

GEMEENTE ZELZATE

ONTWERP RUP WITTOUCK

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

WIJZIGINGEN

08 december 2010: beperkte wijzigingen geformuleerd in de gemeenteraad van 30 november 2010

GOEDKEURING DEPUTATIE



Architectenbureau Van Acker & Partners

**GEMEENTE ZELZATE
RUP WITTOUCK
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad in vergadering van 27 april 2010.

de gemeentesecretaris
W. De Meyer

de burgemeester
F. De Vilder

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 1 juni 2010 tot en met 30 juli 2010.

de gemeentesecretaris
W. De Meyer

de burgemeester
F. De Vilder

Definitief vaststelling door de gemeenteraad in vergadering van: 30 november 2010

op bevel

de gemeentesecretaris
W. De Meyer

de burgemeester
F. De Vilder

**Gemeente ZELZATE
RUP WITTOUCK
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

INHOUD

Art. 0 Algemene stedenbouwkundige voorschriften

Categorie 1 Wonen - woongebied

- Art. 1 Woonzone met gesloten bebouwing
- Art. 2 Woonzone met vrijstaande en gekoppelde bebouwing
- Art. 3 Zone voor meergezinswoningen
- Art. 4 Projectzone
- Art. 5 Handel- en dienstzone
- Art. 6 Zone voor bergingen
- Art. 7 Zone voor aaneengesloten bergingen

Categorie 6 Overig Groenvoorzieningen

- Art. 8 Openbaar Groenvoorzieningen
- Art. 9 Bufferzone

Categorie 8 Lijninfrastructuur

- Art. 10 Lokale wegen
- Art. 11 Dienstweg

Categorie 9 Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

- Art. 12 Gemeenschapsvoorzieningen

Art.0 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN		
Niet verordenend - toelichting		Verordenend
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
		<p><u>0.1 Verordenende kracht</u> Het grafische bestemmingsplan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben een verordenende kracht. De toelichting bij de voorschriften in de linker kolom dienen als informatief beschouwd te worden samen met de verordenende voorschriften.</p> <p><u>0.2 Bestaande gebouwen</u> Aan de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die niet beantwoorden aan de voorschriften van het onderhavige rupe, zijn enkel onderhouds- en instandhoudingswerken en beperkte verbouwingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunningen nodig zijn, toegelaten. Bij herbouw gelden de regels van de stedenbouwkundige voorschriften van de betreffende zoning. Verbouwingen binnen en aan een bestaand vergund zijnde gebouw en gebouwenvolume alsook beperkte uitbreidingen i.f.v. veiligheid of i.f.v. technische redenen zijn steeds mogelijk. Bij volledige nieuwe of herbouw dienen de voorschriften van de betreffende zone aangenomen en toegepast te worden.</p> <p><u>0.3 Hoofd- en nevenbestemmingen</u> Alle hoofdbestemmingen van de zones zijn voorgesteld op het plan en hebben betrekking op zowel het gebouw als op een gebouwenblok. Nevenbestemmingen zijn alleen toegestaan wanneer de hoofdbestemming reeds gerealiseerd is of indien ze samen met de hoofdbestemmingen gerealiseerd worden. Dit deelvoorschrift is niet van toepassing indien gemeenschapsvoorzieningen worden voorzien.</p> <p><u>0.4 Inplanting van de gebouwen</u> De verschillende bouwstroken, waar gebouwen kunnen ingeplant worden, zijn op het bestemmingsplan als één zone weergegeven. De specifieke voorschriften worden in het hoofdstuk bijzondere stedenbouwkundige voorschriften bepaald. Verscheidene percelen kunnen samengevoegd worden om een totaalproject te realiseren. Bij bebouwde percelen waarvan de bouwvrije zijstrook niet aan de minimale eisen</p>

Art.0 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN		
Niet verordenend - toelichting		Verordenend
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
		<p>voldoet, primeert de minimale gevelbreedte op de minimale bouwvrije zijstrook.</p> <p><u>0.5 Bouwvolume</u> Het toegelaten bouwvolume is omschreven in de voorschriften. Het wordt aangegeven door een combinatie van dakvorm, maximum aantal bouwlagen/kroonlijsthoogtes, bouwdiepten en bouwhoogten;</p> <p>De hoogte, verschijningsvorm en dakvorm van hoofd- en bijgebouwen moeten in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en/of omgeving. Desbetreffend kan niet gerefereerd worden naar bestaande gebouwdiepten en/of gebouwhoogten, die niet in overeenstemming zijn met het rup of storend zijn voor de omgeving.</p> <p>Aanpassingen/afwijkingen in functie van veiligheidsnormen (o.a. brandladders, noodtrappen...) zijn steeds mogelijk ongeacht de voorschriften.</p> <p><u>0.6 Bouwhoogte</u></p> <ol style="list-style-type: none"> a. De maximale bouwhoogte wordt bepaald voor de kroonlijsthoogte en de nokhoogte met uitzondering van de uitbouwen voor schouw- of verluchtungskanalen. b. De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot aan de bovenkant van de kroonlijst. <p><u>0.7 Uitzicht en materialen</u> Bouwmaterialen</p> <ul style="list-style-type: none"> - De gebouwen moeten worden opgetrokken in degelijke duurzame gevelmaterialen, die esthetisch en harmonieus moeten passen in het straatbeeld. - Definitief zichtbaar blijvende, vrijstaande zijgevels van gebouwen moeten waterdicht worden afgewerkt met duurzame materialen in harmonie met de aanpalende woonconstructies.

