

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

Van 2 juni 2003

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

J. BREYNE

Zegel van de gemeente

L. DEHAENE

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig GRUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 21 juni 2003 tot 20 augustus 2003

Namens het college

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

J. BREYNE

Zegel van de gemeente

L. DEHAENE

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

J. BREYNE

Zegel van de gemeente

L. DEHAENE

0.1 Begrippen**0.1.1 hoofdbestemming**

De belangrijkste bestemming in een ruimtelijk aaneengesloten aantal percelen. Dit betekent dat op één perceel de hoofdbestemming (bvb. handel) kan verschillen van de hoofdbestemming van de zone (bvb. wonen). Dit kan niet op het niveau van de straat of het woonblok.

Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor bestemmingswijziging, nieuwbouw, herbouw of ingrijpende verbouwingen voorziet dat de hoofdbestemming op het perceel behouden blijft of gerealiseerd wordt.

Kleinschalige technische nutsvoorzieningen (bvb. elektriciteitscabines) kunnen in elke zone ingeplant worden.

Woongelegenheden dienen steeds over een aparte toegang naar het openbaar domein te beschikken.

0.1.2 bijzondere voorschriften

Voorschriften die enkel gelden wanneer de aanvrager in zijn vergunningsaanvraag de noodzaak tot toepassing ervan motiveert én aangeeft hoe hij op een kwaliteitsvolle manier (materiaal en vormgeving) streeft naar integratie in de omgeving (zie ook 0.3 en 0.4)

0.1.3 afwerking van gemene gevels

Gemene of mogelijk gemene gevels waartegen niet aangebouwd wordt, moeten waterdicht afgewerkt worden in een materiaal in harmonie met de omgeving. Dit kunnen delen van bestaande wachtgevels zijn waartegen niet aangebouwd wordt, nieuwe geveldelen op de grens van een bebouwd perceel, enz...

0.1.4 bezettingsgraad

De verhouding van de bebouwde oppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte van een perceel (of aaneengrenzende kadastrale percelen die één functioneel-economische eenheid vormen). Verharding wordt niet als bebouwde oppervlakte meegerekend.

0.1.5 bouwlagen en bouwhoogtes

Een bouwlaag is een gedeelte van een gebouw met een betreedbare vloer. Een bouwlaag onder het dak telt eveneens als een bouwlaag. Een bouwlaag is minstens 2 m hoog en maximaal 4. Als richtwaarde voor de hoogte van een bouwlaag geldt 3 m.

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf de inkomdorpel. Als referentiepeil ligt de dorpel tussen 0 m en maximum 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn.

Bijzonder voorschrift

Voor percelen waarvan de gebouwen verder dan 10 m van de rooilijn staan, kan een gemiddeld referentiepeil gekozen op het perceel op voorwaarde dat de waterhuishouding van de aanpalende percelen gerespecteerd wordt.

0.1.6 gabariet

Buitenomtrek van een gebouw, loodrecht op voorgevel

0.1.7 duurzame materialen

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

0.2 Privacy en wooncomfort

De privacy en het wooncomfort van zowel de bewoners als van de omwonenden moet gewaarborgd blijven. Dit betekent dat aspecten van bezonning, inkijk, voldoende ruime woonvertrekken, mee bepalend zijn bij de beoordeling van vergunningsaanvragen.

Elke woongelegenheid beschikt over een private buitenruimte (eventueel onder de vorm van terrassen en/of balkons). Bij appartementen en studio's wordt voldoende én geventileerde bergruimte per woongelegenheid voorzien. Deze ruimte is minstens groot genoeg om fietsen te stallen en het huisvuil te verzamelen. Als streefcijfer geldt 4 m² per woongelegenheid.

0.3 Bijzondere voorschriften voor bestaande gebouwen

Bestaande gebouwen die bepaalde voorschriften van afmetingen of bezettingsgraad overschrijden, kunnen met behoud van deze bestaande afmetingen of bezettingsgraad verbouwd worden. Bij herbouw gelden de maxima van de stedenbouwkundige voorschriften.

