
RUP Vlezenbeek

VOORSCHRIFTEN
fase ontwerp II

versie GR2



Gemeente Sint-Pieters-Leeuw
Pastorijstraat 21 • 1600 Sint-Pieters-Leeuw

tel. 02 371 22 11



colofon

RUP Vlezenbeek

Opdrachtgever:

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Opdrachthouder:

D+A Consult nv – Meiboom 26 – 1500 Halle – info@da.be – www.da.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerpers,

Ann Lambrechts
erkend ruimtelijk planner

Joris Thijs
erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	voorstudie masterplan	16/03/2010 – cd	wro	1.1
2	voorontwerp + m.e.r.-screening	10/11/2010 – cd	she	2.1
	m.e.r.-screening – dossier ‘verzoek tot raadpleging’	06/12/2010 – cd	she	2.2
	versie pre-plenaire vergadering	23/12/2010 – cd	wro	2.3

RUP Vlezenbeek

3	versie plenaire vergadering	14/07/2011 – cv	wro	3.1
4	ontwerp versie GR1 (versie 1)	23/12/2011 – cv	wro	4.1
	ontwerp versie GR1 (versie 2)	17/01/2012 – tvb	ala	4.2
5	praatplan (heropstart)	01/07/2013 – gt	ala	5.1
6	voorontwerp II	20/12/2013 – tvb	ala	6.1
	voorontwerp II – versie mer-screening – verzoek tot raadpleging + plenaire vergadering	17/06/2014 – evl	ala	6.2
7	voorontwerp II – versie plenaire vergadering	31/10/2014 – evl	evl	7.1
8	ontwerp II versie GR1 (II)	18/06/2015 – gt/ala	ala	8.1
9	ontwerp II versie GR2	31/05/2016 – jt	ala	9.1

<p>Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw in zitting van</p> <p>Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Voorzitter</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van tot en met</p> <p>Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>
<p>Onderhavige voorschriften werden gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw, inclusief de aanpassingen aan deze voorschriften voortvloeiende uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek.</p> <p>Vanwege de Raad, De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Voorzitter</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>	<p>Voor eensluidend afschrift van de door de Gemeenteraad van Sint-Pieters-Leeuw, aanvaarde voorschriften, inclusief de aanpassingen voortvloeiend uit de uitgebrachte adviezen van de hogere overheid en de aanvaarde elementen uit de ingediende bezwaarschriften ingevolge het openbaar onderzoek.</p> <p>Vanwege het College, De Gemeentesecretaris</p> <p style="text-align: right;">De Burgemeester</p> <p style="text-align: center;">Gemeentezegel</p>

Inhoudstafel

Algemene bepalingen.....	7
Artikel 1. Voorafgaande bepalingen.....	7
Artikel 2. Terminologie.....	10
Bepalingen per zone.....	14
Artikel 3. Wegenis.....	14
Artikel 4. Wonen in de kern.....	16
Artikel 5. Wonen in de dorpsrand.....	26
Artikel 6. Markant erfgoed (overdruk).....	32
Artikel 7. Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.....	34
Artikel 8. Parkgebied.....	43
Artikel 9. Sport en spel.....	47
Artikel 10. Gecompartimenteerd landbouwgebied ‘Vlezenbeek’.....	49
Artikel 11. Waterloop en natuurlijke oeverstroken.....	59

LEESWIJZER

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke verordenend voorschriften en een eventuele toelichting bij 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

Artikel 1. Voorafgaande bepalingen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Voor de nog-niet-uitgevoerde en de nog-niet-vervallen verkavelingen gelden overgangs-bepalingen (cf. artikel 1.4)

Elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

VERORDENENDE BEPALINGEN

1.1. Algemene bepalingen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften vullen elkaar aan en kunnen niet los van elkaar geïnterpreteerd worden. Beiden hebben verordenende kracht binnen de grenzen van het plan.

Bij invoegen treden van dit RUP worden de verschillende vergunde en niet-vervallen verkavelingen afgeschaft. De ruimtelijke voorschriften van het RUP vormen de nieuwe basis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

1.2. Archeologisch erfgoed

Voor de aanvang van alle bouwwerken die aanzienlijke bodemingrepen vereisen, dient men de mogelijkheid tot archeologische prospectie gevolgd door eventuele opgravingen te verzekeren.

1.3. Bepalingen m.b.t. waterhuishouding en -beheer

1.3.1 Duurzame waterhuishouding

Binnen het plangebied wordt een duurzame waterhuishouding vooropgesteld. Indien bebouwing of verhardingen voorzien worden moet de maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater gewaarborgd worden. In de onbebouwde zones zullen landschappelijk gekaderde ingrepen (grachten, wadi's, waterpartijen...) voor de opvang en retentie van hemelwater zorgen. In functie van een duurzaam watergebruik wordt het opgevangen hemelwater maximaal aangewend voor functioneel gebruik.

Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuren bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken.

Elk nieuw initiatief waarvoor een vergunning nodig is (een stedenbouwkundige, een milieuvergunning of een andere) en elk plan of programma moet voor de goedkeuring aan de watertoets onderworpen worden. Hierbij wordt ondermeer nagegaan of het gebied waarvoor een vergunning wordt aangevraagd al dan niet overstromingsgevoelig is en wat de impact van het initiatief op het overstromingsregime is.

1.3.2 Behandeling afval- en hemelwater

De opvang en afvoer van het afval- en hemelwater dienen te gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel. Indien er geen aansluiting op een afvalwaterzuiveringsinstallatie mogelijk is, dient een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) of een kleine waterzuiveringsinstallatie (KWZI) te worden aangelegd. Bij de afwatering van verharde oppervlakte in de buitenruimte dienen de nodige maatregelen genomen te worden om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen.

1.3.3 Ingrepen in kader van integraal waterbeleid

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn in het kader van integraal waterbeleid zijn toegelaten in zover dat de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden en volgende aspecten nagestreefd worden:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen.

Deze werken, handelingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden indien ze de hoofdbestemming van het gebied niet in gedrang brengen.

1.4. Overgangsmatregelen

Bestaande nog-niet-uitgevoerde en nog-niet-vervallen verkavelingen blijven bestaan conform de bepalingen in de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening (cf. tot 5 jaar na de datum van vergunning)

Bestaande vergunde functies en gebouwen die afwijken van de planvoorschriften kunnen behouden blijven binnen de bestaande volumes en voor zover deze activiteiten geen rook-, reuk-, lawaai- en/of andere hinder veroorzaken die schadelijk is voor de hoofd- en nevenbestemmingen van het gebied.

Verbouwwerken binnen het bestaande volume waarbij een bestaande activiteit behouden blijft die niet overeenstemt met de voorschriften van de betreffende zone, kunnen worden toegestaan.

Bij nieuwbouw dient de nieuwe functie en het bouwvolume overeen te komen met de voorschriften voorgeschreven bestemming.

1.5. Verhardingen

Verhardingen in de onbebouwde ruimte dienen tot een minimum beperkt te worden. Bovendien moeten de noodzakelijk verhardingen in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende en/of half-verharde materialen.

1.6. Waterlopen

De bestaande waterlopen worden over het volledige plangebied behouden zoals vastgelegd in de Vlaamse Hydrografische Atlas.

1.7. Plantmateriaal

Bij de groenaanleg in het gebied dient gebruik gemaakt te worden van streekeigen en inheems plantmateriaal.

Artikel 2. Terminologie

TERM

45° - regel

Aaneengesloten bebouwing

Bedrijfsgebouw

Bestaande bedrijfszetel

Bouwhoogte

Bouwlijn

Bouwwolume

VERKLARING

Bij toepassing van de 45° regel dient de inplantingsafstand van de bebouwing ten opzichte van de bestemmingsgrens of de aanpalende bebouwing minimaal gelijk te zijn aan de bouwhoogte van het bouwwolume.

Alle bebouwing opgericht met gemene zijgevels of wachtgevels om aldus met de aanpalende bebouwing een bouwlint te vormen.

Een gebouw dat bedoeld is voor productie, distributie, bewerking van goederen of het organiseren van diensten.

Onder bestaande bedrijfszetels worden zowel de bedrijfszetels waar momenteel landbouwactiviteiten in plaatsvinden als voormalige bedrijfszetels waarin zich een nieuw of geherlokaliseerd landbouwbedrijf komt vestigen.

Hoogte van een gebouw gemeten van het natuurlijk maaiveld tot afgewerkte dakrand bij gebouwen met een plat dak of tot kroonlijst bij gebouwen met een hellend dak.

De bouwlijn is de uiterste bouwgrens voor de voorgevel ten opzichte van het openbaar domein.

Het bruto bouwwolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.

B/T –index

De bebouwingsindex is de verhouding van de bebouwde oppervlakte (footprint) tot de totale oppervlakte van het terrein waarop gebouwd wordt.

Co-housing of groepswonen

ook gemeenschappelijk wonen of samenhuizen genoemd. Hierbij wonen verschillende gezinnen of personen samen en hebben ze elk eigen privéruimtes in de vorm van volledig gescheiden woningen, naast een aanzienlijk aantal gemeenschappelijke ruimtes zoals bijvoorbeeld een tuin, speelruimte, vergaderlokaal, polyvalente ruimte, televisie- of computerkamer, kindercrèche, werkplaats, wasruimte en dergelijke. Eigen aan een project van gemeenschappelijk wonen is de combinatie van de uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen en het participatief proces met alle bewoners voor zowel planning en ontwerp van het project als voor management van de site.

Onder gemeenschappelijke ruimtes worden geen vides, open terrassen, garages, gemeenschappelijke bergingen, gemeenschappelijke gangen, gemeenschappelijke traphallen en technische lokalen meegerekend.

Constructie

Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaand uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend 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.

G/T - index

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 waarvan sprake dient beplant te worden.

Herbouwen

Een constructie volledig afbreken, of meer dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de gehele of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

Hoofdbestemming

De hoofdbestemming is de verplichte invulling van de bestaande en op te richten gebouwen. De hoofdbestemming neemt minimaal 50% van de totale vloeroppervlakte in.

Hoogstam

Onder hoogstam wordt een hoogstammige boom verstaan, met inbegrip van hoogstammige fruitbomen. Onder hoogstammige boom wordt verstaan een boom die tenminste 5 m hoog is en op 1 m een omtrek van tenminste 30 cm heeft. Knotwilgen vormen een uitzondering op deze maten en zijn altijd hoogstam.

Instandhoudingswerken

Werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Kleine landschapselementen

Lijn- of puntvormige elementen met inbegrip van de bijhorende vegetaties waarvan het uitzicht, de structuur of de aard al dan niet resultaat zijn van menselijk handelen, en die deel uitmaken van de natuur; zoals: bermen, bomen, bronnen, dijken, graften, houtkanten, hagen, holle wegen, hoogstamboomgaarden, perceelsrandbegroeiingen, sloten, struwelen, poelen, veedrinkputten en waterlopen.

Kroonlijsthoogte

Hoogte van een gebouw gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel (bij gebouwen met platte daken) of tot de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot (bij gebouwen met hellende daken).

Nevenbestemming

Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de betreffende zone. De nevenbestemming neemt maximaal 50% van de totale vloeroppervlakte in.

Overdruk

Overdrukken komen boven op de hoofdbestemmingen voor. Ze hebben betrekking op de inrichting van bepaalde gebieden en/of verschaffen bijkomende gegevens over de toepasbaarheid van bijzondere regelingen in deze gebieden.

Straatbeeld

Het straatbeeld is het uitzicht op het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte, hetzij een straat of plein.

Verbouwing

Een aanpassingswerk doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.

Vergund gebouw en vergund geacht gebouw

Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden te allen tijde geacht te zijn vergund.

Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

V/T - index

De verhouding van de totale vloeroppervlakte tot de totale oppervlakte van het terrein waarop gebouwd wordt gelegen binnen eenzelfde bestemming.

Waterdoorlatende materialen en half-verhardingen

Alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende betonstraatstenen, dolomiet, grind ... Het gebruik van gebroken steenpuin en andere afbraakmaterialen is verboden.

Bepalingen per zone

Artikel 3. Wegenis

Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Bij de inrichting moet voldoende aandacht worden geschonken aan verblijfskwaliteit, verkeersveiligheid, groeninrichting en sociale veiligheid.

VERORDENENDE BEPALINGEN

3.1. Openbare wegen

3.1.1 Bestemming

De zone is bestemd voor een openbare lokale wegenis met de daarbij horende vrije en publieke ruimten.

De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand, onteigening of verwerving.

3.1.2 Inrichting

Alle werken en handelingen in functie van de inrichting van de lokale wegenis, de daarbij horende vrije ruimten en de opwaardering van de publieke ruimte zijn toegelaten.

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.

Voorzieningen eigen aan de openbare wegenis zoals verlichting, signalisatie, nutsleidingen, straatmeubilair, parkeerruimten, beplantingen, voorzieningen voor openbaar vervoer ... zijn toegelaten.

3.2. Openbare voetwegen

3.2.1 Bestemming

De zone is bestemd voor openbare voetwegen met de daarbij horende infrastructuur, afgestemd op laagdynamische recreatie.

Goed ingerichte voetwegen met fietsmogelijkheden dragen bij aan een verkeersveilig karakter voor de kern van Vlezenbeek. Ze kunnen fragmenten vormen van een ruimer recreatief routenetwerk. Aspecten zoals onder meer wegprofiel en materiaalgebruik dienen een veilig en comfortabel gebruik voor fietsers en voetgangers te garanderen.

Deze overdruk vervolledigt het netwerk van de openbare voetwegen. Het tracé wordt indicatief aangeduid op het grafisch plan en geeft weer tussen welke punten een verbinding gerealiseerd moet worden.

Goed ingerichte voetwegen met fietsmogelijkheden dragen bij aan een verkeersveilig karakter voor de kern van Vlezenbeek. Ze kunnen fragmenten vormen van een ruimer recreatief routenetwerk. Aspecten zoals onder meer wegprofiel en materiaalgebruik dienen een veilig en comfortabel gebruik voor fietsers en voetgangers te garanderen.

De richtlijnen van het vademecum voetgangersvoorzieningen/fietsvadecum dienen als uitgangspunt.

