal rekening te worden gehouden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen, struwelen en grachten.

Maximum 5% van de perceelsoppervlakte mag worden verhard in functie van de aanleg van opritten, parkeerplaatsen, paden en terrassen. De verhardingsmaterialen zijn waterdoorlatend. K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten.

De niet-bebouwde of -verharde delen van de zone worden aangelegd als groene ruimte met een natuurlijke parkaanleg.

Het kappen of rooien van bomen is enkel toegelaten om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt; vervanging is verplicht.

Het wijzigen van het reliëf van de bodem is niet toegelaten, tenzij met het oog op natuurbehoud of landschapsherstel.

Reclame is niet toegelaten met uitzondering van naamborden met maximale afmetingen 50 cm x 50 cm geplaatst tegen de voorgevel.

Erfscheidingsen dienen te bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 m met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting met een minimummaaswijdte van 4 cm.

## Artikel 3. Woonzone voor vrijstaande of gekoppelde bebouwing

### 3.1. Bestemmingen

Volgende functies zijn toegelaten:

- wonen in één- of meergezinsgebouwen
- vrije beroepen, privé en openbare diensten, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonfunctie en zover hun gezamenlijke vloeroppervlakte maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt.

Aan bestaande vergunde gebouwen die andere functies huisvesten zijn instandhoudings- en onderhoudswerken met betrekking tot de stabiliteit, verbouwingen binnen het bestaande vergunde volume en uitbreidingen met maximum 100% van het huidige bouwvolume toegelaten. De gebouwen kunnen in geval van vernieling door plotse ramp buiten de wil van de eigenaar tevens worden herbouwd.

Deze functies mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen.

### 3.2. Inrichting en beheer

#### 3.2.1. Bebouwingswijze

Vrijstaande of gekoppelde meergezinsgebouwen of gekoppelde eengezinsgebouwen:

- met dien verstande dat in elk geval de bebouwing volgens de stedenbouwkundige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang wordt gebracht
- hetzij overeenkomstig de aanduiding van een behoorlijk vergunde verkaveling.

Uitzonderingen op deze bebouwingswijze kunnen worden toegelaten met het oog op een harmonisch straatbeeld of om aan te sluiten bij bebouwing met een andere bebouwingswijze op één van de aanpalende percelen. Dit kan vrijstaand of gegroepeerd zijn, indien hierdoor geen onafgewerkte situaties (bijvoorbeeld wachtgevels) op het perceel of de aanpalende percelen worden bestendigd of gecreëerd. Blinde gevels moeten worden afgewerkt in het gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt. Bij het aanbouwen worden de niet-afgewerkte delen van de wachtgevel afgewerkt door de bouwheer die het laatst bouwt. Deze afwerking dient deel uit te maken van de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

#### 3.2.2. Plaatsing en afmetingen van de gebouwen

##### 3.2.2.1. Plaatsing van de gebouwen

- Voorgevel: het gebouw wordt zodanig ingeplant dat steeds een bouwrijze voortuinstrook aanwezig is met een diepte van minimum 6 m en minstens gelijk aan de diepte van de kleinst aanpalende voortuin. De voorgevel bevindt zich bovendien maximum 3 m achter de voorgevel van de bebouwing op de aanpalende percelen.
- Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevels: de bouwrijze zijtuinstrook (op het perceel) bedraagt minimum 3 m. Voor percelen van meer dan 18 m breedte mag niet meer dan 2/3

van de perceelsbreedte worden bebouwd. Het overblijvende deel dient als bouwrijpe zijtuinstrook te worden aangelegd.

- Vrijstaande achtergevel: tussen de vrijstaande achtergevel en de achterste perceelsgrens dient steeds een bouwrijpe afstand van 10 m te worden behouden.

### 3.2.2.2. Afmetingen van de gebouwen

Het volume per woning bedraagt maximum 1000 m<sup>3</sup>.

De minimale voorgevelbreedte bedraagt

- voor vrijstaande gebouwen: minimum 8 m en maximum 2/3 van de perceelsbreedte voor percelen breder dan 18 m, gemeten op de voorgevelbouwlijn.
- voor kopgebouwen: minimum 6 m.

De kroonlijsthoogte en bouwdiepte voldoen aan gebouwenprofiel b voor gekoppelde bebouwing met een bouwdiepte van maximum 17 m op het gelijkvloers en het gebouwenprofiel c voor vrijstaande bebouwing (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1).

Er moet steeds een harmonische overgang en samenhang van bouwvolumes met de aanpalende gebouwen worden verwezenlijkt.

### 3.2.2.3. Uitzonderingen

Uitzonderingen kunnen worden gemaakt voor instandhoudings- en onderhoudswerken aan en verbouwingen binnen het bestaande vergunde volume van bestaande - ook qua functies - vergunde gebouwen, die afwijken van bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de plaatsing en de afmeting van de gebouwen.

### 3.2.3. Voorkomen van de gebouwen

#### 3.2.3.1. Dakvormen

- Vrijstaande bebouwing: de dakvorm is vrij te kiezen binnen het desbetreffend gebouwenprofiel (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1, gebouwenprofiel c).
- Gekoppelde bebouwing: binnen de eerste strook van 9 m gerekend vanaf de voorgevel: schuine daken met hellingen tussen 35° en 45° (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1, gebouwenprofiel b). De nokrichting is evenwijdig met de voorgevel. Voor kopgebouwen kan de nokrichting loodrecht of evenwijdig aan de voorgevel zijn.
- Binnen het hellend profiel mogen platte daken worden gerealiseerd over maximum 20% van de dakoppervlakte, met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen wordt gerealiseerd.
- De voornaamste noklijn is evenwijdig met de voorgevelbouwlijn of loodrecht op de voorgevelbouwlijn mits harmonisch wordt aangesloten op de aanpalende bebouwing of toekomstige bebouwing volgens de desbetreffende stedenbouwkundige voorschriften.
- Platte daken zijn toegelaten op uitbouwen en garages.



### 3.2.3.2. Materialen

De materiaalkeuze is vrij, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving opgetrokken gebouwen verplicht is.

Blinde gevels moeten worden afgewerkt in het gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt. Bij het aanbouwen worden de niet-afgewerkte delen van wachtgevels afgewerkt door de bouwheer die het laatst bouwt.

### 3.2.4. Aanleg

#### 3.2.4.1. Bouwvrije voortuinstrook

Deze strook is bestemd voor tuinen, oppritten en toegangswegen tot gebouwen.

Er zijn geen constructies toegelaten, met inbegrip van hellende op- en afritten en bijbehorende muurconstructies, en met uitzondering van brievenbussen en niet-overdekte fietsenrekken, met een hoogte van maximum 1 m boven het maaiveld.

Alleen het noodzakelijke gedeelte dat als toegang tot een gebouw of bijgebouw wordt aangevend en parkeerplaatsen in functie van gerealiseerde nevenfuncties mogen worden verhard met een maximum van 60% van de strook.

De verhardingsmaterialen moeten waterdoorlatend zijn. K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten. De niet-verharde delen van de voortuinstrook dienen als siertuin te worden aangelegd en gehandhaafd.

#### 3.2.4.2. Strook voor binnenplaatsen en tuinen

In het perceelsgedeelte gelegen voorbij en opzij van het maximumgebouwenprofiel (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1) zijn bergplaatsen, garages, niet-overdekte zwembaden, tuinconstructies en hokken voor huisdieren toegelaten, indien de gezamenlijke oppervlakte van deze constructies 10% van de perceelsoppervlakte, met een maximum van 75 m<sup>2</sup> niet overschrijdt. Dit percentage wordt berekend op een maximale perceelsdiepte van 50 m. Er zijn geen uitbreidingen van het bedrijfsgebruik van bestaande vergunde functies toegelaten in deze strook.

De gevel gericht naar het hoofdgebouw van een bijgebouw bevindt zich op minimum 10 m uit de maximum achtergevelbouwlijn.

De overige gevels van de bijgebouwen bevinden zich hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3 m afstand ervan, met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, de plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10 m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn, bepaald voor dat ander perceel.

Niet-overdekte zwembaden worden op minimum 10 m uit de maximum achtergevelbouwlijn en op minimum 3 m afstand van de zijdelingse en achterste perceelsgrens ingeplant.

De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3 m. De nokhoogte bedraagt maximum 6 m. Bijgebouwen geplaatst op de perceelsgrens hebben een plat dak. Voor de overige bijgebouwen is de dakvorm vrij.

Het niet-bebouwde gedeelte van deze stroken dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bij de aanleg van de strook dient maximaal rekening te worden gehouden

### 3.2.3.2. Materialen

De materiaalkeuze is vrij, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving opgetrokken gebouwen verplicht is.

Blinde gevels moeten worden afgewerkt in het gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt. Bij het aanbouwen worden de niet-afgewerkte delen van wachtgevels afgewerkt door de bouwheer die het laatst bouwt.

### 3.2.4. Aanleg

#### 3.2.4.1. Bouwvrije voortuinstrook

Deze strook is bestemd voor tuinen, opritten en toegangswegen tot gebouwen.

Er zijn geen constructies toegelaten, met inbegrip van hellende op- en afritten en bijbehorende muurconstructies, en met uitzondering van brievenbussen en niet-overdekte fietsenrekken, met een hoogte van maximum 1 m boven het maaiveld.

Alleen het noodzakelijke gedeelte dat als toegang tot een gebouw of bijgebouw wordt aangevend en parkeerplaatsen in functie van gerealiseerde nevenfuncties mogen worden verhard met een maximum van 60% van de strook.

De verhardingsmaterialen moeten waterdoorlatend zijn. K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten. De niet-verharde delen van de voortuinstrook dienen als siertuin te worden aangelegd en gehandhaafd.

