

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. DEFINITIES

1.1 *ééngezinswoning*

Gebouw ingericht voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande. Het integreren van een zorgwoning in een ééngezinswoning is toegelaten.

1.2 *handel*

Een functioneel geheel van ruimtes waar niet ter plaatse vervaardigde goederen worden verkocht; concreet bestaat de handel uit een verkoopsruimte, eventueel gekoppeld aan de voor de exploitatie noodzakelijke private gedeelten met beperkte oppervlakte.

1.3 *autonome kantoren*

Bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten.

1.4 *bestemming*

Doeleinde van ruimtegebruik dat, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. Mogelijk te detailleren in één of meerdere hoofdbestemming(en) en één of meerdere nevenbestemming(en) waarbij laatstgenoemde(n) ondergeschikt is of zijn aan eerstgenoemde(n).

1.5 *bebouwde oppervlakte*

Is de totale grondoppervlakte van alle bouwwerken. Verhardingen en constructies die geen gebouw zijn worden niet meegerekend.

1.6 *gebouw*

Elk bouwwerk, dat voor mensen een toegankelijk, overdekt geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.7 *hoofdgebouw*

Het gebouw dat bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.8 *terreinbezetting*

Terreinbezetting is de verhouding van de bebouwde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele - economische eenheid vormen) t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone, ongeacht eventuele overdrukken op de percelen. Dit wordt uitgedrukt in procent.

1.9 *bruto vloeroppervlakte*

Dit is de footprint van een gebouw of een constructie langs de buitenkant van de muren gemeten.

2. ALGEMENE BEPALINGEN

2.1 *goede ruimtelijke ordening*

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

2.2 *deelzones - specifieke aanduidingen*

Deelzones en specifieke aanduidingen worden enkel besproken wanneer er voor een bepaald aspect afwijkende voorschriften gelden. Wanneer voor een bepaald aspect geen specifieke voorschriften vermeld worden, dient men de gewone zonevoorschriften te volgen.

2.3 *hoofd- en nevenbestemming*

De hoofdbestemming (voor zover in onderhavig dossier of in betrokken zone vermeld) is de bestemming die meer dan 60% van de totale netto-vloeroppervlakte inneemt, dit t.a.v. het specifieke project of perceel.

De nevenbestemming (voor zover in onderhavig dossier of in betrokken zone vermeld) is de bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. De nevenbestemming neemt maximum 40% van de totale in gebruik zijnde vloeroppervlakte in.

2.4 *voorzieningen voor openbaar nut*

In alle zones voorzien in dit plan mogen werken of kleinschalige constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen opgericht worden voor zover de schaal en de bouwkaracteristieken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

2.5 *realiseren van de groenzones*

De groenzones dienen uiterlijk het plantseizoen na het beëindigen van de vergunde werken aangelegd te zijn. Beplanting moet bestaan uit streekeigen soorten.

2.6 *hoofdzakelijk vergunde gebouwen / onderhouds-, instandhoudings-, herstel- en renovatiewerken*

Gebouwen, verhardingen, functies en alle elementen die hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn en waar onderhavig RUP een andere inrichting voor ogen heeft, kunnen, qua bestemming en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Instandhoudingswerken, onderhoudswerken, herstelwerken, renovatiewerken en interne verbouwingswerken zijn toegelaten. Bij grondige verbouwing, renovatie of nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig RUP gerespecteerd te worden.

2.7 *werken en constructies in functie van waterbeheersing*

Werken in functie van waterbeheer zijn steeds toegelaten, dit ongeacht de betrokken bestemmingszone.

Het waterbergend vermogen van terreinen moet zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico dient zoveel als mogelijk te worden beperkt.

De maatregelen die genomen worden in functie van waterbeheersing moeten gezien worden in relatie met de betrokken bestemmingszone. De schaal en de bouwkaracteristieken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan mogen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone. De afvoer van het hemelwater van daken en verharde oppervlakken, moet worden opgevangen in voldoende gedimensioneerde reservoirs en bufferbekkens en/of afgevoerd door infiltratie op eigen terrein.

Tenzij anders bepaald door de milieuwetgeving dient alle hemelwater van constructies en verharding opgevangen te worden in reservoirs voor herbruik. Vervuld regenwater dient gebufferd en afgevoerd te worden naar de riolering of gezuiverd op eigen terrein alvorens lozing of herbruik.

2.8 specifieke bepaling rond Seveso - inrichtingen

Inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden zijn in alle zones verboden. De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 § 1 1e lid van het "samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken", of zoals bedoeld in de vigerende regelgeving dewelke voornoemd artikel aanvult, wijzigt, vervangt of opheft, wordt niet toegelaten.

2.9 peil gelijkvloers - bouwhoogte

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil gelijkvloers tot de bovenkant van de kroonlijst of dakrand.

Het peil gelijkvloers dient te liggen tussen 0 meter en maximum 0,4 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn. Dit geldt niet voor afwijkende bestaande situaties en in het geval moet worden aangesloten op een bestaand gebouw.