3.2.2 Inrichting

Het tracé van de openbare voetwegen is minimaal 1,75 m breed. Deze wegen kunnen geflankeerd worden door onverharde bermen. De voetwegen dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende verhardingen en/of half-verharde natuurlijke materialen.

3.2.3 Beheer

De gemeente staat in voor het beheer. Het beheer dient een comfortabel en veilig gebruik voor fietsers en voetgangers te waarborgen.

3.3. Voetgangers- en fietsverbindingen (overdruk en indicatief)

3.3.1 Bestemming

Indicatieve voetgangers- en fietsverbindingen zijn bestemd voor het aanvullen van het netwerk van openbare voetwegen met daarbij horende infrastructuur afgestemd op laagdynamische recreatie.

Deze bestemming in overdruk geeft aanduiding van verplicht te realiseren voetgangers - en fietsverbindingen. Tussen het begin- en eindpunt van ieder tracé dient er verplicht een voetgangers- en fietsverbinding te worden gerealiseerd. Het tracé van de voetgangers- en fietsverbinding is indicatief aangeduid op grafisch plan. Het tracé kan afwijken van het aangeduide tracé op het grafisch plan doch dient wel binnen de onderliggende bestemming gerealiseerd te worden.

Gemotoriseerd verkeer is verboden, uitgezonderd in functie van onderhoud.

3.3.2 Inrichting

De minimale breedte van deze voetgangers- en fietsverbindingen dient zoveel mogelijk te worden afgestemd op de normen uit het vademecum voetgangersvoorzieningen en het fietsvadecum. Ze dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende verhardingen en/of half-verharde natuurlijke materialen.

3.3.3 Beheer

De gemeente staat in voor het beheer. Het beheer dient een comfortabel en veilig gebruik voor voetgangers en fietsers te waarborgen.

Artikel 4. Wonen in de kern

Gebiedscategorie: wonen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

In functie van het behoud van het dorpskarakter wordt nadrukkelijk gekozen voor eengezinswoningen. De oprichting van meergezinswoningen wordt beperkt tot specifiek daartoe vastgelegde locaties waar de verdichting en de versterking van de dorpskernstructuur kan ondersteund worden.

Gezien het toeristisch potentieel (fiets- en wandeltoerisme) worden kleinschalige logies toegelaten. De aanvraag dient wel voor voorafgaand advies voorgelegd te worden aan Toerisme Vlaanderen.

VERORDENENDE BEPALINGEN

4.1. Algemeen

4.1.1 Bestemming

Hoofdbestemming

Volgende bestemmingen zijn toegelaten:

- wonen in de vorm van grondgebonden eengezinswoningen met bijhorende tuinen.
- nieuwe meergezinswoningen zijn uitsluitend toegelaten in de specifiek daartoe aangeduide overdruk 'Meergezinswoningen'
- socio-culturele voorzieningen in combinatie met de woonfunctie zijn uitsluitend mogelijk in het gebied voor kernversterking.

Nevenbestemming

De volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden toegelaten:

- kleinschalige kantoren en handelsinrichtingen;
- vrije beroepen;
- diensten;
- ambachten;
- horeca;
- gemeenschapsvoorzieningen;
- toeristische logies met maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden.

De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen dienen kleinschalig, complementair en verweefbaar te zijn met de woonfunctie. Ze mogen de mobiliteit en de woonfunctie niet nadelig beïnvloeden. Aan het wonen verwante voorzieningen en activiteiten mogen enkel ingericht worden op de gelijkvloerse verdieping met uitzondering van toeristische logies.

Verboden bestemmingen

Binnen de projectgebieden A en B zijn volgende bestemmingen niet toegelaten:

- kleinschalige kantoren en handelsinrichtingen;

- diensten;
- sociaal-culturele inrichtingen;
- ambachten;
- hotels.

4.1.2 Bestaande (landbouw)bedrijfszetels

Bestaande (landbouw)bedrijfszetels kunnen behouden, verbouwd of uitgebreid worden. De mogelijke uitbreidingsbehoefte dient gemotiveerd te worden en kan enkel ondersteund worden zover de vereiste werken inpasbaar zijn binnen het woongebied. Daarnaast gelden voor werken en handelingen aan bestaande of nieuwe bedrijfsgebouwen de volgende beperkingen:

- nieuwe gebouwen en constructies dienen qua omvang en hoogte afgestemd te zijn op de huidige gebouwen en constructies;
- het zichtbaar gebruik van ruwbouwmaterialen, van weinig duurzame materialen als golfplastic, van asbesthoudende materialen, ... wordt uitgesloten.

Bij stopzetting van de activiteiten mogen nieuwe (landbouw)bedrijfszetels in deze panden worden ondergebracht indien zij aan de hoger gestelde voorwaarden voldoen.

4.1.3 Parkeervoorzieningen

De parkeervoorzieningen kunnen geïntegreerd worden in de bebouwing en/of ondergronds of in de onbebouwde ruimte palend aan de openbare wegenis ingericht worden.

Voor aantallen en overige bepalingen: zie gemeentelijke parkeerverordening Sint-Pieters-Leeuw

De inrichting van de parkeervoorzieningen mag geen aanleiding vormen om het volledige terrein te verharderen. Indien de parkeervoorzieningen worden gerealiseerd in de onbebouwde ruimte, dienen de parkeervakken uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen en/of halfverhardingen.

4.1.4 Afsluitingen

Afsluitingen kunnen bestaan uit gesloten muurconstructies, levende hagen, al dan niet in combinatie met draadwerk en palen. Gesloten muurconstructies zijn niet toegelaten langs openbare wegenis en openbare voetwegen.

Het gebruik van ruwbouwmaterialen en betonplaten is verboden. Hoogte afsluitingen langs de openbare wegenis en openbare voetwegen: maximaal 1,5 m. Overige afsluitingen maximaal 2 m.

Afsluitingen langs de bestemmingsgrens met de openbare wegenis dienen een harmonische integratie met de karakteristieke dorpscontext en architecturale kwaliteit te waarborgen onder andere door een gepast materiaalgebruik, door kleur en duurzaamheid en door vormgeving.

Door langs de Kerkweg afsluitingen te voorzien in levende materialen en deze te beperken in hoogte verbetert de belevingswaarde van deze openbare

voetweg.

In functie van de gewenste schaal en korrelgrootte wordt een minimale woondichtheid van 15 wo/ha nagestreefd.

De aaneengesloten bebouwing vormt een intrinsiek kenmerk van de dorpskern. Door woningen minstens per 2 te koppelen wordt de aaneengesloten bebouwingstypologie verder gezet. Zo zal de dorpskern duidelijker geprofileerd worden.

Voor de bebouwing in de kern wordt gestreefd naar een meer compact weefsel met aangepaste straatprofielen. De inplanting van de gebouwen op beperkte afstand van de openbare weg is bepalend voor de beleving van de ruimte. Deze aanleg ondersteunt het gewenste snelheidsregime en draagt op die wijze bij tot een aangename woonomgeving.

Een ruimere onbebouwde zijstrook bij halfopen bebouwing kan opgelegd worden in functie van de bezonning en de privacy van de aanpalende percelen.

4.1.5 Verlichting

Voor de socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen is het plaatsen van verlichting toegelaten in functie van de veiligheid en het gebruik. Bij de inplanting en de keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting) dient er rekening gehouden te worden met de privacy van de omwonenden.

4.2. Centraal woongebied

4.2.1 Inrichting bebouwde ruimte

Bouwtypologie

Woningen worden minstens per 2 gekoppeld.

Inplanting van de gebouwen

De voorgevel volgt daar waar mogelijk steeds de bouwlijn van aanpalende percelen zodat een coherent straatbeeld ontstaat. De maximale inplantingsafstand van de voorgevel ten opzichte van de bestemmingsgrens met de openbare weg bedraagt 5,00 m.

Vrijstaande zijgevels respecteren een minimale afstand ten opzichte van de zijkavelgrens van 3 m. Er dient steeds te worden aangesloten op bestaande wachtgevels op de aanpalende zijkavelgrens of zijkavelgrenzen.

Bouwdiepte

Volgende minimale en maximale bouwdieptes dienen gerespecteerd te worden

- Minimale bouwdiepte 8 m
- Maximale bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping 15 m
- Maximale bouwdiepte van de overige verdiepen 12 m

Bouwhoogte

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7 m.

De hoogte van de nok mag zich nooit meer dan 6 m boven de kroonlijst bevinden.

Bouwlagen – woonlagen

Er zijn maximaal 2 volwaardige bouwlagen toegelaten, exclusief de dakverdieping.

Platte daken kunnen waar functioneel mogelijk en aangewezen worden ingericht als groendak of als terras, mits respect van de privacy van aangelanden.

Binnen de dakverdieping is een derde woonlagen toegelaten binnen maximaal toegelaten dakvolume. Bij platte daken kan een derde bouwlaag worden voorzien als een teruggetrokken dakverdiep binnen het maximaal toegelaten dakvolume. Het teruggetrokken dakverdiep heeft een maximale bouwhoogte van 3 m ten opzichte van de afgewerkte dakrand

Daken

De dakvorm is vrij, met een maximale dakhelling van 45°.

Dakkapellen of dakuitbouwen toegelaten op voorwaarde dat ze:

- minimaal 0,6 m terugspringen in het dak t.o.v. het gevelvlak;
- minimaal 0,8 m verwijderd zijn van de zijgevels;
- maximaal 2 m hoog zijn gemeten vanaf de kroonlijst of afgewerkte dakrand;
- maximaal 2/3 van de gevelbreedte in beslag nemen

Geveluitbouwen en uitsprongen uit het gevelvlak

In het geval van vrijstaande constructies is de toepassing van geveluitbouwen en uitsprongen uit het gevelvlak vrij, zover ze buiten de openbare weg is gesitueerd zijn.

In het geval van gekoppelde bebouwing, al dan niet opgericht op de grens met de openbare weg is, en voor vrijstaande woningen opgericht op de grens met de openbare weg is, gelden voor geveluitbouwen en uitsprongen uit het gevelvlak de volgende specifieke voorwaarden:

- minimaal 0,8 m verwijderd zijn van de zijgevels;
- met een minimale vrije hoogte van 3 m tussen het maaiveld en de uitbouw of uitsprong;
- met een maximale uitsprong van 1,5 m ten opzichte van de bouwlijn;
- gedimensioneerd zijn volgens het ritme van de gevel;
- maximaal 2/3 van de gevelbreedte in beslag nemen en zonder de kroonlijst van het dak te overschrijden.

4.2.2 Inrichting onbebouwde ruimte

Voortuinen

De onbebouwde ruimte tussen de openbare weg is en de voorgevellijn van het hoofdgebouw wordt beschouwd als voortuin. Deze zone dient zodanig te worden aangelegd dat deze bijdraagt tot een kwalitatief straatbeeld.

Voor woningen

Minstens 50% van de oppervlakte van de voortuin en per perceel, dient te worden beplant. Verhardingen zijn

toegelaten voor de aanleg van toegangen, opritten en parkeervoorzieningen Enkel waterdoorlatende verhardingen en/of natuurlijke materialen zijn toegelaten, tenzij dit om functionele redenen niet mogelijk is.

De maximumhoogte voor levende hagen en voor muurtjes bedraagt 1,5 m. Indien specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende maatregelen opgelegd worden.

Voor andere functies

De onbebouwde ruimte mag verhard worden voor toegangen, opritten en parkings. De inrichting wordt afgewerkt met groenvoorzieningen waarbij minimaal 20% van de voortuin en per perceel dient te worden beplant.

(Achter)tuinen

De onbebouwde ruimte dient te worden ingericht als tuin.

De G/T index van de tuinen bedraagt minimaal 0,7 ten opzichte van de totale oppervlakte van de (achter)tuin. De samenstelling van het plantenmateriaal dient overwegend te bestaan uit streekeigen en inheems laag- en hoogstammig groen. Enkel waterdoorlatende verhardingen en/of half-verharde natuurlijke materialen zijn toegelaten.

Bijgebouwen in de onbebouwde ruimte

De gezamenlijke oppervlakte van alle overdekte constructies in tuinen mag nooit meer dan 10% van de volledige tuinoppervlakte bedragen en wordt beperkt tot maximaal 30 m². Constructies in tuinen worden opgericht volgens de volgende voorwaarden:

- zoveel mogelijk aansluitend bij het hoofdgebouw en nooit dichterbij dan 3 m van de bestemmingsgrens;
- maximale kroonlijsthoogte 3,00 m. Dakvorm vrij. Nokhoogte maximaal 4 m;
- minimale afstand van 2,00m tot de eigendomsgrens. Mits akkoord van de aanpalende eigenaars mogen zij op de eigendomsgrens gebouwd worden.

De inrichting van de woonfunctie in deze gebouwen is verboden.

Hergebruik van bestaande gebouwen in tuinen

Bestaande duurzame, vergunde of vergund geachte constructies in tuinen kunnen hergebruikt en verbouwd worden binnen hun bestaande volume. De inrichting van de woonfunctie in deze gebouwen is verboden. Indien de totale bouwoppervlakte van deze constructies 30 m² of meer bedraagt, wordt de oprichting van andere overdekte constructies in de betreffende tuinen verboden.

De inrichtingsstudie kan beschouwd worden als een uitgebreide beschrijvende nota in kader van de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning. De inrichtingsstudie is een toelichtend document dat de vergunningverlenende overheid moet toelaten een duidelijk inzicht te krijgen in het ontwikkelen van de projectzone.

In de inrichtingsstudie dient bijzondere aandacht uit te gaan naar de integratie van principes voor duurzaam bouwen, zoals de toepassing van groendaken, zonnepanelen, waterrecuperatie, ...

Richtinggevend wordt er voor een kwalitatief project (cf. op basis van het ontwikkelingsplan) een dichtheid van 25 woningen per hectare over de gehele projectzone aanvaard. Bij de inrichting van erkende assistentiewoningen geldt dat de dichtheid mag stijgen à ratio van 1 assistentiewoning (serviceflat) = 0,7 gewone wooneenheid.

