

## **7 VERORDENEND DEEL**

### **7.0 Algemene bepalingen**

#### **7.0.1 Openbaar nut**

Het oprichten van beperkte gebouwen, constructies en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende zone. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen kunnen worden aangetoond door een informatieve verklarende en verantwoorde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.

De maximale hoogte bedraagt 2,50 m. De maximale grondoppervlakte bedraagt 20 m<sup>2</sup>. De materialen dienen natuurlijk van aard en esthetisch verantwoord te zijn. Het gebouwtje dient zich te integreren in het landschap en aan te sluiten bij de omgevende bouwwerken.

#### **7.0.2 Waterhuishouding en integraal waterbeheer**

Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer zijn in het volledige plangebied toegelaten.

Regenwater moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen.

Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd.

De vergunningsaanvraag wordt dan afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

In alle zones is het naast de hoofdbestemming toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied.

Deze waterpartijen en afwateringsgrachten hebben bij voorkeur een verbindende ecologische waarde, een uitgesproken spelwaarde (waterhindernissen) en een landschappelijke (esthetische) meerwaarde.

#### **7.0.3 Referentiepeil**

Het referentiepeil is het peil van het aanpalend openbaar domein (de aanpalende weg) gemeten ter hoogte van het betreffende perceel.

#### 7.0.4 Opheffing van verkavelingen

Bij goedkeuring van het RUP worden de volgende de verkavelingen opgeheven voor die delen die tot het plan behoren:

1. VK01\_029/1 – VK01\_029/2
2. VK01\_032/1 – VK01\_032/2 – VK01\_032/3 – VK01\_032/4
3. VK01\_034/1
4. VK01\_035/1
5. VK01\_037/1
6. VK01\_038/1
7. VK01\_042/1 – VK01\_042/2 – VK01\_042/3
8. VK01\_045/1
9. VK03\_003/1
10. VK03\_014/1
11. VK03\_018/1 – VK03\_018/2 – VK03\_018/3
12. VK03\_019/1 – VK03\_019/2 – VK03\_019/3 – VK03\_019/4
13. VK03\_022/1 – VK03\_022/2 – VK03\_022/3
14. VK03\_025/1 – VK03\_025/2 – VK03\_025/3
15. VK03\_027/1
16. VK03\_028/1 – VK03\_028/2
17. VK03\_030/1
18. VK03\_031/1
19. VK03\_032/1
20. VK03\_036/1
21. VK03\_038/1
22. VK03\_045/1
23. VK03\_046/1 – VK03\_046/2
24. VK03\_053/1
25. VK03\_054/1 – VK03\_054/2 – VK03\_054/3
26. VK03\_062/1 – VK03\_062/2 – VK03\_062/3
27. VK03\_063/1
28. VK14\_013/1 – VK14\_013/2 – VK14\_013/3
29. VK01\_010/1 – VK01\_010/2
30. VK01\_023/1 – VK01\_023/2 – VK01\_023/3

#### 7.0.5 Afwijkingen

Afwijkingen ten opzichte van de stedenbouwkundige voorschriften inzake de plaatsing, de afmetingen en het voorkomen van de gebouwen kunnen worden toegelaten voor instandhoudings- en onderhoudswerken (inclusief deze met betrekking tot de stabiliteit) aan en verbouwingen van bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen.

#### 7.0.6 Harmonische aansluiting

Tegen een bestaand vergund gebouw, moet harmonisch worden aangesloten. Harmonie slaat daarbij in de eerste plaats op de kroonlijst- en nokhoogte en de dakhelling.

Uitzonderingen kunnen worden gemaakt indien het profiel van het aanpalende pand lager is dan het aangegeven maximumprofiel of indien het naastliggende pand in een zeer slechte fysieke toestand verkeert en hier dringende en ingrijpende bouwwerken noodzakelijk zijn.

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

Harmonie slaat ook op de bebouwingsvorm. De aanwezige bebouwing kan een andere bebouwingsvorm verantwoorden, indien hierdoor geen onafgewerkte situaties (bijvoorbeeld wachtgevels) worden bestendigd of gecreëerd.

Blinde gevels moeten worden afgewerkt in het gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet over dergelijke afwijkingen specifieke motivatie bevatten.

## 7.1 Artikel 1: Gemengd woongebied (gebiedscategorie wonen)

### VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

#### I. Bestemming

Eén- en meergezinswoningen, detailhandel, vrije beroepen, diensten, horeca en kantoren. De bestaande ambachtelijke bedrijvigheid mag behouden blijven. Alle functies moeten verenigbaar zijn met de woonfunctie.

Bijgebouwen: bergplaatsen, garages, carports, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren.

#### II. Inrichting en beheer

##### Bebouwingswijze

De bebouwing is aaneengesloten tenzij de huidige bebouwing een andere bebouwingswijze beantwoordt. Er mogen geen onafgewerkte situaties worden bestemd of gecreëerd.

##### Plaatsing van de hoofdgebouwen

Voorbouwlijn: de voorbouwlijn bevindt zich op de rooilijn tenzij op de aanpalende percelen een voortuinstrook bevindt. In dit geval wordt de voorbouwlijn gekozen in functie van een harmonische inpassing in de straat: minstens gelijk aan de kleinst aanpalende voortuin en maximum gelijk aan de grootst aanpalende voortuin.

