

Gemeente Schoten
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Koningshof”
Stedenbouwkundige voorschriften
Dossier SHO 112-2

Opdrachtgevend bestuur:
Gemeentebestuur van Schoten

april 2013



Provincie: Antwerpen

Gemeente Schoten

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Schoten
Verbertstraat 3
2900 Schoten
Tel. : 03/680.09.00

Ontwerper: IGEAN dienstverlening
Doornaardstraat 60
2160 Wommelgem
Tel: 03/350.08.11
Fax: 03/353.34.10
E-mail: ruimtelijkeordering@igean.be

Dossiergegevens: Projectnummer SHO112-2
Samengesteld volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke
Ordering d.d. 27.03.2009

Opgemaakt: 18.11.2011 (1° concept voorontwerp)
Aangepast:

- 23.03.2012 aan opmerkingen gemeente d.d. 06.02.2012 (2° concept voorontwerp)
- 16.11.2012 aan adviezen plenaire vergadering en opmerkingen adviesinstanties MER-screening en opmerkingen raadscommissie d.d. 06.11.2012 (ontwerp – RUP)
- 26.04.2013 aan advies GECORO d.d. 25.03.2013 en advies gemeenteraad d.d. 25.04.2013(definitief RUP)

E. Symens
ruimtelijk planner

J. Bridts
directeur-zaakvoerder

Inhoud

Artikel 0. Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen	5
0.1. Terminologie	5
0.2. Algemeen geldende voorschriften	10
0.2.1. Ruimtelijke kwaliteit	10
0.2.2. Voorzieningen voor openbaar nut	10
0.2.3. Dakvensters en dakkapellen	10
0.2.4. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw.....	11
0.2.5. Erfscheidingen.....	11
0.2.6. Reliëfwijzigingen.....	12
0.2.7. Hellende op- en afritten	12
0.2.8. Publiciteit	12
0.2.9. Vellen en verzorging van bomen.....	12
0.2.10. Harmonische samenhang	12
0.2.11. Vergunde en vergund geachte gebouwen en functies.....	13
0.2.12. Verkavelingen.....	13
Artikel 1. Zone voor vrijstaande en gekoppelde bebouwing in woonparkgebied ..	15
1.1. Bestemming	15
1.1.1. Hoofdbestemming	15
1.1.2. Nevenbestemmingen.....	15
1.2. Inrichting	15
1.2.1. Bebouwingsvoorschriften hoofdgebouwen	15
1.2.2. Bebouwingsvoorschriften voor bijgebouwen.....	17
1.2.3. Aanleg van de zone.....	19
1.2.4. Verkavelingsvoorschriften	19
1.2.5. Onroerend cultureel erfgoed	20
Artikel 2. Zone voor vrijstaande woningbouw op landschappelijk waardevolle percelen.....	21
2.1. Bestemming	21
2.1.1. Hoofdbestemming	21
2.1.2. Nevenbestemmingen.....	21
2.2. Inrichting	21
2.2.1. Bebouwingsvoorschriften voor hoofdgebouwen	21
2.2.2. Bebouwingsvoorschriften voor bijgebouwen.....	22
2.2.3. Aanleg van de zone.....	23
2.2.4. Verkavelingsvoorschriften	23
Artikel 3. Zone voor vrijstaande woningbouw op grote kavels	24
3.1. Bestemming	24
3.1.1. Hoofdbestemming	24
3.1.2. Nevenbestemmingen.....	24
3.2. Inrichting	24
3.2.1. Bebouwingsvoorschriften voor hoofdgebouwen	24
3.2.2. Bebouwingsvoorschriften voor bijgebouwen.....	25
3.2.3. Aanleg van de zone.....	25
3.2.4. Verkavelingsvoorschriften	26
Artikel 4. Zone voor meergezinswoningen	27

4.1. Bestemming	27
4.2. Inrichting	27
4.2.1. Bebouwingsvoorschriften voor hoofdgebouwen	27
4.2.2. Bebouwingsvoorschriften voor bijgebouwen	27
4.2.3. Aanleg van de zone	28
4.2.4. Verkavelingsvoorschriften	28
Artikel 5. Zone voor parkwoningen	29
5.1. Bestemming	29
5.1.1. Hoofdbestemming	29
5.1.2. Nevenbestemmingen	29
5.2. Inrichting	29
5.2.1. Bebouwingsvoorschriften voor hoofdgebouwen	29
5.2.2. Bebouwingsvoorschriften voor bijgebouwen	30
5.2.3. Aanleg van de zone	31
5.2.4. Verkavelingsvoorschriften	31
Artikel 6. Onroerend cultureel erfgoed	32
6.1. Waardevolle gebouwen die krachtens decreet niet beschermd zijn.	32
6.2. Beschermd monumenten	32
Artikel 7. Zone voor openbaar nut	33
7.1. Zone 1	33
7.1.1. Bestemming	33
7.1.2. Inrichting	33
7.2. Zone 2	34
7.2.1. Bestemming	34
7.2.2. Inrichting	34
7.3. Zone 3	35
7.3.1. Bestemming	35
7.3.2. Inrichting	35
7.4. Zone 4	36
7.4.1. Bestemming	36
7.4.2. Inrichting	36
Artikel 8. Zone voor openbaar nut of woonparkgebied	37
8.1. Openbaar nut	37
8.1.1. Bestemming	37
8.1.2. Inrichting	37
8.2. Woonparkgebied	37
Artikel 9. Zone voor bejaardenhuisvesting of woonparkgebied	38
9.1. Bejaardenhuisvesting	38
9.1.1. Bestemming	38
9.1.2. Bebouwing	38
9.2. Woonparkgebied	40
Artikel 10. Waterloop	41
10.1. Bestemming	41
10.2. Inrichting	41
10.2.1. Toegelaten werken	41

10.2.2. Verboden werken	41
Artikel 11. Zone non-aedificandi	42
11.1. Bestemming	42
11.2. Inrichting	42
11.2.1. Toegelaten werken	42
11.2.2. Verboden werken	42
11.2.3. Vergunde en vergund geachte gebouwen	42
Artikel 12. Ecologische verbindingstrook	43
12.1. Bestemming	43
12.2. Inrichting	43
12.2.1. Bebouwing	43
12.2.2. Onderhoudstrook	43
12.2.3. Reliëfwijzigingen	43
12.2.4. Verhardingen en leidingen	43
12.2.5. Afsluitingen	43
Artikel 13. Openbare wegenis	44
13.1. Bestemming	44
13.1.1. Hoofdbestemming	44
13.1.2. Nevenbestemming	44
13.2. Inrichting	44
13.2.1. Bebouwing	44
13.2.2. Aanleg	44
Artikel 14. Indicatieve aanduiding openbare wegenis	45
14.1. Bestemming	45
14.2. Inrichting	45
Artikel 15. Private wegenis	46
15.1. Bestemming	46
15.1.1. Hoofdbestemming	46
15.1.2. Nevenbestemming	46
15.2. Inrichting	46
Artikel 16. Indicatieve aanduiding private wegenis	47
16.1. Bestemming	47
16.2. Inrichting	47

Artikel 0. Voorafgaand artikel : Algemene bepalingen

0.1. Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

1. Aaneengesloten gebouw
Gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst.
2. Achtergevel van het hoofdgebouw
Gevel gericht naar de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
3. Achtergevelbouwlijn
Grens tussen de strook voor hoofdgebouwen en de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
4. Autobergplaats
Bergplaats opgericht in duurzame en esthetische materialen, opgericht met als doel het plaatsen van één of meer gemotoriseerde voertuigen.
5. Balkon (1)
Niet-gelijkvloers, voor een muur aangebracht open platform, dat uit de daaraan grenzende binnenruimte via een deur toegankelijk is en dat door een borstwering wordt afgesloten.
6. Binnenplaatsen en tuinen
Het perceelsgedeelte gelegen tussen de achterperceelsgrens en de strook voor hoofdgebouwen.
7. Dakbasis
Denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.
8. Dakkapel (1)
Klein uitspringend venster dat het dakvlak onderbreekt.
9. Dakterras
Terrasvormige uitsparing in een dakvlak.
10. Dakvenster (1)
Uit het dakvlak vooruitspringend, boven de kroonlijst opgaand venster met het dak door zijwanden verbonden.

11. Dakvlak
Volledige oppervlakte van één zijde van een dak.
12. Dakvlakvenster
Venster gelegen in het dakvlak.
13. De draagkracht van de ruimte wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. De draagkracht van de ruimte bepaalt de maximum omvang en de aard van de activiteiten in een bepaald gebied. Een gebied kan ofwel één specifieke activiteit bevatten (bijvoorbeeld landbouw, wonen, industrie, recreatie), ofwel een complex samengaan van verschillende activiteiten. In de meeste gebieden is dit laatste het geval. Een duurzaam gebruik van de ruimte houdt in dat rekening wordt gehouden met een grens, een maximaal toelaatbare belasting, waarboven de ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt overschreden. Deze grens kan per gebied verschillen. Het bepalen van de draagkracht van een gebied is niet eenvoudig en het resultaat ervan is dikwijls niet eenduidig. Ze is plaats-, situatie-, en tijdsgebonden. Algemene normeringen volstaan niet om de grenswaarden van de draagkracht te bepalen. Het is noodzakelijk de draagkracht gebied per gebied, geval per geval, na te gaan.
14. Eéngesinswoning
Gebouw waarvan alle woonvertrekken gezamenlijk dienen tot het gebruik en de huisvesting van één gezin.
15. “Engelse afsluiting”
Verticale houten paaltjes met elkaar verbonden door metaaldraad.
16. Erker (1)
Aan de Arabische bouwkunst ontleend, veelhoekig of rond uitbouwsel (van steen of hout), aan de gevel of op de hoek van een gevel, niet uit de grond opgaande, maar uitgekraagd en zich langs één of meer verdiepingen verheffend.
17. Gegroepeerde bebouwing
Bebouwingswijze, waarbij kleine groepen van minstens twee gelijkvormige gebouwen, huizenblokken (met een maximum breedte van 42 m) genaamd, worden afgescheiden door bouwvrije zijtuinstroken en worden begrensd met een kopgebouw.
18. Gekoppelde bebouwing
Bebouwingswijze, waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen en op éénzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen.
19. Groen dak
Dak ingericht als beplante daktuin.

