

# 1 Algemene bepalingen

## 1.1 Terminologie

### **Bebouwingsindex**

de bebouwingsindex (B/T) is de verhouding van het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van alle percelen die deel uitmaken van de bestemmingszone.

### **Bebouwingspercentage**

een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale oppervlakte van het perceel/de zone aangeeft dat mag worden bebouwd.

### **Begroeningspercentage**

een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale oppervlakte van het perceel aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.

### **Bestemming**

is het doel van het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op niveau van het perceel of een perceelsdeel dat met behulp van voorschriften aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. De bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt.

### **Bruto bouwvolume**

het bruto bouwvolume van een woning wordt gemeten met inbegrip van de binnenmuren, buitenmuren, dakconstructie, verluchtingsschachten en schouwen, te vertrekken van het gemiddelde maaiveldpeil. Bij de volumeberekening wordt het bruto volume van de woningbijgebouwen en van aansluitende overdekte terrassen, carports en andere open overdekte constructies meegeteld in dit bruto bouwvolume. Keldervolumes onder het gemiddeld maaiveldpeil worden niet meegerekend, op voorwaarde dat het gaat over gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw. Wanneer ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen (woonlokalen, garage, hobbyruimte, nevenbestemming) moeten ze wel meegerekend worden.

### **Eengezinswoning**

woning bestemd voor de huisvesting van één gezin

### **Harmonisch**

(zoals in harmonische samenhang, op harmonieuze wijze aansluiten op), dit houdt in dat de gebouwen voor de meeste elementen die hun voorkomen in de omgeving een samenwerking of verband aangaan tot een welgeordend en aangenaam ogend geheel, wat niet uitsluit dat er op een verantwoorde en bewust doordachte manier aparte accenten kunnen gelegd worden.

### **Hoofdbestemming**

de hoofdbestemming is de verplicht te realiseren bestemming voor de bestaande en nieuwe gebouwen in de desbetreffende zone van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De hoofdbestemming moet eerst gerealiseerd worden (voor de nevenbestemming – zie verder), en neemt het grootste deel van de bebouwde oppervlakte in.

### **Kroonlijst**

een geaccentueerd (dikwijls uitstulpend) deel van een geveldak dat het bovenste deel van de gevel aanduidt, de ruimtelijk verticale beëindiging van de bovenzijde van de gevel van het gebouw.

### **Kroonlijsthoogte**

de kroonlijsthoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het gemiddeld maaiveldpeil ter hoogte van de gevels, tot aan de bovenzijde van de goot, de kroonlijst of de gevelbeëindiging. De hoogte van het (eventuele) hellende dak wordt hierin niet meegerekend.

### **Meerlagige groenbuffer**

Bufferbeplanting die wordt aangelegd met zowel beplanting op de kruidlaag, struiklaag als op de kruinlaag.

### **Nevenbestemming**

een toegelaten bestemming binnen de desbetreffende zone van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Een nevenbestemming kan maar gerealiseerd worden tegelijkertijd met of na de realisatie van de hoofdbestemming, en neemt minder dan 50% in van de bebouwde oppervlakte.

### **Perceel**

een grondstuk aangegeven op de kadastrale kaarten en leggers, en die bepaald wordt door de kadastrale perceelsgrenzen zoals die op de kaarten van de bestaande feitelijke en juridische toestand zijn weergegeven.

### **Rooilijn**

deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen.

### **Terrein**

alle kadastrale percelen, die fysiek één geheel vormen en aan elkaar grenzen.

### **Totale bouwhoogte**

de totale bouwhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het gemiddeld maai-veldpeil ter hoogte van de gevels, tot aan het hoogste punt van het dak (de nok). Schouwen, antennes, bliksemafleiders, verluchtingselementen, technische installaties en sierelementen op het dak worden in deze hoogte niet meegeteld.

### **Verhardingspercentage**

een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale oppervlakte van het perceel aangeeft dat verhard mag worden.