Bestaande gebouwen die niet voldoen aan de inplantingsregels voor nieuwe gebouwen, kunnen op hun bestaande inplantingsplaats verbouwd worden, steeds onder de voorwaarden van 0.2 en 0.4. Bij herbouw moet voldaan worden aan de inplantingsvoorwaarden wanneer de perceelsafmetingen dit toelaten.

0.4 Beoordeling van vergunningsaanvragen

Om vergunningen voor gebouwen op een adequate manier te kunnen beoordelen is het noodzakelijk dat de aanvrager duidelijk maakt:

- op welke manier het gebouw ingepast wordt in het straatbeeld,
- op welke manier de parkeerproblematiek wordt aangepakt,
- hoe de aansluiting op aanpalende gebouwen wordt opgevat,
- op welke manier de niet bebouwde perceelsdelen worden ingericht,
- hoe de privacy van omwonenden wordt gegarandeerd(cfr 0.2),
- op welke manier kwalitatieve woongelegenheden met een voldoende buitenruimte worden gerealiseerd etc.

Om antwoord te geven op deze criteria zal de aanvrager voldoende uitgebreid motiveren en aantonen hoe aan de verschillende kwaliteitscriteria wordt voldaan.

Indien de motivatie ontoereikend is of de plannen bieden onvoldoende inzicht in de gestelde problematiek kan de vergunningsaanvraag als onvolledig worden beschouwd.

De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De aansluitingsaspecten, de ondersteuning van het straatbeeld etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd.

Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht doch als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen binnen de zone voor gesloten bebouwing.

Bij de beoordeling van ieder project binnen de zone voor gegroepeerde woningen zal de draagkracht van de onmiddellijke omgeving het belangrijkste beoordelingscriterium zijn.

1 ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING.

1.1 Richtinggevende zoneomschrijving

Zone met een eerder gesloten karakter waarbij de woonfunctie, onder de vorm van ééngezinswoningen en meergezinswoningen, overheerst, verweven met een diversiteit aan kleinschalige handels-, diensten- en horecafuncties. Er wordt gestreefd naar een kwalitatief straatbeeld en het vrijwaren van de woonkwaliteit.

Belangrijke aspecten bij de beoordeling van vergunningsaanvragen zijn de integratie in het straatbeeld, de mate van verharding en de woonkwaliteit.

1.2 Verordenende voorschriften

1.2.1 Bestemming en aard van de gebouwen

Hoofdbestemming: wonen

Woongebouwen kunnen zowel onder de vorm van eengezinswoningen of meergezinswoningen. Bij nieuwbouw, herbouwen of ingrijpende verbouwingen moet per perceel minstens één woongelegenheid te worden voorzien. Deze woongelegenheid moet een directe toegang tot het openbaar domein hebben.

Nevenbestemmingen: detailhandel, diensten, gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en horeca.

Bij functiewijziging van wonen naar een andere bestemming, moeten alle ruimtes een nuttige bestemming krijgen of weer toegankelijk en geschikt gemaakt worden voor woningen.

Inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten, de draagkracht van het centrumgebied overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving kunnen aantasten, worden niet toegelaten (bvb. handelszaken met een verkoopsoppervlakte van meer dan 1000 m², dancings, benzinestations).

1.2.2 Harmonie

Alle bouwaanvragen worden beoordeeld op hun harmonische inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving. Hierbij worden bestemming, vormgeving, schaal als materiaalgebruik van het bouwproject beoordeeld.

Verbouwingen aan gevels met een eigen ritmiek (harmonische proportionering van gevel, raam- en deuropeningen), zullen deze respecteren. Hetzelfde geldt voor nieuwbouwprojecten in een harmonische gevelwand.

In geval van verschillende dakvorm of verschillende bouwhoogte zullen architecturale overgangen het straatbeeld ondersteunen. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. De aansluitingsaspecten dienen bij vergunningsaanvragen in detail te worden uitgewerkt waarbij de overgangen tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt.

Bijzonder voorschrift

Bewuste afwijkingen van het gangbare straatbeeld om architectonische of andere redenen

worden gemotiveerd in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Daarnaast zijn ook enkele zones voorzien waar naar grotere bouwhoogtes gestreefd wordt (zie plan).