Binnen het gebied kunnen vernieuwende bouwtypologieën worden ontwikkeld waar verschillende individuele wooneenheden al dan niet met privaat tuingedeelte voorzien in gedeelde

4.3. Projectgebied A

4.3.1 Ontwikkelingsplan

De projectzone dient te worden ingericht volgens globaal concept. Deze inrichting volgens globaal concept kan aangetoond worden door een ontwikkelingsplan als informatief document toe te voegen aan de vergunningsaanvraag. Het ontwikkelingsplan geeft een volledig inzicht op de invulling van het gebied. Het dient een gezamenlijke visie te bevatten voor de inpassing in de omgeving, de toegankelijkheid van deze gebieden, ontsluiting, vormgeving, bebouwing en inplanting, architectuur, duurzaam materiaalgebruik, afwatering, (semi-) publieke ruimte, parkeerruimte, groeninrichting, de kwalitatieve inrichting van de omgeving en de eventuele fasering.

Het ontwikkelingsplan dient zowel grafisch als tekstueel de verantwoording van de potentiële ingrepen en te wijzigen elementen weer te geven. Grafisch dient dit te gebeuren door het opmaken van een inrichtingsplan waarin het voorgestelde programma wordt verduidelijkt. Het inrichtingsplan bevat een grondplan met aanduiding van verschillende zonerings voor inplanting van de noodzakelijke elementen voor de uitvoering van het plan of project van de vergunningsaanvrager (de verkeerscirculatie, gebouwen, constructies, parkeerzones, groenzones, bijkomende verhardingen...) en alle andere gegevens die nodig zijn om het ontwerp te beoordelen voor zover dit betrekking heeft op de globale ontwikkeling van de projectzone.

4.3.2 Bebouwingscoëfficiënten

- Maximale B/T – index: 0,25
- Maximale V/T – index: 0,75
- Minimale G/T – index: 0,65

De coëfficiënten zijn berekend op de globale oppervlakte van projectgebied A

4.3.3 Inrichting bebouwde ruimte

De bebouwing dient zich te situeren binnen de overdrukzone 'Bebouwbare zone'.

Bouwtypologie

Binnen het projectgebied zijn volgende bouwtypologieën toegelaten:

- Eengezinswoningen
- Meergezinswoningen

binnen- en buitenruimtes. Deze worden gezamenlijk onderhouden gebouwd en beheerd.

Erkende assistentiewoningen behoren tot projecten voor groepswooningbouw

Om de bestaande natuurwaarden maximaal te vrijwaren dient iedere uitval van fruitbomen (door ziekte, door werkzaamheden,...) gecompenseerd te worden binnen het projectgebied. De nieuwe aanplant dient te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen na de uitval of na de werkzaamheden.

Er wordt gestreefd naar een opener bouwstructuur

- Projecten voor groepswooningbouw of co-housing

Inplanting van de gebouwen

De gebouwen, een of meerdere eenheden, mogen vrij worden ingeplant op de op het grafisch plan aangeduide zone voor bebouwing.

Bouwhoogte

- De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7 m.
- De hoogte van de nok mag zich nooit meer dan 6 m boven de kroonlijst bevinden.

Bouwlagen – woonlagen

Er zijn maximaal 2 volwaardige bouwlagen toegelaten, exclusief de dakverdieping.

Binnen de dakverdieping is een derde woonlagen toegelaten binnen maximaal toegelaten dakvolume. Bij platte daken kan een derde bouwlaag worden voorzien als een teruggetrokken dakverdiep binnen het maximaal toegelaten dakvolume. Het teruggetrokken dakverdiep heeft een maximale bouwhoogte van 3 m ten opzichte van de afgewerkte dakrand

Dak

- Dakvorm: vrij
- Maximale dakhelling bedraagt 45°
- Technische installaties moeten geïntegreerd worden binnen de maximale bouwvolumes binnen de bebouwing.

4.3.4 Inrichting onbebouwde ruimte

Parkeervoorzieningen in de onbebouwde ruimte kunnen enkel worden ingericht binnen de bebouwbare perimeter.

De bestaande natuurwaarden van deze zone worden maximaal gevrijwaard en in stand gehouden. Uitval van een boom dient steeds vervangen te worden door de aanplant van een gelijkaardige standplaatsgebonden fruitboom.

Waar mogelijk dient de natuurwaarden te worden versterkt door de aanplant van bijkomende hoogstamfruitbomen.

Doorheen de onbebouwde ruimte is de aanleg van een toegang naar het bebouwbaar gebied toegelaten. Deze toegang wordt verplicht ingericht met kleinschalige waterdoorlatende materialen en wordt begeleid door een haagstructuur van maximaal 1,2 m hoog. Landschappelijk geïntegreerde hemelwaterbuffering en/of

die beter aansluit bij het gecompartmenteerd landbouwgebied Vlezenbeek aan de overzijde van de Vlezenbeeklaan.

infiltratievoorzieningen zijn toegelaten binnen deze zone. Het beheer van deze zone komt toe aan de eigenaar(s) of bewoners van de projectzone.

4.4. Projectgebied B

4.4.1 Ontwikkelingsplan

De projectzone dient te worden ingericht volgens globaal concept. Deze inrichting volgens globaal concept kan aangetoond worden door een ontwikkelingsplan toe te voegen aan de vergunningsaanvraag als informatief document. Het ontwikkelingsplan geeft een volledig inzicht op de invulling van het gebied. Het dient een gezamenlijke visie te bevatten voor de inpassing in de omgeving, de toegankelijkheid van deze gebieden, ontsluiting, vormgeving, bebouwing en inplanting, architectuur, duurzaam materiaalgebruik, afwatering, (semi-) publieke ruimte, parkeerruimte, groeninrichting, de kwalitatieve inrichting van de omgeving en de eventuele fasering.

Het ontwikkelingsplan dient zowel grafisch als tekstueel de verantwoording van de potentiële ingrepen en te wijzigen elementen weer te geven. Grafisch dient dit te gebeuren door het opmaken van een inrichtingsplan waarin het voorgestelde programma wordt verduidelijkt. Het inrichtingsplan bevat een grondplan met aanduiding van verschillende zoneringen voor inplanting van de noodzakelijke elementen voor de uitvoering van het plan of project van de vergunningsaanvrager (de verkeerscirculatie, gebouwen, constructies, parkeerzones, groenzones, bijkomende verhardingen...) en alle andere gegevens die nodig zijn om het ontwerp te beoordelen voor zover dit betrekking heeft op de globale ontwikkeling van de projectzone.

4.4.2 Bebouwingscoëfficiënten

- Maximale B/T – index: 0,5
- Maximale V/T – index: 1
- Minimale G/T – index: 0,3

4.4.3 Inrichting bebouwde ruimte

Voor nieuwbouw binnen projectgebied B gelden onderstaande inrichtingsvoorschriften. De bestaande bebouwing van de hoeve kan in afwijking van onderstaande voorschriften behouden en verbouwd worden zolang het authentieke gabarit daarbij gerespecteerd wordt.

De coëfficiënten zijn berekend op basis van het volledige projectgebied. De coëfficiënten houden rekening met de bestaande gebouwen in het projectgebied.

Binnen het gebied kunnen vernieuwende bouwtypologieën worden ontwikkeld waar verschillende individuele wooneenheden, al dan niet met privaat tuingedeelte, voorzien in gedeelde binnen- en buitenruimtes. Deze worden gezamenlijk onderhouden gebouwd en beheerd.

Bouwtypologie

Binnen het projectgebied zijn volgende bouwtypologieën toegelaten:

- eengezinswoningen
- meergezinswoningen
- projecten voor groepswoningbouw of co-housing

Inplanting van de gebouwen

De bestaande waardevolle hoeve en bijhorende bijgebouwen worden maximaal gevrijwaard. De hoeve en bijhorende bijgebouwen kunnen worden verdeeld in verschillende wooneenheden. De verschillende bestaande gebouwen kunnen indien hiervoor een duidelijk architecturaal uitgewerkt project is uitgewerkt met elkaar worden verbonden of uitgebreid.

Binnen het projectgebied zijn bijkomende bouwvolumes toegelaten. De inplanting van deze gebouwen is vrij te bepalen voor zover zij de zichtrelatie zoals aangegeven op het grafisch plan niet verstoren.

Voor- of zijgevels houden ten opzichte van de grens met het openbaar domein een maximale afstand van 5 m.

De nieuwe gebouwen respecteren een bouwrijke zone van minimaal 3 m ten opzichte van de open zijkavelgrenzen. In afwijking hiervan dient er wel verplicht te worden aangesloten op bestaande wachtgevels die uitgeven op het projectgebied.

Bouwhoogte

- De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7 m.
- De hoogte van de nok mag zich nooit meer dan 6 m boven de kroonlijst bevinden.

Bouwlagen – woonlagen

Er zijn maximaal 2 volwaardige bouwlagen toegelaten, exclusief de dakverdieping.

Binnen de dakverdieping is een derde woonlagen toegelaten binnen maximaal toegelaten dakvolume. Bij platte daken kan een derde bouwlaag worden voorzien als een teruggetrokken dakverdiep binnen het maximaal toegelaten dakvolume. Het teruggetrokken dakverdiep heeft een maximale bouwhoogte van 3 m ten opzichte van de afgewerkte dakrand

Dak

- De dakvorm is vrij, met een maximale dakhelling van 45°.
- Technische installaties moeten geïntegreerd worden binnen de maximale bouwvolumes binnen de bebouwing.

De projectzone A en delen van de zone voor wonen in de kern worden beschouwd als strategische locaties voor meergezinswoningen. De oprichting ervan kan ondersteunend zijn voor de verdichting en de versterking van de dorpskernstructuur.

4.4.4 Inrichting onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als een gemeenschappelijke of private tuinruimte voor de verschillende wooneenheden in het projectgebied.

Binnen de onbebouwde ruimte is het eveneens toegelaten gegroepeerde parkeerplaatsen te voorzien. Deze worden verplicht in kleinschalige waterdoorlatende materialen gerealiseerd en worden geïntegreerd in het volledige ontwerp voor de aanleg van de onbebouwde ruimte. Er dient hierbij voldoende aandacht te worden besteed aan een volwaardige groene integratie

De bestaande beeldvormende haag ter hoogte van de Schaliestraat moet maximaal worden bewaard als een natuurlijk relict binnen de kern van Vlezenbeek.

4.4.5 Zichtrelatie (overdruk)

De op het grafisch plan aangeduide zichtrelatie naar de hoeve vanuit de Schaliestraat moet worden behouden en mag niet worden onderbroken door storende elementen van meer dan 1,5 m en/of gebouwen. De vrij te houden zichtrelatie is minimaal 6 m breed.

4.5. Meergezinswoningen (overdruk)

Binnen de zone aangeduid met de overdruk meergezinswoningen is het bijkomend toegelaten nieuwe meergezinswoningen op te trekken. De bouwvoorschriften van de onderliggende bestemming blijven verder onverminderd van kracht

Elke wooneenheid dient te beschikken over een buitenruimte van minstens 6 m² die rechtstreeks in relatie staat met de leefruimte van de wooneenheid.

Voor gelijkvloerse wooneenheden wordt een kwalitatieve relatie uitgewerkt met de onbebouwde ruimte van het perceel waarop de meergezinswoning wordt gerealiseerd. De inrichting van de onbebouwde ruimte stemt overeen met geldende onderliggende voorschriften.

Meergezinswoningen dienen te voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein, overeenkomstig de geldende onderliggende voorschriften. De inrichting van de parkeervoorzieningen mag geen aanleiding vormen om af te wijken van de minimale groen/terreinindex.

Bouwdiepte

- ofwel 15,00 m voor de gelijkvloerse verdieping en 12,00 m op de verdiepingen;
- ofwel 13,00 m voor alle verdiepingen.

Artikel 5. Wonen in de dorpsrand

Gebiedscategorie: wonen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

In functie van het behoud van het dorpskarakter wordt nadrukkelijk gekozen voor eengezinswoningen.

Gezien het toeristisch potentieel (fiets- en wandeltoerisme) worden kleinschalige logies toegelaten. De aanvraag dient wel voor voorafgaand advies voorgelegd te worden Toerisme Vlaanderen.

VERORDENENDE BEPALINGEN

5.1. Landelijk wonen

5.1.1 Bestemming

Hoofdbestemming

Wonen in de vorm van grondgebonden eengezinswoningen met bijhorende tuinen. De oprichting van meergezinswoningen is niet toegelaten.

Nevenbestemming

Mits ze ingericht worden binnen een gebouwencomplex waarin de woonbestemming als hoofdfunctie is gerealiseerd, kunnen de volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden toegelaten: huiskantoren, vrije beroepen, diensten en toeristische logies met maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.

De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen dienen kleinschalig en complementair te zijn met en mogen geen hinder verwekken voor het woonkarakter. De aan het wonen verwante voorzieningen mogen enkel voorkomen op de gelijkvloerse verdieping.

Bestaande (landbouw)bedrijfszetels

Bestaande (landbouw)bedrijfszetels kunnen behouden, verbouwd of uitgebreid worden. De mogelijke uitbreidingsbehoefte dient gemotiveerd te worden en kan enkel ondersteund worden zover de vereiste werken inpasbaar zijn binnen het woongebied. Daarnaast gelden voor werken en handelingen aan bestaande of nieuwe bedrijfsgebouwen de volgende beperkingen:

- nieuwe gebouwen en constructies dienen qua omvang en hoogte afgestemd te zijn op de huidige gebouwen en constructies;
- het zichtbaar gebruik van ruwbouwmaterialen, van weinig duurzame materialen als golfplastic, van asbesthoudende materialen, ... wordt uitgesloten.

Bij stopzetting van de activiteiten mogen soortgelijke functies in deze panden worden ondergebracht indien zij aan de hoger gestelde voorwaarden voldoen.

Het gebied rond de dorpskern van Vlezenbeek wordt gekenmerkt door een (half)open bebouwingsvorm. Dit (half)open karakter wordt verdergezet door gebouwen (half)open te realiseren of maximaal per 3 te koppelen.

Een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting is onder meer mogelijk door dakvorm, dakhelling, kroonlijst en materialen van de zichtbare gevels harmonieus te laten aansluiten op voorkomende aanpalende gebouwen.

Een ruimere onbebouwde zijstrook bij halfopen bebouwing kan opgelegd worden in functie van de bezonning en de privacy van de aanpalende percelen.