Art.0 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN		
Niet verordenend - toelichting		Verordenend
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
		<p><i>Harmonieregel</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Indien er in een bestemmingszone meer dan één mogelijkheid voorzien is wat betreft materiaal- en kleurgebruik in de gevels of dakbedekkingen, zullen de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking, zoals voorzien in de stedenbouwkundige aanvraag waarvoor het eerst vergunning is verleend, richtinggevend zijn bij de beoordeling van alle stedenbouwkundige aanvragen van gebouwen in de onmiddellijke omgeving ervan. <p><u>0.8 Gevelbreedtes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De minimale gevelbreedtes bij nieuwe ontwikkelingen van verscheidene aaneengesloten percelen/verkavelingen bedragen voor gesloten bebouwing minimum 6.00m en voor een gekoppelde bebouwing of open bebouwing minimum 7.00m. - Bij herbouw kunnen de bestaande gevelbreedtes die smaller zijn dan 6.00m behouden blijven. <p><u>0.9 Terrassen - geveluitsprongen</u></p> <p>Terrassen worden aanzien als het verlengde van een bouwlaag en moeten worden opgericht binnen de opgelegde bouwdieptes en bouwvolumes. Geveluitsprongen worden toegelaten op minimum 2.50m hoogte t.o.v. het aanpalende maaiveld en met een maximum uitsprong van 0.60m.</p> <p><u>0.10 Nuts- en gemeenschapsvoorzieningen</u></p> <p>Gebouwen / constructies, groenvoorzieningenaanleg specifiek voor openbaar nut, veiligheid en nutsvoorzieningen kunnen in elke bebouwingszone worden toegelaten indien zij geen fundamentele afbreuk doen aan of hinderend zijn voor de omgeving en op voorwaarde dat ze om technische of sociale redenen noodzakelijk zijn en aangetoond kunnen worden door een verklarende en verantwoorde nota.</p>

Art.0 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN		
Niet verordenend - toelichting		Verordenend
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
	<p><i>Open afsluitingen: afsluiting waarbij voldoende doorkijk is waardoor het geen gesloten afsluiting is: bv. draad, draadgaas en hekkens.</i></p>	<p><u>0.11 Ondergrondse constructies</u> Omwille van de invloed van de grondwaterstromingen worden geen grote ondergrondse constructies toegelaten met een diepte van meer dan 5.00m en een lengte van meer dan 50m.</p> <p><u>0.12 Tijdelijke constructies</u> Het plaatsen van tijdelijke constructies kan steeds in overweging genomen worden in alle zones en indien zij geen fundamentele afbreuk doen aan of hinderend zijn voor de omgeving.</p> <p><u>0.13 Afsluitingen</u> Afsluitingen tot een hoogte van 2.00m in de zijtuin en achtertuin; Open afsluitingen tot een hoogte van van 2.00m in de voortuin; Gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1.00m in de voortuin.</p>

CATEGORIE 1 WONEN - WOONGEBIED

Art. 1 – Woonzone met gesloten bebouwing		
	Niet verordenend / toelichting	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><i>Het GRUP heeft tot doel de bestaande woningen in het gebied meer mogelijkheden aan te bieden. De zone dient in de eerste plaats voor wonen in de breedste betekenis. In de tweede plaats zijn voornamelijk diensten, kantoren, handel en recreatie toegelaten.</i></p>	<p><u>Hoofdbestemming:</u> wonen Deze zone is bestemd voor ééngezinswoningen of meergezinswoningen met een hoofdzakelijk gesloten bebouwingspatroon.</p> <p><u>Nevenbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De woonfunctie kan enkel worden aangevuld met een ruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen, diensten, handel en recreatie. - Nevenbestemmingen worden beperkt tot de maximaal 50% van de totale vloeroppervlakte. Ze mogen maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Deze nevenactiviteiten mogen niet belastend zijn voor woon- en leefmilieu, mogen geen afbreuk doen aan de draagkracht van de omgeving en aan de hoofdbestemming.
Inplanting en bebouwing	<p><i>De beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag gebeurt op basis van criteria zoals zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsvolle aanleg. Blinde gevels moeten zoveel mogelijk vermeden worden.</i></p>	<p><u>Bouwzone</u> <u>Hoofdgebouw:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De maximale bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn bedraagt 20.00m; - T.o.v. de zijperceelsgrens: minimum 3.00m voor de driegevelwoningen; - T.o.v. de achterkavelgrens minimum 8.00m; - De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximum 12.00m. - De minimale gevelbreedte van een nieuw op te richten woning bedraagt 6.00m