20. Handelsinrichtingen
Onder handelsinrichtingen wordt verstaan : handel, horeca, privé en openbare diensten, zelfstandige beroepen.
21. Harmonische samenhang
Een klaarblijkelijk verband tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, materialen.
22. Hok
Gebouw bestemd voor het onderbrengen van huisdieren zonder handels- of bedrijfsdoeleinden.
23. Hoogstammige boom
Boom die een stamomtrek heeft van minimum 20 cm op een hoogte van 1 m boven het maaiveld.
24. Huizenblok
Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw zijn afgewerkt.
25. Kopgebouw
Gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan een zijde afgewerkt kan zijn als een voorgevel.
26. Kroonlijst (1)
Ook kornis genaamd; de bovenste, uitspringende lijst van een gebouw die de afbakening vormt tussen gevelvlak en dakvlak.
27. Luifel (1)
Klein afdak.
28. Maaiveld (1)
Bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.
29. Meergezinswoning
Gebouw bestemd voor de bewoning van één of meer gezinnen, in het tweede geval ingedeeld in afzonderlijke studio's of appartementen.
30. Profiel (1)
Omtreklijn van een gebouw of bouwdelen zoals deze zich aftekenen tegen de lucht of tegen een denkbeeldig vlak.

31. Schilddak (1)
Dak gevormd door twee driehoekige dakvlakken aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijden.
32. Serre (1)
Met glas dichtgezet houten of ijzeren gebouw - grote broeikas.
33. Terras (1)
Geëffende, hoger dan de normale begane grond gelegen vlakke, aangelegd als wandel- of zitplaats, aansluitend bij een gebouw.
34. Terreinoppervlakte
De oppervlakte gevormd door de werkelijke perceelsoppervlakte(n).
De perceelsoppervlakte is de oppervlakte van een perceel zoals dit blijkt uit de meest recente kadastrale gegevens, of indien daaromtrent onduidelijkheid bestaat, uit een opmetingsplan opgemaakt door een beëdigd landmeter-expert.
35. Terreinbezetting
De terreinbezetting is de oppervlakte van de projectie van het hele gebouw (exclusief dakoversteken en inclusief uitsprongen boven het maaiveld) op de terreinoppervlakte.
36. Tuinhuis
Kleine bergplaats die wordt opgericht in de tuinstrook en bedoeld is voor berging van in hoofdzaak tuingereedschap of ander klein materiaal.
37. Tuinstrook
De tuinstrook bestaat uit de zijtuinstrook en de strook voor binnenplaatsen en tuinen.
38. Uitbouw
Uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.
39. Uitsprong
Deel van de gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.
40. Vloeroppervlakte (V)
De vloeroppervlakte is de som van alle bruikbare vloeroppervlakten waarvan de zoldering boven het maaiveld uitsteekt. Overdekte stapel- en verkoopsruimte wordt ook meegerekend.
1. alle bovengrondse auto- en andere bergplaatsen, alsook terrasoppervlakten boven het maaiveld meegerekend.
 2. bruikbare : de bruikbare vloeroppervlakte begint bij een vrije hoogte van 2,00 m.
 3. vloeroppervlakte : eventuele scheidingswanden en buitenmuren meegerekend.

41. Vloer terrein index (V/T)
De Vloer/Terrein index is de verhouding tussen de vloeroppervlakte en de terreinoppervlakte.
42. Voorgevel
Gevel gericht naar de straat of de voortuinstrook.
43. Voorgevelbouwlijn
Denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de strook voor hoofdgebouwen; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel.
44. Voortuinstrook
Strook grond, met een bepaalde diepte, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.
45. Vrijstaande bebouwing
Bebouwingswijze, waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
46. Vrijstaande gevel
Gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt aangebouwd.
47. Wolfdak (1)
Dak met afgeschuinde kant aan de korte zijde.
48. Woonhuis
Eén of meergezinswoning.
49. Zadeldak
Dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte, die in een nok samenkomen.
50. Zijtuinstrook
Strook grond, gelegen tussen de zijgevel en de grens van een perceel, waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor hoofdgebouwen.

Deze terminologie is gebaseerd op de volgende bron :

- (1) **Haslinghuis Dr. E. en anderen, Bouwkundige termen - Verklarend woordenboek der Westerse architectuurgeschiedenis, uitgeverij Bohn, Scheltema en Holkema Utrecht/Antwerpen 1986.**

51. Zorgwonen
Een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:
a) in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,

- b) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysisch geheel met de hoofdwooneenheid,
- c) de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
- d) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 - 1) hetzij ten hoogste twee ouderen,
 - 2) hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,
- e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

0.2. Algemeen geldende voorschriften

0.2.1. Ruimtelijke kwaliteit

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

0.2.2. Voorzieningen voor openbaar nut

Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden in elke bebouwingszone toegelaten voor zover de bouwkarakteristieken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...) ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

Ontvangst- of zendmasten en/of parabolantennes, zichtbaar vanaf de openbare weg mogen niet opgericht worden. Bestaande GSM-masten mogen behouden blijven. Nieuwe GSM-masten zijn verboden. Nieuwe zendapparatuur kan toegelaten worden op bestaande hoge infrastructuren, zoals o.a. torens, bestaande GSM-masten en hoge gebouwen.

De afstand van gebouwen en constructies voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut tot de perceelsgrenzen is minstens gelijk aan de hoogte van deze gebouwen en constructies.

0.2.3. Dakvensters en dakkapellen

Op vrijstaande gebouwen:

Steeds toegelaten.

Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen:

Gevallen waarin oprichting toegelaten/verboden is:

- op het achterste dakvlak : steeds toegelaten

- op het driehoekig dakvlak van een schilddak: steeds verboden.
- op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40 graden overschrijdt.

Afmetingen:

- maximumbreedte: 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6m per dakvenster.
- maximumhoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

0.2.4. Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

Behoudens andersluidende bepalingen in volgende artikelen:

Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing

Uit de voorgevel

- Erkers, balkons met een maximumuitsprong van 50 cm op minimum 2,5 m boven het maaiveld en op minimum 50 cm van het verlengde van elke scheidsmuur.
- Luifels: maximum uitsprong 1 m op minimum 2,5 m boven het maaiveld.

Uit de vrijstaande zijgevel

- Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet bevinden in een bouwrijze zijtuinstrook. Ook op de verdiepingen zijn uitsprongen in de bouwrijze zijtuinstrook verboden.

Uit de achtergevel

- terrassen, balkons: uitsprong uit het voorziene profiel max. 2 m ofwel op minimum 2 m afstand van elke perceelsgrens, ofwel op de perceelsgrens met een ondoorzichtig scherm van min. 2 m hoogte;
- Erkers zijn verboden als uitsprong buiten de strook voor hoofdgebouwen.

Bij vrijstaande bebouwing

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet bevinden in een bouwrijze zone.

0.2.5. Efscheidingen

- Als erfscheidingen tussen de percelen zijn enkel draadafsluitingen met een hoogte van max. 2 meter en/of aanplantingen in streekeigen beplanting toegelaten. Langs straten en voetwegen zijn naast draadafsluitingen met een max. hoogte van 2 m tevens erfscheidingen in smeedwerk (max. 2 m hoog) toegelaten met poortkolommen tot max. 2,5 m hoogte. Poortkolommen zijn enkel toegelaten op de hoeken van het perceel en ter ondersteuning van de toegangspoort.
- Draadafsluitingen moeten begroeid zijn met klimop of een andere beplanting.
- "Engelse afsluitingen" zijn toegelaten.
- Houten panelen, met een hoogte van max. 2 m, als erfscheiding tussen percelen zijn toegelaten voor zover ze begroeid zijn met klimop of andere beplanting.
- Bestaande muren kunnen als erfscheiding behouden blijven bij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.
- Het aanplanten van coniferen is verboden, net als het plaatsen van afsluitingsmuurtjes.
- Bij halfopen bebouwing kunnen in het verlengde van een mandelige muur tevens muurtjes in metselwerk toegelaten worden tot op 4 m achter de maximale achtergevelbouwlijn en met een maximumhoogte van 2 m.

- Efscheidingen langs de openbare waterlopen moeten op een afstand van 0,75 m tot 1,0 m vanaf de kruin van de waterloop geplaatst worden. Ze mogen niet hoger zijn dan 1,5 m boven de begane grond.
- Bij nieuwe efscheidingen of het vervangen van bestaande efscheidingen dient de voorkeur gegeven te worden aan aanplantingen in streekeigen beplanting.

0.2.6. Reliëfwijzigingen

Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen.

Hoogteverschillen worden op het eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

0.2.7. Hellende op- en afritten

Hellende op- en afritten zijn niet toegelaten in de bouwvrije zijtuinstrook. In de voortuinstrook zijn ze toegelaten vanaf 5 m uit de rooilijn.

De breedte van de inrit wordt beperkt tot max. 5 m.

Er wordt bij voorkeur één in-/uitrit per perceel gerealiseerd. Een tweede oprit is mogelijk mits de plaatselijke situatie en de inrichting van de tuin dit toelaat. Criteria voor deze toetsing zijn o.a. de noodzaak van een 2^{de} oprit, verkeersveiligheid, de grootte van de voortuin, de toegelaten verharding in het niet-bebouwde gedeelte,...