1.2.3 Inplanting

- Plaatsing ten opzichte van de rooilijn

De voorbouwlijn valt samen met de rooilijn

Bij hoekpercelen wordt de korte straatzijde als voorbouwlijn beschouwd tenzij de lengte aan de beide straatzijden minstens 25 m bedraagt. In dit geval kan de volledige rooilijn als voorbouwlijn beschouwd worden.

Bijzonder voorschrift

Bij bestaande gebouwen of in functie van een gevarieerder straatbeeld kan ervoor worden geopteerd een achteruitbouwafstand tot maximaal 5 m te respecteren voor zover:

- de gemene gevels afgewerkt worden
- én de inrichting van de strook tussen de voorgevel en de rooilijn verzorgd is

- Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrens

Gebouwen aan de straatzijde van het perceel worden op de perceelsgrens gebouwd. Delen van gemene gevels waartegen niet aangebouwd wordt, moeten afgewerkt worden.

Bijzonder voorschrift

Er worden enkel bouwvrije stroken toegestaan naast het hoofdgebouw

- met een breedte van minimum 1,20 m en maximum 5 m
- én als de bestaande gemene gevels afgewerkt worden

- Plaatsing ten opzichte van de achterste kavelgrens

Bouwen op de zonegrens en/of perceelsgrens is toegelaten (met respect voor 0.2).

1.2.4 Afmetingen en bezettingsgraad

- bouwdiepten

Gelijkvloers: vrij

Verdieping: maximaal 15 m vanaf de voorgevel

- bouwhoogte

maximaal drie bouwlagen tenzij anders aangegeven op plan. De maximale nokhoogte bedraagt 12,00 m in geval van 3 bouwlagen en 16,00 m in geval van 4 bouwlagen.

Verder dan 15 m van de voorgevel geldt een bouwhoogtebeperking

- muren maximaal 2,5 m hoog waarna het volume kan toenemen onder een hoek van 35° tot de maximale hoogte.

- nokhoogte maximaal 5 m

- maximale bezettingsgraad

perceel kleiner dan 150 m²: vrij

perceel tussen 150 m² en 300 m²: 75%

perceel tussen 300 m² en 600 m²: 225 m² of 50%

perceel groter dan 600 m²: 300 m² of 40%

1.2.5 Materialen

Alle materialen zijn duurzaam

- Gevels en daken

Voor gevels en daken zichtbaar van op het openbaar domein, zijn kleinschalige materialen (metselwerk, pannen, leien) de referentie.

1.2.6 Niet bebouwde perceelsdelen

- Afsluitingen

Maximale hoogte:

- 1,20 m in de voortuinstrook

Bijzonder voorschrift

2 m wanneer het onderdeel uitmaakt van de globale inrichting van de strook tussen de voorgevel en de rooilijn waarbij de verkeersveiligheid gegarandeerd blijft

- 3 m in de zone tot 5 m voorbij de achtergevel
- 2 m verder van de achtergevel

Materialen: metselwerk, palen en draad en/of levende hagen: overal
hout: niet op de rooilijn of langs voetgangersverbindingen

- Verhardingen

De niet bebouwde perceelsdelen mogen maximaal voor 1/3 worden verhard. De rest wordt als tuin ingericht.

Bijzonder voorschrift

Meer verharding is mogelijk wanneer compensatie voorzien wordt onder de vorm van een groendak of waterdoorlatende verharding als onderdeel van een globale inrichting met daarnaast nog kwalitatief groen.

