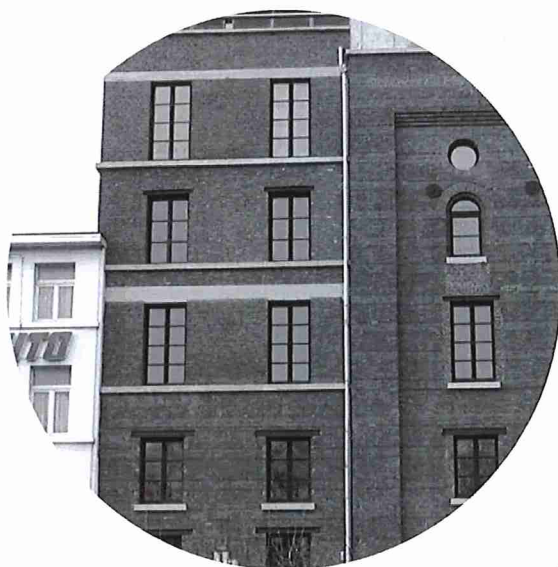


# stedenbouwkundige voorschriften

RUP Terelst - deel noord

gemeente edegem | november 2012 | DEFINITIEF ONTWERP



colofon

- project: RUP Terelst - deel noord
- opdrachtgever: GEMEENTE EDEGEM
- opdrachtnemer: OMGEVING cvba | uitbreidingstraat 390 | 2600 berchem-antwerpen |  
t 03 448 22 72 | f 03 440 13 93

# Inhoud

I. Algemene bepalingen .....	5
Artikel 1. Terminologie.....	6
Artikel 2. Toepassingsmodaliteiten van de bebouwingsvoorschriften.....	9
Artikel 3. Algemeen geldende voorschriften .....	10
Artikel 4. Omgevingsrapport.....	14
Artikel 5. Inrichtingsplan .....	16
Artikel 6. Beplantingsplan .....	17
II. Bijzondere bepalingen.....	19
Artikel 1. Op het grafisch plan voorkomende gebouwenprofielen.....	20
Artikel 2. Cultuurhistorisch waardevolle panden.....	22
Artikel 3. Strook voor aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing.....	23
Artikel 4. Strook voor vrijstaande bebouwing.....	27
Artikel 5. Woonparkzone .....	31
Artikel 6. Zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen.....	35
Artikel 7. Zone voor kantoren en kantoorachtigen .....	38
Artikel 8. Zone voor kmo's, ambachten, kantoren en wonen .....	42
Artikel 9. Zone voor bedrijf met nabestemming wonen.....	44
Artikel 10. Strook voor bijgebouwen .....	49
Artikel 11. Strook voor binnenplaatsen en tuinen .....	51
Artikel 12. Strook voor binnenplaatsen en tuinen met parkkarakter .....	53
Artikel 13. Bouwvrije voortuinstrook .....	55
Artikel 14. Groenzone met ecologische en landschappelijke waarde.....	58
Artikel 15. Groenzone.....	61
Artikel 16. Groenzone met recreatievoorzieningen.....	64
Artikel 17. Zone voor parkeer- en garage-erven.....	66
Artikel 18. Openbaar domein.....	68
Bijlage - inheemse en streekeigen plantensoorten .....	71