Art. 1 – Woonzone met gesloten bebouwing		
	Niet verordenend / toelichting	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p><u>Bijgebouw</u> In de zoneringen die rechtstreeks palen aan een zone voor bergingen mogen geen nieuwe bijkomende tuinbergingen of bijgebouwen opgericht worden.</p> <p>Inplanting bijgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oprichting op minimum 3.00m afstand vanaf de uiterst bepaalde achterbouwlijn van het hoofdgebouw; - Plaatsing t.o.v. de zij- en achterkavelgrens: op minimum 1.00m of op de perceelgrens mits koppeling met het bijgebouw van de aanpalende buur (buren); - De maximale oppervlakte van alle bijgebouwen samen bedraagt maximum 40m² voor de percelen met een oppervlakte tot en met 400m² en 10% van de totale oppervlakte met een maximum van 60m² voor de percelen groter dan 400m². <p><u>Onbebouwde delen van het perceel</u> De onbebouwde en niet verharde delen van het perceel zijn enkel bestemd voor groenvoorzieningen, open ruimten, tuinen en tuinaanhorigheden.</p> <p><u>Bouwhoogte</u> <u>Hoofdgebouw:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verplicht twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6.20m en een maximale nokhoogte van 12.00m; - Maximum drie bouwlagen toegelaten in de Verbroederingslaan, Boerenstraat, Cesenaticolaan en Suikerkaai. Maximum kroonlijsthoogte 9.00m; - Eén bijkomende woonlaag binnen het dakvolume wordt toegelaten. <p><u>Bijgebouw:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De maximale nokhoogte bedraagt 4.50m en de maximale kroonlijsthoogte 3.25m; - De materiaalkeuze dient de architectuur van het hoofdgebouw te ondersteunen en aan te vullen.

Art. 1 – Woonzone met gesloten bebouwing		
	Niet verordenend / toelichting	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p><u>Dakvorm:</u> Verplicht voor minimum 60% hellende daken met een dakhelling tussen de 25° en 60° startend aan de voorbouwlijn. Afgeknotte zadeldaken worden verboden. Dakuitbouwen over maximum 1/2 van de gevelbreedte zijn toegelaten met een maximum kroonlijsthoogte van 2.50m gemeten op 40cm achter het gevelvlak. De dakuitbouwen kunnen voorzien worden zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van de gevels.</p>

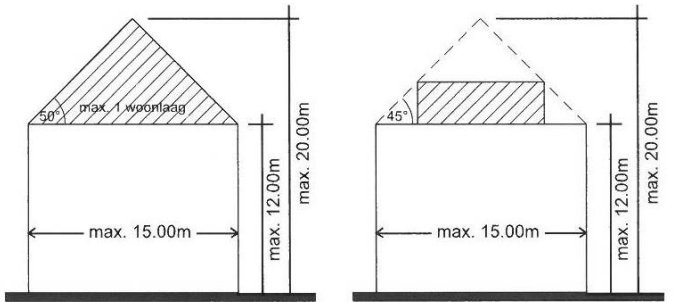
CATEGORIE 1 WONEN - WOONGEBIED

Art.2 - Woonzone met vrijstaande en gekoppelde bebouwing		
Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming		<p><u>Hoofdbestemming:</u> wonen Deze zone is bestemd voor woningen met een open of een gekoppelde bebouwingspatroon.</p> <p><u>Nevenbestemming</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De woonfunctie kan enkel worden aangevuld met een ruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen en diensten voor zover de oppervlakte van de nevenbestemmingen niet meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte bedraagt; - Voor de Cesenaticolaan en de Verbroederingslaan wordt naast vrije beroepen en diensten bijkomend handel en recreatie toegelaten voor zover de 50% van de totale vloeroppervlakte niet overschreden wordt.
Inplanting en bebouwing		<p><u>Bouwzone</u></p> <p><u>Hoofdgebouw:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De maximale bouwdiepte bedraagt 20.00m; - De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximum 12.00m - Minimum 3.00m t.o.v. de zijkavelgrens voor de open bebouwing en driegevelwoningen. Ten zuiden van de 'Schepen R. De Deckerlaan en de Heidelaan dient de zijdelingse perceelsafstand minimum 4.00m te bedragen - T .o.v. de achterkavelgrens minimum 8.00m. - De minimale gevelbreedte van een nieuw op te richten woning bedraagt 7.00m. <p><u>Bijgebouw</u></p> <p>De onbebouwde delen van het perceel zijn enkel bestemd voor tuinen en tuinaanhorigheden.</p>