5.1.2 Inrichting

Inplanting van de gebouwen

Nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd in open bebouwing of worden maximaal per 3 gekoppeld.

De voorgevel wordt ingeplant in een zone tussen 5,00 m en 10,00 m van de bestemmingsgrens met de openbare weg. Uitzonderingen kunnen toegestaan worden voor de percelen die door toepassing van deze regel de mogelijkheden voor herbouw en nieuwbouw verliezen, zoals deze aanwezig waren voorafgaand aan de goedkeuring van dit RUP.

In geval de nieuw op te richten bebouwing wordt gerealiseerd naast een bestaande bebouwing met wachtgevels, dient hierop te worden aangesloten.

Bij halfopen bebouwingsvormen dient een bouwrijpe strook van minstens 3,00 m bewaard te blijven tussen de zijdelingse perceelsgrenzen en de zijgevel.

Bouwdiepte

Volgende minimale en maximale bouwdieptes dienen gerespecteerd te worden

- Minimale bouwdiepte 8 m
- Maximale bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping 15 m
- Maximale bouwdiepte van de overige verdiepen 12m

Bouwhoogte

- De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7 m.
- De hoogte van de nok mag zich nooit meer dan 6 m boven de kroonlijst bevinden.

Bouwlagen – woonlagen

Er zijn maximaal 2 volwaardige bouwlagen toegelaten, exclusief de dakverdieping.

Binnen de dakverdieping is een derde woonlagen toegelaten binnen maximaal toegelaten dakvolume. Bij platte daken kan een derde bouwlaag worden voorzien als een teruggetrokken dakverdieping binnen het maximaal toegelaten dakvolume. De teruggetrokken dakverdieping heeft een maximale bouwhoogte van 3 m ten opzichte van de afgewerkte dakrand

Daken

De dakvorm is vrij, met een maximale dakhelling van 45°.

Technische installaties moeten geïntegreerd worden binnen de maximale bouwvolumes van de bebouwing.

Dakkapellen of dakuitbouwen toegelaten op voorwaarde dat ze:

- minimaal 0,6 m terugspringen in het dak t.o.v. het gevelvlak;
- minimaal 0,8 m verwijderd zijn van de zijgevels;
- maximaal 2 m hoog zijn gemeten vanaf de kroonlijst of afgewerkte dakrand;
- maximaal 2/3 van de gevelbreedte in beslag nemen

Geveluitbouwen en uitsprongen uit het gevelvlak

In het geval van vrijstaande constructies is de toepassing van geveluitbouwen en uitsprongen uit het gevelvlak vrij, zover ze buiten de openbare weg is gesitueerd zijn. In het geval van gekoppelde bebouwing gelden voor geveluitbouwen en uitsprongen uit het gevelvlak de volgende specifieke voorwaarden:

- minimaal 0,8 m verwijderd zijn van de zijgevels;
- met een minimale vrije hoogte van 3 m tussen het maaiveld en de uitbouw of uitsprong;
- met een maximale uitsprong van 1,5 m ten opzichte van de bouwlijn;
- maximaal 2 m hoog zijn gemeten vanaf de kroonlijst of afgewerkte dakrand
- maximaal 1/3 van de gevelbreedte in beslag nemen en zonder de kroonlijst van het dak te mogen overschrijden.

5.1.3 Parkeervoorzieningen

De parkeervoorzieningen kunnen geïntegreerd worden in de bebouwing en/of ondergronds of in de onbebouwde ruimte palend aan de openbare weg ingericht worden.

Voor aantallen en overige bepalingen: zie gemeentelijke parkeerverordening Sint-Pieters-Leeuw

5.1.4 Inrichting - onbebouwde ruimte

Voortuinen

De onbebouwde ruimte tussen de openbare weg en de voorgevel van het hoofdgebouw worden beschouwd als voortuin. Deze zones dienen zodanig te worden aangelegd dat bijgedragen wordt tot een kwalitatief straatbeeld.

Voor woningen

Minstens 50% van de oppervlakte van deze zones berekend per woning, dient te worden beplant. Verhardingen zijn toegelaten voor de aanleg van toegangen, opritten en parkeervoorzieningen. Enkel waterdoorlatende verhardingen en/of natuurlijke materialen zijn toegelaten, tenzij dit om functionele redenen

niet mogelijk is.

De maximumhoogte voor levende hagen en voor muurtjes bedraagt 1,5 m. Indien specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende maatregelen opgelegd worden.

Voor andere functies

De onbebouwde ruimte mag verhard worden voor toegangen, opritten en parkings. De inrichting wordt afgewerkt met groenvoorzieningen waarbij minimaal 20% van de zone wordt beplant.

(Achter)tuinen

De overige onbebouwde ruimte dient te worden ingericht als tuin. De G/T index van de tuinen bedraagt minimaal 0,7 ten opzicht van de totale oppervlakte van de (achter)tuin. De samenstelling van het plantenmateriaal dient voor dient overwegend te bestaan uit streekeigen en inheems laag- en hoogstammig groen. Enkel waterdoorlatende verhardingen en/of half-verharde natuurlijke materialen zijn toegelaten.

Bijgebouwen in de onbebouwde ruimte

De gezamenlijke oppervlakte van alle overdekte constructies in tuinen mag nooit meer bedragen dan 10% van de volledige tuinoppervlakte en wordt beperkt tot maximaal 30 m². Constructies in tuinen worden opgericht volgens de volgende voorwaarden:

- Zoveel mogelijk aansluitend bij het hoofdgebouw en nooit dichterbij dan 3,00 m van de bestemmingsgrens;
- Maximale kroonlijsthoogte 3 m. Dakvorm vrij. Nokhoogte maximaal 5,00 m;
- De materiaalkeuze voor het bijgebouw dient duurzaam en esthetisch te zijn en te harmoniëren met het uitzicht van het hoofdgebouw.
- Minimale afstand van 2 m tot de eigendomsgrens. Mits akkoord van de aanpalende eigenaars mogen zij op de eigendomsgrens gebouwd worden.

De inrichting van de woonfunctie in deze gebouwen is verboden.

Hergebruik van bestaande gebouwen in tuinen

Bestaande duurzame, vergunde of vergund geachte constructies in tuinen kunnen hergebruikt en verbouwd worden binnen hun bestaande volume. De inrichting van de woonfunctie in deze gebouwen is verboden. Indien de totale bouwoppervlakte van deze constructies 30 m² of meer bedraagt, wordt de oprichting van andere overdekte constructies in de betreffende tuinen verboden.

Afsluitingen

Afsluitingen van de percelen grenzend aan de volgende zones dienen te worden gerealiseerd met levende hagen, al dan niet in combinatie met draadwerk en palen aan:

- het gecompartmenteerd landbouwgebied Vlezenbeek;
- waterloop en natuurlijke oeverstroken.

Overige afsluitingen kunnen bestaan uit levende hagen, draadafsluitingen of gesloten muurconstructies. Het gebruik van ruwbouwmaterialen en betonplaten is verboden.

De hoogte van de afsluitingen bedraagt maximaal 2 m.

5.2. Woonwijk (overdruk)

5.2.1 Bestemming

Binnen de overdruk mag enkel invulling gegeven worden aan de hoofdbestemming, 'wonen in de vorm van grondgebonden eengezinswoningen met bijhorende tuinen'.

5.2.2 Inrichting

De zone wordt ingericht volgens globaal concept. Voor alle werken en handelingen, ondermeer nieuwbouwwerken, geldt dat vormgeving, architectuur en inrichting afgestemd zijn op het algemeen plan van de woonwijk.

Bij verbouwen en herbouwen zijn de bouwcontour en de V/T van de betreffende woning maatgevend. Uitbreidingen op de bestaande bouwvolumes zijn verboden.

Platte daken zijn verplicht. Groendaken zijn toegelaten bij herbouw en verbouwingswerken. Installaties voor zonnepanelen zijn toegelaten maar mogen niet zichtbaar zijn boven de toegepaste kroonlijsthoogte.

Kroonlijsthoogte maximaal 7 m.

Werken en handelingen aan gevels dienen door een gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume te harmoniëren met het algemene beeld van woonwijk Kapelleveld. Het materiaalgebruik is afgestemd op het heersende materiaalgebruik binnen de woonwijk. Hiervan kan enkel afgeweken worden zover een perfecte integratie in de omgeving wordt gewaarborgd.

De onbebouwde ruimte functioneert als (semi-)private tuin. De G/T index bedraagt minimaal 0,7. Verhardingen zijn uitsluitend toegelaten voor toegangen en parkeerplaatsen en dienen steeds tot een minimum te worden

De integrale zone is een samenhangende woonwijk met enkele vrije kavels. In geval van afbraak van bebouwde percelen of invulling van kavels dient niet exact dezelfde architectuur te worden opgericht, maar dienen bebouwing en constructies zich naar vormgeving, architectuur en inrichting te integreren in wijk Kapelleveld.

De waarde van de individuele eigendommen in de woonwijk komt voort uit de architecturale samenhang van de woningen onderling. Bij herbouwen en verbouwen dient de samenhang en het globaal concept behouden te worden.

Wijk Kapelleveld is een woonwijk met een groen karakter. Werken en handelingen dienen te kaderen in een maximale aanwending van groene

technieken, zoals bijvoorbeeld groendaken.

Enkel tuinbergingen in de onbebouwde ruimte worden mogelijk gemaakt. Overdekte constructies voor sauna's, garages/carports, veranda's ed. worden niet toegelaten. Tevens worden de tuinbergingen beperkt in oppervlakte en dienen ze geïntegreerd te worden in de architectuur van de woningen. Door een combinatie van deze maatregelen wordt de impact van bijgebouwen in de onbebouwde ruimte tot een minimum beperkt en wordt bijgedragen aan een uniforme verschijningsvorm van wijk Kapelleveld

beperkt. Eigendomsgrenzen mogen niet worden afgebakend door middel van muurconstructies, draad- en hekwerk. Enkel het gebruik van levende materialen is toegelaten. De aanleg van de onbebouwde ruimte dient bij te dragen aan het kwalitatief en samenhangend beeld van de woonwijk.

Overdekte constructies voor berging zijn toegelaten in de tuinen. De oppervlakte wordt beperkt tot maximaal 5 m². De overdekte constructies dienen architecturaal te worden geïntegreerd in de woningen.

Artikel 6. Markant erfgoed (overdruk)

overdruk

TOELICHTENDE BEPALINGEN

De Baljuwhoeve (Nederstraat 55) is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het betreft een semi-gesloten hoevecomplex met achttiende- en negentiende-eeuwse bestanddelen: woonhuis met nok parallel aan de straat, stal met nok parallel aan de woning, tweebeukige langsschuur haaks op de straat ingeplant.

VERORDENENDE BEPALINGEN

6.1. Bestemming

De gebouwen die behoren tot het markant erfgoed van de gemeente zijn indicatief aangeduid. Deze gebouwen dienen te worden behouden als waardevolle elementen binnen de gemeente.

6.2. Inrichting

Het markant erfgoed wordt in de huidige vormgeving geconserveerd en beschermd met bijzondere aandacht voor de karakteristieke elementen. Werken en handelingen die leiden tot een nieuwe ruimtelijke organisatie dienen in harmonie te zijn met zowel de bestaande gebouwen als de onbebouwde omgeving. Bestaande zichtrelaties naar de elementen van het markant erfgoed dienen gevrijwaard te worden.

Voorafgaandelijk advies van de bevoegde instanties is vereist bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot markant erfgoed.

De Baljuwhoeve (markant erfgoed)

Bij verbouwen en herbouw moeten de huidige volumes naar architecturale aard en volume bewaard blijven. Een stedenbouwkundige vergunning voor uitbreiding, al dan niet aansluitend bij bestaande gebouwen, verbouwing en herbouw kan uitsluitend worden toegestaan indien deze vergezeld is van een nota die moet aantonen dat de voorgestelde ingrepen geen afbreuk doen aan de architecturale en cultuurhistorische waarden van de landbouwbedrijfszetel.

Naast de gebouwen maken ook het binnenerf en de onbebouwde ruimte van de huiskavel integraal deel uit van de landbouwbedrijfszetel. Indien belangrijke wijzigingen worden voorgesteld voor de inrichting van dit erf zullen deze eveneens deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning.

De globale nota wordt beoordeeld bij de aanvraag van de bouwvergunning door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de gecoro en tevens voor advies voorgelegd aan het agentschap onroerend erfgoed.



(Bron: Google Earth, 2011)

Bestemming Baljuwhoeve: toegelaten functies naast de woonfunctie:

- 4 wooneenheden;
of
- kleinschalige verblijfsaccommodatie (B&B, hotel) verplicht gekoppeld aan minimaal 1 wooneenheid;
of
- restaurant/café met een maximum netto vloeroppervlakte van 250 m² verplicht gekoppeld aan minimaal 1 wooneenheid;
of
- kantoor of vrij beroep verplicht gekoppeld aan minimaal 1 wooneenheid.

Alvorens een functiewijziging andere dan wonen kan worden toegestaan, dient een motiveringsnota te worden voorgelegd waarin het verkeersgenererend karakter moet worden aangetoond in relatie tot de draagkracht van de omgeving. De nota wordt bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag gevoegd.

Voor verbouwen, herbouw en nieuwbouw is steeds een CHE-rapport nodig waarin de ingrepen gemotiveerd worden.

Artikel 7. Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

7.1. Zone A (kerk)

7.1.1 Bestemming

Gemeenschapsvoorzieningen met socio-cultureel karakter en openbare dienstverlening.

7.1.2 Inrichting

De bestaande gebouwen in het gebied A blijven ongewijzigd. Dit impliceert het behoud van gabarit, gevelopbouw en dakprofiel. Beperkte toevoegingen aan het gebouw zijn toegestaan indien de nood eraan kan worden aangetoond en zolang deze in stijl, hoogte en materiaal geen afbreuk doen aan het originele gebouw en het globaal uitzicht ervan niet verstoren.

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. Alle gevels moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur en materiaalgebruik in harmonie zijn met de omgeving.

De niet bebouwde ruimte mag gebruikt worden voor groeninrichting, toegangen, circulatieruimte en parkings.

In de zone kunnen wandel- en fietsverbindingen worden gerealiseerd in aansluiting op de openbare wegenis.