Zijgevel: de zijgevel bevindt zich op minimum 3m van de perceelsgrens wanneer op het aanpalende perceel een kopwoning of een vrijstaande woning staat en op de perceelsgrens in alle overige gevallen.

Bouwdiepte: gelijkvloers: maximum 20m; eerste verdieping: maximum 15m; dakverdieping en 2<sup>de</sup> verdieping: maximum 12m; voor zover een tuinzone van minstens 10m diepte behouden blijft (cfr. gebouwenprofiel).

### TOELICHTING

Dergelijke onafgewerkte situaties kunnen onder andere blijvende blinde wachtgevels zijn.

Bij hoekpercelen worden de perceelsgrenzen haaks op de rooilijn beiden beschouwd als zijdelingse perceelsgrenzen.

**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**

Uitzondering voor bestaande ondiepe percelen met een perceelsdiepte van minder dan 25 m. Een uitzondering voor deze minimale tuinzone van 10m kan worden toegelaten voor bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen op ondiepe percelen. Het toegelaten gebouwenprofiel mag worden benut waarbij de bestaande diepte van de tuinzones wordt behouden of waarbij uitbouwen mogen worden uitgebreid over de volledige breedte van het perceel mits behoud van een kleinere tuin.

**Plaatsing van de bijgebouwen**

Zij en achtergevels: op een afstand van minimum 1m van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrenzen, of op deze perceelsgrenzen bij gekoppelde uitvoering.

**Afmetingen van de hoofdgebouwen**

Kroonlijsthoogte: maximum kroonlijsthoogte van 9m (cfr. gebouwenprofiel).

Aantal bouwlagen: maximum 3 waarbij tevens maximum één supplementaire bouwlaag kan worden voorzien boven de maximale kroonlijsthoogte, gerealiseerd onder een hellend dak (cfr. gebouwenprofiel).

**Afmetingen van de bijgebouwen**

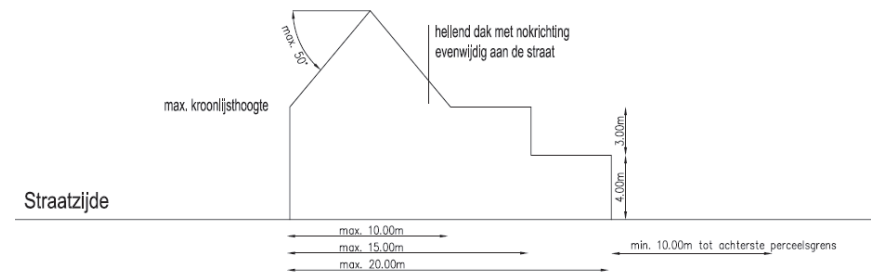
Vloeroppervlakte: maximum 40m<sup>2</sup>.

Kroonlijsthoogte: maximum 3m.

Nokhoogte: maximum 4,50m.

**Voorkomen van de gebouwen**

Dakvorm: hellend dak voor het hoofdvolume. De maximale dakhelling bedraagt 50°. Bij het voorzien van dakkapellen en/of dakterrassen dient het dakvlak steeds te primeren. Er moet steeds een harmonische overgang worden gecreëerd naar de aanpalende gebouwen.

**TOELICHTING**

**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**

Materialen en kleuren: vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving. Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.

**Carports**

Het plaatsen van carports is mogelijk onder volgende voorwaarden:

Oppervlakte: maximaal 30m<sup>2</sup>.

Plaatsing: langs één zijde van de woning en vanaf de 2<sup>e</sup> helft van de woning.

Gabariet: Maximaal één bouwlaag. Drie zijden open constructie, hetzij in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord tot aanbouw, twee zijden open constructie met op de perceelsgrens een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting (muur in hout of steen).

Materiaalgebruik: hout.

De impact op het straatbeeld dient beperkt te zijn.

**Aanleg van de zone**

Groenvoorziening: in geval van woonbestemming dient minstens 30 % van de niet bebouwde perceelsdelen te worden voorzien van groenaanleg.

Verharding: de verharding van de niet-bebouwde ruimte wordt beperkt tot het functioneel noodzakelijke.

Alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen, tenzij de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen op eigen terrein gebeurt.

De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient volledig te worden ingericht als groene ruimte.

**Perceelsafsluitingen:**

- langs de zijdelingse en de achterste perceelsgrenzen: streekeigen hagen (cfr. lijst in bijlage 1) of afsluitingen die bestaan uit palen en draad in combinatie met een betonplaat van maximum 40cm hoog; de totale hoogte bedraagt maximum 2m
- op de zijdelingse perceelsgrenzen aansluitend tussen aaneengeschakelde

**TOELICHTING**

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt het materiaal en kleurgebruik geëvalueerd op basis van de integratie in de omgeving. Kleuren en materialen kunnen de continuïteit van het straatbeeld mee ondersteunen dan wel er positief mee contrasteren.

Deze verhardingen staan in functie van de aanleg van opritten, toegangen, terrassen, paden, parkeerplaatsen e.d.

**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**

gebouwen: bakstenen of houten muur, streekeigen hagen of afsluitingen die bestaan uit palen en draad in combinatie met een betonplaat van maximum 40cm hoog; de totale hoogte bedraagt maximum 2m

- langs voortuinen: streekeigen hagen, afsluitingen die bestaan uit palen en draad in combinatie met een betonplaat van maximum 40cm hoog of bakstenen muren; de totale hoogte bedraagt maximum 0,75m.

