

# Stedenbouwkundige voorschriften

# Inhoudsopgave

<b>LEESWIJZER .....</b>	<b>2</b>
<b>ALGEMENE BEPALINGEN .....</b>	<b>3</b>
art.1.    Voorafgaande voorschriften .....	3
art.1.1.  Begrenzing van het RUP .....	3
art.1.2.  Waterhuishouding.....	3
art.1.3.  Nutsvoorzieningen.....	3
art.1.4.  Architecturale vormgeving en materiaalgebruik.....	3
art.1.5.  Terminologie .....	4
<b>BEPALINGEN PER ZONE .....</b>	<b>5</b>
art.2.    Zone voor openbare wegenis .....	5
art.3.    Woonzones .....	5
art.3.1.  Zone voor woonproject .....	5
art.3.2.  Zone voor gesloten bebouwing .....	7
art.4.    Zone voor tuinen .....	9
art.5.    Zone voor plein .....	9

## LEESWIJZER

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke verordenende voorschriften en een eventuele toelichting voor dit voorschrift. Deze toelichtingen zijn steeds *cursief* aangeduid en hebben geen enkele verordenende kracht. De toelichtingen zijn slechts richtinggevende verduidelijkingen van de verordenende bepalingen.

# ALGEMENE BEPALINGEN

## art.1. VOORAFGAANDE VOORSCHRIFTEN

---

### art.1.1. Begrenzing van het RUP

---

Het Ruimtelijke Uitvoeringsplan is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire stedenbouwkundige voorschriften ervan vullen elkaar aan.

### art.1.2. Waterhuishouding

---

De nodige maatregelen dienen te worden getroffen voor de afvoer van het hemelwater via een gescheiden rioleringsstelsel. Bij de afwatering van verharde oppervlakte in de buitenruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. De opvang en afvoer van het afvalwater en hemelwater dienen te gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel.

Toegangswegen, pleinen en parkeerzones moeten zo gerealiseerd worden dat de verhardingen worden beperkt tot het strikte minimum, zoals zones voor zware belastingen en/of veelvuldig gebruik, verhardingen boven ondergrondse constructies, betreding door rolstoelgebruikers en dergelijke.

### art.1.3. Nutsvoorzieningen

---

Het oprichten van noodzakelijke constructies en voorzieningen voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwingen aan deze constructies en voorzieningen is toegelaten mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen en op voorwaarde dat deze ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden.

Zonnepanelen worden bevestigd aan gebouwen en geïntegreerd in architectuur van het gebouw.

#### *Toelichting*

---

*Met nutsvoorzieningen worden oa. elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, publieke verlichting, bushaltes, rioleringsvoorzieningen, ed. beoogd.*

### art.1.4. Architecturale vormgeving en materiaalgebruik

---

Iedere constructie of groep van constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonieus geheel te vormen door gepast gebruik van de aard, kleur en duurzaamheid van de materialen, vormgeving, schaal en volume.

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van de constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. In principe zijn alle gevelmaterialen toelaatbaar indien ze esthetisch, zowel voor het betreffende gebouw als voor de omgeving, verantwoord zijn en getuigen van duurzaamheid en kwaliteit.