1.2.7 Projectzone 1

Binnen de projectzone 1 gelden de voorschriften van de zone voor gesloten bebouwing met volgende bijkomende bepalingen:

- De zone dient ontwikkeld te worden vanuit een totaalbeeld voor het gebied dat zal gelden als basis voor stedenbouwkundige vergunningen. De voorgestelde invulling in de memorie van toelichting geeft de richting aan waarbinnen de zone kan evolueren zonder evenwel bindend te zijn. De basiselementen van dit totaalbeeld zijn:
 - binnen de zone dient een minimale dichtheid van 50 woningen per hectare te worden gerealiseerd
 - de maximale bouwhoogte wordt bepaald door een lijn onder een hoek van 45° met de grens met de aanpalende percelen. Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen wordt bijzondere aandacht gegeven aan de privacy van de bestaande woningen op de aanpalende percelen.
 - de parkeerproblematiek wordt binnen de zone opgelost waarbij oplossingen worden voorgesteld die de kwaliteit van het openbaar domein ondersteunen
 - behoud van het trapveld
 - op termijn (bij het stopzetten van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse) de mogelijkheid om ook ruimtelijk aan te sluiten op de zone voor gegroepeerde woningbouw
- Bij de eerste stedenbouwkundige vergunning dient een totaalbeeld van de toekomstige ontwikkeling van de zone te worden gevoegd, zoniet wordt het dossier als onvolledig beschouwd.
- Bij een gefaseerde ontwikkeling geeft de aanvrager aan hoe de verdere invulling van de projectzone mogelijk blijft.

Zolang er geen projecten worden gerealiseerd binnen de projectzone kan de bestaande bedrijfsactiviteit bestendig worden zonder evenwel substantieel uit te breiden. Enkel kleinschalige verbouwingen in functie van de ambachtelijke bestemming kunnen worden toegelaten.

1.2.8 Projectzone 2

De projectzone 2 wordt voorbehouden voor het realiseren van autobergplaatsen in functie van de buurt. De realisatie dient te gebeuren binnen een totaal concept, eventueel gefaseerd uit te voeren. Bij de eerste aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning dient een inrichtingsschets van de volledige zone te worden gevoegd waaruit blijkt dat de uit te voeren werken de organisatie van de rest van de zone niet bezwaren.

2.1 Richtinggevende zoneomschrijving.

Zone waarin een belangrijk deel van de bebouwing gerealiseerd werd door een huisvestingsmaatschappij onder de vorm van ééngezinswoningen van diverse typologie en voor verschillende doelgroepen. De zone omvat tevens de nodige infrastructuur in functie van toegankelijkheid, groenvoorzieningen etc.

De voorschriften van zijn erop gericht om de karakteristieke groepen van gelijkaardige woningen in een groene omgeving te behouden. Het initiatief hoeft hiervoor niet bij een maatschappij voor sociale huisvesting te liggen. Bijzondere aandacht gaat naar de kwaliteit van het openbaar domein.

2.2 Verordenende voorschriften.

2.2.1 Bestemming en aard van de gebouwen

Hoofdbestemming: wonen

Dit kan zowel onder de vorm van eengezinswoningen als van andere woonvormen waarbij sprake is van ondersteuning, bvb. 'mantelwoning', 'kangoerewoning', 'begeleid wonen', serviceflats, enz.

Nevenbestemmingen: gemeenschapsvoorzieningen in de eerste plaats gericht op de bewoners uit de onmiddellijke omgeving en gegroepeerde garages

2.2.2 Harmonie

Alle bouwaanvragen worden beoordeeld op hun harmonische inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving. Hierbij komen zowel inplanting, vormgeving, schaal als materiaalgebruik van het bouwproject aan bod.

Woningen kunnen als groep gebouwd worden.

Bij het verbouwen of herbouwen van een woning in een groep gelijkaardige woningen, moet het nieuwe ontwerp zich richten naar de andere gevels in dezelfde woninggroep (gelijkaardig gevelmateriaal, plaats van ramen en deuren, gabariet, volumes en ritmiek). Enkel voor de gelijkvloerse bouwlaag aan de achterkant van de woning geldt dit niet.

Delen van gemene gevels waartegen niet aangebouwd wordt, moeten afgewerkt worden.

2.2.3 Inplanting

- woningen

De plaatsing van gebouwen dient te kaderen in de globale opvatting van de wijk en kan variëren naargelang het type woning, de ligging van infrastructuur en groenvoorzieningen, privacyaspecten, nutsvoorzieningen etc.