# I. Algemene bepalingen

## Artikel 1. Terminologie

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **aaneengesloten gebouw**: gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst
2. **achterbouw**: het gedeelte van een gebouw achter de hoofdbouw, met een kleinere dwarsdoorsnee dan het achtergevelvlak van de hoofdbouw.
3. **achtergevelbouwlijn**: grens tussen de bouwstrook en de strook voor (binnenplaatsen) en tuinen
- 4 **balkon**: open uitbouw aan de bovenverdieping van een gebouw
5. **bezettingscoëfficiënt**: verhouding van de bebouwbare oppervlakte van de zone in het RUP ten opzichte van de totale oppervlakte van deze zone in het RUP, uitgedrukt in %
6. **bouwdiepte**: diepte van een bouwwerk die moet worden gemeten van de buitenzijde van de voorgevel tot de buitenzijde van de achtergevel
7. **bouwhoogte**: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst
8. **bouwlaag**: het geheel van lokalen en ruimten die in eenzelfde gebouw aanwezig zijn op eenzelfde niveau, of (bij gebouwen met niveaoverschillen, split-levels en dergelijke) waarvan de vloer op maximaal 2 meter onder of boven dat niveau gelegen is. Indien zowel onder als boven het gekozen niveau binnen de 2 meter een vloer aanwezig is, wordt slechts een daarvan bij de betreffende bouwlaag ingerekend.
9. **bouwlijn**: grens tussen bouwvrije strook en bouwstrook
10. **bouwstrook**: strook die over haar gehele diepte voor bebouwing in aanmerking komt
11. **bouwvrije strook**: strook waarbinnen, behoudens bijzondere bepalingen, geen constructies mogen worden opgetrokken
12. **bouwvrije voortuinstrook**: bouwvrije strook, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn
13. **bouwvrije zijtuinstrook**: bouwvrije strook, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende bouwstrook
14. **dakkapel**: uit het dakvlak vooruitspringend venster
15. **dakvlakvenster**: venster geplaatst in het dakvlak
16. **eengezinsgebouw**: gebouw waarin één woning is gelegen

17. **gegroepeerde bebouwing:** bebouwingswijze waarbij meer dan twee gelijkvormige gebouwen op eenzelfde bouwlijn gegroepeerd worden tot huizenblokken, die aan de uiteinden voorzien zijn van een vrijstaande zijgevel en van elkaar gescheiden zijn door bouwvrije zijtuinstroken
18. **gekoppelde bebouwing:** bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op de gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen en op eenzelfde bouwlijn
19. **harmonische samenhang:** een klaarblijkelijk verband tussen de typologische karakteristieken van gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen qua vorm, structuur, afmetingen, dakhelling, verdeling van gevelvlakken, materialen, afwerking van de scheidsmuren, verhouding muur/raam enz.
20. **herbouwen van een gebouw:** bouwen van een gebouw na afbraak van een gebouw op hetzelfde perceel waarbij het volume van het nieuwe gebouw het bestaande vergunde volume van het afgebroken gebouw niet overschrijdt (zonder enige uitbreiding)
21. **hoekgebouw:** gebouw op een perceel dat zowel aan de voorzijde als aan één van de zijdelingse perceelsgrenzen grenst aan het openbaar domein en waarbij deze gevels als een voorgevel afgewerkt zijn
22. **hoofdbouw:** het centrale gedeelte van een gebouw. Het is meestal langs de straatzijde gelegen en het vormt qua volume meestal één geheel, onder één dak. Het wordt begrensd door de voorgevel en de achtergevel.
23. **instandhoudings- of onderhoudswerken:** werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geïrodeerde of versleten materialen of onderdelen
24. **kopgebouw:** gebouw aan een uiteinde van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt
25. **kroonlijsthoogte:** hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft
26. **kws-verharding:** koolwaterstofverharding
27. **meergezinsgebouw:** gebouw waarin twee of meer woningen zijn gelegen
28. **maximumgebouwenprofiel:** een opgegeven denkbeeldige lijn in de langdoorsnede van een perceel waarbinnen de voorziene bebouwing in haar geheel moet passen, met uitzondering van schouwen, erkers, balkons en verluchtingspijpen
29. **nachthoreca:** dancings en/of casino's
30. **nokhoogte:** hoogte van een bouwwerk met een hellend of gebogen dak die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de nok van het hellend of gebogen dak
31. **rooilijn:** grens tussen privaat en openbaar terrein