0.2.8. Publiciteit

Reclame onder de vorm van panelen, lichtreclames en andere vormen van publiciteit is niet toegelaten met uitzondering van het naambord van vrije beroepen, horecazaken, scholen, bejaardenhuizen en andere sport- en dienstverlenende instellingen.

0.2.9. Vellen en verzorging van bomen

Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden vergund voor zover zulks noodzakelijk is met het oog op de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen of voor een gezond groenbeheer.

De inplantingsplaats van bouwwerken, opritten, terrassen, uitbreidingen en dergelijke moet zodanig worden bepaald dat de aanwezige waardevolle bomen maximaal en onder goede omstandigheden behouden blijven.

0.2.10. Harmonische samenhang

De aansluiting tussen gebouwen dient harmonisch te gebeuren op voorwaarde dat de bestaande bebouwing esthetisch verantwoord is. Het begrip harmonische samenhang slaat op het profiel, de kroonlijsthoogte, de dakvorm, de dakhelling, de verdeling van gevelvlakken en het materiaalgebruik, zonder dat deze opsomming volledig is.

Het College van Burgemeester en Schepenen kan afwijken van deze harmonische aansluiting op basis van een gemotiveerd voorstel van de bouwheer.

0.2.11. Vergunde en vergund geachte gebouwen en functies

Vergunde en vergund geachte gebouwen kunnen behouden blijven in hun hoedanigheid, ook al stemmen ze niet overeen met de bestemmings- en/of inrichtingsvoorschriften. Deze gebouwen kunnen buiten de opgelegde profielen en buiten de bouwzone gehandhaafd en verbouwd worden binnen het bestaande volume. Uitbreidingen zijn toegelaten binnen het voorgeschreven profiel.

Functies die regelmatig vergund zijn kunnen behouden blijven.

In geval van herbouw dienen de voorschriften van het RUP toegepast te worden.

0.2.12. Verkavelingen

Volgende verkavelingen worden opgeheven met uitzondering van de kavelindeling:

Tabel 1: verkavelingen

Verkaveling	Datum	Ligging
111/107	11.02.1974	Wouwersdreef 2,4 Botermelkbaan 87,89
111/217	10.12.1991	Wouwersdreef 29 Elfenbankdreef 30
111/632	02.07.1991	Elfenbankdreef 18,20
111/225	11.05.1995	Elfenbankdreef 2,4,6,8,10
111/203	24.04.1990	Botermelkbaan 67 Elfenbankdreef 1,3
111/203(1)	04.06.1991	Elfenbankdreef 1,3 wijziging verkaveling 111/203
111/203 (2)	21.06.1991	Elfenbankdreef 5,7,9 Hoefzwamdreef 3,4,6
111/212	08.10.1991	Hanekamdreef 4- t.e.m. 10 Elfenbankdreef 21
111/179(1)	30.12.1987	Plataandreef 20 Acaciadreef 12
111/189	29.03.1988	Kapellei 13a Groenendaallei 2,4
111/189(1)	20.03.1990	Kunstlei 20
111/047	06.06.1984	Ruusbroecklei 3,5,7
111/185	06.10.1987	Ruusbroecklei 2,4
111/237(00)	02.07.1997	Wezelse Baan 157 Dennenlei 1
111/188	05.04.1988	Wezelse Baan 155 Zilverstraat 6,8
111/199	25.10.1988	Zilverstraat 14,16
111/031 (1)	26.07.1965	Plataandreef 1-18 Acaciadreef
111/031 (1)	wijziging 16.09.2008	Botermelkbaan
111/235	25.06.1997	Botermelkbaan 84,84a
111/0247(00)	11.12.2001	Eekhoornlei –Dennenlei 7
111/0289 (2)	01.12.2009	Sint Maria Ten Boslei 1
111/0299 (1)	05.07.2011	Distelvinklei 10

111//0286 (2)	19.05.2009	Wouwersdreef 10
111/0259 (00)	31.08.2004	Wouwersdreef 55,57
111/0305(1)	24.01.2012	Ruusbroeckplein 3
2011/2	07.06.2011	Botermelkbaan 80 Distelvinklei

Artikel 1. Zone voor vrijstaande en gekoppelde bebouwing in woonparkgebied

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

1.1. Bestemming

1.1.1. Hoofdbestemming

Eéngesinswoningen die afzonderlijk of bij gekoppelde bebouwing tezamen het karakter of uitzicht hebben van een villa of landhuis. Minimum 51% van het bouwvolume wordt ingenomen voor wonen. Zorgwoningen zijn eveneens toegestaan.

De bestaande vergunde en vergund geachte verblijven voor bejaarden (Meibloemlei 6, Botermelkbaan 46) kunnen behouden blijven.

1.1.2. Nevenbestemmingen

De vestiging van een maatschappelijke zetel van een bedrijf of de uitoefening van een vrij beroep zijn als complementaire functie aan het wonen toegelaten indien er geen afbreuk wordt gedaan aan het residentiële karakter van de gebouwen en deze activiteiten gepaard gaan met een woonbestemming. De complementaire functies beslaan maximaal een totale vloeroppervlakte van 200 m².

Bestaande vergunde en vergund geachte functies kunnen behouden blijven (zie 0.2.11) mits de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt.

1.2. Inrichting

1.2.1. Bebouwingsvoorschriften hoofdgebouwen

Bebouwingswijze

Vrijstaand. Gekoppelde bebouwing is toegestaan voor de bestaande gekoppelde bebouwing.

Er mag slechts 1 woning per kadastraal perceel worden ingeplant, bestaande vergunde en vergund geachte conciërgewoningen buiten beschouwing gelaten. De omvorming van een woning tot zorgwoning is eveneens toegestaan.

Gekoppelde woningen dienen harmonisch op elkaar aan te sluiten voor wat betreft de kroonlijsthoogte, de dakvorm, de dakhelling en het materiaalgebruik. Dit houdt niet in dat identieke materialen moeten worden gebruikt, maar wel dat de gekoppelde woningen een harmonisch geheel dienen te vormen.

De aanwezige bebouwing kan een andere bebouwingsvorm verantwoorden voor zover de bestaande bebouwing esthetisch verantwoord is.

Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.

Plaatsing van de gebouwen

Voorgevel of naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw

Er dient steeds een voortuinstrook voorzien te worden.

Bij nieuwe bebouwing is de inplanting van de aanpalende vergunde en vergund geachte bebouwing richtinggevend.

Bij gekoppelde woningen is de voorgevelbouwlijn dezelfde.

Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel

afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij :

- perceelsbreedte < 30 m : minimum 3 m
- perceelsbreedte \geq 30 m en < 40 m : minimum 5 m
- perceelsbreedte \geq 40 m : minimum 6 m

De som van de afstanden van elke zijgevel tot de perceelsgrens zal bij vrijstaande bebouwing evenwel tenminste 1/3 moeten bedragen van de perceelsbreedte gemeten op de voorgevelbouwlijn.

Voor perceelsbreedten kleiner dan 15 m bij vrijstaande bebouwing en kleiner dan 9 m bij gekoppelde bebouwing kan het college van burgemeester en schepenen afwijkingen toestaan op deze minimale bouwafstand t.o.v. de perceelsgrenzen.

Vrijstaande achtergevel

Tussen de vrijstaande achtergevelbouwlijn en de achterste perceelsgrens dient steeds een bouwvrije afstand van 10 m te worden behouden.

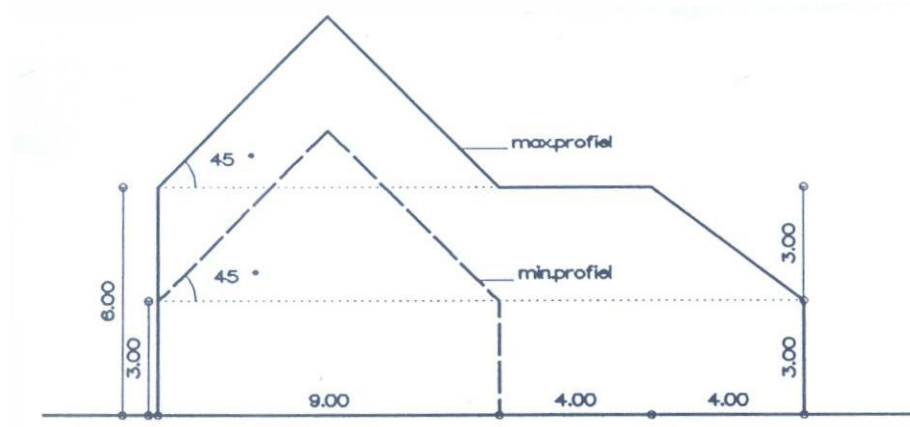
Uitzonderlijk kan bij bestaande ondiepe percelen de afstand tot de achterste perceelsgrens ingekort worden tot 5 m wanneer de bebouwing zich bevindt binnen een hoek van 45° op de achterperceelsgrens.

Zone non aedificandi

De zones non-aedificandi langsheen bestaande waterlopen, zoals weergegeven op plan, dienen vrij te blijven van alle bebouwing uitgezonderd de vergunde en vergund geachte gebouwen en constructies die behouden mogen blijven.

Afmetingen van de gebouwen

Profiel voor gekoppelde bebouwing



Voorgevelbreedte

- kopgebouwen : minimum 6 m
- vrijstaande gebouwen : minimaal 8 m met een maximum van 2/3 van de perceelsbreedte gemeten op de voorgevelbouwlijn.

Voor perceelsbreedten kleiner dan 15 m bij vrijstaande bebouwing en kleiner dan 9 m bij gekoppelde bebouwing kan het college van burgemeester en schepenen afwijkingen toestaan op deze minimale voorgevelbreedten.