Ondergronds parkeren: het voorzien van ondergrondse parkeergarages is toegelaten voor zover de toegangshellingen geen onveilige situaties creëren, in het bijzonder ter hoogte van de rooilijn..

**Parkeernorm**

Bij het voorzien van meergezinswoningen moet per woongelegenheid minstens één parkeerplaats worden ingericht.

**TOELICHTING**

## 7.2 Artikel 2: Residentieel woongebied (gebiedscategorie wonen)

### VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

#### I. Bestemming

Hoofdfuncties: ééngezinswoningen en zorgwonen.

Nevenfuncties: vrije beroepen, diensten en kantoren voor zover deze nevenfunctie ondergeschikt is aan en verenigbaar is met de hoofdfunctie.

Bijgebouwen: bergplaatsen, garages, carports, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren.

In de deelzone met arcering in overdruk kunnen de bestaande activiteiten worden bestendigd binnen de bestaande gebouwenconfiguratie. De omgevingsimpact van de activiteiten mag niet groter worden dan het huidige niveau. Als nabestemming gelden de functies zoals hierboven onder hoofdfuncties en nevenfuncties omschreven waarbij een minimale woningdichtheid van 25 woningen per hectare wordt gerealiseerd.

#### II. Inrichting en beheer

##### Bebouwingswijze

De bebouwing is vrijstaand, gekoppeld of geschakeld.

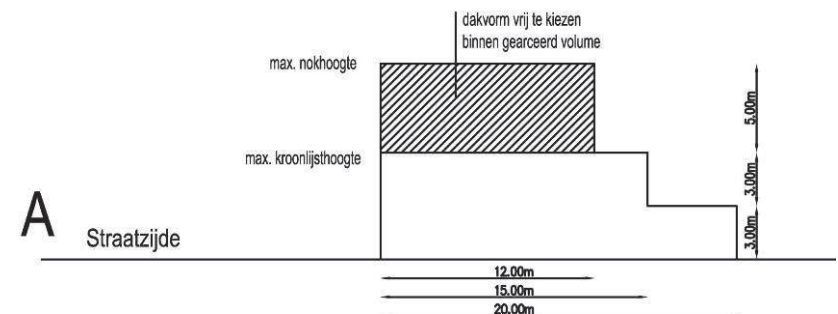
##### Plaatsing van de hoofdgebouwen

Voorbouwlijn: de voorgevel bevindt zich, in functie van een harmonische aansluiting of overgang ten opzichte van de naburige percelen, minstens gelijk aan de kleinst aanpalende voortuin en maximum gelijk aan de grootst aanpalende voortuin.

Zijgevel: de zijgevels bevinden zich hetzij op minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen tenzij op de perceelsgrens in geval van gekoppelde of geschakelde bebouwing of als dient aangebouwd te worden tegen een bestaande wachtgevel.

### TOELICHTING

De bestaande activiteiten bevinden zich op de grens van wat verzoenbaar is met de woonomgeving. Door hun historisch karakter kunnen ze op hun huidig schaalniveau, zoals vastgelegd in de milieuvergunning, blijven functioneren. Het structureel bestendigen van deze activiteiten is niet wenselijk. Bij stopzetting dient de woonbestemming te worden gerealiseerd.





**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**

Bouwdiepte: gelijkvloers: maximum 20m; eerste verdieping: maximum 15m; dakverdieping: maximum 12m; voor zover een tuinzone van minstens 10m diepte behouden blijft (cfr. gebouwenprofiel A).

**Plaatsing van de bijgebouwen**

Zij en achtergevels: op een afstand van minimum 1m van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrenzen, of op deze perceelsgrenzen bij gekoppelde uitvoering.

**Afmetingen van de hoofdgebouwen**

Kroonlijsthoogte: maximum 6m (cfr. gebouwenprofiel A).

Aantal bouwlagen: maximum 2 waarbij tevens maximum één supplementaire bouwlaag kan worden voorzien boven de maximale kroonlijsthoogte, gerealiseerd onder een hellend dak of binnen een terugspringend volume begrepen onder een hoek van 45° te rekenen vanaf de voor- en achtergevel (cfr. gebouwenprofiel A).

**Afmetingen van de bijgebouwen**

Vloeroppervlakte: maximum 50m<sup>2</sup>.

Kroonlijsthoogte: maximum 3m.

Nokhoogte: maximum 4,50m.

**Voorkomen van de gebouwen**

Dakvorm: vrij. In geval van hellende daken bedraagt de maximale dakhelling 50° en dient bij het voorzien van dakkapellen en/of dakterrassen het dakvlak steeds te primeren.

Materialen en kleuren: vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving. Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.

**Deelzone overdruk Witte Huizen**

Binnen de deelzone met overdruk Witte Huizen dienen vormgeving, typologie, materiaal en kleurgebruik te worden afgestemd op de eigenheid van de wijk. Bij

**TOELICHTING**

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt het materiaal en kleurgebruik geëvalueerd op basis van de integratie in de omgeving. Kleuren en materialen kunnen de continuïteit van het straatbeeld mee ondersteunen dan wel er positief mee contrasteren.

De wijk de Witte Huizen door een specifieke vorm van woningbouw waarbij iedere cluster een eigenheid heeft. Deze eigenheid vormt een

**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**

renovatie en/of verbouwing of herbouw van individuele woningen zijn afwijkend kleurgebruik, materiaalgebruik of architectuur niet toegelaten.