## art.1.5. Terminologie

---

<u>Aaneengesloten woninggroep</u>	Geheel van eengezins- en meergezinswoningen die samen één totaalvolume vormen.
<u>B/T – bebouwingsindex (%)</u>	Is de verhouding van het geheel van bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte van alle gelijkvloerse ruimtes van een gebouw tot de totale terreinoppervlakte van een perceel waar op gebouwd wordt, of desgevallend op alle percelen die deel uit maken van een totaalproject.
<u>Bouwhoogte</u>	De bouwhoogte is de gevelhoogte (hoogte dakrandprofiel bij plat dak) of de hoogte van de noklijn of –punt (bij een andere dakvorm). De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het vloerniveau van de gelijkvloerse verdieping.
<u>G/T groenterreinindex (%)</u>	De groen/terreinindex geeft de verhouding van de oppervlakte aan groen ten opzichte van de oppervlakte van het volledige terrein (%). Dit betekent bv. dat bij een groen/terreinindex van 1 de gehele zone waarover sprake dient gepland te worden.
<u>Kroonlijst</u>	De kroonlijst is het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak. De hoogte van de kroonlijst wordt gemeten vanaf het maaiveld tot dit snijvlak (tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak).
<u>Meergezinswoning</u>	Woonhuis waarin twee of meer woningen geheel of gedeeltelijk boven en/of naast elkaar gelegen zijn.
<u>Nokhoogte</u>	Hoogte van een bouwwerk met een hellend of gebogen dak die moet worden gemeten van het maaiveld tot de bovenkant van de nok van het hellende of gebogen dak
<u>Overdruk</u>	Overdrukken komen boven op de hoofdbestemmingen en hun verfijningen. Ze hebben betrekking op de inrichting van bepaalde gebieden en/of verschaffen bijkomende gegevens over de toepasbaarheid van bijzondere regelingen in deze gebieden
<u>V/T – vloerterreinindex (%)</u>	Is de verhouding van de totale vloeroppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van een perceel waarop gebouwd wordt of desgevallend van alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject. Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen die niet meer dan 1,5 m boven het maaiveld uitkomen worden niet meegerekend in de totale vloeroppervlakte. De afmetingen worden buitenwerks gemeten.
<u>Waterdoorlatende verhardingen en/of Halfverharde natuurlijke materialen</u>	Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: oa. poreuze betonstraatstenen, betonstraatstenen met drainage-openingen, grind- en dolomiet- verhardingen ... Deze materialen dienen steeds te passen in de context van de omgeving. Het gebruik van gebroken steenpuin en andere afbraakmaterialen wordt niet toegelaten.

# BEPALINGEN PER ZONE

## art.2. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

[gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur']

### Bestemming

De op het grafisch plan aangeduide zones voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand, onteigening of verwerving. De zone is bestemd voor een openbare lokale wegenis met de daarbij horende vrije ruimten.

### Inrichting

De inrichting van de openbare wegenis moet steeds gebaseerd zijn op het visueel samenhangende totaalbeeld van de verblijfsruimte, infrastructuren en voorzieningen in de omgeving met speciale aandacht voor een verkeersveilige verblijfsfunctie en kwalitatief en duurzaam materiaalgebruik. Bij de inrichting moet voldoende aandacht worden geschonken aan verkeersveiligheid en sociale veiligheid. Voorzieningen eigen aan de openbare wegenis zoals verlichting, signalisatie, nutsleidingen, straatmeubilair, parkeerruimten, beplantingen, voorzieningen voor openbaar vervoer... zijn toegelaten.

### Toelichting

*De zone voor openbare wegenis bestemt alle wegen en vrije ruimte die publiek toegankelijk zijn.*

## art.3. WOONZONES

### art.3.1. Zone voor woonproject

[gebiedsaanduiding 'wonen', subcategorie 'woongebied']

### Bestemming

De zone is bestemd voor gegroepede woningbouw in de vorm van eengezins- en/of meergezinswoningen met inbegrip van tuinen, groenzones, parkings en toegangen.

In nevenbestemming zijn eveneens vrije beroepen toegelaten, enkel op het gelijkvloers.

### Inrichting

#### Algemeen

Elke woninggroep – hetzij eengezinswoningen, hetzij meergezinswoningen of een combinatie van beide – binnen de zone voor woonproject dient ontworpen te worden volgens een globaal concept.

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet duidelijk aangegeven worden op welke wijze het voorgenomen project zich verhoudt tot bestaande elementen en/of nog te realiseren ontwikkelingen in de overige delen van de zone voor woonproject. De kwaliteit van het

woonproject als geheel op zich en als onderdeel van de gehele projectzone dient steeds gewaarborgd te zijn.

De architecturale invulling van de zone voor woonproject wordt geconcentreerd als een samenhangend geheel. Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonieus geheel te vormen door gepast gebruik van de aard, kleur en duurzaamheid van de materialen, vormgeving en volume.