Kroonlijsthoogte

- kopgebouwen : overeenkomstig bovenstaand profiel.
Er dient steeds een harmonische aansluiting met een bestaand aanpalend gebouw te gebeuren.
- vrijstaande gebouwen : maximum 7 m.

Nokhoogte

vrijstaande gebouwen: maximum 12 m.

Bouwdiepte

- kopgebouwen : overeenkomstig bovenstaand profiel, mits het respecteren van de afstandsregels tot de perceelsgrenzen.
- vrijstaande gebouwen :
 - perceelsbreedte < 30 m : maximum 17 m
 - perceelsbreedte \geq 30 m of perceelsoppervlakte minimum 1.500 m² : enkel de bepalingen inzake de inplanting en de terreinbezetting zijn van toepassing.

Bebouwbare oppervlakte

- Voor percelen tot 2.500 m² bedraagt de bebouwbare oppervlakte maximum 250 m² per kavel met inbegrip van bijgebouwen.
- Voor percelen groter dan 2.500 m² zijn volgende bepalingen van toepassing:
 - Percelen tot 4000 m²: maximaal 10 % van de perceelsoppervlakte mag bebouwd worden met een maximum van 400 m², op voorwaarde dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden.
 - Percelen groter dan 4000 m² : maximaal 10 % van de perceelsoppervlakte mag bebouwd worden met een maximum van 500 m², op voorwaarde dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden.

Bestaande vergunde en vergund geachte conciërgewoningen kunnen met maximaal 20 % uitbreiden in volume voor zover de totale oppervlakte van de conciërgewoning beperkt blijft tot 250 m² en de uitbreiding in harmonie gebeurt met de bestaande woning voor wat betreft het gabarit. De oppervlakte van vergunde en vergund geachte conciërgewoningen zit niet vervat in de maximaal bebouwbare oppervlakte per perceel.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

- vrijstaande bebouwing : vrij
- gekoppelde bebouwing : overeenkomstig bovenstaand profiel.
Voor bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen met platte daken of hellende daken met een andere helling kan een uitzondering gemaakt worden.

Materialen

Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving. Golfplaten, betonplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden.

Platte daken worden uitgevoerd als groendak.

1.2.2. Bebouwingsvoorschriften voor bijgebouwen

Bebouwing

Autobergplaatsen, carports, bergplaatsen, overdekte zwembaden, hokken, serres, tuinhuisjes, “poolhouse” en overdekt terras.

Plaatsing van de gebouwen

- Op minimum 3 m van de perceelsgrenzen.
- Plaatsing op de zijperceelsgrenzen is ruimtelijk gezien toegelaten bij (auto)bergplaatsen en carports:
 - op minimum 10 m uit de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw;

- Op percelen voor gekoppelde bebouwing en op de perceelsgrens van percelen voor vrijstaande gebouwen grenzend aan percelen voor gekoppelde bebouwing is de bouw van autogarages in de bouwvrije stroken toegelaten. Open carports zijn toegelaten op de perceelsgrens in de zijtuinstrook naast het hoofdgebouw.
- Op minimum 10 m uit de achtergevelbouwlijn met uitzondering van houten tuinhuisjes, welke toegelaten worden op 5 m uit de achtergevelbouwlijn.
- Buiten de voortuinstrook, met uitzondering van carports, garages en bergplaatsen voor fietsen, welke wel toegelaten zijn in de voortuinstrook op voorwaarde dat ze ingeplant worden op minimum 3 m uit de rooilijn en op 3 m uit de zijperceelsgrens.
- Open carports (zonder zijwanden) kunnen wel toegestaan worden op de zijperceelsgrens in de voortuinstrook op minimum 3 m uit de rooilijn. De inplanting van een carport moet bij een stedenbouwkundige aanvraag steeds getoetst worden aan de plaatselijke situatie. Criteria voor deze toetsing zijn o.a. de grootte van de voortuin en het al of niet aanwezig zijn van een carport op het aanpalende perceel.
- Buiten de zone non-aedificandi langs waterlopen, zoals weergegeven op plan.

Afmetingen van de gebouwen

Maximum bebouwbare oppervlakte

De bijgebouwen beslaan maximum 4 % van de kaveloppervlakte met een maximum van 100 m² bebouwbare oppervlakte. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zit vervat in de maximaal bebouwbare oppervlakte voor hoofd- en bijgebouwen per kavel. Voor percelen groter dan 2.500 m² kan van de maximaal bebouwbare oppervlakte voor bijgebouwen afgeweken worden, op voorwaarde dat:

- er geen bijkomende bomen gekapt moeten worden;
- de maximaal bebouwbare oppervlakte voor hoofd- en bijgebouwen per kavel gerespecteerd blijft;
- de bijgebouwen niet meer dan 4% van de kaveloppervlakte beslaan.

Kroonlijsthoogte

Maximum 3,5 m.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Vrij, tenzij op de perceelsgrens waar enkel platte daken zijn toegelaten.

Materialen

In harmonie met het hoofdgebouw.

Platte daken worden uitgevoerd als groendak.

Ondergrondse constructies/garages

Dit zijn constructies onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers of onder het bestaande reliëf. Deze constructies, in hoofdzaak bedoeld voor de aanleg van ondergrondse autobergplaatsen, zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Maximum 1 ondergrondse bouwlaag.
- De ondergrondse constructies dienen zich te bevinden onder het hoofdgebouw. Een uitbreiding van 20 % buiten de bebouwde oppervlakte is toegelaten.
- Op minimum 3 m van de perceelsgrenzen en rooilijn.
- Ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf.
- Het afgewerkte bovenvlak van de ondergrondse constructies buiten de bebouwing is gesitueerd op minimum 0,60 m onder het bestaand reliëf en dit teneinde een beplanting te kunnen voorzien.

- Maximum één toegang tot de ondergrondse constructie per bouwperceel is toegelaten.
- Ondergrondse keermuren als gevolg van insnijdingen i.f.v. inritten zijn toegelaten op minimum 3 m van de perceelsgrenzen. Deze keermuren kunnen maximum 0,40 m hoger zijn dan het aanliggend reliëf. De keermuren dienen opgericht in volwaardig metselwerk en/of natuursteen.

1.2.3. Aanleg van de zone

Maximum 10 % van de totale perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van speelruimten, tennisvelden, parkeerplaatsen, openluchtwembaden en terrassen.

Bij de vestiging van een maatschappelijke zetel van een bedrijf of de uitoefening van een vrij beroep dienen er op eigen terrein minimaal 1 en maximaal 3 parkeerplaatsen per 40 m² beroepsoppervlakte voorzien te worden op minimum 3 m van de perceelsgrens en rooilijn.

Alleen het gedeelte dat als toegang tot de gebouwen of als parkeerruimte wordt aangewend, mag worden verhard. Verhardingen zijn uit te voeren in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt in een wadi of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken.

Tennisvelden worden ingeplant op minstens 3 m van de perceelsgrenzen.

Openlucht zwembaden hebben een maximale oppervlakte van 75 m² en worden ingeplant op minimum 3 m van de perceelsgrenzen. Deze oppervlakte zit niet vervat in de maximum bebouwbare oppervlakte per perceel.

Het niet-bebouwde en niet-verharde gedeelte van het perceel dient aangelegd te worden als tuin en als dusdanig te worden gehandhaafd.

Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen.

Het bestaande groen is maximaal te behouden. De cultuurhistorisch waardevolle tuinen dienen behouden te worden. Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen en binnen een strook van 5 m rond het hoofdgebouw. De inplanting van de constructie dient zodanig te worden gekozen dat zo weinig mogelijk hoogstammige bomen dienen te worden gekapt.

De inplanting van het gebouw moet verantwoord worden aan de hand van een gedetailleerd plan van de bestaande toestand, waarop de beplanting is weergegeven.

Bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen zijn beschermingsmaatregelen voor bomen op te leggen (zie bijlage 1).

1.2.4. Verkavelingsvoorschriften

Minimumbreedte van de kavels

Gemeten op de rooilijn: minimum 30 m.

Minimumdiepte van de kavels

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn : de diepte van de strook voor hoofdgebouwen vermeerderd met 16 m. Bestaande kavels die niet voldoen aan deze minimale diepte mogen verkaveld worden met behoud van de bestaande diepte voor zover tussen de achtergevel van de hoofdgebouwen en de achterperceelsgrens minimum 10 m behouden blijft.

Vorm van de kavels

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

Oppervlakte

- De minimale kaveloppervlakte bedraagt 2.000 m².
- Het samenvoegen van kavels is steeds toegelaten.

De perceelsstructuur zoals aangeduid op het bestemmingsplan vormt het referentiekader bij de beoordeling inzake splitsing en samenvoeging van percelen, tenzij aan de hand van authentieke akten die dateren van voor de voorlopige vaststelling van het RUP kan aangetoond worden dat de perceelsstructuur een andere configuratie had.

Type kavels

Er mogen geen nieuwe kavels gecreëerd worden in functie van gekoppelde bebouwing. Bestaande kavels voor gekoppelde bebouwing mogen samengevoegd worden in functie van vrijstaande bebouwing.

1.2.5. Onroerend cultureel erfgoed

Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn de bepalingen van “Artikel 6: Onroerend cultureel erfgoed” van toepassing.

Artikel 2. Zone voor vrijstaande woningbouw op landschappelijk waardevolle percelen

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

2.1. Bestemming

2.1.1. Hoofdbestemming

Eéngesinswoning. Minimum 51% van het bouwvolume wordt ingenomen voor wonen. Zorgwoningen zijn eveneens toegestaan.

De bestaande vergunde en vergund geachte functies kunnen behouden blijven.