### **Vloerindex**

de vloerindex of V/T is de verhouding van de brutovloeroppervlakte van een gebouw op de totale terreinoppervlakte van alle percelen die deel uitmaken van de bestemmingszone, half verzonken lagen inbegrepen.

### **Woning**

de woning is het gebouw of het gedeelte van het gebouw, bestemd voor de huisvesting van één gezin of meerdere gezinnen en als dusdanig gebruikt.

### **Woningbijgebouw**

een constructie of gebouw dat ruimten en/of bestemmingen bevat die een ondersteunende functie hebben voor de eigenlijke woning. Het gaat hier over overdekte terrassen, pergola's, garages, carports, fietsenstallingen, tuinbergplaatsen, tuinhuisen en technische lokalen horende bij de woning (bv. verwarmingslokaal, het filterhuis van een zwembad, ...). De bijgebouwen die ingericht zijn voor een nevenbestemming vallen niet onder deze definitie.

## **1.2 Algemene voorschriften**

### **Ruimtelijke kwaliteit, contextuele inpassing en duurzame ontwikkeling**

De toetsing van de geslaagdheid van de ruimtelijke kwaliteit en de contextuele inpassing wordt onder meer gebaseerd op:

- de inplantingsplaats van de gebouwen. Gebouwen dienen zowel op een functioneel verantwoorde als op een ruimtelijk verantwoorde wijze ingeplant te worden;
- de relatie met de overige bebouwing in de omgeving: de bebouwing en harde infrastructuurelementen worden zoveel mogelijk gebundeld en sluiten zowel morfologisch als naar opbouw aan met andere bebouwing in de omgeving;
- de relatie met de open ruimte: de gebouwen, uitbreidingen en andere infrastructuur worden ingeplant met oog op het vrijwaren van kwalitatieve randen van deze open ruimte;
- de ruimtelijke draagkracht;
- de architecturale kwaliteit, de verschijningsvorm en de gebruikte bouwmaterialen.

De motivatie moet voldoende zijn en op een degelijke wijze onderbouwd om aan te tonen dat de inpassing geslaagd en verantwoord is.

### **Bepalingen met betrekking tot de inrichting van de niet-bebouwde delen van het terrein**

De niet bebouwde delen worden met het oog op de functionaliteit en op de esthetische en duurzame aspecten aangelegd.

Maximum de helft van het in de voorschriften aangehaalde verhardingspercentage mag aangebracht worden met verhardingen die de waterdoorlaatbaarheid beperken. Minimum de helft van het verhardingspercentage moet aangebracht worden met verhardingen die de waterdoorlaatbaarheid garanderen. Het in de voorschriften aangegeven minimum begroeningspercentage moet verplicht als groenbeplanting aangelegd worden. De groenvoorzieningen moeten aangebracht worden op basis van een goede ruimtelijke ordening en een verantwoord groenbeheer. Deze voorzieningen kunnen esthetische, functionele (begrenzing, perceelsscheiding, bufferwerking), ecologische en andere functies vervullen.

Om een zo maximaal mogelijke integratie van de bebouwing in het omgevende landschap te stimuleren, zijn als afsluiting/begrenzing van alle perceelsgrenzen slechts de volgende zaken toegelaten:

- bij voorkeur streekeigen haagbeplanting;
- draad-met-palen, eventueel begroeid met bij voorkeur streekeigen klimplanten.

Bomen en kleine landschapselementen die beeldbepalend en/of structuurondersteunend zijn, zijn waardevol voor de omgeving en genieten een bescherming. Bouwvergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze bomen en kleine landschapselementen mogen het verder leven van deze bomen of de kleine landschapselementen niet aantasten of bedreigen en evenmin de aanwezige beeld- en belevingskwaliteit aantasten. Bomen en kleine landschapselementen moeten bijdragen tot het versterken van de landschappelijke structuur.

***Bepalingen met betrekking tot de toegankelijkheid mbt openbaar domein/openbare ruimte voor mindervaliden.***

Integrale toegankelijkheid is een hedendaagse kwaliteitseis voor het openbaar domein en de openbare gebouwen. Er wordt naar gestreefd om alle voorzieningen op een vanzelfsprekende wijze voor iedereen bereikbaar, betreedbaar, bruikbaar en begrijpbaar te maken. Dus niet alleen voor rolstoelgebruikers, maar eveneens voor blinden en slechtzienden, minder mobiele mensen, personen in het gezelschap van kleine kinderen, ouderen, enz.