Art.2 - Woonzone met vrijstaande en gekoppelde bebouwing		
Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> - Plaatsing t.o.v. de zij- en achterkavelgrens: op minimum 1.00m of op de perceelgrens mits koppeling met het bijgebouw van de aanpalende buur (buren); - De maximale oppervlakte van alle bijgebouwen samen bedraagt maximum 40m² voor de percelen met een oppervlakte tot en met 400m² en 10% van de totale oppervlakte met een maximum van 60m² voor de percelen groter dan 400m². <p>Tussen de voorbouwlijn en de rooilijn dient minimaal 40% onverharde groenvoorzieningszone aangelegd te worden.</p> <p><u>Onbebouwde delen van het perceel</u> De onbebouwde delen van het perceel zijn enkel bestemd voor tuinen en tuinaanhorigheden.</p> <p><u>Bouwhoogte</u> <u>Hoofdgebouw:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum twee bouwlagen; - Bijkomend kan één woonlaag binnen het dakvolume worden toegelaten; - De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6.20m en de nokhoogte bedraagt maximaal 12.00m; <p><u>Bijgebouw:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De maximale nokhoogte bedraagt 4.50m en de maximale kroonlijsthoogte 3.25m. <p><u>Dakvorm</u> De dakvorm is vrij. Bij hellende daken is de dakhelling maximum 50°. Afgeknotte zadeldaken worden verboden. De harmonieregel wordt toegepast. Dakuitbouwen over maximum 1/2 van de gevelbreedte van het hoofdgebouw zijn toegelaten met een maximum kroonlijsthoogte van 2.20m. gemeten op 40cm achter het gevelvlak. Deze dakuitbouwen kunnen voorzien worden zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van de gevels.</p>

CATEGORIE 1 WONEN - WOONGEBIED

Art. 3 – Zone voor meergezinswoningen		
	Niet verordenend / toelichting	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><i>Deze zone is gelegen aan de oostzijde van het Europaplein.</i></p> <p><i>De zone dient in de eerste plaats voor wonen in de breedste betekenis. In de tweede plaats zijn voornamelijk diensten en kantoren, handel, gemeenschapsvoorzieningen en recreatie toegelaten.</i></p> <p><i>Kleinhandel: kleinschalige en buurtgebonden handel van dagdagelijkse goederen.</i></p> <p><i>Gezien er aanpalend aan deze zonerings een zone voor bergingen aangeduid werd, worden geen nieuwe alleenstaande bergingen in de zonerings toegelaten.</i></p>	<p><u>Hoofdbestemming:</u> wonen Deze zone is bestemd voor meergezinswoningen.</p> <p><u>Nevenbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De woonfunctie kan enkel worden aangevuld met een ruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen, diensten, kleinhandel, horeca en recreatie. - Ze mogen maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Deze nevenactiviteiten mogen niet belastend zijn voor woon- en leefmilieu, mogen geen afbreuk doen aan de draagkracht van de omgeving en aan de hoofdbestemming.
Inplanting en bebouwing	<p><i>Er dient niet noodzakelijk één bouwaanvraag worden ingediend voor de gehele zonerings. Voor elk volume kan een aparte aanvraag worden ingediend. Via een omgevingsrapport dient te worden aangegeven hoe de aanvraag zich verhoudt: ruimtegebruik, hoogte, kleur- en materialenkeuze, aanleg, totaliteit, waterbeheersing, aantal parkeerplaatsen.</i></p>	<p><u>Algemeen</u> Bij elke bouwaanvraag wordt een omgevingsrapport toegevoegd, waarin de aanvraag wordt gekaderd binnen de gehele zonerings.</p> <p><u>Bouwzone</u> De totale bebouwde grondoppervlakte met inbegrip van de verhardingen (voetpaden, parkings...) mag niet hoger liggen dan 50% van de zonerings</p> <p><u>Hoofdgebouw:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - T.o.v. de rooilijn: minimum 10.00m; - T.o.v. de zijperceelsgrens: bij volledige nieuwbouw of herbouw: minimum 8.00m;

Art. 3 – Zone voor meergezinswoningen		
	Niet verordenend / toelichting	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
	 <p>principeddoorsnede bouwvolume teruggetrokken onder 45°</p>	<ul style="list-style-type: none"> - T.o.v. de achterkavelgrens minimum 15.00m; - T.o.v. de zone voor bergingen: minimum 10.00m; - De maximale bouwdiepte op de begane grond vanaf de voorbouwlijn bedraagt maximum 15.00m; - De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximum 15.00m. <p><u>Bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum vier woonlagen en één bijkomende woonlaag binnen het dakvolume of teruggetrokken onder de 45° regel. - Kroonlijsthoogte maximum 12.00m. - Nokhoogte: maximum 20.00m. <p><u>Dakvorm:</u></p> <p>Vrij. Bij hellende daken is de dakhelling maximum 50°. Afgeknotte zadeldaken worden verboden.</p> <p>Bij gebruik van gebogen daken als hoofddak dienen deze vervat te zitten binnen het maximum omschreven bouwvolume.</p> <p>Verticale dakuitbouwen (maximum hoogte: 2.20m) over maximum 1/2 van de gevelbreedte zijn toegelaten.</p>

CATEGORIE 1 WONEN - WOONGEBIED

Art. 4 – Projectzone		
	Niet verordenend / toelichting	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming		<p><u>Hoofdbestemming</u>: renovatie en herbestemming van de watertoren.</p> <p>1. Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> - De renovatie van de watertoren is bestemd voor wonen, kantoren en/of horeca zover deze functies om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd. - Bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. <p>2. Gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> - De watertoren mag enkel uitgebreid worden met beperkte constructies ten behoeve van de toegankelijkheid en de brandveiligheid alsook met constructies in functie van de telecommunicatie. - In de zone buiten de watertoren mag ten behoeve van de functies in de watertoren (garage, bergruimte) slechts één bijgebouw worden opgetrokken met een max. oppervlakte van 150m². Dit bijgebouw dient opgetrokken in esthetisch verantwoorde materialen op min. 1.00m afstand van de laterale perceelsgrens, met een kroonlijsthoogte van 3.25m en afgewerkt met een plat dak. <p>3. Tuinzone</p> <p>Het overige gedeelte van het terrein dient met groenvoorzieningen aangelegd te worden. Binnen deze zone mogen parking/stalplaatsen, toegangswegen voorzien worden in functie van de activiteiten in de watertoren. Deze dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.</p>
Inplanting en bebouwing		