7.2. Zone B (school)

7.2.1 Bestemming

De zone is bestemd voor het bouwen van schoolinfrastructuur en het voorzien van de nuttige bijhorende opslag- en buitenruimte.

7.2.2 Inrichting bebouwde ruimte

Bebouwingscoëfficiënten

De maximale bebouwingscoëfficiënten per deelgebied zijn:

Zone B bestaat uit 2 deelgebieden. Het eerste deelgebied ligt aan de kerk op de hoek van de Laudinnestraat en de Schaliestraat. Het tweede deelgebied ligt aan de Schaliestraat ter hoogte van de Vogelzangbeek. De bebouwingscoëfficiënten moeten voor beiden deelgebieden apart worden toegepast.

- B/T index: 0,5
- V/T index: 1,2

Inplanting van de gebouwen

- Voorgevels worden maximaal aan op de grens met de openbare wegenis ingeplant.
- Er wordt gestreefd naar het ontwikkelen van een maximaal aaneengesloten coherent bouwvolume per deelgebied.
- Indien er niet wordt aangesloten op een aanpalend gebouw moet er minstens 5 m afstand ten opzichte van de zijkavelgrens worden gerespecteerd.
- Er dient steeds te worden aangesloten op bestaande wachtgevels.
- Bestaande gebouwen mogen in hun bestaande vorm en inplanting worden verbouwd en heropgebouwd.

Bouwhoogte

- De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 8 m.
- De hoogte van de nok mag zich nooit meer dan 5 m boven de kroonlijst bevinden.

Bouwlagen

- Er zijn maximaal 2 volwaardige bouwlagen toegelaten onder kroonlijst of afgewerkte dakrand, exclusief de dakverdieping.
- Binnen de dakverdieping is een derde functionele laag toegelaten binnen maximaal toegelaten dakvolume. Bij platte daken kan een derde bouwlaag worden voorzien als een teruggetrokken dakverdiep binnen het maximaal toegelaten dakvolume. Het teruggetrokken dakverdiep heeft een maximale bouwhoogte van 3 m ten opzichte van de afgewerkte dakrand

Daken

De dakvorm is vrij, met een maximale dakhelling van 45°.

Technische installaties moeten geïntegreerd worden binnen de maximale bouwvolumes van de bebouwing.

Dakkapellen of dakuitbouwen toegelaten op voorwaarde dat ze:

- minimaal 0,6 m terugspringen in het dak t.o.v. het gevelvlak;
- minimaal 0,8 m verwijderd zijn van de zijgevels;
- maximaal 2 m hoog zijn gemeten vanaf de kroonlijst of afgewerkte dakrand;
- maximaal 2/3 van de gevelbreedte in beslag nemen.

7.2.3 Onbebouwde ruimte

- De onbebouwde ruimte is bestemd om ingericht te worden aansluitend bij de schoolomgeving.
- De verharde onbebouwde ruimte wordt beperkt tot het vereiste functionele minimum en wordt gerealiseerd in waterdoorlatende materialen
- De onverharde ruimte wordt maximaal groen ingericht.

Constructies en voorzieningen

Constructies en nutsvoorzieningen die behoren tot de normale inrichting van de hoofdbestemming zijn toegelaten (fietsstallingen, luifelconstructies...).

Kleinschalige constructies mogen mits akkoord met eigenaars van aanpalende percelen tot op de perceelsgrens worden opgetrokken. Deze bestaan dan uit slechts een bouwlaag en beperken zich tot een hoogte van maximaal 3,5m

Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de bestaande bebouwing door o.a. een gepast gebruik van de aard, kleur en duurzaamheid van de materialen, vormgeving en volume.

Verlichting

Het plaatsen van verlichting is overal in de zone toegelaten in functie van de veiligheid en het gebruik van de zone. Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting) dient er rekening gehouden te worden met de privacy van de omwonenden.

7.3. Zone C (voormalige pastorie)

7.3.1 Bestemming

Zone bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen met socio-cultureel karakter. Naast ruimte voor collectief groen, circulatie en parkeren, is zij bestemd voor speelpleinen, sportvelden en gebouwen in functie van recreatie en jeugdwerking.

7.3.2 Inrichting bebouwde ruimte

Bebouwing is enkel toegestaan binnen de overdrukzone 'Bebouwbare zone binnen zone C'.

Bebouwingscoëfficiënten (binnen de overdrukzone 'Bebouwbare zone binnen zone C')

- maximale B/T index: 0,3
- maximale V/T index: 0,5
- minimale G/T index: 0,5

Inplanting van de gebouwen

- Bestaande gebouwen mogen in hun bestaande vorm en inplanting worden verbouwd en heropgebouwd.
- Nieuwe gebouwen mogen aansluiten op de bestaande gebouwen of als zelfstandige entiteiten worden voorzien. Indien ze als zelfstandige gebouwen worden opgericht dienen ze minimaal op 15m afstand van de bestaande gebouwen te worden ingeplant.

Bouwhoogte

Nieuwe gebouwen hebben een bouwhoogte van maximaal 7m tot de kroonlijst of afgewerkte dakrand. De hoogte van de nok mag zich nooit meer dan 6 m boven de kroonlijst bevinden.

Bouwlagen

- Het aantal bouwlagen van de bestaande pastorie kunnen behouden blijven.
- Voor losstaande nieuwbouw zijn maximaal 2 volwaardige bouwlagen toegelaten onder kroonlijst of afgewerkte dakrand, exclusief de dakverdieping.
- Binnen de dakverdieping van de losstaande nieuwbouw is een derde functionele laag toegelaten binnen maximaal toegelaten dakvolume. Bij platte daken kan een derde bouwlaag worden voorzien als een teruggetrokken dakverdiep binnen het maximaal toegelaten dakvolume. Het teruggetrokken dakverdiep heeft een maximale bouwhoogte van 3 m ten opzichte van de afgewerkte dakrand

Daken

De dakvorm is vrij, met een maximale dakhelling van 45°.

Technische installaties moeten geïntegreerd worden binnen de maximale bouwvolumes van de bebouwing.

Dakkapellen of dakuitbouwen toegelaten op voorwaarde dat ze:

- minimaal 0,6 m terugspringen in het dak t.o.v. het gevelvlak;
- minimaal 0,8 m verwijderd zijn van de zijgevels;
- maximaal 2 m hoog zijn gemeten vanaf de kroonlijst of afgewerkte dakrand;

- maximaal 2/3 van de gevelbreedte in beslag nemen

7.3.3 Inrichting - onbebouwde ruimte

- De onbebouwde ruimte is bestemd om ingericht te worden aansluitend bij de gemeenschapsvoorzieningen.
- De verharde onbebouwde ruimte wordt beperkt tot het functionele minimum en wordt gerealiseerd in waterdoorlatende materialen
- De onverharde ruimte wordt maximaal groen ingericht.

Constructies en voorzieningen

Constructies en nutsvoorzieningen die behoren tot de normale inrichting van de hoofdbestemming zijn toegelaten (fietsstallingen, luifelconstructies...). Kleinschalige constructies mogen mits akkoord met eigenaars van aanpalende percelen tot op de perceelsgrens worden opgetrokken. Deze bestaan uit slechts een bouwlaag en beperken zich tot een hoogte van maximaal 3,5m

Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de bestaande bebouwing door o.a. een gepast gebruik van de aard, kleur en duurzaamheid van de materialen, vormgeving en volume.

Verlichting

Het plaatsen van verlichting is overal in de zone toegelaten in functie van de veiligheid en het gebruik van de zone. Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting) dient er rekening gehouden te worden met de privacy van de omwonenden.

Deze zone wordt momenteel ingevuld door:

- *de bibliotheek (voormalig gemeentehuis – bouwkundig erfgoed);*
- *het cultureel centrum de 'Merselborre';*
- *de voormalige onderwijzerswoning (bouwkundig erfgoed);*
- *1 woning;*
- *een parking.*

De zone is bestemd voor bebouwing, constructies en voorzieningen voor socio-culturele functies en horeca met inbegrip van groene ruimtes, pleinen,

7.4. Zone D (kernversterking)

7.4.1 Bestemming

Zone bestemd voor socio-culturele functies in combinatie met kleinschalige kernversterkende kleinhandel en/of horeca. Naast deze functies kan er ook ruimte worden ingericht voor circulatie en parkeren en collectieve ruimte.

De oprichting van exploitatiewoningen is toegelaten.

parkings en toegangen.

Door het Gemeenteplein eenduidig af te bakenen wordt bijgedragen aan een visuele versterking van de dorpskern van Vlezenbeek.

7.4.2 Inrichting - bebouwde ruimte

Inplanting van de gebouwen

Vrij, mits voldaan is aan volgende specifieke voorwaarden:

- de bebouwing dient zodanig te worden ingeplant dat een logisch functioneel en ruimtelijk geheel gevormd wordt;
- hoofdgebouwen dienen georiënteerd te zijn naar het Gemeenteplein en dienen op een kwalitatieve manier het Gemeenteplein te begrenzen;
- de inplanting van de gebouwen dient een vlotte verkeersafwikkeling naar de openbare wegenis mogelijk te maken.

Bebouwingscoëfficiënten

- Maximale B/T index 0,6.
- Maximale V/T index 1,2.

Bouwhoogte

- De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7 m.
- De hoogte van de nok mag zich nooit meer dan 6 m boven de kroonlijst bevinden.

Bouwlagen

- Er zijn maximaal 2 volwaardige bouwlagen toegelaten onder kroonlijst of afgewerkte dakrand, exclusief de dakverdieping.
- Binnen de dakverdieping is een derde functionele laag toegelaten binnen maximaal toegelaten dakvolume. Bij platte daken kan een derde bouwlaag worden voorzien als een teruggetrokken dakverdieping binnen het maximaal toegelaten dakvolume. De teruggetrokken dakverdieping heeft een maximale bouwhoogte van 3 m ten opzichte van de afgewerkte dakrand

Daken

De dakvorm is vrij, met een maximale dakhelling van 45°.

Technische installaties moeten geïntegreerd worden binnen de maximale bouwvolumes van de bebouwing.

Dakkapellen of dakuitbouwen toegelaten op voorwaarde dat ze:

- minimaal 0,6 m terugspringen in het dak t.o.v. het gevelvlak;
- minimaal 0,8 m verwijderd zijn van de zijgevels;
- maximaal 2 m hoog zijn gemeten vanaf de kroonlijst of afgewerkte dakrand;

Het ziekenhuis, zorgcentrum en revalidatiecomplex is gelegen in het waardevolle kasteelpark Inkendaal. Dit parkgebied is –met onder meer het in de Inventaris van Onroerend Erfgoed opgenomen kasteel Inkendaal en de voormalige portierswoning – van cultuurhistorische waarde binnen Sint-Pieters-Leeuw. Tevens komen hier ook heel wat biologisch waardevolle vegetaties voor. Er wordt een behoud van de cultuurhistorische karakteristieken van het markant erfgoed en het groene parkkarakter vooropgesteld.

Met complementaire functies wordt onder meer een groepspraktijk voor dokters, schoonheidscentrum, krantenwinkel, etc bedoeld.

Het ontwikkelingsplan kan beschouwd worden als een uitgebreide beschrijvende nota in kader van de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning. Het plan is een toelichtend document dat de vergunningverlenende overheid moet toelaten een duidelijk inzicht te krijgen in het ontwikkelen van de zone.

- maximaal 2/3 van de gevelbreedte in beslag nemen

7.4.3 Inrichting – onbebouwde ruimte

De minimale G/T index binnen de onbebouwde ruimte bedraagt 0,3. De samenstelling van het plantenmateriaal dient overwegend te bestaan uit streekeigen en inheems laag- en hoogstammig groen.

7.5. Gemeenschapsvoorzieningen met parkkarakter

7.5.1 Bestemming

Hoofdbestemming

Openbaar nut, in de vorm van een ziekenhuis, zorgcentrum en revalidatiecomplex. Binnen deze voorzieningen mag woonopvang ingericht worden.

Nevenbestemming

- park, met bijhorende sociale, landschappelijke en natuurlijke functies;
- conciërgewoning;
- complementaire functies in kader van het ziekenhuis, zorgcentrum en revalidatiecomplex.

7.5.2 Ontwikkelingsplan

De zone wordt ingericht volgens een globaal concept. Deze inrichting volgens globaal concept kan aangetoond worden door een ontwikkelingsplan toe te voegen aan de vergunningsaanvraag als informatief document. Dit geeft minstens uitwerking aan de volgende principes:

- Toekomstige initiatieven moeten verzoend worden met de bescherming en de versterking van de natuurwaarde;
- Toekomstige initiatieven dienen zich op dermate kwalitatieve wijze in te passen dat de erfgoedwaarden van het parkgebied volledig worden gevrijwaard en ondersteund;
- Toekomstige initiatieven mogen de schaal, dynamiek en verkeersgeneratie niet ongebreideld verhogen. Een maximale schaal voor de ontwikkeling wordt vastgelegd en kan slechts gerealiseerd worden zover door toename van dynamiek en verkeersgeneratie de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. Concreet houdt dit in dat:
 - De huidige oppervlakte voor parkeren in open lucht niet uitbreidt,
 - De natuurlijke structuur binnen het gebied in zijn samenhang niet wordt verstoord;
 - De lokale wegen Vlezenbeeklaan, Pedestraat en Postweg niet worden onderworpen aan een

onaangepaste verkeersdruk.

Het ontwikkelingsplan, dat voortbouwt op de bestaande toestand, geeft inzicht op korte termijn- en lange termijnevoluties. Het ontwikkelingsplan kadert elke aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning die structurerende elementen van de zone behelst. Het ontwikkelingsplan moet duidelijkheid verschaffen over eventuele fasering. Bij niet-realiseren van een fase dient steeds gegarandeerd te worden dat de voorzieningen als geheel blijven functioneren

7.5.3 Parkeervoorzieningen

Er dienen voldoende parkeervoorzieningen te worden ingericht ten behoeve van de normale uitbating van het ziekenhuis, zorgcentrum en revalidatiecomplex. De bestaande parkeervoorzieningen in open lucht kunnen behouden blijven. Bijkomende parkeervoorzieningen dienen verplicht ingericht te worden in een parkeergebouw en/of ondergronds. Bijkomende parkeervoorzieningen in de onbebouwde ruimte zijn niet toegelaten.