2.1.2. Nevenbestemmingen

De vestiging van een maatschappelijke zetel van een bedrijf of de uitoefening van een vrij beroep zijn als complementaire functie aan het wonen toegelaten indien er geen afbreuk wordt gedaan aan het residentiële karakter van de gebouwen en deze activiteiten gepaard gaan met een woonbestemming. De complementaire functies beslaan maximaal een totale vloeroppervlakte van 200 m².

2.2. Inrichting

2.2.1. Bebouwingsvoorschriften voor hoofdgebouwen

Bebouwingswijze

Vrijstaand. Er mag slechts 1 woning per landschappelijk waardevol perceel worden ingeplant.

Plaatsing van de gebouwen

Bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen :

- overeenkomstig de bestaande toestand;
- uitbreidingen zijn toegelaten op dezelfde afstand van de rooilijn als het bestaande gebouw

Nieuwe gebouwen of uitbreidingen van bestaande gebouwen :

- op minimum 15 m uit de rooilijn;
- op minimum 10 m van de perceelsgrenzen;
- met maximaal behoud van waardevolle hoogstammige bomen en struiken

Afmetingen van de gebouwen

Kroonlijsthoogte

- bestaande gebouwen: overeenkomstig de hoogte van de bestaande vergunde en vergund geachte toestand.
- nieuwe gebouwen en uitbreidingen van bestaande gebouwen : maximum 7 m

Nokhoogte

Maximum 12 m.

Bebouwbare oppervlakte

10% van de perceelsoppervlakte met een maximum van 400 m² met inbegrip van bijgebouwen ofwel overeenkomstig de bestaande vergunde en vergund geachte toestand indien deze meer bedraagt dan 400 m².

Welstand van de gebouwen**Dakvorm**

Vrij.

Materialen

Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving. Golfplaten, betonplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden.

Platte daken worden uitgevoerd als groendak.

2.2.2. Bebouwingsvoorschriften voor bijgebouwen**Bebouwing**

Autobergplaatsen, carports, bergplaatsen, overdekte zwembaden, hokken, serres, tuinhuisjes, “poolhouse” en overdekt terras.

Plaatsing van de gebouwen

Bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen : overeenkomstig de bestaande toestand.

Nieuwe gebouwen:

- op minimum 10 m uit de rooilijn. Bij perceelsdiepte groter dan 50 m: op minimum 15 m uit de rooilijn.
- op minimum 10 m van de perceelsgrenzen;
- maximaal behoud van de waardevolle hoogstammige bomen en struiken

Afmetingen van de gebouwen**Maximum bebouwbare oppervlakte**

De bijgebouwen beslaan maximaal 4 % van de kaveloppervlakte met een maximum van 100 m² bebouwbare oppervlakte. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zit vervat in de maximaal bebouwbare oppervlakte voor hoofd- en bijgebouwen per landschappelijk waardevol perceel. Van de maximaal bebouwbare oppervlakte voor bijgebouwen kan enkel afgeweken worden op voorwaarde dat:

- er geen bijkomende bomen gekapt moeten worden;
- de maximaal bebouwbare oppervlakte voor hoofd- en bijgebouwen per kavel gerespecteerd blijft;
- de bijgebouwen niet meer dan 4% van de kaveloppervlakte beslaan.

Kroonlijsthoogte

Maximum 3,5 m.

Welstand van de gebouwen**Dakvorm**

Vrij.

Materialen

In harmonie met het hoofdgebouw.

Platte daken worden uitgevoerd als groendak.

2.2.3. Aanleg van de zone

Het gebied is te behouden en te versterken als landschappelijk waardevolle tuin met maximaal behoud van de waardevolle beplanting en aanplantingen met hoogstammig en laagstammig groen, heesters en/of gras.

Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen.

Het vellen van hoogstammige bomen kan enkel worden toegestaan voor de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen en binnen een strook van 5 m rond het hoofdgebouw voor zover deze gebouwen niet elders op het perceel kunnen opgericht worden, waar het landschappelijk karakter niet of minder geschaad wordt.

Maximum 10 % van de totale perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van speelruimten, tennisvelden, parkeerruimten, openlucht zwembaden en terrassen.

Bij de vestiging van een maatschappelijke zetel van een bedrijf of de uitoefening van een vrij beroep dienen er op eigen terrein minimaal 1 en maximaal 3 parkeerplaatsen per 40 m² beroepsoppervlakte voorzien te worden op minimum 3 m van de perceelsgrens en rooilijn.

Alleen het gedeelte dat als toegang tot de gebouwen of als parkeerruimte wordt aangewend, mag worden verhard. Verhardingen zijn uit te voeren in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt in een wadi of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken.

Tennisvelden worden ingeplant op minstens 3 m van de perceelsgrenzen.

Openlucht zwembaden hebben een maximale oppervlakte van 75 m² en worden ingeplant op minimum 3 m van de perceelsgrenzen. Deze oppervlakte zit niet vervat in de maximum bebouwbare oppervlakte per perceel.

Bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen zijn beschermingsmaatregelen voor bomen op te leggen.

2.2.4. Verkavelingsvoorschriften

Er mogen geen nieuwe kavels gecreëerd worden in deze zone.

Artikel 3. Zone voor vrijstaande woningbouw op grote kavels

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

3.1. Bestemming

3.1.1. Hoofdbestemming

Eéengezinswoning. Minimum 51% van het bouwvolume wordt ingenomen voor wonen. Zorgwoningen zijn eveneens toegestaan.

3.1.2. Nevenbestemmingen

De vestiging van een maatschappelijke zetel van een bedrijf of de uitoefening van een vrij beroep zijn als complementaire functie aan het wonen toegelaten indien er geen afbreuk wordt gedaan aan het residentiële karakter van de gebouwen en deze activiteiten gepaard gaan met een woonbestemming. De complementaire functies beslaan maximaal een totale vloeroppervlakte van 200 m².

3.2. Inrichting

3.2.1. Bebouwingsvoorschriften voor hoofdgebouwen

Bebouwingswijze

Vrijstaand. Er mag slechts 1 woning per kadastraal perceel worden ingeplant.

Plaatsing van de gebouwen

- op minimum 15 m uit de rooilijn;
- op minimum 10 m van de perceelsgrenzen;
- met maximaal behoud van waardevolle hoogstammige bomen en struiken

Afmetingen van de gebouwen

Kroonlijsthoogte

Maximum 7 m.

Nokhoogte

Maximum 12 m.

Bebouwbare oppervlakte

Maximum 600 m² per perceel met inbegrip van bijgebouwen.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Vrij.

Materialen

Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving. Golfplaten, betonplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden.

Platte daken worden uitgevoerd als groendak.

3.2.2. Bebouwingsvoorschriften voor bijgebouwen

Bebouwing

Autobergplaatsen, carports, bergplaatsen, overdekte zwembaden, hokken, serres, tuinhuisjes, “poolhouse” en overdekt terras.

Plaatsing van de gebouwen

Bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen : overeenkomstig de bestaande toestand.

Nieuwe gebouwen :

- op minimum 15 m uit de rooilijn;
- op minimum 10 m van de perceelsgrenzen;
- maximaal behoud van de waardevolle hoogstammige bomen en struiken

Afmetingen van de gebouwen

Maximum bebouwbare oppervlakte

De bijgebouwen beslaan maximaal 4% van de kaveloppervlakte met een maximum van 200 m² bebouwbare oppervlakte. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zit vervat in de maximaal bebouwbare oppervlakte van 600 m² per kavel.

Kroonlijsthoogte

Maximum 3,5 m.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Vrij.

Materialen

In harmonie met het hoofdgebouw.

Platte daken worden uitgevoerd als groendak.

3.2.3. Aanleg van de zone

Maximum 10 % van de totale perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van speelruimten, tennisvelden, parkeerplaatsen, openluchtwembaden en terrassen.

Bij de vestiging van een maatschappelijke zetel van een bedrijf of de uitoefening van een vrij beroep dient er op eigen terrein minimaal 1 en maximaal 3 parkeerplaatsen per 40 m² beroepsoppervlakte voorzien te worden op minimum 3 m van de perceelsgrens en rooilijn.

Alleen het gedeelte dat als toegang tot de gebouwen of als parkeerruimte wordt aangewend, mag worden verhard. Verhardingen zijn uit te voeren in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt in een wadi of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken.

Tennisvelden worden ingeplant op minstens 3 m van de perceelsgrenzen.

Openluchtwembaden hebben een maximale oppervlakte van 75 m² en worden ingeplant op minimum 3 m van de perceelsgrenzen. Deze oppervlakte zit niet vervat in de maximum bebouwbare oppervlakte per perceel.

Het niet-bebouwde en niet-verharde gedeelte van het perceel dient aangelegd te worden als tuin en als dusdanig te worden gehandhaafd.

Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen.

Het bestaande groen is maximaal te behouden. De cultuurhistorisch waardevolle tuinen dienen behouden te worden. Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen en binnen een strook van 5 m rond het hoofdgebouw. De inplanting van de constructie dient zodanig te worden gekozen dat zo weinig mogelijk hoogstammige bomen dienen te worden gekapt.

3.2.4. Verkavelingsvoorschriften

Er mogen geen nieuwe kavels gecreëerd worden in deze zone.

Artikel 4. Zone voor meergezinswoningen

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

4.1. Bestemming

Meergezinswoning.

4.2. Inrichting

4.2.1. Bebouwingsvoorschriften voor hoofdgebouwen

Er kunnen maximaal 11 woongelegenheden gerealiseerd worden binnen deze zone.

Bebouwingswijze

Vrijstaand.

Plaatsing van het gebouw

Binnen de zonegrenzen zoals aangeduid op plan en overeenkomstig de bestaande vergunde en vergund geachte toestand.

Afmetingen van het gebouw

Maximum 20% van de zone mag bebouwd worden.