Het behoud van de eenheid en eigenheid vormt de basis voor de beoordeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen binnen deze deelzone.

**Carports**

Het plaatsen van carports is mogelijk onder volgende voorwaarden:

Oppervlakte: maximaal 30m<sup>2</sup>.

Plaatsing: langs één zijde van de woning en vanaf de 2<sup>de</sup> helft van de woning.

Gabariet: Maximaal één bouwlaag. Drie zijden open constructie, hetzij in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord tot aanbouw, twee zijden open constructie met op de perceelsgrens een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting (muur in hout of steen).

Materiaalgebruik: hout.

De impact op het straatbeeld dient beperkt te zijn.

**Aanleg van de zone**

Verharding: voorbij het maximum gebouwenprofiel kan per perceel in totaal maximum 20% van de niet-bebouwde ruimte worden verhard.

Alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen, tenzij de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen op eigen terrein gebeurt.

De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient volledig te worden ingericht als groene ruimte.

Perceelsafsluitingen:

- langs de zijdelingse en de achterste perceelsgrenzen: streekeigen hagen (cfr. lijst in bijlage 1) of afsluitingen die bestaan uit palen en draad in combinatie met een betonplaat van maximum 40cm hoog; de totale hoogte bedraagt

**TOELICHTING**

belangrijke kwaliteit voor deze wijk. Om deze eigenheid te bewaren moeten ingrepen steeds gekaderd worden binnen de kwaliteiten van een cluster. Dit betekent niet dat wijzigingen van materiaal en/of uitzicht niet kunnen, maar ze moeten steeds gekaderd worden binnen het totaalbeeld. Individuele wijzigingen die de eenheid verbreken zijn niet mogelijk, collectieve wijzigingen die een nieuwe eigenheid creëren kunnen wel.

De oppervlakte van de carports maakt deel uit van de toegelaten oppervlakte voor het geheel van bijgebouwen van 50m<sup>2</sup>.

Deze verhardingen staan in functie van de aanleg van opritten, toegangen, terrassen, paden, parkeerplaatsen e.d.

## VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

maximum 2m

- langs voortuinen: streekeigen hagen (cfr. lijst in bijlage 1), afsluitingen die bestaan uit palen en draad in combinatie met een betonplaat van maximum 40cm hoog of bakstenen muren; de totale hoogte bedraagt maximum 0,75m.

Ondergronds parkeren: het voorzien van ondergrondse parkeergarages is niet toegelaten.

## TOELICHTING

### 7.3 Artikel 3: Zone voor groepswoningbouw (gebiedscategorie wonen)

#### VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

##### I. Bestemming

Hoofdfuncties: één- en meergezinswoningen.

Nevenfuncties: vrije beroepen, diensten en kantoren. Deze nevenfuncties moeten voldoende laagdynamisch zijn zodat ze compatibel blijven met de woonomgeving.

Bijgebouwen: bergplaatsen, garages, carports, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren.

Binnen de zone kan openbaar domein in functie van toegankelijkheid, bereikbaarheid en gemeenschappelijke groenvoorziening worden aangelegd.

#### TOELICHTING

Dit betekent onder meer dat de nevenfunctie geen overmatige parkeerdruk mag veroorzaken.

##### II. Inrichting en beheer

##### Bebouwingswijze

De bebouwing is gegroepeerd hetzij onder de vorm van aaneengeschakelde eengezinswoningen, hetzij onder de vorm van vrij ingeplante meergezinswoningen.

##### Plaatsing van de hoofdgebouwen

Vrij binnen de zone voor zover een harmonisch geheel wordt bekomen. In overeenstemming met de gekozen gebouwentypologie.

Er wordt steeds rekening gehouden met aspecten van privacy, bezonning en hinder ten opzichte van aanpalende percelen.

##### Plaatsing van de bijgebouwen

Zij en achtergevels: op een afstand van minimum 1m van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrenzen, of op deze perceelsgrenzen bij gekoppelde uitvoering.

**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND****Afmetingen van de hoofdgebouwen**

Kroonlijsthoogte: de bouwhoogte dient harmonisch aan te sluiten bij aanpalende bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen, met een maximum kroonlijsthoogte van 6m en een vrije dakvorm.

Binnen de deelzones met asterisk (\*) geldt deze beperking niet en kunnen grotere hoogtes worden gerealiseerd.

Aantal bouwlagen: maximum 2 waarbij tevens maximum één supplementaire bouwlaag kan worden voorzien boven de maximale kroonlijsthoogte, gerealiseerd onder een hellend dak.

Binnen de deelzones met asterisk (\*) geldt deze beperking niet en kunnen meerdere bouwlagen worden gerealiseerd waarbij de bestaande bouwhoogte zoals aangeduid op het plan bestaande toestand als referentie geldt.

**Afmetingen van de bijgebouwen**

Vloeroppervlakte: maximum 30m<sup>2</sup> behalve in geval van collectieve garages, dan geldt de oppervlaktebeperking niet.

Kroonlijsthoogte: maximum 3m.

Nokhoogte: maximum 5 m.

**Voorkomen van de gebouwen**

Dakvorm: vrij. Bij het voorzien van dakkapellen en/of dakterrassen dient het dakvlak steeds te primeren. Er moet steeds een harmonische overgang worden gecreëerd naar de aanpalende gebouwen.

Materialen en kleuren: vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving. Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.