#### 3.2.4.2. Strook voor binnenplaatsen en tuinen

In het perceelsgedeelte gelegen voorbij en opzij van het maximumgebouwenprofiel (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1) zijn bergplaatsen, garages, niet-overdekte zwembaden, tuinconstructies en hokken voor huisdieren toegelaten, indien de gezamenlijke oppervlakte van deze constructies 10% van de perceelsoppervlakte, met een maximum van 75 m<sup>2</sup> niet overschrijdt. Dit percentage wordt berekend op een maximale perceelsdiepte van 50 m. Er zijn geen uitbreidingen van het bedrijfsgebruik van bestaande vergunde functies toegelaten in deze strook.

De gevel gericht naar het hoofdgebouw van een bijgebouw bevindt zich op minimum 10 m uit de maximum achtergevelbouwlijn.

De overige gevels van de bijgebouwen bevinden zich hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3 m afstand ervan, met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, de plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10 m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn, bepaald voor dat ander perceel.

Niet-overdekte zwembaden worden op minimum 10 m uit de maximum achtergevelbouwlijn en op minimum 3 m afstand van de zijdelingse en achterste perceelsgrens ingeplant.

De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3 m. De nokhoogte bedraagt maximum 6 m.

Bijgebouwen geplaatst op de perceelsgrens hebben een plat dak. Voor de overige bijgebouwen is de dakvorm vrij.

Het niet-bebouwde gedeelte van deze stroken dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bij de aanleg van de strook dient maximaal rekening te worden gehouden

met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen, struwelen en grachten.

De maximum verharde oppervlakte, in functie van toegangen, paden, terrassen, bedraagt 30% van de bebouwde oppervlakte van het perceel.

### 3.2.5. Verkavelingsvoorschriften

#### 3.2.5.1. *Minimumbreedte van de percelen*

Gemeten op de voorgevelbouwlijn:

- voor vrijstaande bebouwing: 18 m
- voor kopgebouwen: 9 m.

De perceelsbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de desbetreffende voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen niet in het gedrang brengen.

#### 3.2.5.2. *Minimumdiepte van de percelen*

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: de diepte van de strook voor hoofdgebouwen, zijnde maximum 17 m, vermeerderd met 10 m, samen 27 m.

#### 3.2.5.3. *Vorm van de percelen*

Nieuwe perceelsgrenzen zullen zoveel mogelijk, maar niet noodzakelijk, loodrecht staan op de rooilijn.

## Artikel 4. Woonzone voor aaneengesloten bebouwing

### 4.1. Bestemmingen

Volgende functies zijn toegelaten:

- wonen in één- of meergezinsgebouwen
- handelsinrichtingen en horeca, enkel toegelaten op de benedenverdieping
- vrije beroepen, privé en openbare diensten, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonfunctie en zover hun gezamenlijke vloeroppervlakte maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt.

Wanneer op het gelijkvloers een handelsinrichting of horecazaak wordt gerealiseerd, is het voorzien van een volledig gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping verplicht.

■ Een uitzondering op deze bepaling geldt bij verbouwingswerken aan cultuurhistorisch waardevolle en karakteristieke panden (cfr. bijzondere bepalingen artikel 14 en artikel 15).

Deze functies mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen.

### 4.2. Inrichting en beheer

#### 4.2.1. Bebouwingswijze

Aaneengesloten:

- hetzij overeenkomstig de aanduidingen van een behoorlijk vergunde verkaveling
- hetzij volgens de bestaande perceelsindeling, met dien verstande dat in elk geval de bebouwing volgens de stedenbouwkundige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang wordt gebracht.

Uitzonderingen op de aaneengesloten bebouwing kunnen worden gemaakt met het oog op een harmonisch straatbeeld bij bebouwing met een andere bebouwingswijze op één van de aanpalende percelen. Dit kan gekoppeld of vrijstaand zijn, indien hierdoor geen onafgewerkte situaties (bijvoorbeeld wachtgevels) worden bestendigd of gecreëerd. In elk geval mag de bebouwing volgens de desbetreffende voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang worden gebracht.

#### 4.2.2. Plaatsing en afmetingen van de gebouwen

##### 4.2.2.1. Plaatsing van de gebouwen

- Voorgevel: op de rooilijn van de wegen en straten zoals aangeduid op het grafisch plan, of in functie van een harmonische aansluiting op bestaande vergunde gebouwen, binnen een strook van maximum 6 m achteruitspringend ten opzichte van de rooilijn van die wegen en straten.
- Zijgevels: op de perceelsgrens tenzij op het aanpalende perceel een kopwoning of een vrijstaande woning staat. Desgevallend dient een bouwvrije strook te worden voorzien die de helft van de kroonlijsthoogte bedraagt, met een minimum van 3 m.
- Vrijstaande achtergevel: tussen de vrijstaande achtergevel en de achterste perceelsgrens dient steeds een bouwvrije afstand van 10 m te worden behouden.

#### 4.2.2.2. Afmetingen van de gebouwen

De minimale voorgevelbreedte bedraagt:

- voor aaneengesloten gebouwen: de volledige perceelsbreedte
- voor kopgebouwen: minimum 6 m.

Kroonlijsthoogte overeenkomstig het desbetreffend op het grafisch plan aangegeven gebouwenprofiel a of b (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1).

Bouwdiepte overeenkomstig het desbetreffend op het grafisch plan aangegeven gebouwenprofiel a of b (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1), met een bouwdiepte van maximum 17 m op het gelijkvloers.

Binnen gebouwenprofiel a is een grotere bouwdiepte, tot maximum 30 m op het gelijkvloers, enkel toegelaten wanneer een andere functie dan wonen wordt gerealiseerd op het gelijkvloers.

#### 4.2.2.3. Uitzonderingen

Uitzonderingen kunnen worden gemaakt voor instandhoudings- en onderhoudswerken aan en verbouwingen binnen het bestaande vergunde volume van bestaande - ook qua functies - vergunde gebouwen, die afwijken van bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de plaatsing en de afmeting van de gebouwen.

#### 4.2.3. Voorkomen van de gebouwen

##### 4.2.3.1. Dakvormen

- Binnen de eerste strook van 9 m gerekend vanaf de voorgevelbouwlijn: schuine daken met hellingen tussen 35° en 45° overeenkomstig gebouwenprofiel a of b zoals aangeduid op het grafisch plan (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1.). Binnen het hellend profiel mogen platte daken worden gerealiseerd over maximum 20% van de dakoppervlakte, met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen wordt gerealiseerd.
- De voornaamste noklijn is evenwijdig met de voorgevelbouwlijn of loodrecht op de voorgevelbouwlijn mits harmonisch wordt aangesloten op de aanpalende bebouwing of toekomstige bebouwing volgens de desbetreffende stedenbouwkundige voorschriften.
- Platte daken zijn toegelaten op uitbouwen.

##### 4.2.3.2. Materialen

De materiaalkeuze is vrij, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de in de omgeving opgetrokken gebouwen verplicht is.

Blinde gevels moeten worden afgewerkt in het gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt. Bij het aanbouwen worden de niet-afgewerkte delen van wachtgevels afgewerkt door de bouwheer die het laatst bouwt.

Vrijstaande zijgevels op de rooilijn dienen ook beschouwd en afgewerkt als voorgevels.

#### 4.2.4. Aanleg

Het niet-bebouwde gedeelte van deze stroken dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

De maximum verharde oppervlakte, in functie van toegangen, paden en terrassen, bedraagt 30% van de bebouwde oppervlakte van het perceel. De verhardingsmaterialen zijn waterdoorlatend. K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn verboden.

##### 4.2.4.1. Strook palend aan het erf

In de strook die paalt aan het erf zoals aangegeven op het grafisch plan, zijn de bestaande vergunde of vergund geachte tuin- en autobergplaatsen toegelaten.

In deze strook kunnen ook nieuwe tuin- en autobergplaatsen voor zover deze voldoen aan elk van onderstaande bepalingen.

- Bouwingswijze: er wordt slechts één bergplaats per perceel opgericht; de bergplaatsen worden zo mogelijk gekoppeld opgericht.
- Plaatsing:
  - op de zijdelingse perceelsgrens of op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrens; indien er zich op de zijdelings perceelsgrens reeds een bestaande vergunde of vergund geachte garage of berging bevindt, wordt hier op aangesloten.
  - op een afstand van 5 m ten opzichte van de zonegrens met het erf, tenzij op een bestaand vergund of vergund geacht gebouw of bestaande vergunde of vergund geachte constructie wordt aangesloten.
- Afmetingen:
  - gevelbreedte: 3,5 m
  - bouwdiepte: minimum 6 m en maximum 10 m overeenkomstig gebouwenprofiel e
  - kroonlijsthoogte 3 m overeenkomstig gebouwenprofiel e, tenzij de aansluiting op het aanpalende bestaand vergunde of vergund geachte garage of berging een lagere kroonlijsthoogte verantwoordt.
- Dakvorm: vrij binnen het maximumgebouwenprofiel e, met dien verstande dat per groep van bergingen dezelfde dakvorm wordt aangehouden.
- Materialen:
  - gevels in roodbruine gevelsteen
  - hellende daken in roodbruine of zwarte pannen.
- Geen reclame toegelaten.
- Aanleg van de niet-bebouwde strook tussen de zonegrens met het erf en de bergplaats: in waterdoorlatende losse verharding.

##### 4.2.4.2. Overige perceelsgedeelten

In het overige perceelsgedeelte gelegen voorbij en opzij van het maximumgebouwenprofiel (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1) zijn bergplaatsen, garages, niet-overdekte zwembaden, tuinconstructies en hokken voor huisdieren, werkplaatsen voor handelsinrichtingen toegelaten, indien de gezamenlijke oppervlakte van deze constructies 10% van de perceelsoppervlakte, met een maximum van 75 m<sup>2</sup> niet overschrijdt. Dit percentage wordt berekend op een maximale perceelsdiepte van 50 m.

