



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ART.1: WOONZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Deze zone is bestemd voor woningbouw, meer bepaald voor ééngezinshuizen, met een minimum van 15w/ha en max. van 18w/ha. Percelen dienen een minimale perceelsbreedte ter hoogte van de voorperceelsgrens hebben van:</p> <ul style="list-style-type: none">• alleenstaande woning: minimaal 18m perceelsbreedte• gekoppelde woning: minimaal 12m perceelsbreedte <p>Per perceel is het verplicht minimaal 1 autostandplaats te voorzien op eigen terrein.</p> <p>Nevenbestemmingen zijn vrije beroepen toegestaan.</p> <p>2 Bebouwingsvoorschriften</p> <p>Woningen dienen zodanig geconcentreerd te worden dat ze kunnen profiteren van een optimale zonoriëntatie.</p> <p>Bij gedeeltelijke ontwikkeling dient bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning informatief een inrichting voor de volledige zone ingediend te worden zodat kan aangetoond worden dat de ontwikkeling verder aansnijden niet hindert naar groenvoorziening, waterbuffering en/of woondichtheid.</p> <p>2.1 bouwhoogte</p> <p>De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7m, wat overeenstemt met maximaal 2 bouwlagen</p> <p>De maximale nokhoogte bedraagt 13m.</p>	<p>Deze zone behoort tot de gebiedscategorie wonen</p> <p>Een zorg- of kangoeroewoning bij een ééngezinshuizen wordt als 1 beschouwd zolang ze hetzelfde adres (incl. huisnummer) hebben en kunnen bijgevolg niet opgesplitst worden.</p> <p>Er wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een duurzaam woonproject. Dit is een ontwikkeling waarbij rekening gehouden wordt met de leefbaarheid, de ecologische invulling, naast het economische en het institutionele die niet altijd in een RUP te vatten zijn.</p> <p>per bouwlaag wordt maximaal 3.5m gerekend.</p>

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.2 inplanting Afstand tot de perceelsgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • afstand tot de rooilijn: min.5m. • afstand tot de zijperceelsgrenzen: 0m bij koppeling of min. 4m waar niet gekoppeld wordt. • afstand tot de achterperceelsgrens: 0m bij koppeling met een gelijkwaardige constructie of min. 5m bij niet koppelen langs deze zijde. <p>2.3 dakvorm De dakvorm is vrij. Groendaken kunnen voorzien worden.</p> <p>2.4 bij koppeling De dakvormen, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op de aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen aanpalende gebouwen. De delen van de bestaande gevel op de zijkavelgrens waar niet tegenaan wordt gebouwd of die visueel zichtbaar blijven, dienen op een harmonieuze en esthetisch verantwoorde manier afgewerkt te worden.</p> <p>2.5 materiaalgebruik Gebouwen moeten opgetrokken worden in kleinschalige, eigentijdse en duurzame materialen. Felle kleuren, afwijkend t.o.v. de omgeving worden geweerd.</p> <p>Het plaatsen van fotovoltaïsche cellen, zonneboilers en dakvlakramen in en op het dak en/of op de gevels die niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein, is toegelaten, mits deze zich op een esthetisch verantwoorde manier integreren.</p>	

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Zijn verboden: betonpanelen, geprofileerde metaalplaten, plasticpanelen en golfplaten.</p> <p>3 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>3.1 Inrichtingsvoorschriften waterafvoer</p> <p>Gescheiden aansluiting is verplicht wanneer op het openbaar domein een gescheiden stelsel aanwezig is. Nieuwe ontsluitingen dienen voorzien te zijn op gescheiden waterafvoer.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afvalwater Afvalwaterafvoer dient aangesloten te worden op het openbare rioleringsstelsel. Lozen op waterlopen, al dan niet ingebuisd is niet toegestaan. • Hemelwater Opvang, buffering en herbruik van hemelwater van het hoofdgebouw is verplicht alvorens vertraagd af te voeren naar de openbare riolering. Rechtstreekse lozing van hemelwater in natuurlijke waterlopen is verboden. Verhardingen dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen of dienen af te vloeien voor infiltratie op eigen terrein. Indien hemelwater afkomstig van de verhardingen niet kan infiltreren, dient het opgevangen en gebufferd te worden alvorens vertraagd af te voeren. Opvang en buffering kan gemeenschappelijk georganiseerd worden binnen de verkaveling wanneer deze gerealiseerd wordt als 1 project, al dan niet gefaseerd. Hierbij dient duidelijk aangegeven te worden hoe deze opvang en buffering gebeurt en dat deze voldoende is voor het verharde oppervlak. 	