CATEGORIE 1 WONEN - WOONGEBIED

Art. 5 – Handel- en dienstenzone		
Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming		<p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Deze zone is bestemd voor de uitbouw van ruimte-intensieve en grootschalige verkoopsoppervlakte met inbegrip van de bergingsruimte en kantoren met een maximum oppervlakte van 2000m². <p><u>Nevenbestemming</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - parking. <p>Bij stopzetten van de handelsactiviteiten en indien er zich geen nieuwe handelsactiviteiten aanbieden mag de zone volledig als woonzone art.1 ingericht worden.</p>
Inplanting en bebouwing		<p><u>Bouwzone</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - T.o.v. de rooilijn: minimum 6.00m; - T.o.v. zijkavelgrens: minimum 5.00m; - T.o.v. de achterkavelgrens: minimum 6.00m - Maximum te bebouwen zonebezetting 60%. <p><u>Bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte maximum 6.00m in geval van enkel handelsactiviteiten; - Nokhoogte 9.00m <p><u>Dakvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De dakvorm is vrij. Bij hellende daken is de dakhelling boven de kroonlijst maximum 50°. Afgeknotte zadeldaken worden verboden.

Art. 5 – Handel- en dienstzone		
Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Inrichting		<p><u>Verhardingen</u> Maximaal 80% van de niet-bebouwde zone kan worden verhard met waterdoorlatende of niet-waterdoorlatende materialen, en dit in functie van de parkeergelegenheden, toeritten, laad- en losplaatsen, paden ...</p> <p><u>Groenvoorzieningen</u> De niet bebouwde of verharde oppervlakte dient met de nodige groenvoorzieningen te worden aangelegd, waarbij wat betreft de keuze inzake bomen en struiken standplaatsgeschikte soorten moeten worden voorzien.</p>

CATEGORIE 1 WONEN - WOONGEBIED

Art. 6 – Zone voor bergingen		
Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming		Het betreft een zone voor aaneengesloten garages en bergingen.
Inplanting en bebouwing		<p><u>Terreinbezetting</u> De constructieoppervlakte bedraagt maximum 100% of de totale zone-oppervlakte. De niet bebouwde oppervlakte dient met groenvoorzieningen of als circulatieruimte ingericht worden.</p> <p><u>Bouwhoogte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3.25m boven het maaiveld. - Alle constructies binnen de zonering dienen dezelfde hoogte aan te houden. <p><u>Dakvormen</u> Platte daken verplicht.</p> <p><u>Materialen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De gebouwen zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die geïntegreerd en geharmonieerd moeten worden met de bestaande bebouwde omgeving. - Tussen de constructies onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. - Betonnen constructies onder de vorm van betonpalen, –platen zijn niet toegelaten.
Materialen		

CATEGORIE 1 WONEN - WOONGEBIED

Art. 7 – Zone voor bergingen in binnengebied		
Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming		Het betreft een zone voor aaneengesloten garages en bergingen.
Inplanting en bebouwing		<p><u>Terreinbezetting</u> Maximum 50% van de totale zonering mag voorzien worden voor aaneengesloten bergingen/garages. De niet bebouwde oppervlakte dient met groenvoorzieningen of als circulatieruimte ingericht te worden.</p> <p><u>Bouwhoogte:</u> - De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3.25m boven het maaiveld.</p> <p><u>Dakvormen</u> Platte daken verplicht.</p> <p><u>Materialen</u> - De gebouwen zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die geïntegreerd en geharmonieerd moeten worden met de bestaande bebouwde omgeving. - Tussen de constructies onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. - Betonnen constructies onder de vorm van betonpalen, –platen zijn niet toegelaten.</p>
Materialen		

CATEGORIE 6 OVERIG GROENVOORZIENINGEN

Art. 8 – Openbaar groen		
Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<i>Het is geenszins de bedoeling zijn de zone voor openbaar groen te transformeren naar een gebied met een actieve recreatie.</i>	<u>Hoofdbestemming:</u> Het openbaar groengebied moet in haar staat bewaard blijven of zodanig ingericht worden dat ze een sociale en recreatieve (wandelpaden, open ruimte, kleine speeltuin...) functie op wijkniveau vervult.
Inrichting	<i>De gedetailleerde invulling van het bestemmingsgebied wordt niet planmatig vastgelegd.</i>	<u>Groenvoorzieningen</u> De nodige groenvoorzieningen dienen wat betreft de keuze inzake bomen en struiken standplaatsgeschikte soorten te zijn. Ophogingen van gronden wordt niet toegelaten.