De gevel gericht naar het hoofdgebouw van een bijgebouw bevindt zich op minimum 10 m uit de maximum achtergevelbouwlijn.

De overige gevels van de bijgebouwen bevinden zich hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3 m afstand ervan, met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, de plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10 m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn, bepaald voor dat ander perceel.

Niet-overdekte zwembaden worden op minimum 10 m uit de maximum achtergevelbouwlijn en op minimum 3 m afstand van de zijdelingse en achterste perceelsgrens ingeplant.

De kroonlijsthoogte van bijgebouwen bedraagt maximum 3 m. De nokhoogte bedraagt maximum 6 m.

Bijgebouwen geplaatst op de perceelsgrens hebben een plat dak. Voor de overige bijgebouwen is de dakvorm vrij.

Erfscheidingsen overeenkomstig de algemene bepalingen cfr. artikel 2.5.; op de nieuwe rooilijn van de weg haaks op Borgersteinlei zijn in afwijking hiervan echter afsluitingsmuren in baksteen toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw over de volledige perceelsdiepte met een maximumhoogte van 2 m.

#### 4.2.5. Verkavelingsvoorschriften

##### 4.2.5.1. *Minimumbreedte van de percelen*

Gemeten op de voorgevelbouwlijn,

- voor aaneengesloten gebouwen: 6 m
- voor kopgebouwen: 9 m.

De perceelsbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de desbetreffende voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen niet in het gedrang brengen.

##### 4.2.5.2. *Minimumdiepte van de percelen*

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: de diepte van de strook voor hoofdgebouwen, zijnde maximum 17 m, vermeerderd met 10 m, 27 m samen.

##### 4.2.5.3. *Vorm van de percelen*

Nieuwe perceelsgrenzen zullen zoveel mogelijk, maar niet noodzakelijk, loodrecht staan op de rooilijn.

## Artikel 5. Woonzone voor gegroepede bebouwing

### 5.1. Bestemmingen

Volgende functies zijn toegelaten:

- woningen in ééngesinsgebouwen
- vrije beroepen, privé en openbare diensten, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonfunctie en zover hun gezamenlijke vloeroppervlakte maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt.

Deze functies mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen.

### 5.2. Inrichting en beheer

#### 5.2.1. Modaliteiten

##### ~~5.2.1.1. Dossiersamenstelling~~

~~Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning binnen een goedgekeurde verkaveling of een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een inrichtingsstudie (cfr. algemene bepalingen, artikel 3, punt 3.1.) gevoegd.~~

#### 5.2.2. Bebouwingswijze

Gegroepede bebouwing.

#### 5.2.3. Plaatsing en afmetingen van de gebouwen

##### 5.2.3.1. Plaatsing van de gebouwen

- Voorgevel: het gebouw wordt zodanig ingeplant dat steeds een bouwrijpe voortuinstrook aanwezig is met een diepte van minimum 6 m, die minstens gelijk als de diepte van de kleinst aanpalende voortuin, te rekenen vanaf de rooilijn van de wegen en straten zoals aangeduid op het grafisch plan. De voorgevel bevindt zich bovendien maximum 3 m achter de voorgevel van de bebouwing op de aanpalende percelen.
- Zijgevels: op de perceelsgrens tenzij op het aanpalende perceel een kopwoning of een vrijstaande woning staat. Desgevallend dient een bouwrijpe strook te worden voorzien die de helft van de kroonlijsthoogte bedraagt met een minimum van 3 m.
- Vrijstaande achtergevel: tussen de vrijstaande achtergevel en de achterste perceelsgrens dient steeds een bouwrijpe afstand van 10 m te worden behouden.



### 5.2.3.2. Afmetingen van de gebouwen

De voorgevelbreedte bedraagt:

- voor gegroepeerde gebouwen: de volledige perceelsbreedte
- voor kop- en hoekgebouwen: minimum 6 m en maximum 10 m.

Kroonlijsthoogte en bouwdiepte overeenkomstig het gebouwenprofiel d (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1).

### 5.2.4. Voorkomen van de gebouwen

#### 5.2.4.1. Dakvormen

De dakvorm is vrij mits harmonisch wordt aangesloten op de aanpalende bebouwing of toekomstige bebouwing volgens de desbetreffende stedenbouwkundige voorschriften.

#### 5.2.4.2. Materialen

De materiaalkeuze is vrij, met dien verstande dat een harmonische samenhang met de aanpalende gebouwen verplicht is. De materiaalkeuze wordt per groep vastgelegd door de eerst verleende stedenbouwkundige vergunning.

Vrijstaande zijgevels op de rooilijn dienen ook beschouwd en afgewerkt als voorgevels.

#### 5.2.4.3. Reclame

Reclame is niet toegelaten met uitzondering van naamborden met maximale afmetingen 50 cm x 50 cm geplaatst tegen de voorgevel.

### 5.2.5. Tuinen en terrassen

Binnen het gebouwenprofiel is de realisatie van dakterrassen aan de voorgevel mogelijk.

### 5.2.6. Aanleg

Voor niet-bebouwde delen van de zone gelden de voorschriften vervat in de bijzondere bepalingen, artikel 4, punt 4.2.4.2.

De vrije doorgang van de bestaande kerkwegel Hoeveweg dient tot de realisatie van de straat langsheen de woonzone voor gegroepeerde bebouwing te worden gevrijwaard.

## 5.2.7. Verkavelingsvoorschriften

### 5.2.7.1. Breedte van de percelen

Gemeten op de voorgevelbouwlijn:

- voor gegroepeerde gebouwen: minimum 6 m en maximum 10 m
- voor kopgebouwen: minimum 9 m en maximum 13 m
- voor hoekgebouwen: minimum 6 m, vermeerderd met de diepte van de bouwvrije strook aan de zijgevel.

De perceelsbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de desbetreffende voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen niet in het gedrang brengen.

### 5.2.7.2. Minimumdiepte van de percelen

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: de diepte van de strook voor hoofdgebouwen, zijnde maximum 17 m, vermeerderd met 10 m, samen 27 m.

### 5.2.7.3. Oppervlakte van de percelen

De grootte van de percelen bedraagt minimum 400 m<sup>2</sup> en maximum 500 m<sup>2</sup> met uitzondering van de hoekpercelen, die groter kunnen zijn.

### 5.2.7.4. Vorm van de percelen

Nieuwe perceelsgrenzen zullen zo veel mogelijk loodrecht (onder een hoek van 90°) en onder een hoek van minimum 80° (=90°-10°) en maximum 100° (=90°+10°) op de rooilijn staan.

## 5.3. Recht van voorkoop

In de woonzone voor gegroepeerde bebouwing wordt de gemeente met een recht van voorkoop begunstigd zoals bedoeld in artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

## Artikel 6. Woonprojectzone

### 6.1. Bestemmingen

Overeenkomstig de aanduidingen op het grafisch plan. In deze zones zijn volgende functies toegelaten:

- wonen in één- of meergezinsgebouwen
- privé en openbare diensten, vrije beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonfunctie en zover hun gezamenlijke vloeroppervlakte maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt.

Deze functies mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen.

### 6.2. Inrichting en beheer

#### 6.2.1. Modaliteiten

##### 6.2.1.1. *Dossiersamenstelling*

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning binnen een goedgekeurde verkaveling of een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een **inrichtingsstudie** (cfr. algemene bepalingen, artikel 3, punt 3.1.) gevoegd.

Aan elke aanvraag waaraan een inrichtingsstudie dient gevoegd, dient ook een **volumemakete** van het project in zijn onmiddellijke omgeving op schaal 1/500 of groter aan de aanvraag te worden toegevoegd



##### 6.2.1.2. *In te winnen advies*

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning binnen een goedgekeurde verkaveling of een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, wordt het aanvraagdossier voor advies voorgelegd aan de GECORO of een hiertoe gemandateerde werkgroep binnen deze commissie.

Dit advies is niet bindend, maar de vergunningverlenende overheid kan er enkel gemotiveerd van afwijken.

#### 6.2.2. Bebouwingswijze

Toegelaten bebouwingstype: vrijstaande meergezinsgebouwen, gegroepeerde bebouwing en/of geschakelde bebouwing (patiowoningen) gericht op Boerenkrijgstraat en/of op een centrale binnentuin.

Daarbij dient de bebouwing te voldoen aan de aangegeven coëfficiënten:

- oppervlakte van de zone in m<sup>2</sup> (x)
- minimaal en maximaal aantal bouwengroepen (a-a')
- minimaal en maximaal aantal bouwlagen (b-b')<sup>1</sup>
- minimaal en maximaal aantal woningen (c-c')
- maximale vloer-terreinindex (V/T) (d).

x	
a-a'	b-b'
c-c'	d

### 6.2.3. Plaatsing en afmetingen van de gebouwen

#### 6.2.3.1. Plaatsing van de gebouwen

Alle gebouwen worden opgetrokken binnen de op het grafisch plan aangegeven zone. De afstand tussen de perceelsgrens en een vrijstaande gevel bedraagt minimum 3 m en mag niet kleiner zijn dan de kroonlijsthoogte van het gebouw.



De gebouwen zijn gericht op Boerenkrijgstraat en/of op de te realiseren gemeenschappelijke centrale binnentuin met een oppervlakte van minimum 3000 m<sup>2</sup>.