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>3.2 Inrichtingsvoorschriften ontwikkeling terrein</p> <p><i>3.2.1 wegenis en ontsluiting</i></p> <p>De wegenis wordt tot een minimum beperkt zonder de ontsluiting van de woningen te hinderen, de rijweg dient minimaal 5m breed te zijn, tussen de perceelsgrenzen dient het openbaar domein minimaal 7m breed te zijn.</p> <p>Wegenis voor gemotoriseerd verkeer wordt uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Wegenis voor voetgangers, fietsers of parkeerplaatsen wordt uitgevoerd in open verharding.</p> <p>Ontsluiting van de zone gebeurt via de Wilskerkestraat. De ontsluiting is symbolisch, in geel geblokte lijn overlay, op het bestemmingsplan aangeduid en kan ten opzichte van zijn as verschoven worden over max. 20m binnen de zonegrenzen en is bedoeld voor openbaar domein en alle aanverwante voorzieningen.</p> <p>Een fiets- en voetgangersverbinding is symbolisch, in bolletjeslijn in overlay, op het bestemmingsplan aangeduid en dient minimaal 3m breed te zijn. De fiets- en voetgangersverbinding kan maximaal 30m in oostelijke richting ten opzichte van de as verschoven worden.</p> <p><i>3.2.2 groenvoorziening</i></p> <p>Langs de noordelijke zonegrens dient een bomenrij te worden voorzien onder de vorm van streekeigen hoogstam- of knotbomen. De bomen dienen op maximaal 10m tussenafstand ingeplant te worden voor hoogstambomen en 5m tussenafstand voor knotbomen. De bomen dienen van eenzelfde soort te zijn.</p> <p>Langs de noordelijke grens dient eveneens uniforme een streekeigen haag voorzien te worden met een hoogte tussen 1.20 en 1.5m.</p>	<p>Openbaar domein kan pleinen, groenzones, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, ruimte voor water e.d. omvatten, alsook ruimte voor alle nutsvoorzieningen als verlichting, parkmeubilair e.d.</p> <p>zowel de ontsluitingsweg naar de Wilkerkestraat als op privaat terrein, zie ook inrichting individuele percelen punt 3.3.1</p>

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>3.3 Inrichtingsvoorschriften individuele percelen</p> <p>Min. 1 autostandplaats per woning is verplicht. Losse garages of carports dienen achter de voorbouwlijn te worden ingeplant (zie ook 3.3.2 bijgebouwen).</p> <p>Campers, caravans, vrachtwagens/trekkers, wrakken en andere verplaatsbare constructies mogen niet permanent op eigen terrein in openlucht gestald worden.</p> <p><i>3.3.1 inrichting van de onbebouwde ruimte</i></p> <p>De niet bebouwde delen van individuele percelen dienen ingericht te worden als tuin. Kleinschalige constructies eigen aan de tuin zijn hierbij toegestaan. Voor de percelen grenzend aan de landbouwzone geldt een bouwvrije strook van minimaal 5m t.o.v. de zonegrens.</p> <p>De niet bebouwde ruimte kan maximaal 30% verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient in open materialen uitgevoerd te worden of af te vloeien voor infiltratie op eigen terrein.</p> <p>Hemelwater dat niet kan infiltreren of verdampen dient opgevangen en gebufferd te worden op eigen terrein alvorens vertraagd af te voeren. Bij groepsprojecten kan een gemeenschappelijke buffering binnen de zone voorzien worden.</p> <p>Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan met een max. hoogte van 2m vanaf de voorbouwlijn naar achter toe. Tussen de rooilijn en de voorbouwlijn mogen afsluitingen maximaal 1.20m zijn.</p> <p>Afsluitingen mogen bestaan uit draadafsluitingen eventueel met beton onderplaat, levende hagen, hekwerk</p>	<p>Onder een autostandplaats wordt een garage, carport of standplaats in openlucht gerekend.</p>

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Houten panelen, plastic of beton afsluitingen en metselwerk zijn uitgesloten.</p> <p>Ter hoogte van de rooilijn is een groene levende haag verplicht van max. 1.20m en in streekeigen beplanting.</p> <p>Ter hoogte van het agrarisch gebied is een uniforme groenzone verplicht bestaande uit een uniforme streekeigen haag met een hoogte tussen 1.20m en 1.50m en gelijke hoogstam- of knobomenrij in streekeigen beplanting met een minimale tussenafstand van 10m voor hoogstambomen en 5m voor knobomen.</p> <p>De bomenrij en haag dient uniform te zijn voor alle percelen die grenzen aan de landbouwzone.</p> <p><i>3.3.2 Bijgebouwen</i></p> <p>Losstaande constructies of bijgebouwen fysisch geen deel uitmakend van het hoofdvolume, kunnen binnen onderhavige zone voorzien worden, mits volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de totale grondoppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40m²; inclusief carports • Er wordt gestreefd om bijgebouwen op een harmonieuze manier te koppelen aan een gelijkaardige constructie. Indien dit niet mogelijk dient het bijgebouw op minimum 1m van de perceelsgrens te worden ingeplant. Voor percelen grenzend aan de landbouwzone dienen de bijgebouwen deel uit te maken van het hoofdgebouw. • bijgebouwen dienen achter de woning te worden ingeplant; met uitzondering van carports (zie onderstaand). • de gebruikte materialen dienen eigentijds, duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn; • bouwhoogte max. 4m; • carports: het plaatsen van carports naast het hoofdgebouw is toegestaan mits volgende bijkomende voorwaarden: 	

VERORDENEND	
stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> • kan slechts aan één zijde van het hoofdgebouw worden ingeplant en dient er aan gekoppeld te worden; • een carport is een constructie die minstens aan 3 zijden open is waaronder de voor- en achterzijde; • de materiaalkeuze dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw of in hout. • de bouwlijn van de carport dient minimaal 1m achter de voorbouwlijn van de woning ingepland worden; • maximale hoogte 3m, maximale breedte 3m. 	

ART. 2: ZONE VOOR LANDBOUW

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor beroepslandbouw.

De zone is bouwrij met uitzondering van alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering en ingrepen in functie van waterbeheersende werken en natuurontwikkeling.

Deze zone behoort tot de gebiedscategorie Landbouw.