Bij herinrichting van de bestaande parkeervoorzieningen in open lucht dienen de parkeervakken uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen en/of half-verhardingen.

Voor aantallen en overige bepalingen: zie gemeentelijke parkeerverordening Sint-Pieters-Leeuw

7.5.4 Inrichting – bebouwde ruimte

Bebouwingscoëfficiënten

- Maximale B/T index: 0,5
- Maximale V/T index: 1

De bouwvolumes kunnen in één of meerdere volumes worden opgetrokken. Ondergrondse of half-ondergrondse verdiepingen zijn toegelaten.

Tot de bebouwde oppervlakte wordt gerekend: alle gebouwen, overdekkingen, luifels, passerelles, overdekte fietsenstallingen en garages en/of carports.

Inplanting van de bebouwing en uitbreidingen

Er dient te worden voldaan aan volgende voorwaarden:

- De minimale inplantingsafstand van de bouwvolumes ten opzichte van de bestemmingsgrens wordt bepaald door de 45°-regel.
- De inplanting van de bouwvolumes dient een voldoende graad van natuurlijke lichtinval voor de interne ruimtes te garanderen.

Omwillen van het behoud van het parkkarakter dient er voor bijkomende parkeervoorzieningen bij voorkeur gezocht te worden naar mogelijkheden voor ondergrondse parkeervoorzieningen.

De bebouwingsindex werd berekend op basis van de huidige vergunde toestand. Hierbij werd rekening gehouden met een marge voor uitbreiding. De vloerterreinindex werd afgestemd op de bebouwingsindex zodat er binnen de bebouwbare oppervlakte (footprint) overal twee bouwlagen kunnen voorzien worden.

De specifieke referentie voor de bouwhoogte (d.i. ten opzichte van het straatniveau en niet ten opzichte van het maaiveld, cf. art. 2 Terminologie) wordt opgelegd omwille van het aanwezig reliëf (talud) ter hoogte van de Kamstraat.

De inrichting van de onbebouwde ruimte wordt afgestemd op de inrichting van het parkgebied. Op deze manier kan de onbebouwde ruimte binnen de 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen met parkkarakter' en 'parkgebied' ingericht worden volgens een globaal concept.

- De gebouwen dienen een logisch functioneel en ruimtelijk geheel te vormen.

Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte bedraagt:

- Gelegen binnen zone van eerste 27 m gemeten vanaf Inkendaalstraat: 10 m t.o.v. straatniveau
- Overige zone: 12 m t.o.v. straatniveau

Bestaande bebouwing (bij goedkeuring van onderhavig RUP) die afwijkt van deze bouwhoogte mag behouden blijven en verbouwd worden.

Dak

De dakvorm is vrij.

Technische installaties moeten geïntegreerd worden in de bebouwing.

7.5.5 Inrichting – onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte wordt ingericht volgende de voorschriften van artikel 8 parkgebied. De onbebouwde ruimte wordt in samenhang met het parkgebied ingericht en volgens een globaal concept.

Het aantal toegangen voor het gemotoriseerd verkeer wordt beperkt tot maximaal 2. Uitzonderingen kunnen hierop worden gemaakt voor veiligheidsdiensten. In de onbebouwde ruimte worden de nodige parkeervoorzieningen en circulatieruimtes voorzien.

De verkeerskundige inrichting zowel als de volledige configuratie van de zone staan in functie van een eenduidige en verkeersveilige toegang.

Artikel 8. Parkgebied

Gebiedscategorie: overig groen subcategorie parkgebied

TOELICHTENDE BEPALINGEN

Er wordt maximaal rekening gehouden met de aanwezige culturele, historische, ecologische en faunistische waarden.

Er wordt gestreefd naar een optimalisering van de soorten- en structuurdiversiteit in het parkgebied.

VERORDENENDE BEPALINGEN

8.1. Bestemming

Het parkgebied is bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van het park.

Hiernaast zijn volgende functies toegelaten voor zover ze ondergeschikt blijven aan of aanvullend zijn bij het parkgebied:

- gemeenschapsvoorzieningen en dienstverlening;
- culturele, recreatieve en sociale voorzieningen;
- natuurbehoud en -ontwikkeling;
- landschapszorg.

8.2. Inrichting

De inrichting van het gebied gebeurt in functie van de ontwikkeling en het behoud van het groene parkkarakter, passieve recreatie, gemeenschapsvoorzieningen, natuurbehoud en educatief medegebruik.

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als park met een maximaal respect voor de aanwezige waardevolle natuurwaarden. De onbebouwde ruimte kan aangewend worden voor:

- pleinen, paden, wandelwegen en zitgelegenheden;
- constructies in het kader van laagdynamisch recreatief en educatief medegebruik;
- wateropvang;
- groenvoorzieningen.

De onbebouwde ruimte dient op een kwalitatieve manier te worden ingericht en toegankelijk gemaakt te worden voor patiënten en bezoekers. Alle toegangen, pleinen, paden en wandelwegen dienen toegankelijk te zijn voor rolstoelgebruikers. Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten, uitgezonderd voor hulp- en onderhoudsdiensten.

De samenstelling van het plantenmateriaal (bomen, heesters en hagen) dient te gebeuren op basis van streekeigen en inheems laag- en hoogstammig groen.

Verhardingen kunnen enkel gerealiseerd worden in functie van de toegankelijkheid en moeten tot een

In het parkgebied liggen ca. 50 parkeerplaatsen. Deze kunnen behouden blijven, alsook de toegang vanaf de Smidsestraat/Postweg.

De voorschriften voor woningen in het Parkgebied (cf. voormalige portierswoning) zijn afgestemd op de voorschriften van het RUP Zonevreedde woningen.

Het omvormen van een eengezinswoningen tot nieuwe meergezinswoningen is niet toegelaten.

minimum worden beperkt. Zij dienen zoveel mogelijk waterdoorlatend te zijn.

Het plaatsen van verlichting is toegestaan in functie van de veiligheid en het gebruik. Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting) dient rekening gehouden te worden met de privacy van de bewoners en patiënten van het revalidatieziekenhuis.

Afsluitingen zijn toegestaan en dienen te worden gerealiseerd met levende hagen, al dan niet in combinatie met draadwerk en palen.

Bestaande vergunde gebouwen en constructies kunnen behouden blijven. Instandhoudingswerken zijn toegelaten.

Nieuwe bebouwing en constructies zijn niet toegelaten.

De bestaande toegang en parkeerplaatsen mogen behouden blijven. Uitbreiding is niet toegelaten.

8.3. Woningen in parkgebied (overdruk)

8.3.1 Toepassing

De stedenbouwkundige voorschriften gelden voor:

- alle bestaande, niet verkrotte, vergunde of vergund geachte zonevreedde woningen;
- voor alle bestaande, behoorlijk vergunde of vergund geachte landbouwbedrijven waarvoor na stopzetting van de bedrijfsactiviteit of in geval deze bedrijven nu reeds leegstaan, een functiewijziging wordt aangevraagd in kader van het wijzigen van het gebruik met als nieuw gebruik uitsluitend wonen.

Verwaarloosde woningen, woningen die langer dan twee jaar leegstaan en illegaal opgetrokken woningen komen niet in aanmerking.

Bij aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen dient een volledig overzicht van de bestaande vergunde of vergund geachte toestand van de betrokken zonevreedde bebouwing te worden toegevoegd op plan en in tabelvorm.

8.3.2 Bestemming

Eéngesinswoningen met maximaal 1 woning per perceel

Inzake waterbeheer gaat de aandacht zowel naar het uitvoeren van de watertoets en nemen van waterbeheermaatregelen als naar het nemen van maatregelen inzake waterzuivering. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

8.3.3 Inrichting

Algemeen

Waterbeheer en waterzuivering

Alle zonevrije woningen dienen bij vergunningsplichtige verbouwingen te voorzien in:

- de scheiding van het afvalwater en het hemelwater;
- de bouw van een hemelwaterput.

De woningen die niet collectief aangesloten kunnen worden op het rioleringsnetwerk dienen uiterlijk bij vergunningsplichtige verbouwingen bijkomend te voorzien in de eigen zuivering van het afvalwater door middel van een individuele behandelingsinstallatie (IBA).

Toegangswegen en verhardingen moeten gerealiseerd worden in waterdoorlatende materialen en halfverhardingen. Bij de aanleg en heraanleg van verharde oppervlakte moeten de principes van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake infiltratie en buffering van hemelwater toegepast te worden.

Ondergrondse constructies die bemalingen met zich meebrengen zijn niet toegestaan, tenzij bij de bouwaanvraag kan worden aangetoond dat met een gesloten bouwput en een retourbemaling de grondwaterstromingen en de grondwaterkwaliteit niet significant zullen wijzigen in de directe en onmiddellijke omgeving van de bouwput en daar buiten.

Respecteren typische typologie

Bij verbouwing dient de typische typologie van de zonevrije woningen maximaal behouden blijven en gerespecteerd worden.

Bebouwing

De zonevrije woningen kunnen altijd verbouwd worden en uitbreiden tot maximaal 1000 m³. De uitbreiding moet in harmonie zijn met het bestaande gebouw. Herbouw is toegestaan.

Bij herbouw en verbouwen dienen de bouwmaterialen in harmonie te zijn met het oorspronkelijke gebouw, geïntegreerd te zijn in het landschap en afgestemd op de natuurlijke waarde van de gebieden en de aanwezige erfgoedwaarden.

Bij herbouw en verbouwen dient er rekening gehouden te worden met het groene parkkarakter van de omgeving en met het historische karakter van de omliggende bebouwing; de herbouw en uitbreiding mogen het specifieke karakter van de omgeving niet schaden.

Onbebouwde ruimte

De inrichtingen zoals gedefinieerd in art. 8.2 dienen gerespecteerd te worden.

Artikel 9. Sport en spel

Gebiedscategorie: recreatie

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

9.1. Bestemming

De zone is bestemd voor gemeentelijke in- en outdoorrecreatie en de daarvoor noodwendige infrastructuur.

9.2. Inrichting

9.2.1 Algemeen

De zone dient te worden ingericht in functie van openluchtrecreatie en de daarvoor noodwendige infrastructuur. Daarnaast moet de inrichting beantwoorden aan de functies voor park (groeninkleding, wandelzones, zitgelegenheden, ...). Accommodaties voor de niet-georganiseerde sporter zoals bv. een wandel- en fietsparcours, een Fit-O-Meter... zijn toegelaten.

Afsluitingen zijn toegelaten. De afsluitingen rond de velden moeten beantwoorden aan de voorschriften uitgebracht door de technische steekkaarten van de officiële instelling die de sport in haar bevoegdheid heeft. Het niveau en de aanleglijn van de overige afsluitingen worden bepaald door het Schepencollege.

Voetwegen al dan niet in combinatie met onderhoudswegen mogen in het recreatiegebied worden aangelegd in functie van de recreatie, het verbinden van de recreatieve voorzieningen of in functie van onderhoud van het gebied. Nieuwe voetwegen dienen aangelegd te worden in onverharde en/of half-verharde natuurlijke materialen.

Het plaatsen van verlichting is toegestaan in functie van de veiligheid en het gebruik. Bij de inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting) dient rekening gehouden te worden met de privacy van omwonenden.

Tijdelijke overdekkingen, bijvoorbeeld van tennisterreinen, zijn toegelaten.

9.2.2 Bebouwing

Bebouwing in functie van de lokale en gemeentelijke recreatie en voorzieningen is toegelaten.

De maximale B/T index bedraagt 0,05.

De benodigde parkeervoorzieningen voor de zone voor sport en spel worden geraamd op minimaal 39 en maximaal 79 parkeerplaatsen (kerncijfers ASVV 2004). Het maximale cijfer wordt opgetrokken tot 85 om te allen tijde een parkeerdruk op het openbaar domein te vermijden.

Het RUP volgt hier de stedenbouwkundige verordening inzake parkeren niet daar deze locatie zeer goed bereikbaar is voor fietsers en voetgangers. Gelet op het recreatieve doel van de terreinen worden de parkeervoorzieningen bewust gereduceerd. Het aantal fietsenstalplaatsen wordt om dezelfde reden wel overgenomen uit de verordening om alzo het fietsverkeer te faciliteren.

De maximale V/T index bedraagt 0,1.

Er zijn maximaal 2 bouwlagen toegestaan.

Maximale kroonlijsthoogte: 8 m.

Naast voorzieningen voor voetbal (kantine en receptieruimte, berging voor onderhoudsmaterialen en diverse benodigdheden in functie van de voetbalterreinen en betrokken activiteiten, kleedkamers, douche en sanitair...) kunnen er ook voorzieningen voor andere sportactiviteiten en voor plaatselijke jeugdverenigingen worden ingericht.

9.2.3 Parkeervoorzieningen

In de zone voor sport en spel dienen minimaal 40 en maximaal 85 parkeerplaatsen ingericht te worden. De parkeerplaatsen mogen eveneens gebruikt worden voor actieve recreatie. Verplaatsbare (onverankerde, niet-vaste) sport- en spelvoorzieningen zijn toegelaten.

De parkeerplaatsen dienen zodanig te worden gerealiseerd dat gemotoriseerd verkeer geen toegang heeft tot de overige delen van de recreatiezone, met uitzondering van de dienstvoertuigen voor het onderhoud van de recreatiezone. De inrichting van de toegang dient tevens een veilige overgang van de recreatiezone naar de openbare weg te garanderen.

De parkeerinfrastructuur dient functioneel en efficiënt te worden ingericht.

De parkeervakken dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen en/of half-verhardingen.

Minimaal per 6 parkeerplaatsen dient binnen de parkeerzone een streekeigen boom te worden aangeplant.

Er dient verplicht een fietsenstelplaats te worden ingericht. Minimum fietsenstallingen: 1 fietsenstalling per begonnen schijf van 100 m² nodige terreinoppervlakte, inclusief verplichte randzone.

Artikel 10. Gecompartimenteerd landbouwgebied ‘Vlezenbeek’

Gebiedscategorie: landbouw

TOELICHTENDE BEPALINGEN

De voorschriften voor het gecompartmenteerd landbouwgebied ‘Vlezenbeek’ zijn afgestemd op de voorschriften van het RUP Open ruimte.