**Aanleg van de zone**

Verharding: per perceel kan in totaal maximum 20% van de niet-bebouwde ruimte worden verhard.

Alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen, tenzij de afwatering

**TOELICHTING**

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt het materiaal en kleurgebruik geëvalueerd op basis van de integratie in de omgeving. Kleuren en materialen kunnen de continuïteit van het straatbeeld mee ondersteunen dan wel er positief mee contrasteren.

Deze verhardingen staan in functie van de aanleg van opritten, toegangen, terrassen, paden, parkeerplaatsen e.d.

**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**

van niet-waterdoorlatende verhardingen op eigen terrein gebeurt.  
De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient volledig te worden ingericht als groene ruimte.

Perceelsafsluitingen:

- langs de zijdelingse en de achterste perceelsgrenzen: streekeigen hagen (cfr. lijst in bijlage 1) of afsluitingen die bestaan uit palen en draad in combinatie met een betonplaat van maximum 40cm hoog; de totale hoogte bedraagt maximum 2m
- op de zijdelingse perceelsgrenzen aansluitend tussen aaneengeschakelde gebouwen: bakstenen of houten muur, streekeigen hagen (cfr. lijst in bijlage 1) of afsluitingen die bestaan uit palen en draad in combinatie met een betonplaat van maximum 40cm hoog; de totale hoogte bedraagt maximum 2m
- langs voortuinen: streekeigen hagen (cfr. lijst in bijlage 1), afsluitingen die bestaan uit palen en draad in combinatie met een betonplaat van maximum 40cm hoog of bakstenen muren; de totale hoogte bedraagt maximum 0,75m.

Ondergronds parkeren: het voorzien van ondergrondse parkeergarages is toegelaten voor zover de toegangshellingen geen onveilige situaties creëren, in het bijzonder ter hoogte van de rooilijn.

**Parkeernorm**

Bij het voorzien van meergezinswoningen moet per woongelegenheden minstens één parkeerplaats worden ingericht.

**TOELICHTING**

## 7.4 Artikel 4: Projectzone (gebiedscategorie wonen)

### VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

#### I. Bestemming

Hoofdfuncties: ééngezinswoningen en zorgwonen en nieuw aan te leggen publieke ruimte

Nevenfuncties: vrije beroepen, diensten en kantoren. Deze nevenfuncties moeten voldoende laagdynamisch zijn zodat ze compatibel blijven met de woonomgeving.

Bijgebouwen: bergplaatsen, garages, carports, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren.

Binnen de projectzones gelden de hierboven vermelde functies als nabestemming. Zolang deze niet gerealiseerd worden kunnen de huidige functies worden behouden zonder in dynamiek toe te nemen. In functie van de bestaande functies kunnen enkel kleinschalige bouwwerken worden voorzien met een maximale grondoppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. De bestaande constructies kunnen worden verbouwd met een maximale volumetoename van 10%.

#### II. Inrichting en beheer

##### Bebouwingswijze

De bebouwing is gegroepeerd hetzij onder de vorm van vrijstaande, gekoppelde en/of aangeschakelde eengezinswoningen.

##### Bezetting

De maximale bezettingscoëfficiënt voor gebouwen, met uitzondering van kleinschalige infrastructuur bedraagt:

- voor de zone A: 30% - minimaal 13 woongelegenheden (15 woningen/ha)
  - voor de zone B: 40% - minimaal 34 woongelegenheden (28 woningen/ha)
- voor de zone C: 50% - minimaal 20 woongelegenheden (35 woningen/ha)

### TOELICHTING

Dit betekent onder meer dat de nevenfunctie geen overmatige parkeerdruk mag veroorzaken.

**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND****Globale inrichtingsstudie**

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een globale inrichtingsstudie voor de volledige betreffende zone te worden gevoegd bij het aanvraagdossier.

De globale inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.

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

- inplanting, volume en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing
- ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers en/of voetgangers)
- situering en types van groene ruimten met bijbehorende accommodatie
- situering en types van verhardingen zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen
- inplanting van kleinschalige infrastructuur
- de relatie met de omliggende percelen
- de eventuele fasering in de realisatie van het gebied.

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

**Plaatsing van de hoofdgebouwen**

Vrij binnen de zone voor zover een harmonisch geheel wordt bekomen in overeenstemming met de gekozen gebouwtypologie.

Er wordt steeds rekening gehouden met aspecten van privacy, bezonning en hinder ten opzichte van aanpalende percelen.

**TOELICHTING**

Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning met eenvoudige dossiersamenstelling hebben betrekking op beperkte bouwwerken, verbouwingswerken of aanlegwerken die geen wezenlijke impact hebben op de organisatie van de projectzones. In dit geval is een inrichtingsstudie niet relevant.



**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**

Ten opzichte van de (toekomstige) rooilijn: bij het vastleggen van de diverse typologieën kan ervoor geopteerd worden hetzij op de rooilijn te bouwen, hetzij te werken met bouwvrije afstanden.

Ten opzichte van de zijkavelgrens: ten opzichte van vrije zijgevels waarin zichten worden geplaatst dient steeds een bouwvrije afstand van 3 m te worden gerespecteerd. In de andere gevallen is de bouwvrije afstand vrij met een minimum van 1,20 m of kan ervoor geopteerd worden op de zijkavelgrens te bouwen. Indien niet wordt aangebouwd moet de wand als gevel worden afgewerkt.