Het indicatief op het grafisch plan aangegeven tracé voor toekomstige voet- en fietswegen moet van bebouwing worden gevrijwaard. Het tracé kan over een afstand van maximum 9 m worden overbouwd voor zover de vrije doorgang minimum 4 m breed en 4 m hoog is.

De toegankelijkheid voor de brandweer dient in elk geval gegarandeerd.

#### 6.2.3.2. Afmetingen van de gebouwen

Bouwhoogte en grondoppervlakte zijn zodanig dat de bebouwing voldoet aan de bepalingen van punten 6.2.2. en 6.2.3.1.

### 6.2.4. Voorkomen van de gebouwen

#### 6.2.4.1. Dakvormen

De dakvorm is vrij.

Platte daken die niet ingericht worden als dakterras, moeten worden aangelegd als groendak.

#### 6.2.4.2. Materialen

Bij het gebruik van materialen moet naar bescheidenheid en naar een beperkte verscheidenheid worden gestreefd.

Een harmonische samenhang in het materiaalgebruik van de gebouwen in de zone is verplicht. De gebouwen worden opgetrokken uit esthetisch verantwoorde en duurzame materialen.

<sup>1</sup> Het cijfer '5' na de komma duidt op de mogelijkheid (maximum) één bouwlaag te voorzien onder het dak, met een nuttige vloeroppervlakte die maximum de helft van de nuttige vloeroppervlakte van de andere bouwlagen draagt.

#### 6.2.4.3. Gevelopbouw

De opvatting van de gevels moet getuigen van bescheidenheid en beperkte verscheidenheid, waarbij de structuur van het gebouw over alle bouwlagen herkenbaar en in harmonie met de omgeving is.

#### 6.2.4.4. Reclame

Reclame is niet toegelaten met uitzondering van naamborden met maximale afmetingen 50 cm x 50 cm.

#### 6.2.5. Aanleg

Voor de centrale binnentuin wordt een globale parkachtige aanleg voorzien die als vrij toegankelijke groene ruimte met recreatieve elementen voor de bewoners wordt gehandhaafd.

##### 6.2.5.1. Erfscheidingsen

De afsluitingen van de private tuinen dienen onderling en op de grens met de woonzones voor vrijstaande of gekoppelde bebouwing te bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 m met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting met een minimummaaswijdte van 4 cm. Er zijn geen erfscheidingsen toegelaten aan de gemeenschappelijke buitenruimten en op de grens met de bufferstrook en het tracé toekomstige voet- en fietsweg, met uitzondering van een uniforme afsluiting (muur of paaltjes) met een hoogte van maximum 40 cm gelijktijdig te realiseren met de woningen.

##### 6.2.5.2. Bijgebouwen

Met uitzondering van buurtcomposteringsplaatsen met bijbehorende constructies in een groene omkadering (bomen en heestermassieven) zijn geen afzonderlijke bijgebouwen toegelaten.

##### 6.2.5.3. Verhardingen

De verharde oppervlakte, in functie van ontsluitingswegen, toegangen, paden, terrassen, bezoekersparkeerplaatsen en stallingplaatsen voor fietsers in open lucht en voet- en fietswegen bedraagt maximum 20% van de oppervlakte van de zone.

De verhardingsmaterialen zijn waterdoorlatend. K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten.

Ontsluitingswegen worden tot een minimum beperkt en worden aangelegd overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere bepalingen, artikel 13, punt 13.2.1.

Voet- en fietswegen waarvan het tracé indicatief is weergegeven op het grafisch plan worden aangelegd overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften van de bijzondere bepalingen, artikel 13, punt 13.2.4.

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van de zone is hoofdzakelijk (minimum 2/3 van de woningen in het project) gericht op Boerenkrijgstraat.

#### 6.2.6. Parkeer- en stalplaatsen

Volgens de algemene bepalingen, artikel 2, punt 2.7. en onderstaande voorschriften.

De stal- en parkeerplaatsen worden in een halfondergrondse of ondergrondse parkeerruimte geïntegreerd in de bebouwing en/of in de gemeenschappelijke binnentuin gebundeld.



## Artikel 7. Woonprojectzone met landschappelijke waarde

### 7.1. Bestemmingen

Overeenkomstig de aanduidingen op het grafisch plan. In deze zones zijn volgende functies toegelaten:

- wonen in meergezinsgebouwen
- privé en openbare diensten, vrije beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonfunctie en zover hun gezamenlijke vloeroppervlakte maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt

Deze functies mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen.

De gelijkvloerse bouwlaag van de drie gebouwen per zone die verplicht een vrije hoogte van minimum 3 m van het maaiveld tot de eerste bouwlaag respecteren, bevat geen woonvertrekken, enkel inkomhallen, liften, trappen, bergingen voor vuilnisverzameling en voor tuinonderhoud, fietsenbergingen en overdekte autostaanplaatsen.

### 7.2. Inrichting en beheer

#### 7.2.1. Modaliteiten

##### 7.2.1.1. Dossiersamenstelling

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning binnen een goedgekeurde verkaveling of een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, en bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het vellen van een boom, dient een **inrichtingsstudie** (cfr. algemene bepalingen, artikel 3, punt 3.1.) gevoegd.



Aan elke aanvraag waaraan een inrichtingsstudie dient gevoegd, uitgezonderd een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het vellen van een boom, dient ook een **volumemakette** van het project in zijn onmiddellijke omgeving op schaal 1/500 of groter aan de aanvraag te worden toegevoegd.

##### 7.2.1.2. In te winnen advies

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning binnen een goedgekeurde verkaveling of een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, wordt het aanvraagdossier voor advies voorgelegd aan de GECORO of een hiertoe gemandateerde werkgroep binnen deze commissie.

Dit advies is niet bindend, maar de vergunningverlenende overheid kan er enkel gemotiveerd van afwijken.

## 7.2.2. Bebouwingswijze

Toegelaten bebouwingstype: vrijstaande meergezinsgebouwen met ruime doorzichten tussen en onder de gebouwen.

Daarbij dient de bebouwing te voldoen aan de aangegeven coëfficiënten:

- oppervlakte van de zone in m<sup>2</sup> (x)
- minimaal en maximaal aantal gebouwengroepen (a-a')
- minimaal en maximaal aantal bouwlagen (b-b')<sup>2</sup>
- minimaal en maximaal aantal woningen (c-c')
- maximale vloer-terreinindex (V/T) (d).

x	
a-a'	b-b'
c-c'	d

Zo veel mogelijk doorzichten over het terrein doorheen de gebouwen worden behouden doordat er voor minimum 3 gebouwen per zone, gericht op het omgevende landschap, tot een hoogte van 3 m boven het maaiveld enkel wanden mogen worden geplaatst voor de afscherming van inkomhallen, liften, trappen, bergingen voor vuilnisverzameling en voor tuinonderhoud en fiet-senbergingen. De plaatsing van garageboxen in deze overdekte buitenruimte is niet toegelaten, de aanleg van terrassen en speelruimte wel.

## 7.2.3. Plaatsing en afmetingen van de gebouwen

### 7.2.3.1. Plaatsing van de gebouwen

Alle gebouwen worden opgetrokken binnen de op het grafisch plan aangegeven zone. De afstand tussen de perceelsgrens en een vrijstaande gevel bedraagt minimum 3 m en mag niet kleiner zijn dan de kroonlijsthoogte van het gebouw.

De gebouwen worden op een afstand van minimum 30 m ten opzichte van elkaar ingeplant zodat doorzichten worden behouden tussen gebouwen.

De gebouwen kunnen gedeeltelijk in de bestaande waterbekkens worden gepositioneerd. Door een vrije hoogte van minimum 3 m van het maaiveld tot de eerste bouwlaag te behouden voor minimum 3 gebouwen per zone, blijft het maaiveld zichtbaar.

De indicatief op het grafisch plan aangegeven tracés voor toekomstige voet- en fietswegen moeten van bebouwing worden gevrijwaard.

De toegankelijkheid voor de brandweer dient in elk geval gegarandeerd.

<sup>2</sup> Het cijfer '5' na de komma duidt op de mogelijkheid (maximum) één bouwlaag te voorzien onder het dak, met een nuttige vloeroppervlakte die maximum de helft van de nuttige vloeroppervlakte van de andere bouwlagen be-draagt.



### 7.2.3.2. Afmetingen van de gebouwen

Bouwhoogte en grondoppervlakte zijn zodanig dat de bebouwing voldoet aan de bepalingen van punten 7.2.2. en 7.2.3.1.

Bovendien moeten de gebouwen een compact volume innemen. De compactheid van elk gebouw moet minimum 2,5 bedragen.

### 7.2.4. Voorkomen van de gebouwen

#### 7.2.4.1. Dakvormen

De dakvorm is vrij.

Platte daken die niet worden ingericht als dakterras, moeten worden aangelegd als groendak.

#### 7.2.4.2. Materialen

Bij het gebruik van materialen moet naar bescheidenheid en naar een beperkte verscheidenheid worden gestreefd.

Een harmonische samenhang in het materiaalgebruik van de gebouwen in de zone is verplicht. De gebouwen worden opgetrokken uit esthetisch verantwoorde en duurzame materialen.

#### 7.2.4.3. Gevelopbouw

De opvatting van de gevels moet getuigen van bescheidenheid en beperkte verscheidenheid, waarbij de structuur van het gebouw over alle bouwlagen herkenbaar en in harmonie met de omgeving is.

De gebouwen worden gekenmerkt door een horizontale tweedeling in de gevel, waarbij de gevel ter hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag, waardoor zo veel mogelijk doorzichten zijn gevrijwaard, duidelijk verschilt van de gevel ter hoogte van de overige bouwlagen.

#### 7.2.4.4. Reclame

Reclame is niet toegelaten met uitzondering van naamborden met maximale afmetingen 50 cm x 50 cm.