Nieuwe bebouwing heeft maximaal 4 bouwlagen (ondergrondse verdieping, gelijkvloers en twee verdiepingen). De maximale kroonlijsthoogte van nieuwe bebouwing bedraagt 10 m bij plat dak. Bij schuin dak bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6 m en de maximale nokhoogte 10 m. Voor technische constructies (zoals liftkokers) kan een hogere kroonlijsthoogte verantwoord worden.

Voor de oorspronkelijke torenconstructies gelden de bestaande kroonlijst- en nokhoogte als maximale kroonlijst- en nokhoogte.

Welstand van de gebouwen

Enkel esthetische en duurzame materialen in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving en in harmonie met de oorspronkelijke voorgevel.

De oorspronkelijke voorgevel dient gerenoveerd en gerestaureerd te worden en dient als beeldbepalend element behouden te worden. Afbraak van gedeelten van deze waardevolle gevel is niet uitgesloten voor zover de architecturaal typische vormelijke en/of ruimtelijke elementen behouden blijven.

4.2.2. Bebouwingsvoorschriften voor bijgebouwen

Bebouwing

Autobergplaatsen worden gegroepeerd in één gebouw of geïntegreerd in het hoofdgebouw.

Plaatsing van de gebouwen

Op minimum 7 m afstand van de zonegrenzen.

Afmetingen van de gebouwen

Maximum bebouwbare oppervlakte

De bijgebouwen beslaan maximaal 4 % van de zone. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zit vervat in de maximaal bebouwbare oppervlakte van de zone.

Kroonlijsthoogte
Maximum 3,5 m.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Plat dak.

Materialen

In harmonie met het hoofdgebouw.

4.2.3. Aanleg van de zone

Maximum 10 % van de zone mag verhard worden in functie van terrassen of om toegang te geven tot de gebouwen. Verhardingen zijn uit te voeren in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt in een wadi of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken.

Het niet bebouwde en niet verharde gedeelte van de zone moet aangelegd worden als tuin en als dusdanig worden gehandhaafd.

Het bestaande groen is maximaal te behouden.

4.2.4. Verkavelingsvoorschriften

Er mogen geen nieuwe kavels gecreëerd worden in deze zone.

Artikel 5. Zone voor parkwoningen (categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

5.1. Bestemming

5.1.1. Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor de bouw van individuele eengezinswoningen met het karakter of uitzicht van een villa of landhuis. Minimum 51% van het bouwvolume wordt ingenomen voor wonen. Zorgwoningen zijn eveneens toegestaan.

Deze zone dient kadastraal één geheel te blijven.

5.1.2. Nevenbestemmingen

De vestiging van een maatschappelijke zetel van een bedrijf of de uitoefening van een vrij beroep zijn als complementaire functie aan het wonen toegelaten indien er geen afbreuk wordt gedaan aan het residentiële karakter van de gebouwen en deze activiteiten gepaard gaan met een woonbestemming. De complementaire functies beslaan maximaal een totale vloeroppervlakte van 200 m².

5.2. Inrichting

5.2.1. Bebouwingsvoorschriften voor hoofdgebouwen

Bebouwingswijze

Vrijstaand.

Woningdichtheid

Maximaal 5 woningen per hectare.

Plaatsing van de gebouwen

Op minimum 5 m afstand van de zonegrenzen en van bestaande perceelsgrenzen.

Afmetingen van de gebouwen

Bebouwbare oppervlakte

De bebouwbare oppervlakte bedraagt maximum 250 m² per wooneenheid met inbegrip van bijgebouwen.

Kroonlijsthoogte

Maximum 7 m.

Nokhoogte

Maximum 12 m.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Vrij.

Materialen

Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving. Golfplaten, betonplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden.

Platte daken worden uitgevoerd als groendak.

5.2.2. Bebouwingsvoorschriften voor bijgebouwen

Bebouwing

Autobergplaatsen, carports, bergplaatsen, overdekte zwembaden, hokken, serres, tuinhuisjes, “poolhouse” en overdekt terras.

Plaatsing van de gebouwen

Op minimum 5 m afstand van de zonegrenzen.

Afmetingen van de gebouwen

Maximum bebouwbare oppervlakte

De bijgebouwen beslaan maximum 100 m² van de bebouwbare oppervlakte per wooneenheid. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zit vervat in de maximaal bebouwbare oppervlakte voor hoofd- en bijgebouwen per wooneenheid.

Kroonlijsthoogte

Maximum 3,5 m.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Vrij.

Materialen

In harmonie met het hoofdgebouw.

Platte daken worden uitgevoerd als groendak.

Ondergrondse constructies/garages

Dit zijn constructies onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers of onder het bestaande reliëf. Deze constructies, in hoofdzaak bedoeld voor de aanleg van ondergrondse autobergplaatsen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

- maximum 1 ondergrondse bouwlaag;
- plaats voor maximum 3 wagens;
- de ondergrondse constructies dienen zich te bevinden onder het hoofdgebouw. Een uitbreiding van 20 % buiten de bebouwde oppervlakte is toegelaten;
- ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf;
- het afgewerkte bovenvlak van de ondergrondse constructies buiten de bebouwing is gesitueerd op minimum 0,60 m onder het bestaand reliëf en dit teneinde een beplanting te kunnen voorzien;
- maximum één toegang tot de ondergrondse constructie per wooneenheid is toegelaten;
- ondergrondse keermuren als gevolg van insnijdingen i.f.v. inritten zijn toegelaten op minimum 3 m van de perceelsgrenzen. Deze keermuren kunnen maximum 0,40 m hoger zijn dan het aanliggend reliëf. De keermuren dienen opgericht in volwaardig metselwerk en/of natuursteen.

5.2.3. Aanleg van de zone

Maximum 10 % van de zone mag ingenomen worden voor het aanleggen van speelruimten, tennisvelden, parkeerplaatsen, openluchtwembaden en terrassen. Bij de vestiging van een maatschappelijke zetel van een bedrijf of de uitoefening van een vrij beroep dient er minimaal 1 en maximaal 3 parkeerplaatsen per 40 m² beroepsoppervlakte voorzien te worden aansluitend op de toegangswegen tot de wooneenheden en op minimum 3 m van de rooilijn en de perceelsgrenzen. Alleen het gedeelte dat als toegang tot de gebouwen of als parkeerruimte wordt aangewend, mag worden verhard. Verhardingen zijn uit te voeren in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt in een wadi of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken.

Tennisvelden worden ingeplant op minstens 3 m van de zonegrenzen.

Openlucht zwembaden hebben een maximale oppervlakte van 75 m² en worden ingeplant op minimum 3 m van de zonegrenzen. Deze oppervlakte zit niet vervat in de maximum bebouwbare oppervlakte per perceel.

Het niet-bebouwde en niet-verharde gedeelte van het perceel dient aangelegd te worden als tuin en als dusdanig te worden gehandhaafd.

Het groen moet minstens aangebracht worden langs alle zijden van de zone, min de nodige toegangen.

Het bestaande groen is maximaal te behouden. Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen en binnen een strook van 5 m rond het hoofdgebouw.

5.2.4. Verkavelingsvoorschriften

Deze zone mag niet verder opgedeeld worden in kavels. De bestaande kavelindeling kan behouden blijven. Samenvoeging van bestaande kavels is eveneens toegelaten.

Artikel 6. Onroerend cultureel erfgoed

6.1. Waardevolle gebouwen die krachtens decreet niet beschermd zijn.

De panden die volgens de aanduidingen op plan behoren tot artikel 6 worden beschouwd als waardevol. De voorschriften van dit artikel primeren, zelfs al zijn ze tegenstrijdig met de voorschriften van de in grondkleur aangegeven bestemmingen. Dit houdt in dat de archetypische vormelijke en/of ruimtelijke elementen waaraan het betreffende pand zijn waarde dankt, behouden moeten blijven zelfs wanneer deze elementen afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.

Daarbij staan de vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als een geheel bekeken. Bedoeling is dat er gewaakt wordt over de historische, wetenschappelijke, socio-culturele en/of architecturale waarde van het gebouw. Het is echter niet de bedoeling het gebouw in de bestaande toestand te bevriezen, maar eventuele aanpassingen, uitbreidingen, renovatie, restauratie en/of reconversie dienen te gebeuren op een bedachtzame, zorgzame en verantwoorde manier. Als voorwaarde voor een verbouwing geldt dan eerst en vooral het respect voor de waardevolle elementen van het bestaande pand. Afbraak van gedeelten van deze waardevolle panden is niet uitgesloten voor zover de architecturaal typische vormelijke en/of ruimtelijke elementen waaraan het betreffende pand zijn waarde dankt, behouden blijven.

Verbouwingswerken zijn mogelijk, mits via een grondige motivatie kan aangetoond worden dat zij een kwaliteitsvolle vernieuwing en/of architecturale meerwaarde inhouden voor het gebouw of de omgeving.

De voorgenomen werken, handelingen of wijzigingen worden bij vergunningsaanvragen naargelang hun aard o.m. getoetst aan de architecturale, historische en wetenschappelijke betekenis van het gebouw, het perceel of de eigendom, met inbegrip van de cultuurgoederen die er integraal van deel uitmaken (zoals uitrusting, decoratieve element vegetatie), kortom aan de waarde als onroerend erfgoed.

De bescherming van deze 'waardevolle' panden beoogt uiteindelijk vooral de bewaring van het goed.

Indien een bouwtechnisch onderzoek echter zou uitwijzen dat restauratie geen enkele meerwaarde meer kan bieden, dan is heropbouw toegestaan. In dat geval zijn de voorschriften van Artikel 1 van toepassing.