Woningen staan op minstens 5 m van de zonegrens met zone 3.

- bijgebouwen

Losse bijgebouwen staan minstens 1 m van de perceelsgrens tenzij de bijgebouwen gekoppeld worden opgericht of mits het schriftelijke akkoord van de aanpalende eigenaar.

2.2.4 Afmetingen en bezettingsgraad

- bouwdiepten

Gelijkvloers: maximaal 20 m vanaf de voorgevel

Verdieping: maximaal 15 m vanaf de voorgevel

- bouwhoogte

Maximaal drie bouwlagen. De maximale nokhoogte bedraagt 12.00m.

Verder dan 15 m van de voorgevel geldt een bouwhoogtebeperking

- muren maximaal 3 m hoog waarna het volume kan toenemen onder een hoek van 35° tot de maximale hoogte
- nokhoogte maximaal 5 m

- maximale bezettingsgraad

perceel tussen 300 m² en 600 m²: 50%

perceel groter dan 600 m²: 300 m² of 40%

Bijzonder voorschrift

Bij woningprojecten waar een hoge bezettingsgraad gekoppeld wordt aan (semi-)openbaar groen in directe relatie met het project, mag dit groen meegerekend worden bij de berekening van de bezettingsgraad.

2.2.5 Materialen

Alle materialen zijn duurzaam

2.2.6 Niet bebouwde perceelsdelen

- Afsluitingen

Maximale hoogte:

- 3 m in de zone tot 5 m voorbij de achtergevel
- 2 m verder van de achtergevel

Materialen: metselwerk, palen en draad en/of levende hagen: overal
hout: niet op de rooilijn of langs voetgangersverbindingen

- Verhardingen

De niet bebouwde perceelsdelen mogen maximaal voor 1/3 worden verhard. De rest wordt als tuin ingericht.

Bijzonder voorschrift

Meer verharding is mogelijk wanneer compensatie voorzien wordt onder de vorm van een groendak of waterdoorlatende verharding als onderdeel van een globale inrichting met daarnaast nog kwalitatief groen.

2.2.7 Carports

Het plaatsen van carports in stroken tussen de woning en de zijkavelgrens wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:

- enkel mogelijk wanneer aangebouwd langs 1 kant van de woning.
- de voorste bouwlijn van de carport dient te starten op minimaal 1,5 m achter de voorgevel van de woning
- de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden
- minstens 1 open zijde
- in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord van de aanpalende, op de perceelsgrens een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting (muur in hout of steen)
- maximum oppervlakte 21 m²
- maximum hoogte 2,5 m.

2.2.8 interne wegen, pleinen en groenvoorziening

Bij de interne circulatie van het gebied en de aanleg van het publiek domein staan de verblijfskwaliteit voorop. De dooradering van het gebied met voet- en fietswegen dient te worden bewerkstelligd.

Bij reorganisatie van het gebied, of delen ervan, kan het openbaar domein worden geheroriënteerd waarbij steeds de aandacht voor verblijfskwaliteit voorop staat.

De aandacht voor collectieve groenvoorzieningen is een aandachtspunt bij reorganisatie van het openbaar domein.

3.1 Richtinggevende zoneomschrijving.

Dit is een zone met een open en residentieel karakter voor eengezinswoningen in een groen kader. Diensten als nevenbestemming kunnen mits die niet storend zijn voor de woonomgeving. Uniformiteit is hier van ondergeschikt belang aan het residentieel karakter.

3.2 Verordenende voorschriften.**3.2.1 Bestemming en aard van de gebouwen**

Hoofdbestemming: wonen

Woongebouwen kunnen enkel onder de vorm van eengezinswoningen. Ondergrondse garages zijn niet toegelaten.

Nevenbestemmingen: diensten, berguimtes.

Diensten kunnen slechts als nevenbestemming binnen een woning en zijn onder geen beding hinderend voor de omgeving.

3.2.2 Harmonie

De dakvorm is vrij. Bij gekoppelde bebouwing en in geval van verschillende dakvorm zullen architecturale overgangen de harmonie in het straatbeeld ondersteunen. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. De aansluitingsaspecten dienen bij vergunningsaanvragen in detail te worden uitgewerkt waarbij de overgangen tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt.