### 7.2.5. Aanleg

Voor de niet-bebouwde gedeelten van de zones wordt een globale landschappelijke aanleg voorzien aansluitend bij het landschap en het ecosysteem van de Vrouwvlietvallei en die als vrij toegankelijke groene ruimte met recreatieve elementen voor de bewoners wordt gehandhaafd.

Daarbij wordt uitsluitend gebruik gemaakt van streekeigen heester- en boomsoorten (cfr. lijst in bijlage) aansluitend op de aanleg van de groenzone.

Met het oog op de beheersbaarheid en de veiligheid kan de buitenruimte van zonsondergang tot zonsopgang worden afgesloten volgens onderstaande bepalingen onder punt 7.2.5.2.

#### 7.2.5.1. Integratie van aanwezige landschapswaarden

Bij de aanleg van de zone dient maximaal rekening te worden gehouden met de relatie met de waterloop Vrouwvliet, in het bijzonder de aanwezige natuur- en landschapselementen die aansluiten bij het landschap en het ecosysteem van de Vrouwvlietvallei.

Voor de tijdelijke opvang van regenwater worden in zone I twee industriële waterbekkens, op het grafisch plan aangegeven met een asterisksymbool, behouden of vervangen door waterplassen met een oppervlakte van minimum 5000 m<sup>2</sup> met een compacte vorm.

Enkel streekeigen heesters en bomen (cfr. lijst in bijlage) kunnen worden aangeplant.

#### 7.2.5.2. Erfscheidingsen

Het is niet toegelaten de zones op te delen in verschillende private tuinen. Voor de woningen op de benedenverdiepingen kan en dient bijgevolg niet voldaan aan de algemene bepalingen, artikel 2, punt 2.9. De aanleg van terrassen op niveau van het maaiveld is enkel mogelijk onder de gebouwen.

Er worden geen lineaire erfscheidingsen (hagen, draadafsluitingen enz.) toegelaten met uitzondering van de aanleg van een wadi, sloot of greppel rondom de zone. Toegangen tot de zone in de vorm van brugconstructies over deze wadi, sloot of greppel kunnen van zonsopgang tot zonsopgang worden afgesloten door middel van een houten of smeedijzeren hekwerk met een hoogte van maximum 1 m boven het maaiveld.

De wadi, sloot of greppel kan tevens worden gebruikt voor de afvoer van het hemelwater.

#### 7.2.5.3. Bijgebouwen

Met uitzondering van buurtcomposteringsplaatsen met bijbehorende constructies in een groene omkadering (bomen en heestermassieven) zijn geen afzonderlijke bijgebouwen toegelaten.

#### 7.2.5.4. Verhardingen

De verharde oppervlakte, in functie van ontsluitingswegen, toegangen, paden, terrassen, bezoekersparkeerplaatsen en stallingplaatsen voor fietsers in open lucht en voet- en fietswegen bedraagt maximum 20% van de oppervlakte van de zone.

De verhardingsmaterialen zijn waterdoorlatend. K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten.

Ontsluitingswegen worden tot een minimum beperkt en worden aangelegd overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere bepalingen, artikel 13, punt 13.2.1.

De ontsluiting van zone I voor gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten ter hoogte van de op het grafisch plan met een kruissymbool aangegeven strook.

Voet- en fietswegen waarvan het tracé indicatief is weergegeven op het grafisch plan worden aangelegd overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften van de bijzondere bepalingen, artikel 13, punt 13.2.4.

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van zone I is gericht op Borgersteinlei, van zone II op Boerenkrijgstraat.

### 7.2.6. Parkeer- en stalplaatsen

Volgens de algemene bepalingen, artikel 2, punt 2.7. en onderstaande voorschriften.

Het aantal parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren is binnen de normen vervat in de algemeen geldende voorschriften punt 2.7.1. beperkt tot maximum 0,5 parkeerplaats per woning.

De stalplaatsen voor bewoners worden hetzij onder de gebouwen (gelijkvloers, halfondergronds of ondergronds), hetzij buiten de gebouwen – met uitzondering van één in- en uitrit – volledig ondergronds en landschappelijk geïntegreerd georganiseerd.

Bezoekersparkeerplaatsen kunnen tevens gebundeld in open lucht worden aangelegd a rato van maximum 0,5 parkeerplaats per woning en fietsrekken voor bezoekers a rato van minimum 0,5 fietsstalplaats per woning. Deze parkeerplaatsen moeten worden geïntegreerd in het openbaar domein en worden ingekleed in een groene omkadering (bomen en heestermassieven).

## Artikel 8. Zone voor lokale bedrijven

### 8.1. Bestemmingen

In de zone voor lokale bedrijven zijn enkel bedrijven op lokaal niveau toegelaten, die geen grote mobiliteitsgenererende activiteiten hebben, met name kleine en middelgrote ondernemingen gericht op verwerking, productie, onderzoek en ontwikkeling, met inbegrip van autoherstelwerkplaatsen.

Kleinhandelsbedrijven, transport- en distributiebedrijven, koerierdiensten en andere bedrijven met een sterk verkeersgenererend karakter zijn niet toegelaten, met uitzondering van bestaande vergunde bedrijven.

Ook Seveso-bedrijven, loutere opslagactiviteiten die los staan van verwerking op werven, breekinstallaties, betoncentrales, storten van afval en opslagactiviteiten van materialen of goederen in open lucht zijn expliciet verboden.

De toegelaten nevenfuncties zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratie en verkoop die verband houden met de hoofdactiviteit van het bedrijf. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft beperkt tot 25% van de totale vloeroppervlakte van het gebouw. Voor bestaande vergunde bedrijven met een sterk verkeersgenererend karakter zijn verbouwingen die een uitbreiding van de activiteiten met zich meebrengen, niet toegelaten.

Aan de bestaande vergunde woningen zijn enkel instandhoudings- en onderhoudswerken en verbouwingen binnen het bestaand volume toegelaten.

Deze functies 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.

### 8.2. Inrichting en beheer

#### 8.2.1. Modaliteiten

##### 8.2.1.1. Dossiersamenstelling

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning binnen een goedgekeurde verkaveling of een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een **inrichtingsstudie** (cfr. algemene bepalingen, artikel 3, punt 3.1.) gevoegd.

Afwijkingen omtrent het aantal parkeerplaatsen zijn enkel toelaatbaar op voorwaarde dat de behoefte aan meer of minder parkeerplaatsen wordt aangetoond aan de hand van een **bedrijfsvervoersplan** (cfr. algemene bepalingen, artikel 3, punt 3.2.).

#### 8.2.2. Bebouwingswijze

De bezettingscoëfficiënt bedraagt minimum 50 % en maximum 75 %.

De verschillende gebouwen moeten worden gegroepeerd in compacte bouwvolumes, waarbij er verplicht dient gebouwd op minimum één perceelsgrens en/of aansluitend bij bestaande bebouwing.

### 8.2.3. Plaatsing en afmetingen van de gebouwen

#### 8.2.3.1. Plaatsing van de gebouwen

Alle gebouwen worden opgetrokken binnen de zone voor lokale bedrijven zoals aangegeven op het grafisch plan, maar buiten de op het grafisch plan in overdruk aangegeven bufferstrook, met uitzondering van installaties horende bij ondergrondse nutsleidingen met een maximumvloeroppervlakte van 30 m<sup>2</sup>.

De toegankelijkheid voor de brandweer dient in elk geval gegarandeerd.

#### 8.2.3.2. Afmetingen van de gebouwen

De kroonlijsthoogte bedraagt minimum 6 m en maximum 10 m.

Dakuitbouwen voor liftkokers, lichtkoepels, schouwen enz. met een maximumhoogte van 2,5 m boven het dakniveau worden toegelaten met een maximum van 10% van het dakoppervlak.

### 8.2.4. Voorkomen van de gebouwen

#### 8.2.4.1. Dakvormen

De dakhelling van schuine daken bedraagt maximum 45°.

#### 8.2.4.2. Materialen

Alle gevels en daken moeten worden afgewerkt in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen.

Voor de dakbedekking van schuine (dakhelling > 25°) en gebogen daken zijn asfalt- en bitumenbekleding verboden. Voor gevels zijn betonblokken en kunststof golfplaten en planchetten verboden.

### 8.2.5. Aanleg

In de bufferstrook zoals aangegeven op het grafisch plan dient een groen heestermassief aangelegd als buffer naar de aanpalende woonzones. De hoogte van het volgroeid heestermassief is minstens 3 m hoog. Minimum 50 % van de aan te planten heesters is streekeigen (cfr. lijst in bijlage). Per 100 m<sup>2</sup> dient minimum 1 hoogstam aangeplant (cfr. lijst in bijlage).

In deze bufferstrook zijn geen constructies en verhardingen toegelaten, met uitzondering van wegen ten behoeve van de toegankelijkheid van de brandweer, voet- en fietswegen en ondergrondse nutsleidingen met bijbehorende installaties met een bovengrondse grondoppervlakte van maximum 30 m<sup>2</sup>.

Het overige niet-bebouwde gedeelte van de zone dient als tuin te worden aangelegd volgens de voorschriften vervat in de bijzondere bepalingen, artikel 3, punt 3.2.4. of verhard als in- en uitrit, parkeerruimte of laad- en losplaatsen en als dusdanig gehandhaafd.

Stapelplaatsen in open lucht zijn niet toegelaten.

Alle verhardingen worden uitgevoerd in een hoogwaardig bestratingsmateriaal.

Tussen de voor- of zijgevel en de rooilijn zijn erfscheidingen niet toegelaten, behoudens streekeigen beplantingen (hagen, struiken enz.), met uitzondering van een uniforme afsluiting (betonband, muur of paaltjes) met een hoogte van max. 40 cm.