32. **tweegezinsgebouw**: gebouw waarin twee woningen zijn gelegen
33. **uitbouw**: uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping
34. **uitbreiden van een gebouw**: het bestaand vergund volume van een gebouw vergroten; de uitbreiding vormt fysisch één geheel met het oorspronkelijk gebouw
35. **uitsprong**: deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel
36. **verbouwen van een gebouw**: het aanpassen van een gebouw met behoud van de dragende structuur
37. **vergund gebouw**: gebouw dat overeenkomstig de vereiste vergunningen werd opgetrokken
38. **verhardingen**: onderscheid kan gemaakt worden tussen losse verhardingen (bv. dolomiet) en vaste verhardingen (bv. asfalt)
39. **vloer-terreinindex (V/T)**: de verhouding van vloeroppervlakte t.o.v. terreinoppervlakte; voor het berekenen van de V/T wordt als terreinoppervlakte de werkelijke perceelsoppervlakte binnen desbetreffende RUP-zonering genomen; als vloeroppervlakte worden alle vloeren van binnenruimten meegerekend, buitenkant muur, met uitzondering van kelders, ondergrondse parkeergarages en overdekte buitenruimten; vloeren onder het dak worden enkel meegerekend vanaf 1,80 m begaanbare ruimte
40. **volume van een bestaand vergund gebouw**: het volume van het huidige bestaande en vergunde gebouw gerekend met inbegrip van alle buitenwanden; enkel bijgebouwen die fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw behoren tot het volume van het bestaand vergund gebouw
41. **voorgevelbouwlijn**: denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekpercelen ligt ze aan de smalste zijde van het perceel
42. **vrijstaande bebouwing**: bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst
43. **vrijstaande gevel**: gevel waartegen niet wordt gebouwd; deze gevel wordt afgewerkt zoals een voorgevel
44. **zadeldak**: dak gevormd door twee hellende vlakken die in een nok samenkomen.



## Artikel 2. Toepassingsmodaliteiten van de bebouwingsvoorschriften

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen méér dan één mogelijkheid is voorzien wat de voorgevelhoogte of de dakhelling betreft, zullen de voorgevelhoogte, de dakhelling en het nokpeil zoals voorzien is de bouwaanvraag waarvoor het eerst een vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt, bindend zijn.

## Artikel 3. Algemeen geldende voorschriften

### 3.1. Dakvensters

#### 3.1.1. Dakkapellen

GevalLEN waarin de plaatsing is toegelaten:

- op vrijstaande gebouwen: steeds toegelaten
- op het achterste dakvlak op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen: steeds toegelaten
- op het driehoekige dakvlak van een schuin dak op kopgebouwen: steeds toegelaten
- op het voorste dakvlak op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen: slechts toegelaten indien de dakhelling 35° overschrijdt.

Plaats van oprichting volgens onderstaande voorschriften met dien verstande dat dakkapellen mogen uitspringen uit het gevelvlak volgens de algemene bepalingen vervat in punt 3.3.

Plaats van oprichting voor dakkapel met nokrichting loodrecht op de noklijn van het hoofdvolume op het voorste of achterste dakvlak, respectievelijk op het driehoekige dakvlak van een schuin dak op kopgebouwen:

- binnen de bouwzone en op maximum 1,5 m achter het gevelvlak
- bij uitspringende volumes is de verhouding 1/2 à 1/2,5 (basis t.o.v. totale hoogte) verplicht
- maximum breedte 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 5 m per dakkapel, een onderlinge afstand van minimum 2 m en op minstens 1 m van de zijgevel en/of scheidingsmuur, respectievelijk de voorgevel
- maximum nokhoogte = nokhoogte dak hoofdvolume
- zelfde dakhelling als hoofdvolume.

Plaats van oprichting voor dakkapel met kroonlijst evenwijdig aan de noklijn van het hoofddak op het voorste of achterste dakvlak, respectievelijk op het driehoekige dakvlak van een schuin dak op kopgebouwen:

- plaatsing op minimum 0,40 m achter het gevelvlak
- kroonlijsthoogte maximum 1/2 van de dakhoogte van het hoofdgebouw
- dakhelling gelegen tussen de 25° en 45°
- aansluiting tussen de verschillende dakvlakken bevindt zich op minimum 1 m onder de noklijn van het hoofdgebouw
- maximum breedte 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 4 m per dakvenster, een onderlinge afstand van 2 m en op minstens 1 m van de zijgevel en/of scheidingsmuur voor wat betreft dakkapellen op de voorste of achterste dakvlakken en op minstens 1 m van de voor- of achtergevel voor wat betreft dakkapellen op het driehoekig dakvlak van een schuin dak op kopgebouwen.