## **Bebouwde ruimte**

### Inplanting

De woongebouwen mogen uitsluitend worden ingeplant in de daartoe aangeduide bebouwingszone. De voorste grens van de bebouwingszone geldt als verplichte bouwlijn voor 75% van de voorgevel.

### Afmetingen – gabariet

- Elke aaneengesloten woninggroep heeft een maximale footprint van 250 m<sup>2</sup>.
- De aaneengesloten woninggroepen kunnen maximaal per 2 gekoppeld worden door middel van een gemeenschappelijke toegang met verticale circulatie of een carport. Het volume waarmee deze koppeling gerealiseerd wordt dient minstens 2 m terug te springen in de voorgevel om te vermijden dat de gekoppelde volumes als één doorlopend volume ervaren worden.
- De afstand tussen de afzonderlijke woninggroepen bedraagt minimaal 12 m.
- In geval van meergezinswoningen bedraagt de afstand tussen de zijgevels en de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 6 m. In geval van aaneengesloten eengezinswoningen bedraagt de afstand tussen de zijgevel van de kopwoningen en de zijdelingse perceelsgrens minimaal 6 m.
- Er zijn maximaal 3 bouwlagen en 3 woonlagen toegelaten.
- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 10 m.
- De dakvorm is vrij. Bij hellend dak bevindt de nok zich maximaal 5 m boven de kroonlijst.
- Algemeen zijn uitpandige terrassen toegelaten mits zij maximaal 2 m uitsteken uit de aangeduide bebouwingszone. Langs de zijdelingse perceelsgrens met woning nr. 43 aan de Devlemincklaan zijn geen uitpandige terrassen toegelaten.

*Kopwoningen zijn de uiterste woningen van de aaneengesloten woningrij. Deze zijn volgens halfopen typologie gebouwd.*

## **Niet-bebouwde ruimte**

De niet-bebouwde ruimte dient ingericht te worden als private tuin of (semi)-publieke groene ruimte met bijhorende terrassen, speelruimten, pleinen, toegangen, fiets- en wandelpaden. Pleinen, toegangen en fiets- en wandelpaden zijn gewaarborgd toegankelijk voor rolstoelgebruikers en veiligheidsdiensten. Verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van

toegangen naar ondergrondse parkeervoorzieningen, pleinen, terrassen en wandelpaden. Pleinen, terrassen en wandelpaden dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen.

Bovengrondse autostaanplaatsen dienen rechtstreeks uit te geven op de openbare weg enis.

Alle inrichtingen die behoren tot de normale tuinuitrusting zijn toegelaten. Afsluitingen van de tuinen zijn toegestaan in levende hagen. De hoogte van de afsluiting bedraagt maximaal 1,80 m.

De groenterreinindex van de niet-bebouwde ruimte bedraagt minimaal 0,5. De samenstelling van het plantenmateriaal dient voor 80% te gebeuren op basis van streekeigen en inheemse laag- en hoogstammig groen.

De niet-bebouwde ruimte tussen de bestemmingsgrens en de voorgevel en tussen de verschillen bouwblokken dient bij te dragen tot een kwalitatief straatbeeld.

### **Parkeren**

Parkeervoorzieningen worden voorzien a rato van 2 parkeerplaatsen per woongelegenheid.

De parkeervoorzieningen worden gebundeld ingericht in een ondergrondse parkeerruimte. Voor eengezinswoningen kunnen, in uitzondering op deze regel, de parkeervoorzieningen gerealiseerd worden in een bovengrondse autostaanplaats, carport of garage.

### **Beheer**

Bij elke woongelegenheid moet minimaal 1 bijhorende parkeervoorziening beschouwd worden als een onlosmakelijk geheel zowel bij verkoop als verhuur.

## **art.3.2. Zone voor gesloten bebouwing**

[gebiedsaanduiding 'wonen', subcategorie 'woongebied']

### **Bestemming**

Zone bestemd voor ééngesinswoningen in aaneengesloten bebouwing. De hoofdfunctie binnen deze zone is wonen. Deze kan wel gecombineerd worden met een vrij beroep, uitsluitend op het gelijkvloers.