De eisen voor toegankelijkheid zijn vervat in de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, goedgekeurd bij besluit van Vlaamse Regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) en van toepassing vanaf 1 maart 2010.

## 2 Specifieke voorschriften

### 2.1 Artikel 1: Zone voor wonen in open en half open bebouwing

Categorie van gebiedsaanduiding: 'wonen'

#### **Bestemming**

De hoofdbestemming is wonen onder de vorm van een een- of meergezinswoning in open en/of halfopen bebouwing. Binnen een meergezinswoning mogen er maximaal drie wooneenheden (of maximaal 6 wooneenheden bij samengevoegde percelen 274F en 274G) voorzien worden en dit enkel op voorwaarde dat het morfologische karakter van een eengezinswoning gerespecteerd en behouden blijft. Als nevenbestemming kunnen kleine kantoren en kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen toegelaten worden.

Er is slechts één nevenbestemming per terrein toegelaten. De bestaande nevenbestemmingen, die aanwezig zijn op het moment van definitieve goedkeuring van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen behouden blijven. Nevenbestemmingen mogen nooit meer dan 50% van de oppervlakte in beslag nemen. Nevenbestemmingen moeten verenigbaar zijn met de hoofdbestemming en mogen de woonfunctie niet in het gedrang brengen.

De bestaande gebouwen, andere dan die waarin de woning en de eventuele nevenbestemming(en) zijn ingericht, en die behoorlijk vergund aanwezig zijn op het moment van definitieve goedkeuring van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen hun huidige bestemming behouden.

#### **Inrichting en beheer**

##### *Perceelsbreedte*

De minimum perceelsbreedte voor gebouwen in open bebouwing bedraagt 14.00m. De minimum perceelsbreedte voor gebouwen in halfopen bebouwing bedraagt 09.00m.

##### *Inplanting*

Alle hoofdgebouwen grenzend aan de openbare weg moeten gevat worden binnen de aan het plan aangeduide marges.

Woningbijgebouwen moeten steeds gevat worden binnen de aangeduide uitbreidingszone. Maximum 75% van deze uitbreidingszone mag bebouwd worden. Woningbijgebouwen kunnen enkel opgetrokken worden wanneer een volwaardige buitenruimte van 70m<sup>2</sup> per woning gerealiseerd of behouden wordt. Wanneer het niet mogelijk is om deze buitenruimte te behouden kan de zone niet bebouwd worden. De bouwvrije afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen in open bebouwing en bij de open zijde van halfopen bebouwing bedraagt steeds minimum 3.00m.

##### *Bouwdiepte*

De uiterste bouwgrenzen en maximum bouwdiepten zijn op het plan aangeduid.

##### *Bouwhoogte*

Hoofgebouw: de maximale kroonlijsthoogte wordt vastgelegd op 7.00m.

##### *Woningbijgebouwen*

De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot 3.50m (plat dak op scheiding, bij halfopen bebouwing). Indien het bijgebouw opgericht wordt met een hellend dak (max. 45°) zal het op min. 3.00m. van de scheiding ingeplant worden.

##### *Daken*

De hoofdgebouwen en elk ander gebouw met meer dan één bouwlaag moet bedekt worden met een hellend dak. Alle voorzieningen, zoals onder meer technische infrastructuur (liftkoker, ...), met uitzondering van schoorstenen, moeten onder dit dakprofiel geïntegreerd worden.

De dakhelling situeert zich tussen de 35° en 45°, dit ten opzichte van een rechte hoek met de kroonlijst.