#### 3.1.2. Dakvlakvensters

Dakvlakvensters zijn steeds toegelaten voor zover de gezamenlijke oppervlakte zich beperkt tot 10% van het dakvlak waarin de dakvlakvensters zich bevinden.

### 3.2. Kroonlijsten

Bij vrijstaande gebouwen is een lijstgoot niet verplicht.

Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen is een lijstgoot enkel verplicht aan gevels zichtbaar van op het openbaar domein, wanneer dient aangesloten te worden aan bestaande bebouwing met kroonlijst of als harmonische overgang naar een andere dakrandafwerking:

- 0,50 m aan de voorgevel van een hoofdgebouw
- 0,20 m tot 0,50 m aan de overige gevels.

### 3.3. Uitsprongen uit het gevelvlak

Bij vrijstaande bebouwing:

- alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in een bouwrijke strook bevinden.

Uit de voorgevel bij aaneengesloten, gegroepede of gekoppelde bebouwing:

- erkers, balkons: maximumuitsprong 1 m over maximum 1/3 van de voorgevelbreedte en maximumuitsprong 0,50 m over de volledige voorgevelbreedte, op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van de scheidingsmuur. Indien een voortuinstrook aanwezig is kunnen erkers tot op het maaiveld worden toegelaten mits ze beperkt blijven tot 2/3 van de gevelbreedte
- luifels: maximumuitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau
- voor wat de eigendommen betreft gelegen langsheen de gewestwegen en de provinciewegen, wordt verwezen naar de bepalingen van de wegbeheerder, wiens advies hieromtrent bij aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning steeds gevraagd moet worden.

Uit de achtergevel bij aaneengesloten, gegroepede of gekoppelde bebouwing:

- terrassen, balkons: maximumuitsprong van 2 m uit de strook voor hoofdgebouwen, op ten minste 2 m van de zijgevel of scheidingsmuur
- erkers: uitsprongen buiten de strook voor hoofdgebouwen zijn verboden.

### 3.4. Erfscheidingen

Afsluitingsmuren moeten bij voorkeur tezelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van maximum 2 m en worden uitgevoerd in gevelsteen.

Behoudens andersluidende beperkingen in de volgende artikelen geldt:

- in de voor- en zijtuinstroken: geen constructies toegelaten, met uitzondering van een muurtje in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw (maximumhoogte 0,40 m) met geïntegreerde brievenbus of een vrijstaande brievenbus (maximumhoogte brievenbuskolom 1,50 m)
- in de strook voor binnenplaatsen en tuinen:
  - bij vrijstaande bebouwing: geen constructies toegelaten, tenzij een groengeplastificeerde draadafsluiting met een hoogte van maximum 2 m met dito palen, in combinatie met een levende, inheemse en streekeigen haag (cfr. lijst in bijlage), eveneens met een hoogte van maximum 2 m
  - bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen: een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidingsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumdiepte van 4 m achter de achtergevel en met een maximumhoogte van 2 m
  - bij gegroepede of aaneengesloten bebouwing behalve voor kopgebouwen: afsluitingsmuren in baksteen met een maximum hoogte van 2 m zijn toegelaten over een maximum diepte van 4 m achter de achtergevel.

Voor wat de eigendommen betreft gelegen langsheen de gewestwegen en de provinciewegen, wordt verwezen naar de bepalingen van de wegbeheerder, wiens advies omtrent

erfscheidingen in de voortuinstroken bij aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning steeds gevraagd moet worden.

### 3.5. Bronbemaling

Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand (dit is van het begin van de funderingswerken tot het einde ervan) d.m.v. verticale drainage om vergunde bouwwerken mogelijk te maken, is onder bepaalde voorwaarden toelaatbaar en steeds vergunningsplichtig. Het College van Burgemeester en Schepenen kan bij het afleveren van de vergunning de toelating voor het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand in duur en periode (bijvoorbeeld niet tijdens het vegetatief seizoen) beperken. Het water moet bovendien teruggepompt worden naar bepaalde bomen of grachten. Dit gebeurt in overleg met de gemeentelijke dienst bevoegd voor ruimtelijke ordening.