6.2. Beschermd monumenten

De panden die op het plan een M-symbool dragen, zijn beschermd als monument. De wet-, decreet en regelgeving betreffende monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen is van toepassing, alsook de betreffende beschermingsbesluiten.

Artikel 7. Zone voor openbaar nut

(categorie van gebiedsaanduiding 9: gemeenschapsvoorzieningen)

7.1. Zone 1

7.1.1. Bestemming

Kerk en/ of andere gemeenschapsuitrusting van lokaal niveau.

7.1.2. Inrichting

Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn de bepalingen van “Artikel 6: Onroerend cultureel erfgoed” van toepassing.

Bebouwing

Bebouwingswijze

In functie van de bestaande toestand.

Plaatsing van de gebouwen

In functie van de bestaande toestand.

Afmetingen van de gebouwen

In functie van de bestaande toestand.

Welstand van de gebouwen

Met dezelfde vormen en materialen als de bestaande toestand.

Aanleg van de zone

De zone mag verhard worden in functie van de toegang tot het gebouw en de verblijfsfunctie. Het niet-verharde gedeelte wordt als groene ruimte aangelegd en gehandhaafd.

7.2. Zone 2

7.2.1. Bestemming

School en/of een andere gemeenschapsuitrusting van lokaal niveau.

7.2.2. Inrichting

Bebouwing

Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn de bepalingen van “Artikel 6: Onroerend cultureel erfgoed” van toepassing.

Bebouwingswijze

In functie van de bestaande toestand.

Plaatsing van de gebouwen

Bestaande gebouwen : in functie van de bestaande toestand.

Nieuwe gebouwen of uitbreidingen van bestaande gebouwen :

- op minstens 10 m uit de rooilijnen
- op minstens 5 m van de perceelsgrenzen

Afmetingen van de gebouwen

- 25 % van de terreinoppervlakte mag bebouwd worden;
- bestaande gebouwen : overeenkomstig de bestaande toestand;
- uitbreidingen van bestaande gebouwen moeten hier harmonisch op aansluiten;
- nieuwe gebouwen : kroonlijsthoogte maximum 7 m

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Vrij.

Materialen

Enkel esthetische en duurzame materialen in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving. Platte daken worden uitgevoerd als groendak.

Aanleg van de zone

Het niet bebouwde gedeelte van de zone kan verhard worden als speelplaats, als parking of als toegang tot de gebouwen. Maximaal 25% van de zone kan verhard worden. Verhardingen zijn uit te voeren in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt in een wadi of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken.

Het niet-bebouwde en niet-verharde deel van de zone dient aangelegd te worden als groene ruimte of speelruimte.

7.3. Zone 3

7.3.1. Bestemming

School en/of andere gemeenschapsuitrusting van lokaal niveau.

7.3.2. Inrichting

Bebouwing

Bebouwingswijze

In functie van de bestaande toestand.

Plaatsing van de gebouwen

Bestaande gebouwen : in functie van de bestaande toestand.

Nieuwe gebouwen of uitbreidingen van bestaande gebouwen :

- op minstens 10 m uit de rooilijnen
- op minstens 5 m van de perceelsgrenzen

Afmetingen van de gebouwen

- 15 % van de terreinoppervlakte mag bebouwd worden.
- bestaande gebouwen : overeenkomstig de bestaande toestand
- uitbreidingen van bestaande gebouwen moeten hier harmonisch op aansluiten
- nieuwe gebouwen : kroonlijsthoogte maximum 7 m

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Vrij.

Materialen

Enkel esthetische en duurzame materialen in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving. Platte daken worden uitgevoerd als groendak.

Aanleg van de zone

Het niet bebouwde gedeelte van de zone kan verhard worden als speelplaats, als parking of als toegang tot de gebouwen. Maximaal 20% van de zone kan verhard worden. Verhardingen zijn uit te voeren in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt in een wadi of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken.

Het niet-bebouwde en niet-verharde deel van de zone dient aangelegd te worden als groene ruimte of speelruimte.

7.4. Zone 4

7.4.1. Bestemming

School, begeleidingstehuis en/of andere gemeenschapsuitrusting van lokaal niveau.

7.4.2. Inrichting

Bebouwing

Bebouwingswijze

In functie van de bestaande toestand.

Plaatsing van de gebouwen

Bestaande gebouwen : in functie van de bestaande toestand.

Nieuwe gebouwen of uitbreidingen van bestaande gebouwen:

- op minstens 10 m uit de rooilijnen
- op minstens 5 m van de perceelsgrenzen

Afmetingen van de gebouwen

- 25 % van de terreinoppervlakte mag bebouwd worden
- bestaande gebouwen : overeenkomstig de bestaande toestand
- uitbreidingen van bestaande gebouwen moeten hier harmonisch op aansluiten
- nieuwe gebouwen : kroonlijsthoogte maximum 7 m

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Vrij.

Materialen

Enkel esthetische en duurzame materialen in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving. Platte daken worden uitgevoerd als groendak.

Aanleg van de zone

Het niet bebouwde gedeelte van de zone kan verhard worden als speelplaats of terras, als parking of als toegang tot de gebouwen. Maximaal 20% van de zone kan verhard worden. Verhardingen zijn uit te voeren in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt in een wadi of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken.

Het niet-bebouwde en niet-verharde deel van de zone dient aangelegd te worden als groene ruimte of speelruimte.

Artikel 8. Zone voor openbaar nut of woonparkgebied (categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

8.1. Openbaar nut

8.1.1. Bestemming

School en/of een andere gemeenschapsuitrusting van lokaal niveau.

8.1.2. Inrichting

Bebouwing

Bebouwingswijze

In functie van de bestaande toestand.

Plaatsing van de gebouwen

Bestaande gebouwen : in functie van de bestaande toestand.

Nieuwe gebouwen of uitbreidingen van bestaande gebouwen :

- Er dient steeds een voortuinstrook voorzien te worden.
Bij nieuwe bebouwing is de inplanting van de aanpalende vergunde en vergund geachte bebouwing richtinggevend.
- op minstens 5 m van de perceelsgrenzen

Afmetingen van de gebouwen

- 15 % van de terreinoppervlakte mag bebouwd worden.
- bestaande gebouwen : overeenkomstig de bestaande toestand
- uitbreidingen van bestaande gebouwen moeten hier harmonisch op aansluiten
- nieuwe gebouwen : kroonlijsthoogte maximum 7 m

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Vrij.

Materialen

Enkel esthetische en duurzame materialen in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving. Platte daken worden uitgevoerd als groendak.

Aanleg van de zone

Het niet bebouwde gedeelte van de zone kan verhard worden als speelplaats, als parking of als toegang tot de gebouwen. Maximaal 20% van de zone kan verhard worden. Verhardingen zijn uit te voeren in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt in een wadi of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken.

Het niet-bebouwde en niet-verharde deel van de zone dient aangelegd te worden als groene ruimte of speelruimte.

8.2. Woonparkgebied

Indien de zone ingericht wordt als woonparkgebied, zijn de voorschriften van Artikel 1: 'Zone voor vrijstaande en gekoppelde bebouwing in woonparkgebied' van toepassing.

Artikel 9. Zone voor bejaardenhuisvesting of woonparkgebied

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

9.1. Bejaardenhuisvesting

9.1.1. Bestemming

Bejaardenhuisvesting.

9.1.2. Bebouwing

De bestemming wordt gerealiseerd volgens een globaal project, rekening houdend met de hierna aangegeven bebouwingscoëfficiënten en -voorschriften. Het geheel moet qua vormgeving en uitzicht in harmonie zijn met de bebouwing in de nabije omgeving en moet zich qua typologie inpassen in het woonparkgebied.

Hoofdgebouwen

Maximale terreinbezetting

30% (inclusief bijgebouwen). De maximale terreinbezetting wordt gerealiseerd door middel van verschillende gebouwen.

Plaatsing van de gebouwen

- Voorgevelbouwlijn: overeenkomstig de omliggende bebouwing. De maximaal toegelaten lengte van aaneengesloten gevels op de voorgevelbouwlijn bedraagt 25 m, met minimale tussenafstanden van 20 m tussen de verschillende gebouwen of gebouwdelen.
- Op minimum 6 m afstand van de grens met artikel 7;
- Op minimum 10 m afstand van de grens met perceel Botermelkbaan 50.

Afmetingen van de gebouwen

- Kroonlijsthoogte: maximum 7 m.
- Nokhoogte: maximum 12 m.
- Bouwlagen: maximum 3 bovengrondse bouwlagen (inclusief dakverdieping) en eventueel één ondergrondse bouwlaag.

Gelijkvloerse verbindingen tussen de gebouwen

Verbindingen tussen de gebouwen zijn toegelaten, indien aan volgende voorwaarden voldaan wordt:

- Het betreft enkel gelijkvloerse bebouwing.
- Deze bebouwing heeft enkel een verbindingsfunctie.
- De gevels zijn uit te voeren in glas.
- De verbindingen hebben een maximale breedte van 4 m.
- De terreinbezetting van deze gelijkvloerse verbindingen zit begrepen in de maximale terreinbezetting van 30%.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

De dakvorm is vrij. Bij hellende daken bedraagt de dakhelling maximum 60°.

Materialen

Esthetisch en constructief verantwoorde, duurzame materialen in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving. Platte daken worden uitgevoerd als groen dak.

Bijgebouwen

Bebouwing

Fietsenstallingen en overdekte terrassen zijn toegelaten. Bergplaatsen worden geïntegreerd in de hoofdgebouwen. De maximale kroonlijsthoogte van deze bijgebouwen bedraagt 4 m, de dakhelling maximaal 45°.