2.10 maximale bouwhoogte

Bij vaststelling van de bouwhoogte dient dit gerekend te worden tussen het peil gelijkvloers en de bovenkant van de kroonlijst of dakrand.

2.11 bepalingen omtrent zendmasten e.d.

Ontvangst- of zendmasten en/of parabolantennes voor individueel gebruik mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Installaties voor telefonie-ontvangst worden toegelaten mits verantwoorde oplossing. Zij dienen geïntegreerd te worden in bestaande constructies en/of gebouwen. Zij kunnen niet losstaand worden opgericht.

2.12 architecturale en ruimtelijke kwaliteit

De architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, inkom, uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als naar materiaalgebruik. Ieder gebouw dient een individueel architecturaal karakter te kenmerken.

De eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van het lager bouwen en/of het afbouwen dienen te worden afgewerkt.

Teneinde bij de beëindiging van een activiteit de gebouwen te kunnen hergebruiken voor nieuwe activiteiten, dienen de gebouwen dermate geconcipeerd dat ze gemakkelijk aanpasbaar zijn, en bijgevolg een grote flexibiliteit naar invulling toelaten.

In functie van duurzaam ruimtegebruik dient bebouwing op het bedrijfsperceel compact en geconcentreerd te blijven en dienen restructies op niveau van het bedrijventerrein vermeden te worden.

2.13 publiciteit

Het plaatsen van reclamevoorzieningen op het eigen perceel dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met de bijhorende gebouwen.

Voor bedrijfsverzamelgebouwen dient een globaal concept uitgewerkt te worden voor reclamevoorzieningen en/of naamborden.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.	ZONE 3: WOONZONE	
	HOOFDCATEGORIE: WONEN	
3.1	BESTEMMING	
3.1.1	<p>Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor residentieel wonen.</p> <p>Binnen deze zone vormen wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. In deze zone dient het wonen te overheersen.</p> <p>Volgende woonvormen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ééngesinswoningen in open en halfopen bebouwing • zorgwonen <p>Meersgezinswoningen zijn niet toegelaten.</p> <p>Enkel woningen in eerste bouwlijn, uitgevend op de Bollestraat zijn toegelaten.</p> <p>Als nevenbestemming zijn enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.</p> <p>Alle voorzieningen, zoals parkeerplaatsen, toeritten, verhardingen, groenaanleg, fietsenstallingen, bergingen, autobergplaatsen, e.a., noodzakelijk voor het wonen, zijn eveneens toegelaten.</p>	<p>Er is geen woonbehoefte om in het achterliggend gebied bijkomend aanbod te creëren ten opzichte van het bestaande juridische aanbod (zoals was vastgelegd in het gewestplan).</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.2	INRICHTING EN BEHEER	
3.2.1	<p>Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone</p> <p>De niet bebouwde delen kunnen in deze zone voor 20 % verhard worden in functie van de bestemming.</p> <p>Max 50 % van de verharding kan voorzien worden in niet-waterdoorlatende materialen.</p> <p>Reliëfwijzigingen van de tuinzone zijn toegelaten voor zover ze de natuurlijke loop van het water niet belemmeren.</p>	
3.2.2	<p>Afsluitingen</p> <p>Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 2,00 m is binnen deze zone toegelaten, mits deze voor het straatbeeld en de omgeving visueel niet storend is.</p> <p>Indien de afsluiting uit een groene haag bestaat, wordt deze ingeplant op 0.50 m achter de grens met het openbaar domein.</p> <p>Hekken mogen bij het openen niet over het wegdomein draaien.</p> <p>Op de rooilijn zijn enkel open afsluitingen toegelaten, al dan niet in combinatie met een gesloten afsluiting tot een hoogte van 0.80 m.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
7.	ZONE VOOR PRIVATE TUINEN	
	HOOFDCATEGORIE: WONEN	
7.1	BESTEMMING	
7.1.1	Bestemming Het gebied is bestemd voor de private tuinzone van het residentieel wonen.	

7.2	INRICHTING EN BEHEER		
7.2.1	<p>Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone</p> <p>De niet bebouwde delen kunnen in deze zone voor 20 % verhard worden in functie van de bestemming.</p> <p>Max 50 % van de verharding kan voorzien worden in niet-waterdoorlatende materialen.</p> <p>Reliëfwijzigingen van de tuinzone zijn toegelaten voor zover ze de natuurlijke loop van het water niet belemmeren.</p>		
3.2.2	<p>Afsluitingen</p> <p>Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 2,00 m is binnen deze zone toegelaten, mits deze voor het straatbeeld en de omgeving visueel niet storend is.</p> <p>Indien de afsluiting uit een groene haag bestaat, wordt deze ingeplant op 0.50 m achter de grens met het openbaar domein.</p> <p>Hekken mogen bij het openen niet over het wegdomein draaien.</p> <p>Op de rooilijn zijn enkel open afsluitingen toegelaten, al dan niet in combinatie met een gesloten afsluiting tot een hoogte van 0.80 m.</p>		