Vanaf de voor- of zijgevel is als erfscheiding enkel een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 m met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting, toegelaten.

### 8.2.6. Parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen moeten worden ingekleed in een groene omkadering (bomen en hagen).

### 8.3. Recht van voorkoop

In de zone voor lokale bedrijven wordt de gemeente met een recht van voorkoop begunstigd zoals bedoeld in artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

## Artikel 9. Zone voor detailhandel

### 9.1. Bestemmingen

In deze zone zijn volgende functies toegelaten:

- autoherstelwerkplaatsen met toonzaal
- detailhandelszaken met een verkoopsoppervlakte van minimum 400 m<sup>2</sup>.

Uitzonderingen kunnen worden gemaakt voor instandhoudings- en onderhoudswerken en verbouwingen binnen het bestaand volume van bestaande vergunde gebouwen.

Deze functies 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.

### 9.2. Inrichting en beheer

#### 9.2.1. Modaliteiten

##### 9.2.1.1. *Dossiersamenstelling*

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning binnen een goedgekeurde verkaveling of een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een **inrichtingsstudie** (cfr. algemene bepalingen, artikel 3, punt 3.1.) gevoegd.

Afwijkingen omtrent het aantal parkeerplaatsen zijn enkel toelaatbaar op voorwaarde dat de behoefte aan meer of minder parkeerplaatsen wordt aangetoond aan de hand van een **bedrijfsvervoersplan** (cfr. algemene bepalingen, artikel 3, punt 3.2.).

#### 9.2.2. Bebouwingswijze

De bezettingscoëfficiënt bedraagt minimum 30 % en maximum 50%. De verschillende gebouwen moeten worden gegroepeerd in compacte bouwvolumes, waarbij er verplicht dient gebouwd op minimum één perceelsgrens en/of aansluitend bij bestaande bebouwing.

#### 9.2.3. Plaatsing en afmetingen van de gebouwen

##### 9.2.3.1. *Plaatsing van de gebouwen*

Alle gebouwen worden opgetrokken binnen de zone voor detailhandel zoals aangegeven op het grafisch plan.

De minimale afstand van de gebouwen ten opzichte van de perceelsgrenzen met op het grafisch plan aangegeven aanpalende woonzones is gelijk aan de hoogte van het gebouw, met een minimum van 3 m.

De toegankelijkheid voor de brandweer dient in elk geval gegarandeerd.

### 9.2.1.2. Afmetingen van de gebouwen

De kroonlijsthoogte bedraagt minimum 6 m en maximum 8 m en zijn begrepen in een hoek van 45° ten opzichte van de perceelsgrenzen met de op het grafisch plan aangegeven aanpalende woonzones.

### 9.2.4. Voorkomen van de gebouwen

Alle gevels en daken moeten worden afgewerkt in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen.

De dakhelling van schuine daken bedraagt maximum 45°. Voor de dakbedekking van schuine (dakhelling > 25°) en gebogen daken zijn asfalt- en bitumenbekleding niet toegelaten. Voor gevels zijn betonblokken en kunststof golfplaten en planchetten niet toegelaten.

### 9.2.5. Aanleg

Het niet-bebouwde gedeelte van de zone dient als tuin te worden aangelegd volgens de voorschriften vervat in de bijzondere bepalingen, artikel 3, punt 3.2.4. of verhard als in- en uitrit, parkeerruimte of laad- en losplaatsen en als dusdanig gehandhaafd.

Langsheen de perceelsgrenzen met de op het grafisch plan aangegeven aanpalende woonzones dient een minimum groenstrook van 3 m te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd, indien het aanpalende perceel een woning omvat.

De verhardingsmaterialen zijn waterdoorlatend. K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten tenzij deze om milieutechnische redenen verplicht zijn.

Tussen de voor- of zijgevel en de rooilijn zijn erfscheidingen niet toegelaten, behoudens streekeigen beplantingen (hagen, struiken enz.), met uitzondering van een uniforme afsluiting (betonband, muur of paaltjes) met een hoogte van max. 40 cm.

Vanaf de voor- of zijgevel is als erfscheiding enkel een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 m met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting met een minimummaaswijdte van 4 cm, toegelaten.

### 9.2.6. Parkeer- en stalplaatsen

In de zone worden parkeerplaatsen in één gezamenlijk parkeerterrein aangelegd. Dit parkeerterrein moet worden ingekleed in een groene omkadering (bomen en hagen).



#### 10.2.4.2. *Materialen*

Het gebouw wordt opgetrokken of uitgebreid uit esthetisch verantwoorde en duurzame materialen.

#### 10.2.4.3. *Reclame*

Reclame is enkel toegelaten overeenkomstig de algemene bepalingen, artikel 2, punt 2.8. voor zover deze is geplaatst tegen de voorgevel van de gesloten constructie.

#### 10.2.5. *Aanleg*

Maximum 5% van de perceelsoppervlakte mag worden bebouwd of verhard in functie van de aanleg van paden en parkeerplaatsen. De verhardingsmaterialen zijn waterdoorlatend. K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten.

De niet-bebouwde of -verharde delen van de zone worden aangelegd met groene ruimten en speelterreinen en parcours in open lucht. De verschillende speelterreinen dienen landschappelijk ingepast te worden in de groene omgeving. De overige groene ruimten krijgen een globale landschappelijke aanleg aansluitend bij het landschap en het ecosysteem van de Vrouwvlietvallei waarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van streekeigen heester- en boomsoorten (cfr. lijst in bijlage) en wordt aangesloten op de aanleg van de groenzone die de vallei van de Vrouwvliet omvat en waarin de toekomstige voet- en fietsweg, zoals aangeduid op het grafisch plan, is geïntegreerd.

Bij de aanleg van de zone dient maximaal rekening te worden gehouden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen, struwelen en grachten.

Erfscheidingsen dienen te bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 m met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting met een minimummaaswijdte van 4 cm.

## Artikel 11. Groenzone

### 11.1. Bestemmingen

De op het grafisch plan als 'groenzone' aangeduide gronden zijn bestemd voor het behoud en de creatie van groene ruimten.

Een medegebruik van de groenzones voor passieve dagrecreatie is toelaatbaar indien deze de hoofdbestemming niet schaadt.

Het bestaand vergund gebruik van bestaande vergunde gebouwen kan blijven plaatsvinden.

De tracés voor voet- en fietswegen, zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan, zullen worden aangelegd en geïntegreerd in de aanleg.

### 11.2. Inrichting en beheer

#### 11.2.1. Modaliteiten

##### 11.2.1.1. Dossiersamenstelling

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning binnen een goedgekeurde verkaveling of een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, en bij elke stedenbouwkundige aanvraag voor het vellen van een boom, dient een inrichtingsstudie (cfr. algemene bepalingen, artikel 3, punt 3.1.) gevoegd.

#### 11.2.2. Bebouwing

Gesloten constructies zijn niet toegelaten.

Enkel open constructies en verhardingen in functie van de bestemming zijn toegelaten, op een afstand van minimum 5 m uit de waterloop:

- schuilhuisjes
- wandelwegen en dienstwegen
- constructies in functie van de waterbeheersing zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer
- informatieborden.

Ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, T.V.-distributie, telefoon, riolering enz. kunnen worden aangelegd indien deze worden gebundeld. Bovengrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties zijn niet toegelaten.

De open constructies worden bij voorkeur geplaatst ter hoogte van het recreatief knooppunt (op het grafisch plan in overdruk aangeduid met een gearceerde cirkel).

Aan bestaande vergunde gebouwen kunnen instandhoudings- en onderhoudswerken en verbouwingen binnen het bestaand vergund volume worden toegelaten.

De bestaande niet-verkrotte woning kan worden verbouwd binnen het bestaande volume en/of uitgebreid; de uitbreiding van de bestaande vergunde woning kan, met inbegrip van de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume

van 1000 m<sup>3</sup>; deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100% echter niet overschrijden; het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

In geval van gehele vernietiging of beschadiging door een plotse ramp buiten de wil van de eigenaar kan de bestaande vergunde woning worden herbouwd voor zover de woning in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernietiging of de beschadiging volgens de gegevens van het bevolkingsregister bewoond werd; de aanvraag tot herbouwen moet gebeuren binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag; in het geval dat het voor de vernieling of beschadiging bestaande bouwvolume van een woning meer dan 1 000 m<sup>3</sup> bedraagt, blijft de herbouwde woning beperkt tot 1 000 m<sup>3</sup>; indien van de aanvraag gebruik wordt gemaakt om een woning uit te breiden wordt de aanvraag beperkt tot een maximaal bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup> en mag de uitbreiding een volumevermeerdering met 100% niet overschrijden; het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal; het karakter en de verschijningsvorm van het gebouw moet behouden blijven.

### 11.2.3. Aanleg

Het kappen of rooien van bomen is enkel toegelaten om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt; vervanging is verplicht.

De zone dient een globale natuurlijke aanleg te krijgen aansluitend bij het landschap en het ecosysteem van de Vrouwvlietvallei waarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van streekeigen heester- en boomsoorten (cfr. lijst in bijlage) ten einde passieve recreatie (spelen, wandelen, zitten, rusten) mogelijk te maken.

Bij de aanleg van de zone dient maximaal rekening te worden gehouden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen, struwelen en grachten. Het geheel of gedeeltelijk kappen van struwelen, houtachtige beplantingen, heggen of hagen, houtkanten en houtwallen, is niet toegelaten tenzij met het oog op natuurbehoud of landschapsherstel.

Het bebossen met een heester- en bomenbestand dat niet volledig bestaat uit streekeigen soorten (cfr. lijst in bijlage) is niet toegelaten.