CATEGORIE 6 OVERIG GROEN

Art. 9 – Bufferzone		
Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming	<p><i>Dit is een groene bufferzone bestemd als overgangsgebied tussen gebieden die door hun bestemming niet te verenigen zijn. Zij vormt zowel een visueel als een akoestisch scherm.</i></p> <p><i>De aanpalende N49 ligt hoger dan de aanpalende percelen</i></p>	<p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Groenaanleg - Akoestische muur <p><u>Bijkomend toegelaten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Draadafsluitingen, hagen en wanden op de perceelsscheiding met een maximale hoogte van 4.00m. - Alle handelingen en werken tot bescherming, verbetering, instandhouding, hernieuwing en onderhoud van de aanplantingen; - Wijzigingen van het reliëf in functie van het behoud en verbetering van de bestaande bermaanleg; - Waterbuffers aan de randen onder de vorm van grachten. - vluchtwegen <p><u>Verboden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Elke vorm van bebouwing, stapelruimten, constructies;
Inrichting	<p><i>Bomen met platte en brede bladeren zijn bij uitstek geschikt voor het opnemen van gassen. Bomen met naalden zijn bij uitstek geschikt voor het wegvangen van fijnstof. Hoge bomen met ondergroei geven het grootste rendement</i></p> <p>Streekeigen groenvoorzieningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hogere boomsoorten: zomereik, es, wilgen ... <p>Struiksoorten en lager blijvende boomsoorten: zwarte els, wilg, éénstijlige meidoorn, sleedoorn, hazelaar, rode kornoelje, Gelderse roos</p>	<p>Deze zone dient met een mengeling van standplaatsgeschikt buffergroen, zowel met hoog-, laagstammen als met struikgewas beplant te worden. Minimum 30% van de planten- en bomensoorten dienen gekozen te worden in functie van de effectiviteit in opname van luchtpolluenten.</p> <p>Minimumbreedte: 8.00m.</p>

CATEGORIE 8 LIJNINFRASTRUCTUUR

Art. 10 - Lokale wegen		
Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming		<p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <p>Wegenis: De zones openbaar domein op het grafische plan zijn bestemd voor wegen, pleinen en groenaanleg.</p> <p>De hoofdfunctie is verkeer en ontsluiting binnen de leefbaarheid en de verblijfskwaliteit van de bebouwde woonomgeving.</p> <p><u>Nevenbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer, straatmeubilair en groenvoorzieningen. Het straatmeubilair mag de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen. - Bijzondere voorzieningen, zoals o.a. signalisatie, verlichting. - Parkings

CATEGORIE 8 LIJNINFRASTRUCTUUR

Art. 11 Dienstweg		
Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming		De hoofdfunctie is kleinschalige ontsluiting van tuinen, ontsluiting van de zone voor aaneengesloten bergingen of voor verbindingen voor de aanleg van paden voor fietsers en voetgangers binnen de leefbaarheid en de verblijfskwaliteit van de bebouwde woonomgeving.

CATEGORIE 9 GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN

Art. 12 – Gemeenschapsvoorzieningen		
Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Bestemming		<p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle gemeenschapsvoorzieningen die verenigbaar of complementair zijn met de woonomgeving en die nuttig zijn voor de bewoners van de gemeente. (o.a. school, dienstencentrum, bibliotheek, dagopvangcentrum, en de telkens bijhorende accommodaties) <p><u>Nevenbestemming</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Speelruimten; - Groenaanleg; - Circulatieruimte, bovengrondse parkings.
Inplanting en bebouwing		<p><u>Bouwzone</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone Schwarzenbeklaan <ul style="list-style-type: none"> - T.o.v. de rooilijn bij nieuwbouw: 5.00m - T.o.v. zijkavelgrens bij nieuwbouw: 4.00m - T.o.v. de achterkavelgrens: minimum 7.00m - Maximum zonebezetting door gebouwen: 60%. - Zone postgebouw (Suikerkaai): <ul style="list-style-type: none"> - De nieuwe bouwlijnen worden bepaald binnen de huidige bebouwde oppervlakte met een maximale uitbreiding van maximum 10%. <p><u>Bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone Schwarzenbeklaan <ul style="list-style-type: none"> - De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7.00m; - De maximale nokhoogte: 12.00m. - Zone postgebouw (Suikerkaai): <ul style="list-style-type: none"> - de bouwhoogtes dienen binnen het huidige profiel, gekend bij de goedkeuring

Art. 12 – Gemeenschapsvoorzieningen		
Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
Inrichting		<p>van het rup, van de kroonlijst en de nokhoogte behouden te blijven.</p> <p><u>Dakvorm</u> - De dakvorm is vrij. Bij hellende daken is de dakhelling boven de kroonlijst maximum 50°. Afgeknotte zadeldaken worden verboden.</p> <p><u>Verhardingen</u> Maximaal 80% van de niet-bebouwde zone kan worden verhard met waterdoorlatende of niet-waterdoorlatende materialen, en dit in functie van de parkeergelegenheden, speelplaats, toeritten, wandelpaden ...</p> <p><u>Groenvoorzieningen</u> Naast de toegelaten bebouwingen en verhardingen dient de zone met de nodige groenvoorzieningen te worden voorzien waarbij wat betreft de keuze inzake bomen en struiken standplaatsgeschikte soorten moeten worden voorzien.</p>

BEGRIPPENLIJST

In de begrippenlijst wordt duidelijk gemaakt wat er bedoeld wordt met een bepaald woord of begrip. De woorden of begrippen staan alfabetisch gerangschikt.