Ten opzichte van de achterkavelgrens: de inplanting gebeurt zodanig dat de overgang naar de omringende bebouwing harmonieus gebeurt.

Ondergronds parkeren: het voorzien van ondergrondse parkeergarages is toegelaten voor zover de toegangshellingen geen onveilige situaties creëren, in het bijzonder ter hoogte van de rooilijn.

**Plaatsing van de bijgebouwen**

Zij en achtergevels: op een afstand van minimum 1m van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrenzen, of op deze perceelsgrenzen bij gekoppelde uitvoering.

**Afmetingen van de hoofdgebouwen**

Kroonlijsthoogte: de bouwhoogte dient harmonisch aan te sluiten bij aanpalende bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen, met een maximum kroonlijsthoogte van 6m en een vrije dakvorm.

Aantal bouwlagen: maximum 2 waarbij tevens maximum één supplementaire bouwlaag kan worden voorzien boven de maximale kroonlijsthoogte, gerealiseerd onder een hellend dak.

**Afmetingen van de bijgebouwen**

Vloeroppervlakte: maximum 30m<sup>2</sup> behalve in geval van collectieve garages, dan

**TOELICHTING**

**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**

geldt de oppervlaktebeperking niet.

Kroonlijsthoogte: maximum 3m.

Nokhoogte: maximum 5 m.

**TOELICHTING**

**7.5 Artikel 5: Openbaar domein in functie van verblijfskwaliteit en toegankelijkheid (gebiedscategorie wonen)****VOORSCHRIFTEN VERORDENEND****TOELICHTING****I. Bestemming**

Hoofdfunctie: openbaar domein in functie van verblijfskwaliteit

Nevenfuncties: openbaar domein in functie van toegankelijkheid.

Gearceerde deelzones: openbaar domein in functie van trage wegen en verbindingen

---

**II. Inrichting en beheer**

De inrichting en het beheer van het gebied zijn gericht op de verblijfskwaliteit en de interne circulatie in de buurt, zowel voor voetgangers en fietsers als voor mechanisch verkeer.

Alle werken en handelingen die deze doelstellingen ondersteunen zijn toegelaten. Integratie van kwalitatief groen en pleingehelen dragen bij tot het realiseren van de doelstelling van verblijfskwaliteit en vormen een toetsingscriterium bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen.

Openbaar domein in functie van verblijfskwaliteit en toegankelijkheid bij wijze van aanduiding kan worden ingericht ter hoogte van de indicatieve aanduiding waarbij de precieze locatie over 20 m kan variëren ten opzichte van de as van de pijlaanduiding.

## 7.6 Artikel 6: Groenzone langs kanaal (gebiedscategorie parkgebied)

## VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

**I. Bestemming**

Hoofdfunctie: het in stand houden en ontwikkelen van een stedelijk groengebied met belangrijke watercomponent.

Nevenfuncties: waterbeheer, recreatief medegebruik en natuureducatie.

## TOELICHTING

Onder recreatief medegebruik worden onder andere wandel en fietspaden begrepen.

**II. Inrichting en beheer**

De inrichting en het beheer van het gebied zijn gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Bestaande natuurlijke elementen en landschapselementen moeten maximaal worden behouden.

Waardevolle natuurlijke elementen kunnen bestaan uit graslanden, bomen, bomenrijen, struwelen, grachten, waterpartijen enz.

**Toegelaten handelingen**

In het gebied zijn alle stedenbouwkundige handelingen verboden, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is, met uitzondering van:

- werken in functie van natuur- en landschapsbehoud, -herstel en –ontwikkeling
- werken in functie van waterhuishouding
- bosbouw en bosbeheerswerken voor zover gebruik wordt gemaakt van streekeigen plantensoorten (cfr. lijst in bijlage 1)
- het oprichten van kleinschalige infrastructuur gericht op het verbeteren van de toegankelijkheid van het gebied, natuureducatie en recreatief medegebruik voor zover het groene karakter van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht
- de aanleg van onverharde en verharde paden voor niet-gemotoriseerd recreatief en functioneel verkeer (wandelen, fietsen) en voor het onderhoud van het gebied.

Kleinschalige infrastructuur gericht op recreatief medegebruik bestaat ondermeer uit: zitbanken, picknicktafels en vuilbakken.

**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**

- het uitvoeren van reliëfwijzigingen (ophogingen, afgravingen, egaliseren) met inbegrip van reliëfwijzigingen in functie van waterbeheersing voor zover die worden uitgevoerd in overeenstemming met de regels van het integraal waterbeheer en in overeenstemming met de ecologische draagkracht van het gebied; daarbij wordt rekening gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen
- de aanleg van ondergrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties, voorzover zij worden gebundeld
- het plaatsen van afsluitingen voorzover deze bestaan uit een streekeigen haag (cfr. lijst in bijlage) en/of weidepalen met een hoogte van maximum 1,50 m met daartussen een metalen draadafsluiting
- het vellen van bomen om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt of in het kader van een landschapsplan of beheersplan.

Het is niet toegelaten de bestaande waterloop in te buizen of te dempen. Er mogen bijkomende bruggen voor voetgangers en fietsers worden gerealiseerd.

**Globale inrichtingsstudie**

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een globale inrichtingsstudie voor de betreffende omgeving te worden gevoegd bij het aanvraagdossier.

De globale inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.