Het wijzigen van het reliëf van de bodem is niet toegelaten, tenzij met het oog op natuurbehoud, landschapsherstel of integraal waterbeheer.

Het permanent verlagen van de grondwaterstand is niet toegelaten.

De verhardingsmaterialen zijn waterdoorlatend. K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten.

Reclame is niet toegelaten.

Erfscheidingsdienen dienen te bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met een donkergekleurde of gegalvaniseerde draadafsluiting voor het afbakenen van weiden; deze dient te bestaan uit metaal- of kunststofdraad bevestigd aan houten weidepalen of tronken, met een maximumhoogte van 1,50 m boven het maaiveld.

### 11.3. Recht van voorkoop

In de groenzone wordt een recht van voorkoop gevestigd zoals bedoeld in artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. De rangorde voor de uitoefening van het recht van voorkoop wordt als volgt vastgesteld: 1) Vlaams Gewest, 2) gemeente.

## Artikel 12. Erf

### 12.1. Bestemmingen

Deze zone is bestemd voor niet-gemotoriseerd verkeer met uitzondering van aangelanden en prioritaire voertuigen en tevens voor de aanleg van groene ruimten.

### 12.2. Inrichting en beheer

#### 12.2.1. Bebouwing

Er zijn geen constructies toegelaten, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, straatmeubilair en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

#### 12.2.2. Aanleg

Uit aanleg en onderhoud moet respect voor de natuurlijke omgeving en de eigenheid ervan blijken. De bestaande bomenrij aan de westzijde dient behouden of hersteld.

Het kappen of rooien van bomen is niet toegelaten, tenzij om veiligheidsredenen of ingeval van ziekte die tot afsterven leidt. Vervanging met streekeigen soorten (cfr. bijlage 1) is verplicht.

De verhardingsmaterialen zijn tot een minimum beperkt en waterdoorlatend. K.w.s.- en monoliet betonverhardingen zijn niet toegelaten.

## Artikel 12. Erf

### 12.1. Bestemmingen

Deze zone is bestemd voor niet-gemotoriseerd verkeer met uitzondering van aangelanden en prioritaire voertuigen en tevens voor de aanleg van groene ruimten.

### 12.2. Inrichting en beheer

#### 12.2.1. Bebouwing

Er zijn geen constructies toegelaten, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, straatmeubilair en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

#### 12.2.2. Aanleg

Uit aanleg en onderhoud moet respect voor de natuurlijke omgeving en de eigenheid ervan blijken. De bestaande bomenrij aan de westzijde dient behouden of hersteld.

Het kappen of rooien van bomen is niet toegelaten, tenzij om veiligheidsredenen of ingeval van ziekte die tot afsterven leidt. Vervanging met streekeigen soorten (cfr. bijlage 1) is verplicht.

De verhardingsmaterialen zijn tot een minimum beperkt en waterdoorlatend. K.w.s.- en monoliet betonverhardingen zijn niet toegelaten.

## Artikel 13. Openbaar domein

### 13.1. Bestemmingen

Van het openbaar domein maken deel uit:

- wegen en straten
- straat met aandacht voor waterloop
- voet- en fietsweg
- tracé toekomstige voet- en fietsweg
- waterloop.

Met uitzondering van de waterloop vervullen zij verkeersfuncties voor diensten, aangelanden, bewoners en recreanten.

Binnen het openbaar domein met uitzondering van de waterloop kunnen grachten en ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, T.V.-distributie, telefoon, riolering enz. worden aangelegd.

De waterloop vervult waterhuishoudkundige en ecologische functies.

### 13.2. Inrichting en beheer

#### 13.2.1. Wegen en straten

##### 13.2.1.1. *Bebouwing*

Er zijn geen constructies toegelaten, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, schuilhuisjes, straatmeubilair en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

##### 13.2.1.2. *Aanleg*

Deze zone is toegankelijk voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer en tevens bedoeld voor de aanleg van groene ruimten..

De aanleg gebeurt in functie van de verkeersafwikkeling, met aandacht voor het groene karakter van de omgeving en het erfkarakter van de aanpalende ruimten.

De op het grafisch plan indicatief aangegeven te realiseren en te behouden bomenrij bestaat uit streekeigen hoogstambomen (cfr. lijst in bijlage), met een maximale onderlinge plantafstand van 10 m.

Het kappen of rooien van bomen is niet toegelaten, tenzij om veiligheidsredenen of ingeval van ziekte die tot afsterven leidt. Vervanging is verplicht.

#### 13.2.2. Straat met aandacht voor waterloop

##### 13.2.2.1. *Bebouwing*

Er zijn geen constructies toegelaten, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, schuilhuisjes, straatmeubilair en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

### 13.2.2.2. Aanleg

Ter plaatse van deze weg bevindt zich de (al dan niet ingebuisde) waterloop Vrouwvliet. Deze zone is toegankelijk voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer en tevens bedoeld voor de aanleg van groene ruimten en waterpartijen.

De aanleg gebeurt in functie van de verkeersafwikkeling, de waterhuishouding, het groene karakter van de omgeving en het erfkarakter van de aanpalende ruimten.

Binnen het openbaar domein van de 'straat met aandacht voor waterloop' is er ruimte voorzien voor 2 rijstroken (één in elke rijrichting) en 2 voetpaden en voor een groen- of waterstrook met aandacht voor Vrouwvliet.

Parkeerplaatsen moeten worden ingekleed in een groene omkadering (bomen en hagen).

Bij de heraanleg van deze zone dient de aanwezigheid van de ingebuisde Vrouwvliet duidelijk gemaakt te worden. Dit is onder meer mogelijk door middel van de realisatie van openingen in de wegverharding, een wadi of een waterpartij.



### 13.2.3. Voet- en fietsweg

#### 13.2.3.1. Bebouwing

Er zijn geen constructies toegelaten, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, straatmeubilair en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

Waar de voet- en fietsweg op het grafisch plan grenst aan de zone voor aaneengesloten bebouwing kan de voet- en fietsweg over een afstand van maximum 9 m diepte, te rekenen vanaf de voorgevelbouwlijn in de zone voor aaneengesloten bebouwing, worden overbouwd voor zover de vrije doorgang voor voetgangers en fietsers wordt gevrijwaard.

#### 13.2.3.2. Aanleg

Deze zone is uitsluitend toegankelijk voor niet-gemotoriseerd verkeer met uitzondering van prioritaire voertuigen.

Uit aanleg en onderhoud moet respect voor de natuurlijke omgeving en de eigenheid ervan blijken.

Het kappen of rooien van bomen is niet toegelaten, tenzij om veiligheidsredenen of ingeval van ziekte die tot afsterven leidt. Vervanging is verplicht.

De verhardingsmaterialen zijn waterdoorlatend. K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten.

### 13.2.4. Tracé toekomstige voet- en fietsweg

#### 13.2.4.1. Bebouwing

In afwachting van realisatie moeten de op het grafisch plan aangegeven tracés voor toekomstige voet- en fietswegen van bebouwing worden gevrijwaard. Er zijn geen constructies toegelaten, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, straatmeubilair en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

In de woonprojectzone (cfr. bijzondere bepalingen artikel 6) kan bij realisatie van het op het grafisch plan aangegeven tracé voor toekomstige voet- en fietswegen één overbouwning worden toegelaten van de toekomstige voet- en fietsweg over een afstand van maximum 9 m diepte, te rekenen vanaf de voorgevelbouwlijn, voor zover de vrije doorgang voor hulpvoertuigen, voetgangers en fietsers wordt gevrijwaard en minimum 4 m breed en minimum 4 m hoog is.

#### *13.2.4.2. Aanleg*

De op het grafisch plan aangegeven tracés voor toekomstige voet- en fietswegen zijn uitsluitend toegankelijk voor niet-gemotoriseerd verkeer met uitzondering van prioritaire voertuigen en met uitzondering van het tracé vanuit Boerenkrijgstraat naar de woonprojectzone (cfr. bijzondere bepalingen artikel 6), dat tevens voor de ontsluiting van de woonprojectzone kan worden aangewend. Deze tracés moeten bij realisatie van de zone worden gerealiseerd.

De wegverharding is minimum 3 m breed en de as van deze doorsteek bevindt zich binnen een zone van maximum 5 m uit de as van het pijlsymbool dat staat ingetekend op het grafisch plan. Wanneer de op het grafisch plan aangegeven tracés voor toekomstige voet- en fietswegen zijn gerealiseerd, moeten zij steeds toegankelijk zijn.

De voet- en fietswegen tussen de woonprojectzones I en II en Maanstraat dienen te voldoen aan de eisen van de brandweer, opdat deze ook voor prioritaire voertuigen van nut zouden zijn.

De verhardingsmaterialen zijn waterdoorlatend. K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten.

#### *13.2.5. Waterloop*

##### *13.2.5.1. Bebouwing*

Er zijn geen constructies toegelaten.

##### *13.2.5.2. Aanleg*

Uit de aanleg en het beheer van de waterloop moet respect voor de natuurlijke omgeving blijken.

Het rechttrekken, inbuizen of dempen van de waterloop is niet toegelaten.

Bij heraanleg van de oeversverstevingen moeten natuurlijke, ecologisch verantwoorde materialen gebruikt worden zoals beplanting met inheemse grondvasthoudende oeervegetatie. Beton, niet-gecertificeerd tropisch hardhout en schanskorven zijn niet toegelaten.



## Artikel 14. Cultuurhistorisch waardevol pand

### 14.1. Bestemming

De panden die op het grafisch plan in overdruk een **blauw schildsymbool** dragen, krijgen in dit RUP een bescherming als 'cultuurhistorisch waardevol pand'. Een lijst van deze panden volgens hun adres is opgenomen in bijlage 2.