3.2.3 Inplanting

- Plaatsing ten opzichte van de rooilijn

De wegbeheerder bepaalt de uiterste grens van de bebouwing. Deze ligt minstens

- op 5 m van de rooilijn voor gemeentewegen
- op 8 m van de rooilijn voor provinciewegen

- Plaatsing ten opzichte van de kavelgrenzen

De afstand van elke zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minstens 4 m. Indien de toestand op het aanpalende perceel dit oplegt of indien er in een verkavelingsplan wordt voor geopteerd kunnen tevens gekoppelde woningen worden opgericht. In dit geval bedraagt de afstand 4 m langs de ene zijde en 0 m langs de andere zijde.

De afstand tot de achterkavelgrens bedraagt minimaal 8 m.

- Bijgebouwen

Voor bijgebouwen kan de afstand tot de kavelgrenzen op 1 m worden gebracht. Deze bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht of op de kavelgrens

mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar(s).

T.o.v. agrarische gebieden of groene bestemmingen geldt een bouwvrije strook van 5m. In deze zones zijn enkel levend groen, draadafsluitingen en vijvers toegelaten.

3.2.4 Afmetingen en bezettingsgraad

- bouwdiepten

Gelijkvloers: maximaal 30 m vanaf de voorbouwlijn

Verdieping: maximaal 20 m vanaf de voorbouwlijn

- bouwhoogte

drie bouwlagen. De maximale nokhoogte bedraagt 12 m.

Verder dan 20 m voorbij de voorbouwlijn geldt een bouwhoogtebeperking

- muren maximaal 3 m hoog
- hoogte maximaal 5 m

- maximale bezettingsgraad: 40% van de perceelsoppervlakte.
maximaal 50 m² in de zone meer dan 30 m voorbij de voorbouwlijn
maximale bezetting door nevenfuncties: 150 m²

3.2.5 Materialen

Alle materialen zijn duurzaam. Gevelbekleding in kunststof is niet toegelaten.

- Gevels en daken

Voor gevels en daken zichtbaar van op het openbaar domein, zijn kleinschalige materialen (metselwerk, pannen, leien) de referentie. Bij aanbouw moeten alle geveldelen op de gemeenschappelijke perceelsgrens die niet door een bouwdeel worden bedekt in hetzelfde gevelmateriaal als de straatgevel worden uitgevoerd.

3.2.6 Niet bebouwde perceelsdelen

- Afsluitingen

Maximale hoogte:

- 1,20 m in de voortuinstrook
- 3 m in de zone tot 5 m voorbij de achtergevel van koppelwoningen
- 2 m elders

Materialen:

- op de zonegrens met agrarische en groene bestemmingen enkel palen en draad en/of levende, streekeigen hagen
- elders ook metselwerk en hout (niet op de grens met het openbaar domein)

- Verhardingen

De niet bebouwde perceelsdelen mogen maximaal voor 1/4 worden verhard. De rest wordt als tuin ingericht.

3.2.7 Deelzones met groene overdruk

Binnen de deelzones met groene overdruk is enkel de oprichting van beperkte nutsgebouwen, horende bij de woonbestemming toegelaten (cfr 3.2.4.) De zone dient als tuin te worden ingericht waarbij maximaal 10 % van de oppervlakte binnen de deelzone mag worden verhard in functie van terrassen en tuinpaden. De rest dient integraal van groen te worden voorzien.

3.2.8 Carports

Het plaatsen van carports in de stroken tussen de woning en de zijkavelgrens wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:

- enkel mogelijk wanneer aangebouwd langs 1 kant van de woning.
- de voorste bouwlijn van de carport dient te starten op minimaal 1,5 m achter de voorgevel van de woning
- de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden
- minstens 1 open zijde
- in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord van de aanpalende, op de perceelsgrens een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting (muur in hout of steen)
- maximum oppervlakte 21 m²
- maximum hoogte 2,5 m.