De globale inrichtingsstudie omvat minstens een grondplan op schaal 1/250 dat een ontwerp van inrichting weergeeft voor de betreffende omgeving met

**TOELICHTING**

**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**

aanduiding van:

- ontsluitingswegen en interne circulatie
- situering en types van groene ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantenborders, gazon enz.
- situering en types van paden
- inplanting van kleinschalige infrastructuur
- de relatie met de omliggende percelen
- de eventuele fasering in de realisatie van het (deel)gebied.

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

**Overdruk indicatieve aanduiding voor openbaar domein in functie van verblijfskwaliteit en toegankelijkheid**

Om de verbinding tussen de buurt en het station te kunnen garanderen kan een bijkomende weg zoals indicatief aangegeven op het grafisch plan worden aangelegd. Het tracé van deze weg kan worden verschoven. De aansluiting op de aanpalende zone kan verschuiven over een afstand van maximaal 20m.

**TOELICHTING**

**7.7 Artikel 7: Groenzone (gebiedscategorie parkgebied)****VOORSCHRIFTEN VERORDENEND****TOELICHTING****I. Bestemming**

De zone is bestemd voor groenvoorzieningen op buurniveau.

---

**II. Inrichting en beheer**

Binnen de openbare groenzone in functie van het spontaan recreëren op buurniveau zijn alle werken en handelingen toegelaten die bijdragen tot het recreatief gebruik van de groene zones.

Binnen de deelzones met asterisk (\*) geldt de begrenzing als variabel. Bij heraanleg van de groenzone in combinatie met heraanleg van de aanpalende zone kan begrenzing wijzigen met respect voor het behoud van een gelijkaardige oppervlakte groen.

Bij heraanleg van de publieke ruimte moet een herschikking van de groenzones mogelijk zijn zonder dat aan het principe van behoud van groenelementen in het straatbeeld wordt geraakt. Deze herschikking kan er toe leiden dat delen van de huidige rijweg opgenomen worden in de groenzone en dat delen van de groenzone als rijweg worden ingericht zonder dat aan de oppervlakteverhouding groen/rijweg wordt geraakt.

**7.8 Artikel 8: Openbare wegen met verkeersfunctie (gebiedscategorie lijninfrastructuur)****VOORSCHRIFTEN VERORDENEND****TOELICHTING****I. Bestemming**

Hoofdfunctie: openbaar domein in functie van verkeersafwikkeling.

Nevenfuncties: openbaar domein in functie van verblijfskwaliteit.

---

**II. Inrichting en beheer**

Binnen de zone kunnen ondergrondse nutsleidingen worden aangelegd.

In deze zone zijn geen constructies toegelaten, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, wegwijzers, verkeersborden, schuilhuisjes, straatmeubilair, kunstwerken en installaties horende bij de ondergrondse nutsleidingen.

De zone wordt aangelegd met een accent op de verkeersafwikkeling, en met aandacht voor het bebouwde karakter van de omgeving, de woon- en leefkwaliteit en het erfkarakter van de aanpalende ruimten. De bestrating moet worden gerealiseerd in een hoogwaardig bestratingmateriaal.



## 7.9 Artikel 9: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (gebiedscategorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen)

### VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

#### I. Bestemming

Hoofdfuncties: gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, parken en pleinen, parkeerplaatsen, kerk, scholen, verzorgingscentra en ziekenhuizen, met inbegrip van bijbehorende voorzieningen.

Nevenfuncties: wonen voor bewakingspersoneel en/of huisbewaarder.

### TOELICHTING

Onder bijbehorende voorzieningen wordt onder andere verstaan horecazaken horend bij de gemeenschapsvoorzieningen (cafeteria bij het verzorgingstehuis of het gemeenschapscentrum).

#### II. Inrichting en beheer

##### Globale inrichtingsstudie

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een globale inrichtingsstudie voor de volledige betreffende zone te worden gevoegd bij het aanvraagdossier.

De globale inrichtingsstudie maakt is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.

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

- inplanting, volume en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing
- ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers en/of voetgangers)
- situering en types van groene ruimten
- situering en types van verhardingen zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen

Types groene ruimten zijn bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantenborders, gazon enz.

**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**

- inplanting van kleinschalige infrastructuur
- de relatie met de omliggende percelen
- de eventuele fasering in de realisatie van het gebied.

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

**Bezettingscoëfficiënt**

De maximale bezettingscoëfficiënt voor gebouwen, met uitzondering van kleinschalige infrastructuur bedraagt 50%

Het oprichten van kleinschalige infrastructuur gericht op het verbeteren van de toegankelijkheid is steeds toegelaten voor zover deze infrastructuur gekaderd wordt in de globale inrichtingsstudie. Deze infrastructuren moeten worden gebundeld en een uniforme en bescheiden vormgeving hebben.

**Bebouwingswijze, plaatsing, afmetingen en voorkomen van gebouwen**

De bebouwingswijze, de plaatsing, de afmetingen, met uitzondering van de hoogte, en het voorkomen van gebouwen zijn vrij te kiezen en worden gemotiveerd aan de hand van de globale inrichtingsstudie. Hierbij moet maximaal rekening worden gehouden met een harmonische integratie van de gebouwen in de omgeving.

De bouwhoogte wordt beperkt tot 3 bouwlagen + dakvolume met een maximale kroonlijsthoogte van 10 m waarna het volume kan toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale hoogte van 16 m.

**Aanleg van de zone**

Verhardingen: de niet-bebouwde ruimte kan voor maximaal 50% worden verhard.

Alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen, met uitzondering van de toegangswegen voor gemotoriseerd verkeer tenzij de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen op eigen terrein gebeurt.

**TOELICHTING**

Kleinschalige infrastructuur gericht op het verbeteren van de toegankelijkheid van het gebied bestaat ondermeer uit: toegangspoortjes, infoborden, fietsstalplaatsen, enz..

Deze verhardingen staan in functie van de aanleg van opritten, toegangen, terrassen, paden, parkeerplaatsen, speelplaatsen e.d.

**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**

Reliëfwijzigingen: het uitvoeren van reliëfwijzigingen (ophogingen, afgravingen, egaliseren) is toegelaten. Over een strook met een breedte van 3 m langsheen de perceelsgrenzen sluit het maaiveld verplicht aan op het niveau van de aanpalende eigendommen of het openbaar domein.

Perceelsafsluitingen: streekeigen hagen (cfr. lijst in bijlage 1), eventueel in combinatie met een draadafsluiting.

Ondergronds parkeren: het voorzien van ondergrondse parkeergarages is toegelaten voor zover de toegangshellingen geen onveilige situaties creëren, in het bijzonder ter hoogte van de rooilijn.

Ondergrondse nutsleidingen: binnen de zone kunnen ondergrondse nutsleidingen worden aangelegd.

**TOELICHTING**

Met sport- en speelterreinen in open lucht wordt bedoeld: voetbalvelden, baseballvelden, tennisterreinen, atletiekinfrastructuur, joggingparcours, trimbaan, fietscrossparcours, speelterrein, petanquebaan, hindernissenparcours enz.

Deze specifieke sport- en spelinfrastructuur bestaat uit doelen, netten, palen, ballenvangnetten enz.

## 7.10 Artikel 8: Groenzone langs kanaal (gebiedscategorie parkgebied)

## VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

**I. Bestemming**

Hoofdfunctie: het in stand houden en ontwikkelen van een stedelijk groengebied met belangrijke watercomponent.

Nevenfuncties: waterbeheer, recreatief medegebruik en natuureducatie.

## TOELICHTING

Onder recreatief medegebruik worden onder andere wandel en fietspaden begrepen.

**II. Inrichting en beheer**

De inrichting en het beheer van het gebied zijn gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Bestaande natuurlijke elementen en landschapselementen moeten maximaal worden behouden.

Waardevolle natuurlijke elementen kunnen bestaan uit graslanden, bomen, bomenrijen, struwelen, grachten, waterpartijen enz.

**Toegelaten handelingen**

In het gebied zijn alle stedenbouwkundige handelingen verboden, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is, met uitzondering van:

- werken in functie van natuur- en landschapsbehoud, -herstel en –ontwikkeling
- werken in functie van waterhuishouding
- bosbouw en bosbeheerswerken voor zover gebruik wordt gemaakt van streekeigen plantensoorten (cfr. lijst in bijlage 1)
- het oprichten van kleinschalige infrastructuur gericht op het verbeteren van de toegankelijkheid van het gebied, natuureducatie en recreatief medegebruik voor zover het groene karakter van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht
- de aanleg van onverharde en verharde paden voor niet-gemotoriseerd recreatief en functioneel verkeer (wandelen, fietsen) en voor het onderhoud van het gebied.

Kleinschalige infrastructuur gericht op recreatief medegebruik bestaat ondermeer uit: zitbanken, picknicktafels en vuilbakken.

**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**

- het uitvoeren van reliëfwijzigingen (ophogingen, afgravingen, egaliseren) met inbegrip van reliëfwijzigingen in functie van waterbeheersing voor zover die worden uitgevoerd in overeenstemming met de regels van het integraal waterbeheer en in overeenstemming met de ecologische draagkracht van het gebied; daarbij wordt rekening gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen
- de aanleg van ondergrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties, voorzover zij worden gebundeld
- het plaatsen van afsluitingen voorzover deze bestaan uit een streekeigen haag (cfr. lijst in bijlage) en/of weidepalen met een hoogte van maximum 1,50 m met daartussen een metalen draadafsluiting
- het vellen van bomen om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt of in het kader van een landschapsplan of beheersplan.

Het is niet toegelaten de bestaande waterloop in te buizen of te dempen. Er mogen bijkomende bruggen voor voetgangers en fietsers worden gerealiseerd.

**Globale inrichtingsstudie**

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een globale inrichtingsstudie voor de betreffende omgeving te worden gevoegd bij het aanvraagdossier.

De globale inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.

De globale inrichtingsstudie omvat minstens een grondplan op schaal 1/250 dat een ontwerp van inrichting weergeeft voor de betreffende omgeving met

**TOELICHTING**

**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**

aanduiding van:

- ontsluitingswegen en interne circulatie
- situering en types van groene ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantenborders, gazon enz.
- situering en types van paden
- inplanting van kleinschalige infrastructuur
- de relatie met de omliggende percelen
- de eventuele fasering in de realisatie van het (deel)gebied.

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

**Overdruk indicatieve aanduiding voor openbaar domein in functie van verblijfskwaliteit en toegankelijkheid**

Om de verbinding tussen de buurt en het station te kunnen garanderen kan een bijkomende weg zoals indicatief aangegeven op het grafisch plan worden aangelegd. Het tracé van deze weg kan worden verschoven. De aansluiting op de aanpalende zone kan verschuiven over een afstand van maximaal 20m.

**TOELICHTING**