Achterbouwlijn

De achterbouwlijn wordt bepaald door de maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw achter de voorbouwlijn.

Achtergevel

Gevel die geen voorgevel of zijgevel is.

Ambacht

De wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw houdt geen nauwkeurige omschrijving in van het begrip 'ambacht'. Er dient dan ook te worden uitgegaan van de gebruikelijke betekenis van het woord. Bij een 'ambacht' primeert het handwerk, wat het gebruik van machines evenwel niet uitsluit.

Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken

Bestemming

Is een doeleinde van het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een perceel of perceelsdeel, die, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

Bijgebouw

Een afzonderlijk bouwwerk of gebouw, niet bedoeld om de hoofdbestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz. die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone.

Bouwdiepte

De diepte in meters tussen de uiterste voorgevel, samen vallend of evenwijdig met de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten.

Bouwlaag (vloerpeil)

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd met uitsluiting van onderbouw en zolder.

In dit rup wordt aan een bouwlaag een maximale hoogte van 3.00m toegekend.

Bouwlijn

De lijn die de grens van de bebouwing aangeeft.

Circulatieruimte

De ruimte die nodig is om zich via een bepaalde route te verplaatsen doorheen een gebouw of buitenruimte. Dit kan zowel betrekking hebben op voet-, fiets-, ... als gemotoriseerd verkeer. In praktijk zal de circulatieruimte vaak de gebruikruimte overlappen.

Constructie

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunen omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

Constructieoppervlakte

Is de oppervlakte van de verticale projectie van een constructie op een terrein.

Dakuitbouw

Is een gedeelte van een gebouw dat uitspringt t.o.v. het dakvlak van het gebouw.

Diensten

Diensten worden aangeduid als activiteiten gericht op een frequente dienstverlening naar de bevolking (loketfuncties). Diensten omvatten gemeenschapsvoorzieningen of openbare diensten, medische diensten, private diensten. Het betreft ondermeer vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus en bemiddelingsadvies en andere... Dancings, restaurant, hotel en aanverwante activiteiten kunnen niet onder deze noemer gevat worden.

Dienstverlening

Onder dienstverlening wordt het, al dan niet tegen betaling, beroepsmatig verlenen van diensten verstaan. Er worden inrichtingen en activiteiten bedoeld die omwille van hun specifieke functie en hun frequente relaties tot het publiek noodzakelijkerwijze en eng verbonden zijn met de woonfunctie, zoals bv. kantoorgebouwen.

Driegevelwoning

Een driegevelwoning is een half vrijstaande woning. Drie gevels kunnen openingen bevatten en minstens één gevel staat op een gemeenschappelijke perceelsgrens.

Eengezinswoning

Een (gedeelte van) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Gekoppelde bebouwing

Gekoppelde bebouwing is een bebouwingswijze waarbij twee (gelijkvormige) gebouwen (gedeeltelijk) worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen.

Gesloten bebouwing

Een woningblok, bestaande uit minstens 4 woningen met gemene muren en twee open gevels, behalve de hoekwoningen en de woningen op het eindperceel van het woningblok.

Groenvoorzieningen

Aanplant van struiken, heesters, graspartijen enz.

`Groenvoorzieningen` zijn tuinen, parken, bossen en natuurterreinen die (publiekelijk) toegankelijk zijn.

Halfopen bebouwing

Een woningblok dat bestaat uit twee à drie woningen (maximum 4) met woningen met een gemene muur en twee woningen met drie vrijstaande open en afgewerkte gevels.

Handel

Aankoop, verkoop en ruilen van niet ter plaatse vervaardigde goederen.

Harmonie

Het begrip 'harmonie' slaat voornamelijk op typische karakteristieken van de gebouwen in de omgeving alsook op de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de materialen, de afwerking van de scheidsmuren, het volume der gebouwen en de verhouding muur/raam.

Harmonieregel

Indien er in een bestemmingszone meer dan één mogelijkheid voorzien is wat betreft materiaal- en kleurgebruik in de gevels of dakbedekkingen, zullen de aard en de kleur van de aangewende materialen voor gevels en dakbedekking, zoals voorzien in de stedenbouwkundige aanvraag waarvoor het eerst vergunning is verleend, richtinggevend zijn bij de beoordeling van alle stedenbouwkundige aanvragen van gebouwen in de onmiddellijke omgeving ervan.

Herbouwen

Een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

Hoofdgebouw

Het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen

Kleinbedrijf

De wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw houdt geen nauwkeurige omschrijving in van het begrip 'kleinbedrijf'. Er dient dan ook te worden uitgegaan van de gebruikelijke betekenis van het woord. Met kleinbedrijf wordt bedoeld industrie op kleine schaal. Bij de beoordeling van de vraag of een inrichting al dan niet als kleinbedrijf kan worden beschouwd, kan dan ook rekening worden gehouden met de omvang van het bedrijf - dit is zowel met de oppervlaktebehoefte als met de omzet en het aantal personeelsleden dat er tewerkgesteld wordt -, alsmede met de (objectieve) aard van de ongemakken die de activiteit meebrengt voor de omgeving.