Alle hellende daken worden voorzien met een dakbedekking uit duurzame materialen zoals dakpannen, leien, zink of koper. Het gebruik van golfplaten en bitumen materialen voor dakbedekkingen zijn niet toegestaan. Dakkapellen en staande dakramen zijn toegelaten. De breedte van dakkapellen en staande dakramen wordt aan de voorzijde beperkt tot één derde van de gevelbreedte. Aan de achterzijde wordt de breedte van de dakkapellen en dakramen beperkt tot twee derde van de gevelbreedte. Dakvlakvensters en zonnecollectoren zijn toegelaten. Dergelijke constructies mogen aan de voorzijde van het gebouw maximum 2/3 van het dakvlak beslaan. Aan de achterzijde mag het gehele dakvlak benomen worden.

##### *Materialen*

Voor de gevels moet gebruik gemaakt worden van baksteen, natuursteen, betonsteen, beton, hout, buitenbepleistering, pannen, leien of zink. De hellende daken moeten uitgevoerd worden in dakpannen, leien, zink of houtsingels. Glimmende materialen zoals gepolijst metaal, geglazuurde bakstenen, enz. zijn niet toegelaten.

Bijgebouwen worden afgewerkt in dezelfde gevelmaterialen als de hoofdgevels van het gebouw.

#### *Niet-bebouwde ruimte*

De niet bebouwde ruimten zullen ingericht worden in relatie tot de aanpalende bestemming.

## **2.2 Artikel 2: zone voor gemeenschapsvoorzieningen**

Categorie van gebiedsaanduiding: 'gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen'

#### **Bestemming**

De toegelaten gemeenschapsvoorzieningen zijn onderwijsinstellingen en, ermee samenhangende activiteiten.

#### **Inrichting en beheer**

##### *Bebouwingsindex*

Met betrekking tot de V/T en B/T worden de volgende indexen toegelaten:  $B/T=0.40$  en  $V/T=0.80$

##### *Parkeerplaatsen*

Op het terrein van de onderwijsinstelling mogen gegroepeerde staanplaatsen voor personenwagens ingericht worden in openlucht uit waterdoorlatend materiaal. Deze parkeerplaatsen mogen enkel voor werknemers en niet voor bezoekers voorzien worden.

##### *Inplanting*

Alle gebouwen dienen binnen de ingetekende bouwkaders te vallen.

##### *Bouwdiepte*

De uiterste bouwgrenzen en maximum bouwdiepten zijn op het plan aangeduid.

##### *Bouwhoogte*

Hoofdgebouw: kroonlijsthoogte bedraagt minimaal 6.00m en maximaal 10.00m. De bouwhoogte wordt bepaald door de 45° regel ten opzichte van de zijdelingse burens, die inhoudt dat de afstand tot de perceelsgrens minimaal gelijk moet zijn aan de betreffende kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw.

#### *Daken*

Dakvorm is vrij te bepalen. Dakkapellen en staande dakramen zijn toegelaten. De breedte van dakkapellen en staande dakramen wordt aan de voorzijde beperkt tot één derde van de gevelbreedte. Dakvlakvensters en zonnecollectoren zijn toegelaten. Dergelijke constructies mogen aan de voorzijde van het gebouw maximum 2/3 van het dakvlak beslaan.

#### *Bouwwrije delen*

De niet bebouwde delen worden ingericht in relatie tot de aanpalende functies. Indien de niet bebouwde delen grenzen aan woonzones dan zal er een bouwwrije zone van min. 6.00m in acht genomen worden en voorzien worden van een voldoende dichte meerlagige groenbuffer.

De kruinlaag van de meerlagige groenbuffer heeft na volgroeïing een minimale hoogte van 4.00m.

Deze bouwwrije zone mag eveneens gebruikt worden om de nodige toegang te geven tot de gebouwen op het perceel.

#### *Materialen*

Voor de gevels moet gebruik gemaakt worden van baksteen, natuursteen, betonsteen, beton, hout, buitenbepleistering, pannen, leien of zink. De hellende daken moeten uitgevoerd worden in dakpannen, leien, zink. Glimmende materialen zoals gepolijst metaal, geglazuurde bakstenen, enz. zijn niet toegelaten. Bijgebouwen worden afgewerkt in dezelfde gevelmaterialen als de hoofdgevels van het gebouw.