Onder agrarische activiteiten wordt verstaan: het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden.

Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn een aantal aan het landbouwbedrijf verbonden activiteiten eveneens toegelaten. Het gaat om hoevetoerisme (dat valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het bedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw.

VERORDENENDE BEPALINGEN

10.1. Bestemming

10.1.1 Hoofdbestemming

Het gebied is bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven.

10.1.2 Nevenbestemmingen

Naast de hoofdbestemming zijn volgende bestemmingen toegelaten:

- een aan het landbouwbedrijf verbonden activiteit;
- recreatie onder de vorm van zacht recreatief medegebruik en plattelandstoerisme;
- natuurbehoud- en ontwikkeling;
- landschapszorg;
- bestaande en vergunde activiteiten kunnen behouden blijven en beperkt uitbreiden.

10.2. Inrichting en beheer

10.2.1 Landbouw

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Het dient hier evenwel te gaan om een werkelijk landbouwbedrijf en geen hobbylandbouw.

De volledige zone kan worden ingericht met het oog op de landbouwexploitatie van het gebied rekening

houdend met het gewenste gecompartmenteerd landschapsbeeld

Algemene bebouwingsvoorwaarden

Bebouwing in functie van de landbouw mag enkel gerealiseerd worden op een perceel gelegen aan een voldoende uitgeruste weg of met een rechtmatig aangelegde toegang tot een voldoende uitgeruste weg.

Een maximale bundeling van de bebouwing moet steeds nagestreefd worden en deze moet landschappelijk ingepast worden door middel van:

- gepaste architecturale vormgeving en materialen;
- erfbeplanting;
- groene omkadering.

Landbouwbedrijfszetels

Bebouwing in functie van landbouwbedrijfszetels is toegelaten. Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.

Aan de landbouw verwante bedrijven

In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving. Ze kunnen gevestigd worden in bestaande en vergunde landbouwbedrijfszetels die minstens 15 jaar effectief in landbouwexploitatie zijn. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

Verblijfsgelegenheid bij een actieve landbouwbedrijfszetel

Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen:

- het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf;
- het gaat geenszins om grootschalige toeristische logies.

Bij de vergunningsaanvraag voor agrarische bedrijven moet een afdoende motivering worden gegeven van de noodzakelijkheid van het voorwerp van de aanvraag voor de landbouwexploitatie.

Bij de vergunningsaanvraag voor een exploitantenwoning moet worden aangetoond dat de enige doelstelling voor het oprichten van deze woning het bieden van een onderkomen voor de exploitanten is.

Onder aan de landbouw verwante bedrijven worden verstaan: bedrijven die alleen aan de landbouwers producten toeleveren of van landbouwers afgenomen producten stockeren, sorteren of verpakken in verse toestand, tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare. Bij verwerking is alleen mestbehandeling of mestvergisting toegelaten. De schaal van die bedrijven moet aansluiten bij de schaal van de activiteiten in de omgeving. Bedrijven met een groot hinterland horen niet thuis in het agrarisch gebied maar op een bedrijventerrein.

Alle vergunningsaanvragen worden mee beoordeeld op hun bijdrage aan het behoud en de versterking van het gecompartmenteerd landschap en kleine landschapselementen.

Perceelsrandbegroeiing kan bestaan uit een combinatie van streekeigen hoogstammig groen, halfhoge heesters, hagen en grassoorten.

Bij de afweging tussen de behoeften vanuit de landbouwsector en het behoud van karakteriserende elementen dient het optimaal functioneren van de landbouw gevrijwaard te blijven. Landbouwers krijgen de mogelijkheid om zelf te beslissen over de inrichting en het gebruik van hun percelen, doch rekening houdend met het gewenste landschapsbeeld (gecompartmenteerd landschap en kleine landschapselementen) en de te bewaren natuurwaarden en waardevolle beplanting in het gebied.

Voor de voorwaarden voor het wijzigen van

Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoefveterisme, het ter beschikking stellen van slaapruiden en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen.

Serres en tijdelijke overkappingen

Serres voor serreteelten zijn toegelaten met een maximale oppervlakte per complex van 5000 m². Een uitbreiding van de oppervlakte onder serres is enkel toegelaten indien dit noodzakelijk is om de leefbaarheid van het bedrijf te garanderen. Bijkomende serres mogen niet leiden tot een dubbelvolwaardig of driedubbelvolwaardig bedrijf en/of tot opsplitsing in meerdere bedrijven. Deze serres kennen een maximale hoogte van 5 m.

Tijdelijke en/of verplaatsbare overkappingen voor de teelt of bescherming van landbouwgewassen zijn toegelaten indien ze maximaal 3,5 m hoog zijn en verwijderd worden na de oogst.

10.2.2 Landschap en natuur

Via beheerovereenkomsten kan de realisatie van de doelstellingen m.b.t. landschap en natuur in het gecompartmenteerd landbouwgebied nagestreefd worden.

Gecompartmenteerd landschap

Het gecompartmenteerde landschap moet bewaard en versterkt worden. Hierbij spelen kleine landschapselementen (opgaande begroeiing langsheen perceelsranden, percelen met boscomplexjes, bomenrijen, hoog- en laagstamboomgaarden, heggen, solitaire bomen...) een belangrijke rol.

Een uitermate belangrijk element in het gecompartmenteerde landbouwgebied is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van perceelsrandbegroeiing. Noodzakelijke afsluitingen worden gerealiseerd met perceelsrandbegroeiing al dan niet gecombineerd met draadafsluiting. Hiernaast wordt het inrichten van perceelsrandbegroeiing op plaatsen waar een afsluiting niet noodzakelijk is nagestreefd.

Volgende karakteriserende elementen moeten behouden blijven:

- houtwallen, houtkanten, struwelen en hagen;
- opgaande groenelementen;
- markante solitaire bomen;
- ...

Natuurbehoud en -ontwikkeling

Bij de inrichting van groenelementen wordt over de hele zone gebruik gemaakt van streekeigen plantmateriaal.

vegetatie en kleine landschapselementen wordt verwezen naar de sectorale wetgeving rond natuur.

Inrichtings- en beheermaatregelen met het oog op natuurbehoud en -ontwikkeling zijn toegelaten.

10.2.3 Algemeen

Niet-agrarische bebouwing

De oprichting van niet-agrarische bebouwing is niet toegelaten.

Bestaande en vergunde activiteiten

Uitbreiden van bestaande en vergunde activiteiten is enkel mogelijk indien bij de vergunningsaanvraag expliciet kan worden aangetoond dat deze uitbreiding geen afbreuk doet aan de doelstellingen voor het gecompartmenteerd landbouwgebied.

Opslag in open lucht

Opslag in open lucht die niet kadert in de landbouwfunctie van het gebied is niet toegelaten. Opslag in open lucht in het kader van de landbouwfunctie moet eveneens beperkt blijven tot noodzakelijke, bedrijfsgebonden opslag en mag geenszins zorgen voor een degradatie van de visuele beleving van het gebied.

Tuinen

Diepe tuinen die doorlopen van woongebied in het landbouwgebied worden onderworpen aan een aantal specifieke voorschriften:

- de oprichting van constructies, bebouwing en verhardingen wordt er niet toegestaan;
- afsluitingen mogen enkel gerealiseerd worden in levende streekeigen heggen en hagen met een maximale hoogte van 2 m;
- de inrichting van de diepe tuinzone moet gebeuren met het oog op de integratie in de agrarische omgeving en mag enkel bestaan uit streekeigen hoog- en laagstammig groen, grasland, ontwikkeling kruidachtige vegetaties, moestuinen...

In de onbebouwde ruimte van de landbouwhuiskavels en omliggende percelen kunnen uitzonderingen hierop worden toegestaan met het oog op de behoeften vanuit de landbouwsector. De onbebouwde ruimte kan hier eveneens worden ingericht met akkers, weiden, hoogstamboomgaarden en private moestuinen.

Bermen

Bermen langsheen akkers moeten vrijgesteld worden van landbouwexploitatie met het oog op natuurbehoud. De breedte van de bermen bedraagt minimaal 1 m langs beide zijden van de wegenis. Omploegen, bemesten, inzaaien, besproeien... is niet toegelaten. Enkel beheermaatregelen met het oog op een ecologisch

De gemeente streeft ernaar om via beheerovereenkomsten deze bepalingen te vertalen in de praktijk.

Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, wandel- en knuppelpaden... Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten...

Op basis van de lokalisatienota zal de windwerkgroep oordelen of het projectvoorstel voldoet aan de criteria zoals vastgelegd in de verschillende omzendbrieven en of het opportuun is om op deze locatie (een) windturbine(s) in te planten

De voorschriften voor woningen in het gecompartmenteerd landbouwgebied 'Vlezenbeek' zijn afgestemd op de voorschriften van het RUP Zonevreedde woningen.

bermbeheer zijn toegelaten.

Recreatief en educatief medegebruik

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, is het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, toegelaten. Het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer is in dit kader toegelaten.

Constructies dienen uitgevoerd te worden in duurzame en bij voorkeur natuurlijke materialen.

Installaties voor productie van energie

Het aanleggen van windturbines, alsook andere (kleinschalige) installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie is toegelaten. De mogelijke effecten van de inplanting ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, verstoring van de uitbatingsmogelijkheden en landschappelijke kwaliteiten dienen bij een vergunningsaanvraag beschreven en geëvalueerd te worden. Indien de inplanting onverenigbaar is met de karakteristieken van en de doelstellingen voor het gebied kan de vergunning niet verleend worden. Bij een vergunningsaanvraag voor windturbines dient een lokalisatienota gevoegd te worden.

10.3. Woningen in gecompartmenteerd landbouwgebied 'Vlezenbeek' (overdruk)

10.3.1 Toepassing

De stedenbouwkundige voorschriften gelden voor:

- alle bestaande, niet verkrotte, vergunde of vergund geachte zonevreedde woningen;
- voor alle bestaande, behoorlijk vergunde of vergund geachte landbouwbedrijven waarvoor na stopzetting van de bedrijfsactiviteit of in geval deze bedrijven nu reeds leegstaan, een functiewijziging wordt aangevraagd in kader van het wijzigen van het gebruik met als nieuw gebruik uitsluitend wonen.

Verwaarloosde woningen, woningen die langer dan twee jaar leegstaan en illegaal opgetrokken woningen komen niet in aanmerking.

Bij aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen dient een volledig overzicht van de bestaande vergunde of vergund geachte toestand van de betrokken zonevreedde bebouwing te worden toegevoegd op plan en in tabelvorm.

Inzake waterbeheer gaat de aandacht zowel naar het uitvoeren van de watertoets en nemen van waterbeheermaatregelen als naar het nemen van maatregelen inzake waterzuivering. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

10.3.2 Bestemming

- eengezinswoningen met maximaal 1 woning per perceel;
- bestaande, vergunde meergezinswoningen.

Het omvormen van een eengezinswoningen tot nieuwe meergezinswoningen is niet toegelaten.

10.3.3 Inrichting

Algemeen

Waterbeheer en waterzuivering

Alle zonevreemde woningen dienen bij vergunningsplichtige verbouwingen te voorzien in:

- de scheiding van het afvalwater en het hemelwater;
- de bouw van een hemelwaterput.

De woningen die niet collectief aangesloten kunnen worden op het rioleringsnetwerk dienen uiterlijk bij vergunningsplichtige verbouwingen bijkomend te voorzien in de eigen zuivering van het afvalwater door middel van een individuele behandelingsinstallatie (IBA).

Toegangswegen en verhardingen moeten gerealiseerd worden in waterdoorlatende materialen en halfverhardingen. Bij de aanleg en heraanleg van verharde oppervlakte moeten de principes van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake infiltratie en buffering van hemelwater toegepast te worden.

Ondergrondse constructies die bemalingen met zich meebrengen zijn niet toegestaan, tenzij bij de bouwaanvraag kan worden aangetoond dat met een gesloten bouwput en een retourbemaling de grondwaterstromingen en de grondwaterkwaliteit niet significant zullen wijzigen in de directe en onmiddellijke omgeving van de bouwput en daar buiten.

Respecteren typische typologie

Binnen de stedenbouwkundige voorschriften worden de bouwdieptes en bouwhoogtes vastgelegd. Deze voorschriften dienen uitsluitend te worden toegepast in geval van herbouw. Bij verbouwing kan de typische typologie van de zonevreemde woningen maximaal behouden blijven en gerespecteerd worden.

Bebouwing

De zonevreemde woningen die voldoen aan artikel 10.3.1 kunnen altijd verbouwd worden en uitbreiden tot maximaal 1000 m³. Herbouw is toegestaan.

Bouwlijn en inplanting

De bestaande voorgevelbouwlijn blijft behouden, tenzij zij getroffen is door een rooilijn en hierom verplaatst wordt tot buiten deze rooilijn.

Bij uitbreiding of herbouw: minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal de hoogte van het hoofdgebouw.

Bouwdiepte

De maximale bouwdiepte bedraagt 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdiepingen.

Bouwhoogte

Bij uitbreiding is de bestaande bouwhoogte richtinggevend.

Bij herbouw gelden volgende richtcijfers.

- Kroonlijsthoogte of hoogte dakrandprofiel ingeval plat dak
 - ingeval van 1 bouwlaag:
 - minimaal 2,5 m
 - maximaal 5 m
 - ingeval van 2 bouwlagen
 - minimaal 5 m
 - maximaal 7 m
- Nokhoogte ingeval van schuin dak: maximaal 6 m boven kroonlijsthoogte.

Bouwlagen en woonlagen

- maximaal 2 bouwlagen met dakverdieping
- per bouwlaag mag een woonlaag gerealiseerd worden. De dakverdieping mag als woonlaag ingevuld worden doch mag geen aanleiding geven tot meerdere wooneenheden.

Overige bepalingen

Bij uitbreiding zal de architectuur (algemeen uitzicht, hoogte, dakvorm) van de bestaande woning bepalend zijn voor de vormgeving van het nieuwe deel. Daarbij kan wel een bijkomende bouwlaag worden gerealiseerd binnen de voorwaarden van de overige voorschriften van artikel 10.3.

Bij herbouw dienen de bouwmaterialen geïntegreerd te zijn in het landschap.