Voor deze panden gelden onderstaande supplementaire regels bovenop de algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen volgens de zonerings in grondkleur.

Indien deze gebouwen tevens beschermd zijn als monument, dan primeren de voorschriften van het beschermingsbesluit in dat kader wanneer onderstaande stedenbouwkundige voorschriften hier strijdig mee zouden zijn.



### 14.2. Inrichting en beheer

#### 14.2.1. Modaliteiten

##### 7.2.1.2. *In te winnen advies*

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot dergelijk pand wordt het aanvraagdossier voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke dienst bevoegd voor monumentenzorg.

Dit advies is niet bindend, maar de vergunningverlenende overheid kan er enkel gemotiveerd van afwijken.

#### 14.2.2. Bebouwing

De voormalige elementen waaraan deze cultuurhistorisch waardevolle panden hun waarde te danken hebben dienen behouden te blijven bij verbouwingswerken binnen het bestaande vergunde volume en uitbreidingswerken in overeenstemming met de bijzondere bepalingen die gelden in de zone in grondkleur én met respect voor de oorspronkelijke structuur van het pand. In het bijzonder dienen het bouwvolume van het hoofdgebouw, de dakvorm met dakkapellen en kroonlijstafwerking, de gevelgeleding, en het gevelmateriaal, alsook de eventueel aanwezige plinten, speklagen en geprononceerde druiplijsten, poort-, deur- en/of raamomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, ingewerkte nissen en houtwerk, waaraan het gebouw zijn bijzondere waarde te danken heeft, behouden te worden. Daarbij staan deze voormalige elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken.

Het is verboden reclamepanelen op deze panden of bouwengroepen aan te brengen, met uitzondering van naamborden met dezelfde afmetingen ter vervanging van bestaande naamborden die deel uitmaken van de originele gevelindeling (bv. aan winkelpuien) of een nieuw naambord met maximale afmetingen 50cm x 50cm.

Nieuwbouwprojecten van hogere kwaliteit dan het bestaande gebouw zijn - voor zover toegelaten volgens de bepalingen in de zone - enkel mogelijk in geval van gehele of aanzienlijke vernieuwing van het pand door plotse ramp buiten de wil van de eigenaar.

Bij vervangingsbouw in dergelijk geval van een cultuurhistorisch waardevol pand **dat paalt aan** een ander cultuurhistorisch waardevol pand of naast een karakteristiek pand (cfr. bijzondere

bepalingen artikel 15) dienen daarbij in elk geval het bouwvolume van het hoofdgebouw, de dakvorm met dakkapellen en kroonlijstafwerking, de gevelgeleding en het gevelmateriaal behouden. Dergelijke vervangingsbouw beantwoordt in de toekomst aan de supplementaire bepalingen die gelden voor karakteristieke panden (cfr. bijzondere bepalingen artikel 15; bijzondere bepalingen artikel 14 zijn dan niet langer van toepassing).

Bij vervangingsbouw in dergelijk geval van een cultuurhistorisch waardevol pand **dat niet paalt aan** een ander cultuurhistorisch waardevol pand of aan een karakteristiek pand beantwoordt de nieuwe bebouwing aan de bijzondere bepalingen die gelden in de zonering in grondkleur en aan bijbehorende gebouwenprofielen (cfr. bijzondere bepalingen artikel 1). Dergelijke vervangingsbouw beantwoordt in de toekomst niet langer aan supplementaire bepalingen voor cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke panden (bijzondere bepalingen artikel 14 en artikel 15 zijn dan niet langer van toepassing).

## Artikel 15. Karakteristiek pand

### 15.1. Bestemming

De panden die op het grafisch plan in overdruk een **wit schildsymbool** dragen, krijgen in dit RUP een bescherming als 'karakteristiek pand'. Een lijst van deze panden volgens hun adres is opgenomen in bijlage 3.

Voor deze panden gelden onderstaande supplementaire regels bovenop de algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen volgens de zonerings in grondkleur.

Indien deze gebouwen tevens beschermd zijn als monument, dan primeren de voorschriften van het beschermingsbesluit in dat kader wanneer onderstaande stedenbouwkundige voorschriften hier strijdig mee zouden zijn.



### 15.2. Inrichting en beheer

#### 15.2.1. Modaliteiten

##### 7.2.1.2. *In te winnen advies*

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot dergelijk pand wordt het aanvraagdossier voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke dienst bevoegd voor monumentenzorg.

Dit advies is niet bindend, maar de vergunningverlenende overheid kan er enkel gemotiveerd van afwijken.

#### 15.2.2. Bebouwing

De vormelijke elementen waaraan deze karakteristieke panden hun waarde te danken hebben dienen behouden te blijven bij verbouwingswerken binnen het bestaande vergunde volume en uitbreidingswerken in overeenstemming met de bijzondere bepalingen die gelden in de zone in grondkleur en met respect voor de oorspronkelijke structuur van het pand.

In het bijzonder dienen het bouwvolume van het hoofdgebouw, de dakvorm met dakkapellen en kroonlijstafwerking, de gevelgeleding, en het gevelmateriaal, alsook de eventueel aanwezige plinten, speklagen en geprononceerde druiplijsten, poort-, deur- en/of raamomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, in gewerkte nissen en houtwerk, waaraan het gebouw zijn bijzondere waarde te danken heeft, behouden te worden. Daarbij staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken.

Het is verboden reclamepanelen op deze panden of gebouwengroepen aan te brengen, met uitzondering van naamborden met dezelfde afmetingen ter vervanging van bestaande naamborden die deel uitmaken van de originele gevelindeling (bv. aan winkelpuien) of een nieuw naambord met maximale afmetingen 50cm x 50cm.

Nieuwbouwprojecten van hogere kwaliteit dan het bestaande gebouw zijn - voor zover toegelaten volgens de bepalingen in de zone - mogelijk.

Bij vervangingsbouw door een nieuwbouwproject van hogere kwaliteit dan het bestaande gebouw van een karakteristiek waardevol pand **dat paalt aan** een ander karakteristiek pand of cultuurhistorisch waardevol pand (cfr. bijzondere bepalingen artikel 14) dienen daarbij in elk

geval het bouwvolume van het hoofdgebouw, de dakvorm met dakkapellen en kroonlijstafwerking, de gevelgeleding en het gevelmateriaal behouden. Dergelijke vervangingsbouw beantwoordt in de toekomst ook aan de supplementaire bepalingen die gelden voor karakteristieke panden (cfr. bijzondere bepalingen artikel 15).

Bij vervangingsbouw van een karakteristiek pand **dat niet paalt aan** een ander karakteristiek pand of aan een cultuurhistorisch waardevol pand beantwoordt de nieuwe bebouwing aan de bijzondere bepalingen die gelden in de zoneringsgrondkleur en aan bijbehorende gebouwenprofielen (cfr. bijzondere bepalingen artikel 1). Dergelijke vervangingsbouw beantwoordt in de toekomst niet langer aan supplementaire bepalingen voor karakteristieke panden (bijzondere bepalingen artikel 15 zijn niet langer van toepassing).

## Bijlage 1: streekeigen heester- en boomsoorten

Deze lijst is niet beperkend; aanvullende streekeigen soorten dienen specifiek aangeduid te worden op het bij de aanvraag te voegen inrichtingsstudie (cfr. algemene bepalingen, artikel 3, punt 3.1.).

Variëteiten van deze soorten met afwijkende groeivorm (vb. treurvormen), afwijkende bladvorm en -kleur (vb. bontbladige variëteiten) worden niet tot de streekeigen soorten gerekend.

acer campestre	(veldesdoorn)
acer pseudoplatanus	(esdoorn)
alnus glutinosa	(zwarte els)
carpinus betulus	(haagbeuk)
castanea sativa	(tamme kastanje)
cornus sanguinea	(rode kornoelje)
corylus avellana	(hazelaar)
crataegus monogyna	(meidoorn)
crataegus laevigata	(tweestijlige meidoorn)
euonymus europaeus	(kardinaalmuts)
fagus sylvatica	(beuk)
fraxinus excelsior	(es)
prunus avium	(zoete kers)
prunus padus	(Europese vogelkers)
prunus spinosa	(sleedoor)
quercus petraea	(wintereik)
quercus robur	(zomereik)
ribes uva-crispa	(wilde kruisbes)
rosa canina	(hondsroos)
rosa rubiginosa	(eglantier)
salix alba	(schieuwilg)
salix caprea	(bos- of waterwilg)
salix viminalis	(katwilg)
sambucus nigra	(vlier)
tilia cordata	(kleinbladige linde)
ulmus carpiniifolia	(veldiep)
viburnum opulus	(Gelderse roos)
populus canscens	(grauwe abeel)
populus tremula	(ratelpopulier)
sorbus aucuparia	(lijsterbes)
populus nigra	(zwarte populier)
frangula alnus	(sporkenhout)
juglans regia	(okkernoot)
ligustrum vulgare	(wilde liguster)

## Bijlage 2: cultuurhistorisch waardevolle panden

Volgende panden kregen in dit RUP een overdruk als 'cultuurhistorisch waardevol pand' cfr. bijzondere bepalingen artikel 14:

- Borgersteinlei 49
- Putsesteenweg 35
- Ijzerveld 25
- Ijzerveld 33
- Zonnestraat 2-6
- Zonnestraat 14-24
- Zonnestraat 36-50.

## Bijlage 3: karakteristieke panden

Volgende panden kregen in dit RUP een overdruk als 'karakteristiek pand' cfr. bijzondere bepalingen artikel 15:

- Borgersteinlei 45-47
- Putsesteenweg 37
- Zonnestraat 28
- Zonnestraat 58.