4 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

4.1 Richtinggevende zoneomschrijving

Het betreft een zone waar de bestaande gemeenschapsvoorzieningen verder kunnen ontwikkelen, uitbreiden en/of evolueren naar andere gemeenschapsvoorzieningen.

Wanneer de gemeenschapsfunctie er verdwijnt, gelden de voorschriften van zone 3. Op deze zone moet dan gestreefd worden naar een stedelijke woondichtheid (7 woningen).

4.2 Verordenende voorschriften

4.2.1 Bestemming en aard van de gebouwen

Hoofdbestemming: gemeenschapsvoorzieningen

Wanneer de bestemming gemeenschapsvoorzieningen verdwijnt, gelden de verordenende voorschriften van zone 3 in plaats van onderstaande voorschriften. Binnen de zone dienen minstens 7 woongelegenheden te worden gerealiseerd binnen een globaal concept.

4.2.2 Inplanting

- Plaatsing ten opzichte van de rooilijn en de overige zonegrenzen

Een afstand van minstens 5 m dient te worden gerespecteerd.

4.2.3 Afmetingen en bezettingsgraad

- Bouwhoogte t.o.v. de uiterste bouwlijnen

Op deze grens wordt de hoogte van de bouwvolumes beperkt tot 6 m waarna ze kunnen toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale hoogte van 12 m.

- Bezettingsgraad

Maximaal 50 % onder de vorm van gebouwen op maat van de omgeving

4.2.4 Materialen

De materiaalkeuze voor de gebouwen zal het straatbeeld ondersteunen. De materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en te worden ingepast in de omgeving of er positief mee contrasteren.

4.2.5 Niet bebouwde perceelsdelen

- Verhardingen

De niet bebouwde perceelsdelen mogen voor maximaal 50% worden verhard in functie van toegangswegen, parkeervoorzieningen, speelplaatsen, etc, voor zover de afwatering van de verhardingen gebeurt naar de niet verharde delen, of naar een eigen opvang, of er moet gebruik gemaakt worden van waterdoorlatende materialen.

Bijzonder voorschrift

Meer verharding is mogelijk wanneer compensatie voorzien wordt onder de vorm van een groendak of waterdoorlatende verharding als onderdeel van een globale inrichting met daarnaast nog kwalitatief groen.

- Afsluitingen

maximale hoogte: 2 m

materialen: metselwerk, palen en draad en/of levende hagen
hout (niet op de grens met het openbaar domein)

4.3 Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen

De aanvrager zal moeten aantonen dat de impact van de gemeenschapsvoorziening op de omgeving de draagkracht ervan niet zal overschrijden. Uit het aanvraagdossier zal daarom duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht gegeven wordt aan volgende criteria:

- parkeerruimte,
- toegankelijkheid en bereikbaarheid van de parkeerruimte, gebouwen, terreinen,
- veiligheid voor gebruiker en omgeving
- duidelijke omschrijving van de functies / activiteiten
- capaciteit van de voorzieningen
- onderhoud en beheer van terrein en gebouwen
- aanleg en onderhoud van groenschermen, bufferzones

5 AGRARISCH GEBIED.

5.1 Richtinggevende zoneomschrijving

Een randstedelijk landbouwgebied met sterke landschappelijke kwaliteiten. Het gebied wordt als weiland in stand gehouden met mogelijkheden voor landschappelijke opwaardering.

5.2 Inrichtingsvoorschriften

Binnen de zone is naast agrarisch gebruik als weiland enkel de aanplanting-aanleg van kleine landschapselementen toegelaten en dit zonder afbreuk te doen aan de openheid van het gebied. Afsluitingen andere dan weideafsluitingen bestaande uit palen met een maximale hoogte van 1,20 m voorzien van draad, zijn niet toegelaten.

Ophogingen zijn niet toegelaten.

5.3 Beleidsvoorschriften en beheersmaatregelen

In het kader van het verder opwaarderen van het open ruimtegebied wordt de aanplanting van beekbegeleidende beplanting gestimuleerd.

6 LOKALE WEG II

6.1 Richtinggevende zoneomschrijving

De openbare wegen type lokale weg II behoren tot een hoger lokaal wegennet.