Kleinhandel

Kleinhandel is een economische functie die verwijst naar kleinhandelsbedrijvigheid of kleinhandelsactiviteiten. K.B. van 31/08/1964: 'het wederverkopen op gewone wijze in eigen naam en voor eigen rekening, van goederen aan verbruikers en kleine gebruikers, zonder deze goederen behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn.'

Kroonlijst

Is de afwerking van de goot bij de overgang van een verticaal vlak naar een hellend vlak of de afwerking van de bovenkant van de platte daken. De kroonlijsthoogte is de afstand tussen het referentiepeil en de bovenkant van de kroonlijst.

Meergezinswoning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van méér dan één huishouden.

Nabestemming

Is een doeleinde van ruimtegebruik, die na verloop van tijd vervangen wordt door een nieuw doeleinde van ruimtegebruik.

Nok

Is het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw. De nokhoogte is de afstand tussen het referentiepeil en de bovenkant van de nok.

Open afsluiting

Een open afsluiting omvat een afsluiting in draad, draadgaas of hekwerk waar voldoende doorkijk is en waardoor het geen gesloten afsluiting is.

Open bebouwing

Een aantal woningen waarvan alle gevels vrijstaand zijn, open en afgewerkt.

Recreatie

Ontspanning en vrijetijdsbesteding, wat je doet voor je plezier en om je te ontspannen. Alle activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden. Recreatie is het geheel van gedragingen die in eerste instantie gericht zijn op de eigen verlangens inzake fysieke (sport, spel, ...) en geestelijke (cultuur, hobby, ...) ontspanning, die plaats vinden binnen de vrije tijd (de tijd die overblijft na de maatschappelijke en fysiologische activiteiten). Recreatie kan zowel binnen als buiten de eigen woonomgeving plaatsvinden.

Referentiepeil

Het referentiepeil is het peil van het voetpad of bij afwezigheid hiervan, het peil van het midden van de weg. Het maximum toegelaten peil van het gelijkvloers van een te realiseren gebouw ligt tussen de 0.10m en de 0.35m t.o.v. het referentiepeil.

Rooilijn

Overgang tussen het publiek domein en het privaat domein

Standplaatsgerichte soort

Het aanplanten en bevorderen van planten en plantengroepen die van nature in elkaars omgeving groeien.

Stapelruimte

Ruimte, oppervlakte om het stapelen van goederen mogelijk te maken.

Terreinbezetting

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het % van de totale bebouwde oppervlakte van hoofd-, bijgebouwen en bergingen t.o.v. de totale oppervlakte van een perceel.

Tuinaanhorigheden

Onder tuinaanhorigheden verstaat men de aanbouwsels, bijgebouwen, speeltuigen, elementen en constructies die rechtstreek bij een onroerend goed behoren en die zich in de tuin bevinden.

Uitbouw

Is een gedeelte van een gebouw dat uitspringt t.o.v. de gevel of het dakvlak van dit gebouw. De uitbouw kan gesloten zijn of open.

Voorbouwlijn

(Denkbeeldige) Lijn waarop de voorgevel of constructie dient geplaatst te worden. De voorbouwlijn kan samenvallen met de rooilijn.

Vloeroppervlakte

Is de som van de vloeroppervlakten van al de bouwlagen – gemeten tussen de buitenzijde van de gevels – boven het maaiveld.

Vrije beroepen

Als omschrijving is door de (voormalige) Afdeling rechtspraak van de Raad van State gegeven: “professionele dienstverlening voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij gebruik wordt gemaakt van verworvenheden verkregen door een academische opleiding”. In gangbaar taalgebruik wordt “vrij beroep” gebruikt voor onder meer arts, architect, tandarts, accountants, advocaat en notaris.

Woonlaag

Verdieping die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor een woning (louter residentiële functies). Bouwlagen die uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor andere functies dan het wonen zoals (deze opsomming is niet limitatief te interpreteren): burelen, kantoren, ruimten voor het uitoefenen van vrije beroepen (kiné, dokterspraktijk, advocatenkantoor e.d. ...), postkantoor, overheidsdiensten, mutualiteitskantoor, winkels, horeca en gelijkaardige bestemmingen, alsook de niet bewoonbare gedeelten van een woning en elke ruimte welke niet voor wonen of permanent verblijf wordt ingericht (garages, parkeerruimten, opslagplaatsen, inkomhall, bergruimte, zolder, kelder, stookplaats, enz.) zijn niet te aanzien als een woonlaag.

Ook zolderruimten waarvan een deel of delen ervan voor occasioneel verblijf worden ingericht, zoals studeerkamer, hobbykamer, logeerkamer en dergelijke, moeten niet aangezien worden als een volwaardige woonlaag.

Zonebezetting

De zonebezetting bepaalt het maximum bebouwingspercentage voor de volledige zonering.