Onbebouwde ruimte

Voortuinen

De onbebouwde ruimte tussen de openbare wegeis en de voorgevel wordt beschouwd als voortuin. Deze zones dienen zodanig aangelegd dat zij bijdragen tot een kwalitatief straatbeeld.

Minstens 60% van het oppervlak van deze zones berekend per woning, dient te worden beplant. Verhardingen zijn toegelaten voor de aanleg van toegangen en opritten.

Tuinen

De inrichting van de tuinen wordt beperkt tot de inrichting van de bestaande tuin of voor de aanleg van een siertuin tot een diepte van 50 m gemeten vanaf het hoofdgebouw en gelegen binnen hetzelfde kadastraal perceel.

Binnen deze diepte kan de overige onbebouwde ruimte worden ingericht als tuin. De groenterreinindex van de tuinen is minimum 0,8.

De samenstelling van het plantenmateriaal dient te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert.

Bestaande hoogstamboomgaarden en historische graslanden dienen maximaal gevrijwaard te worden van verdere aantasting.

Afsluitingen

Levende hagen al dan niet in combinatie met draadwerk en palen.

Bergruimten, schuilhokken, serres

In de zone voor tuinen is het bouwen van tuinhuisen en bergplaatsen toegelaten als volgt:

- maximaal 1 tuinhuis of bergruimte per woning;
- inplanting minimaal 10 m en maximaal 30 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- de afstand tot de eigendomsgrens bedraagt minimum 2 m;
- de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 3 m;
- maximale oppervlakte bedraagt 10% van het perceel doch steeds beperkt tot maximaal 30 m²;
- dakvorm is vrij;
- de gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen en bij voorkeur in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.

Naast een bergruimte is het optrekken van een schuilhok voor dieren en een kleinschalige serre toegelaten.

Natuurlijk peil

Het natuurlijke peil van de grond mag niet worden gewijzigd.

Overige bepalingen

De nodige aandacht dient te worden besteed aan de ruimtelijke en landschappelijke kadering van de individuele zonevreemde woning. Verhardingen in de onbebouwde ruimte mogen enkel bestaan uit waterdoorlatende materialen en/of half-verhardingen.

10.3.4 Inrichting voormalige landbouwbedrijfszetels

Bij voormalige landbouwbedrijfszetels, die geen deel uitmaken van de markante bebouwing, kunnen enkel het hoofdgebouw met de woonfunctie en de bijgebouwen die onderdeel uitmaken van het authentieke gebouwencomplex behouden blijven en voor wonen worden ingericht.

Verbouwen en herbouwen van het authentieke cultuurhistorische gebouwencomplex wordt toegestaan indien de huidige volumes naar architecturale aard en volume bewaard blijven. Een stedenbouwkundige vergunning voor uitbreiding en herbouw kan uitsluitend worden toegestaan indien deze vergezeld is van een nota die moet aantonen dat:

- de architecturale en cultuurhistorische waarde van de voormalige landbouwbedrijfszetel bij herbouw van geringe aard is;

en/of

- dat de voorgestelde ingrepen geen afbreuk doen aan de architecturale en cultuurhistorische waarden van de voormalige landbouwbedrijfszetel.

Deze nota wordt beoordeeld bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de gecoro en tevens voor advies voorgelegd aan de bevoegde diensten.

Naast de gebouwen maken ook het binnenerf en de onbebouwde ruimte van de huiskavel integraal deel uit van de voormalige landbouwbedrijfszetel. Indien belangrijke wijzigingen worden voorgesteld voor de inrichting van dit erf, zullen deze eveneens deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning en mee verwerkt worden in de nota.

De onbebouwde ruimte van de omringende huiskavel kan onder meer worden ingericht met akkers, weiden, hoogstamboomgaarden en private moestuinen. Bestaande hoogstamboomgaarden en historische graslanden dienen behouden te blijven en in stand gehouden.

Om de zichtrelatie naar de Baljuwhoeve (markant erfgoed) te vrijwaren wordt een bouwvrije zone aangeduid.

10.4. Bouwvrije zone (overdruk)

De bouwvrije zone wordt aangeduid op het grafisch plan als overdruk, in aanvulling van de basisbestemming 'gecompartmenteerd landbouwgebied Vlezenbeek'.

Nieuwe gebouwen, permanente constructies en groenaanplanten hoger dan 1 m zijn niet toegelaten.

Artikel 11. Waterloop en natuurlijke oeverstroken

Gebiedscategorie: reservaat en natuur

TOELICHTENDE BEPALINGEN

VERORDENENDE BEPALINGEN

11.1. Bestemming

De zone is bestemd voor een natuurgerichte instandhouding, ontwikkeling en herstel van de Vogel(en)zangbeek.

11.2. Inrichting

Binnen deze zone mag de waterloop vrij meanderen en kunnen maatregelen in functie van waterretentie genomen worden. Intensieve landbouw, het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en intensieve bemesting is niet toegelaten. Beheerlandbouw is mogelijk in functie van natuurbehoud.

Inrichtingsmaatregelen met het oog op natuurbehoud en de natuurlijke ontwikkeling van de waterloop zijn toegelaten.

De waterloop kan altijd aangepast worden volgens de noodwendigheden en in functie van het optimaliseren van de afwatering van het gebied en het nemen van maatregelen tegen overstromingsrisico's in het gebied. Het natuurlijk peil van de grond mag worden gewijzigd om het oorspronkelijk peil van de gronden langsheen de waterloop te herstellen (bv. afgravingen). De aanleg van dijk- en knijpconstructies is toegelaten. Binnen de aangeduide zone zijn aanpassingswerken aan de bestaande beek toegelaten. Hieronder wordt verstaan: de aanleg van meanders in de waterloop en de natuurlijke uitvoering en vormgeving van de beekoevers volgens de principes van natuurtechnische milieubouw. Bij een mogelijke wijziging en herprofilering van het huidige tracé van de waterloop is voorafgaandelijk advies van de Vlaamse Milieumaatschappij, Agentschap voor Natuur en Bos en de provincie vereist.

De oprichting van bebouwing, constructies of verhardingen is niet toegelaten. Uitzonderingen hierop zijn:

- constructies en infrastructuur in het kader van passief laagdynamisch recreatief en educatief medegebruik, deze dienen uitgevoerd te worden in duurzame en bij voorkeur natuurlijke materialen;
- constructies in infrastructuur met het oog op het bestrijden van de overstromings- en erosieproblematiek;
- constructies in het kader van natuurbehoud en de natuurlijke ontwikkeling van de waterlopen.

Langs de Vogel(en)zangbeek wordt een onderhoudsstrook van 5 m voorzien. Binnen deze zone is enkel

De voorschriften voor woningen in waterloop en natuurlijke oeverstroken zijn afgestemd op de voorschriften van het RUP Zonevreemde woningen.

overrijdbare beplanting toegestaan. Het inrichten en beheer van de beek behoort tot de verantwoordelijkheid van de waterloopbeheerder. Reeds aanwezige constructies en bebouwing kunnen behouden blijven. Bij herbouw dienen deze constructies en bebouwing te worden ingeplant op een afstand van minimaal 5 m van de waterloop.

De inrichting en het beheer van de beken behoort tot de verantwoordelijkheid van de waterloopbeheerder. De inrichting en het beheer van de oeverstroken gelegen binnen de zone voor natuurontwikkeling en waterloop behoort tot de verantwoordelijkheid van de gemeente.

11.3. Woningen in waterloop en natuurlijke oeverstroken (overdruk)

11.3.1 Toepassing

De stedenbouwkundige voorschriften gelden voor:

- alle bestaande, niet verkrotte, vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen;
- voor alle bestaande, behoorlijk vergunde of vergund geachte landbouwbedrijven waarvoor na stopzetting van de bedrijfsactiviteit of in geval deze bedrijven nu reeds leegstaan, een functiewijziging wordt aangevraagd in kader van het wijzigen van het gebruik met als nieuw gebruik uitsluitend wonen.

Verwaarloosde woningen, woningen die langer dan twee jaar leegstaan en illegaal opgetrokken woningen komen niet in aanmerking.

Bij aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen dient een volledig overzicht van de bestaande vergunde of vergund geachte toestand van de betrokken zonevreemde bebouwing te worden toegevoegd op plan en in tabelvorm.

11.3.2 Voorafgaande bepaling

Om de verbindingsfunctie van de natuurgebieden en de landbouw-natuurverwevingsgebieden te garanderen dient er minimaal een afstand van 5,00 m aan weerszijde van een waterloop gevrijwaard te worden van bebouwing en verhardingen.

Bestaande bebouwing op minder dan 5,00 m van de waterlopen kan behouden blijven, maar beperkt tot het huidige volume. Binnen dit volume is geen herbouw en nieuwbouw toegestaan. Slechts constructieve ingrepen zijn toegelaten.

11.3.3 Bestemming

- eengezinswoningen met maximaal 1 woning per perceel;
- bestaande, vergunde meergezinswoningen.

11.3.4 Inrichting

Algemeen

Waterbeheer en waterzuivering

Alle zonevreemde woningen dienen bij vergunningsplichtige verbouwingen te voorzien in:

- de scheiding van het afvalwater en het hemelwater;
- de bouw van een hemelwaterput.

De woningen die niet collectief aangesloten kunnen worden op het rioleringsnetwerk dienen uiterlijk bij vergunningsplichtige verbouwingen bijkomend te voorzien in de eigen zuivering van het afvalwater door middel van een individuele behandelingsinstallatie (IBA).

Toegangswegen en verhardingen moeten gerealiseerd worden in waterdoorlatende materialen en half-verhardingen. Bij de aanleg en heraanleg van verharde oppervlakte moeten de principes van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake infiltratie en buffering van hemelwater toegepast te worden.

Ondergrondse constructies die bemalingen met zich meebrengen zijn niet toegestaan, tenzij bij de bouwaanvraag kan worden aangetoond dat met een gesloten bouwput en een retourbemaling de grondwaterstromingen en de grondwaterkwaliteit niet significant zullen wijzigen in de directe en onmiddellijke omgeving van de bouwput en daar buiten.

Respecteren typische typologie

Binnen de stedenbouwkundige voorschriften worden de bouwdieptes en bouwhoogtes vastgelegd. Deze voorschriften dienen uitsluitend te worden toegepast in geval van herbouw. Bij verbouwing kan de typische typologie van de zonevreemde woningen maximaal behouden blijven en gerespecteerd worden.

11.3.5 Inrichting

Bebouwing

De zonevreemde woningen die voldoen aan artikel 11.3.1 en niet vallen onder art 11.3.2 kunnen altijd verbouwd worden binnen het bestaande volume doch niet uitbreiden. Binnen het bestaande volume is verbouwen en herbouw toegestaan.

Voor zonevreemde woningen kleiner dan 500 m³ is uitbreiding toegestaan tot een maximaal bruto-bouwwolume van 500 m³ doch uitsluitend in functie van de aanleg van sanitair comfort en bergruimte om de leefbaarheid van de woning aan de hedendaagse normen aan te passen.

Bouwlijn en inplanting

De bestaande voorgevelbouwlijn blijft behouden.

Bij uitbreiding: minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens.

De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal de hoogte van het hoofdgebouw.

Bouwdiepte

Bij uitbreiding van woningen kleiner dan 500 m³ tot maximaal 500 m³ bedraagt de maximale bouwdiepte 12 m.

Bouwhoogte bij uitbreiding

Binnen het maximaal volume van 500 m³ mogen gebouwen met één bouwlaag en dak opgetrokken worden tot 2 bouwlagen en dak.

Daarbij gelden volgende richtcijfers.

- Kroonlijsthoogte of hoogte dakrandprofiel ingeval plat dak
 - ingeval van 2 bouwlagen
 - minimaal 5 m
 - maximaal 7 m
- Nokhoogte ingeval van schuin dak: maximaal 6 m boven kroonlijsthoogte.

Technische installaties worden niet toegelaten op het dak. Zonnepanelen zijn wel toegelaten.

Bouwlagen bij uitbreiding

- maximaal 2 bouwlagen met dakverdieping;
- de dakverdieping mag ingericht worden voor wonen doch dit mag geen aanleiding geven tot de creatie van een bijkomende wooneenheid.

Overige bepalingen

Bij uitbreiding zal de architectuur (algemeen uitzicht, hoogte, dakvorm) van de bestaande woning bepalend zijn voor de vormgeving van het nieuwe deel. Daarbij kan wel een bijkomende bouwlaag worden gerealiseerd binnen de voorwaarden van de overige voorschriften van artikel 11.3.5 inzake bouwwolume en bouwhoogte.

Bij herbouwen en verbouwen dienen de bouwmaterialen geïntegreerd te zijn in het landschap.

Onbebouwde ruimte

Voortuinen

De onbebouwde ruimte tussen de openbare wegeis en de voorgevel wordt beschouwd als voortuin. Deze zones dienen zodanig aangelegd dat zij bijdragen tot een kwalitatief straatbeeld.

Minstens 60% van het oppervlak van deze zones berekend per woning, dient te worden beplant. Verhardingen zijn toegelaten voor de aanleg van toegangen en opritten.

Tuinen

De inrichting van de tuinen wordt beperkt tot een diepte van 50 m gemeten vanaf het hoofdgebouw en gelegen binnen hetzelfde kadastraal perceel.

Binnen deze diepte kan de onbebouwde ruimte worden ingericht als tuin. De groenterreinindex van de tuinen is minimum 0,8.

De samenstelling van het plantenmateriaal dient te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert.

In de zone voor tuinen is het bouwen van een kleinschalig tuinhuis toegelaten tot een oppervlakte van 10 m².

Bergplaatsen en garages zijn niet toegelaten in de tuinzone maar moeten in het hoofdgebouw geïntegreerd worden.

Afsluitingen

Levende hagen al dan niet in combinatie met draadwerk en palen.

Natuurlijk peil

Het natuurlijke peil van de grond mag niet worden gewijzigd.

Overige bepalingen

De nodige aandacht dient te worden besteed aan de ruimtelijke en landschappelijke kadering van de individuele zonevremde woning. Verhardingen in de onbebouwde ruimte mogen enkel bestaan uit waterdoorlatende materialen en/of half-verhardingen.