#### *Toegang*

Binnen de zone van dit artikel kan geen hoofdtoegang voorzien worden voor de school waarvan de zone van dit artikel deel uitmaakt. Binnen de zone van dit artikel kan maximaal één diensttoegang voorzien worden voor de school waarvan de zone in dit artikel deel uitmaakt.

## **2.3 Artikel 3.1: zone voor voortuinen bij wonen**

Categorie van gebiedsaanduiding: 'wonen'

#### **Bestemming**

De voortuinstrook dient als een open en hoofdzakelijk groene ruimte gelegen tussen de voorbouwlijn en de rooilijn.

#### **Inrichting en beheer**

- Er bestaat een volledig bouwverbod binnen deze bestemmingszone.

- Maximaal 20% van de bestemmingszone mag verhard worden.
- De scheiding tussen voortuinen en het openbaar domein kan bestaan uit haag-aanplantingen met een maximum hoogte van 1.00m en tuinmuurtjes uit duurzaam materiaal of metselwerk met een maximumhoogte van 0.80m.

## 2.4 Artikel 3.2: zone voor voortuinen bij gemeenschapsvoorzieningen

Categorie van gebiedsaanduiding: 'gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen'

### **Bestemming**

De voortuinstrook dient als een open en hoofdzakelijk groene ruimte gelegen tussen de voorbouwlijn en de rooilijn.

### **Inrichting en beheer**

- Er bestaat een volledig bouwverbod binnen deze bestemmingszone.
- Maximaal 20% van de bestemmingszone mag verhard worden.
- De scheiding tussen voortuinen en het openbaar domein kan bestaan uit haag-aanplantingen met een maximum hoogte van 1.00m en tuinmuurtjes uit duurzaam materiaal of metselwerk met een maximumhoogte van 0.80m.

## 2.5 Artikel 4: Zone voor tuinen

Categorie van gebiedsaanduiding: 'wonen'

### **Bestemming**

Deze zone wordt bestemd voor tuinen en open ruimten ten behoeve van de woonfunctie.

### **Inrichting en beheer**

#### *Garages*

Garages (overdekte autostaanplaatsen) kunnen gebouwd worden in de tuinstrook. Deze mogen enkel gebruikt worden voor activiteiten ten behoeve van de woonfunctie. Commerciële, handels-, of ambachtelijke activiteiten worden niet toegelaten. De mogelijke inplanting is afhankelijk van volgende voorwaarde:

- Carports (overdekte niet gesloten beschermde staanplaats voor wagens) genieten in de tuinzone de voorkeur op garages.

- Garages kunnen enkel gebouwd worden wanneer de bouwlijn van de garages aangezet wordt achter de lijn die de maximale bouwdiepte van de woningen aangeeft.
- Garages worden bij voorkeur ingeplant tegen een bestaand (gelijkaardig) gebouw dat zich op de zijperceelsgrens bevindt.
- Eén garage per wooneenheid is toegestaan.
- De oppervlakte van een garage is beperkt tot maximaal 50m<sup>2</sup>.
- De maximum hoogte van een garage bedraagt 3.00m tot aan de bovenzijde van de kroonlijst.

### *Bebouwing*

In de tuinzone mogen enkel garages, tuinhuisjes en bergingen opgetrokken worden. De maximale oppervlakte van tuinhuisjes en bergingen bedraagt 16m<sup>2</sup> en wordt de maximale nok(hoogte) beperkt tot 3.00m, kroonlijsthoogte maximaal 2.60m. Zwembaden met een maximum oppervlakte van 75m<sup>2</sup> zijn toegelaten wanneer het bebouwingspercentage van het hele perceel minder dan 20% betreft.

### *Aanleg en afsluitingen*

Minstens 80% van deze zone moet voorbehouden blijven als onverhard terrein voor gras en aanplantingen(bomen, heesters, siertuin, groentuin of grasveld) en vrij van verhardingen.

De afsluiting tussen de tuinen is beperkt tot hekwerk, draadafsluitingen of haagbeplantingen.