Het is een weg met een ontsluitingsfunctie waarvan de inrichting ter hoogte van de passage van een woonkern is ingericht met aandacht voor verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de woonkern. Bij de lokale wegen type II krijgt de doorstroming een lage prioriteit. Ze zijn vooral bestemd als de hoofdontsluitingsweg van een gebied naar het hogere wegennet.

Door hun belangrijke functie als ontsluitingsweg zijn specifieke inrichtingsvoorschriften noodzakelijk.

6.2 Inrichtingsvoorschriften

Bij de inrichting en/of de herinrichting geldt als principe dat de bestemmingsfunctie primeert op de doorstromingsfunctie.

Bij deze inrichting of herinrichting moet een duidelijke maar zachte overgang gecreëerd worden tussen de verschillende gebieden (buitengebied/overgangsgebied/centrumgebied). Deze moet zowel gevoelsmatig als visueel zichtbaar zijn. De differentiatie kan bekomen worden door het toepassen van variaties in materiaalgebruik, verlichting, snelheidsaanpassing naar centrum toe, snelheidsremmende maatregelen, groenvoorzieningen

Aan de hand van deze maatregelen betracht men eveneens een zo vlotte en veilig mogelijke bereikbaarheid van de bestemmingen te realiseren. Hierbij gaat de aandacht vooral uit naar schoolomgevingen, brede voetpaden in het centrum, fietsvoorzieningen... en een gescheiden verkeersafwikkeling waar mogelijk

Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, beperkte nutsbebouwing en straatmeubilair zijn tevens toegelaten. Begeleiding door middel van groenvoorzieningen is vereist als insteek uit het landschap en kan benut worden als begeleiding van weg en fietspad.

De groenvoorzieningen langs de doortocht bestaan uit streekeigen plantgoed.

7 WOONSTRAAT.

7.1 Richtinggevende zoneomschrijving

De openbare wegen type woonstraat behoren tot het lager wegennet en hebben een functie als ontsluiting van de aanpalende woningen. De doorstroomfunctie bij deze woonstraten is volledig ondergeschikt aan de verblijfskwaliteit. De aanleg dient in harmonie te zijn met hun verblijfsfunctie voor de omwonenden. Door hun belangrijke functie als verblijfsruimte zijn specifieke inrichtingsvoorschriften mogelijk zonder evenwel de bereikbaarheid in het gedrang te brengen.

7.2 Inrichtingsvoorschriften

Bij de inrichting en/of herinrichting geldt als principe dat de verblijfskwaliteit in harmonie dient te zijn met de ontsluitingsfunctie. Dit zal resulteren in de aanwezigheid van

groenvoorzieningen, het beperken van monotone verhardingen, het bewerkstelligen van traag verkeer, etc.

Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, beperkte nutsbebouwing en straatmeubilair zijn tevens toegelaten.

De nodige maatregelen zullen worden getroffen om eventueel sluipverkeer te ontmoedigen en/of te verhinderen.

Gezien de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (zones 4) gelegen is langs de Jan Ypermanstraat, moet er bij een herinrichting van deze straat voldoende aandacht gegeven worden aan de bereikbaarheid van deze functie, te voet of met de fiets.

8 WJKONTSLUITING.

8.1 Richtinggevende zoneomschrijving

De openbare wegen wijkontsluiting behoren tot het lager wegennet en hebben enkel een functie als lokale ontsluitingsweg van een woongroepering en als verblijfsruimte voor de omwonenden. De wegen moeten worden ingericht ten behoeve van verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. De wijkontsluitingen zijn enkel aangeduid als aanzet tot de ontsluiting van de wijk. De interne wijkcirculatie is opgenomen in de voorschriften van zone 2.

8.2 Inrichtingsvoorschriften

Bij de inrichting en/of herinrichting geldt als principe dat de verblijfskwaliteit primeert, waarbij veilig in en uitrijden vanuit de wijk wordt bewerkstelligd. Het weren van verkeer ander dan bestemmingsverkeer staat hierbij voorop.