### **Inrichting**

#### **Bebouwde ruimte**

##### Inplanting

De bestemmingsgrens met de zone voor openbare weg enis geldt als verplichte bouwlijn.

### Afmetingen - gabariet

De minimum bouwdiepte bedraagt 8 m.

De maximum bouwdiepte bedraagt 12 m. Bij aanbouw tegen een bestaand gebouw met een bouwdiepte kleiner dan 12 m, dient de bouwdiepte op de verdiepingen beperkt te worden tot de diepte van het gebouw waar tegenaan wordt gebouwd.

Vanaf de achterste perceelgrens geldt minimum 5 m vrije zone.

De minimumbreedte van de woningen bedraagt 6 m.

De hoogte van de gebouwen wordt grafisch weergegeven op het plan.

- Bij grafische aanduiding 2 worden maximaal 2 bouwlagen toegelaten zijnde maximaal 5,6 m kroonlijsthoogte.
- Bij grafische aanduiding 1 is slechts 1 bouwlaag toegelaten, zijnde maximaal 5.5 m kroonlijsthoogte.

De gevels die palen aan artikel 5 'Zone voor plein' moeten behandeld worden als voorgevel en mogen geen blinde gevel zijn.

Hellend dak is verplicht. De nok mag maximaal 5 m boven kroonlijst uitsteken. Bij aansluiting op een bestaand gebouw met hellend dak dient, voor zover mogelijk, de dakhelling van het aanpalend gebouw gevolgd te worden.

### Uitsprongen uit het gevelvlak

#### - Voorgevel

Maximaal 0,5 m uit het voorgevelvlak.

Minimaal op 0,6 m van het verlengde van elke scheidmuur.

Minimaal 2,5 m boven het voetpadniveau.

#### - Vrijstaande zijgevel

Maximaal 0,5 m uit zijgevelvlak.

#### - Achtergevel

Maximaal 1,25 m uit het achtergevelvlak.

Beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte.

Minimaal 1,9 m van de perceelsgrens.

### **Niet-bebouwde ruimte**

De niet-bebouwde ruimte dient ingericht te worden volgens de bepalingen van de zone voor tuinen.

### **Parkeren**

Parkeervoorzieningen worden voorzien a rato van 1 garage per woongelegenheid.

*Deze bepaling heeft als doel om anonieme zijkanten aan het plein te vermijden.*



## art.4. ZONE VOOR TUINEN

[gebiedsaanduiding 'wonen', subcategorie 'woongebied']

### Bestemming

Zone voor de inrichting van private tuinen.

### Inrichting

Verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van terrassen. Terrassen dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen.

De groenterreinindex bedraagt minimaal 0,8.

Alle inrichtingen die behoren tot de normale tuinuitrusting zijn toegelaten.

Afsluitingen van de tuinen zijn toegestaan in levende hagen of materialen waarvan de architectuur in harmonie is met deze van het hoofdgebouw. De hoogte van de afsluiting bedraagt maximaal 1,80 m.

## art.5. ZONE VOOR PLEIN

[gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur']

De zone voor plein is een bestemming in overdruk. Binnen deze zone dient de onbebouwde ruimte ingericht te worden in functie van het creëren van een plein.

De inrichting moet steeds gebaseerd zijn op het visueel samenhangende totaalbeeld van de verblijfsruimte, infrastructuren en voorzieningen in de omgeving met speciale aandacht voor een verkeersveilige verblijfsfunctie en kwalitatief en duurzaam materiaalgebruik. Bij de inrichting moet voldoende aandacht worden geschonken aan verblijfskwaliteit, verkeersveiligheid en sociale veiligheid.

Doorgaand gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten.

Voorzieningen eigen aan pleininrichtingen zoals verlichting, signalisatie, nutsleidingen, straatmeubilair, parkeerruimten (maximaal 15 parkeerplaatsen), beplantingen, voorzieningen voor openbaar vervoer... zijn toegelaten.

Er dient minstens 1 hoogstammige boom per 200 m<sup>2</sup> voorzien te worden.