Ondergrondse constructies/garages

Dit zijn constructies onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers of onder het bestaande reliëf. Deze constructies, in hoofdzaak bedoeld voor de aanleg van ondergrondse autobergplaatsen, zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Maximum 1 ondergrondse bouwlaag.
- Ondergrondse constructies mogen maximaal 50% van de bebouwde oppervlakte bedragen.
- Op minimum 3 m van de perceelsgrenzen en rooilijn.
- Ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf.
- Het afgewerkte bovenvlak van de ondergrondse constructies buiten de bebouwing is gesitueerd op minimum 0,60 m onder het bestaand reliëf en dit teneinde een beplanting te kunnen voorzien.
- Maximaal twee toegangen tot de ondergrondse constructie per bouwperceel zijn toegelaten.
- Ondergrondse keermuren als gevolg van insnijdingen i.f.v. inritten zijn toegelaten op minimum 3 m van de perceelsgrenzen. Deze keermuren kunnen maximum 0,40 m hoger zijn dan het aanliggend reliëf. De keermuren dienen opgericht in volwaardig metselwerk en/of natuursteen.

Aanleg van de zone

Interne wegenis en parkeerplaatsen

Maximaal 20% van de oppervlakte van de totale bestemmingszone mag verhard worden om toegang te geven tot de gebouwen en om parkeerplaatsen te voorzien. Parkeerplaatsen worden bij voorkeur bovengronds ingericht en worden aangelegd op minimum 3 m van de zonegrenzen. De interne wegenis wordt aangelegd als woonerf. Per 2 serviceflats dient minstens 1 parkeerplaats te worden voorzien. Voor de overige wooneenheden in functie van bejaardenhuisvesting geldt een minimum van 1 parkeerplaats per 3 wooneenheden. Deze parkeerplaatsen moeten geïntegreerd worden in een groen kader.

Verhardingen zijn uit te voeren in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt in een wadi of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken.

Groenaanleg

De niet-bebouwde en niet-verharde gedeeltes van de zone moeten aangelegd worden als tuin.

9.2. Woonparkgebied

Indien de zone ingericht wordt als woonparkgebied, zijn de voorschriften van Artikel 1: 'Zone voor vrijstaande en gekoppelde bebouwing in woonparkgebied' van toepassing.

Artikel 10. Waterloop

(categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur)

10.1. Bestemming

Waterlopen.

Deze bestemming is bedoeld voor het vasthouden, bergen en afvoeren van het water en voor het behoud van de waterlopen met inbegrip van hun natuurlijke waarden.

10.2. Inrichting

10.2.1. Toegelaten werken

- Het plaatselijk overwelden van waterlopen door bruggen en soortgelijke constructies. Dit is slechts toegelaten om oversteken voor voetgangers en fietsers te voorzien.
- Het aanbrengen van constructies met het oog op het regelen van de waterstand en de waterhuishouding (zoals bvb. een verbinding met een bufferbekken). Deze constructies mogen niet leiden tot de vorming van een vismigratieknelpunt.
- Oeververstevingswerken. Deze dienen met natuurlijk en ecologisch verantwoorde materialen te gebeuren; bij voorkeur door beplanting met inheemse grondvasthoudende oevervegetatie.
- Afgravingen en andere ingrepen in functie van de waterhuishouding zijn toegelaten in de zone non-aedificandi langs de waterloop.
- Werken die de ecologische waarde van de waterloop en oevervegetatie verbeteren.

10.2.2. Verboden werken

Volgende werken zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van de waterlopen :

- Het rechte trekken of inbuizen van de waterlopen, tenzij plaatselijk om oversteken voor voetgangers en fietsers te voorzien.
- Het wegnemen of vernietigen van de natuurlijke water- en oevervegetatie; tenzij uit beheersdoeleinden of indien dit de loop van het water zodanig belemmert dat er overstroming dreigt.
- Het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit.
- Het aanleggen van boven- en ondergrondse nutsleidingen en bijhorende installaties.
- Wijzigingen met negatieve impact op de structuur van de waterlopen (meandering, oeverstructuur, ...).

Artikel 11. Zone non-aedificandi

(categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur)

11.1. Bestemming

Langs de waterloop wordt een strook van 5 m breed, landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop vrijgehouden van bebouwing, - met uitzondering van bruggen over de waterloop -, en gereserveerd voor het ruimen van de waterloop.

11.2. Inrichting

11.2.1. Toegelaten werken

- Afgravingen en andere ingrepen en constructies in functie van de waterhuishouding zijn toegelaten in deze bouwrijke strook.
- Het aanleggen van voet- en fietspaden. Het ruimen van de waterloop moet steeds mogelijk blijven.
- Verhardingen en leidingen binnen deze zone moeten bestand zijn tegen het overrijden van machines. De verhardingsmaterialen dienen waterdoorlatend te zijn.

11.2.2. Verboden werken

Alle andere constructies dan deze hierboven vermeld.

11.2.3. Vergunde en vergund geachte gebouwen

Toegelaten werken

- instandhoudings- en onderhoudswerken, ook deze die betrekking hebben op de stabiliteit van het gebouw;
- verbouwingen binnen het bestaande volume

Verboden werken

- uitbreiding van het bouwvolume binnen de zone non-aedificandi;
- heropbouw na afbraak binnen de zone non-aedificandi

Artikel 12. Ecologische verbindingsstrook (categorie van gebiedsaanduiding 6: overig groen)

12.1. Bestemming

Natuurontwikkeling en waterberging.

12.2. Inrichting

12.2.1. Bebouwing

In deze zone is geen enkele bebouwing toegestaan, met uitzondering van kleinschalige constructies in functie van de waterhuishouding. Bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen kunnen behouden blijven overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

12.2.2. Onderhoudstrook

Voor de noodzakelijke onderhouds- en ruimingwerken en voor het spreiden van de ruimingproducten dient een strook van 5 m breedte vanaf de kruin van de waterloop vrij te worden gehouden. Hier mogen geen voorwerpen, constructies en gebouwen die de doorgang zouden belemmeren van de machines die bij de werken worden gebruikt, voorkomen.

12.2.3. Reliëfwijzigingen

Ophogingen zijn niet toegelaten. Afgravingen en andere ingrepen in functie van de waterhuishouding met het oog op het creëren van bijkomende waterberging zijn toegelaten.

12.2.4. Verhardingen en leidingen

Verhardingen en leidingen moeten bestand zijn tegen het overrijden van machines. Verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van het onderhoud van en de toegang tot de waterloop en ter hoogte van de indicatief aangeduide wegenis van Artikel 14. De verhardingsmaterialen dienen waterdoorlatend te zijn.

12.2.5. Afsluitingen

Bij het plaatsen van afsluitingen dient rekening gehouden te worden met de migratie van kleine diersoorten door op regelmatige afstand openingen van 0,15 bij 0,15m te voorzien tegen de grond.

Artikel 13. Openbare wegenis

(categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur)

13.1. Bestemming

13.1.1. Hoofdbestemming

Openbare wegenis.

13.1.2. Nevenbestemming

- Groenelementen.
- Constructies, bouwwerken en technische infrastructuur die nodig zijn voor het goed functioneren van het verkeersgebeuren en in functie van nutsvoorzieningen.

13.2. Inrichting

13.2.1. Bebouwing

Binnen deze zone worden geen andere gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken toegelaten dan deze die hierboven worden vermeld.

13.2.2. Aanleg

- Hoogstammige bomen mogen slechts gekapt worden bij kaprijpheid, bij ziekte die leidt tot afsterven, bij gevaar van de openbare veiligheid, bij ernstige beschadiging of in functie van aanleg van fietspaden, voetpaden of nutsvoorzieningen.
- Herbeplanting gebeurt bij voorkeur met streekeigen beplanting.
- Bestaande grachten zijn te behouden in functie van infiltratie van hemelwater.
- Het dreefkarakter van de straten is te behouden of te herstellen door de aanplanting van nieuwe bomenrijen, bij voorkeur met streekeigen beplanting.

Artikel 14. Indicatieve aanduiding openbare wegenis

(categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur)

14.1. Bestemming

Openbare wegenis.

14.2. Inrichting

Het tracé is op het grafisch plan indicatief aangeduid. De breedte van de te ontwerpen infrastructuur bedraagt maximum 5 m.

Het bewegwijzeren en het plaatsen van informatieborden van openbaar nut (zoals wegwijzers en seinborden) is toegelaten.

Ook het plaatsen en oprichten van verlichtingsapparatuur, eventuele kunstwerken, straatmeubilair en infrastructuur van nutsmaatschappijen kan toegelaten worden.

Artikel 15. Private wegenis

(categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur)

15.1. Bestemming

15.1.1. Hoofdbestemming

Wegenis met een privaat karakter.

15.1.2. Nevenbestemming

- Groenelementen.
- Constructies, bouwwerken en technische infrastructuur die nodig zijn voor het goed functioneren van het verkeersgebeuren en in functie van nutsvoorzieningen.

15.2. Inrichting

Binnen deze zone worden geen andere gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken toegelaten dan deze die hierboven worden vermeld.

Artikel 16. Indicatieve aanduiding private wegenis (categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur)

16.1. Bestemming

Private wegenis.

16.2. Inrichting

Het tracé is op het grafisch plan indicatief aangeduid.

De verharding moet tot een minimum beperkt worden en mag enkel aangelegd worden in functie van de toegang tot de wooneenheden.

Verhardingen voor wandel- en fietspaden zijn kleinschalig en uit te voeren in:

- ofwel waterdoorlatende materialen;
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding, afloopt in een wadi of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken.

Definitief goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van

Bij bevel

De Secretaris,

De voorzitter van de gemeenteraad

Nicole Verhoeven

Gerd Adriaensen

Gezien en goedgekeurd door de deputatie in zitting van

In opdracht

De provinciegriffier
Danny Toelen

De gouverneur
Cathy Berx