### 3.6. Wijziging van het bodemreliëf

In de bouwrijpe voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau of het niveau van de aanpalende eigendommen.

In de voor- en zijtuinstroken en binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen zijn hellende op- en afritten verboden.

Een uitzondering wordt gemaakt voor de toegang van een ondergrondse garage bij vrijstaande meergezinswoningen waarbij een hellende op- of afrit toegelaten wordt in:

- de bouwrijpe zijtuinstrook vanaf de gevel tot maximum 3 m van de perceelsgrens
- de bouwrijpe voortuinstrook vanaf de gevel tot maximum 5 m van de rooilijn

In de zone van achteruitbouw langs Prins Boudewijnlaan, zoals vastgelegd door de wegbeheerder in een rooilijnplan, mogen geen hellingen naar ondergrondse garages worden aangelegd.

### 3.7. Parkeer-, laad- en losplaatsen

Bij de aanleg van parkeer-, laad- en losplaatsen, die vergunningsplichtig is, moet worden voldaan aan de stedenbouwkundige verordeningen terzake en aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP indien die in de bijzondere bepalingen vermeld zijn.

### 3.8. Autogarages in de bouwrijpe zijtuinstroken

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen, mag in de bouwrijpe zijtuinstrook een autogarage gekoppeld worden opgericht, die, voor zover niet anders op het grafisch plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden.

De oprichting van een dergelijke autogarage kan, indien niet op het grafisch plan voorzien, worden toegestaan indien de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen.

#### 3.8.1. Plaatsing

Indien mogelijk in de bouwrijpe zijtuinstrook en/of aansluitend aan bestaande bebouwing.

- De voorgevel op ten minste 5 m uit de bouwlijn; de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook.
- Een zijgevel op de perceelsgrens of op 2 m ervan.

### 3.8.2. Bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: 3 m.

### 3.8.3. Voorkomen van de gebouwen

Gevelmaterialen:

- gevels zichtbaar vanaf de openbare weg: zelfde gevelsteen als het hoofdgebouw en in harmonie met de aanpalende gebouwen
- overige gevels: baksteen overeenkomstig het hoofdvolume.

Dakvorm: plat dak.

## 3.9. Reclame

Bij de aanleg van visuele reclames en publiciteitsmaatregelen, die vergunningsplichtig is, moet worden voldaan aan de stedenbouwkundige verordeningen terzake en aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP indien die in de bijzondere bepalingen vermeld zijn.

## Artikel 4. Omgevingsrapport

### 4.1. Wanneer op te maken?

Een omgevingsrapport is een informatief document dat dient opgemaakt te worden:

- bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor een cultuurhistorisch waardevol pand (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 2)
- bij de eerste aanvraag tot het bekomen van een globale stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning ter realisatie van de nabestemming in de zone voor bedrijf met nabestemming wonen (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 9, punt 9.2).

Het omgevingsrapport dient bij de aanvraag tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning te worden gevoegd.

### 4.2. Inhoud

Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over:

- de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert
- het project naar zijn gebruik en voorkomen
- de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving.

Concreet moet het omgevingsrapport, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest (nr. 2), bij voornoemde projecten klaarheid geven in:

- de bestaande toestand, met een analyse van het perceel / de projectzone zelf en alle percelen in een straal van 50 m er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalgebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties
- een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project
- het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen
- het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, parkeerplaatsen, maximaal gabarit enz.) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.
- een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op:
  - de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten enz.)
  - het stadsbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik
- de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping enz.)
- de eventuele kosten voor de overheid.

Voor het bekomen van een globale stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning ter realisatie van de nabestemming in de zone voor bedrijf met nabestemming wonen dient ook een volumemaquette van het project in zijn omgeving bij het aanvraagdossier te worden gevoegd.

Het dossier wordt ter beoordeling van inhoud en volledigheid voorgelegd aan de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening of een hiertoe gemandateerde werkgroep binnen deze Commissie.

Alle informatie die nodig is om het dossier samen te stellen, is door de aanvrager zelf op te vragen bij de diverse besturen. Het gemeentebestuur zal de indieners van een omgevingsrapport op hun vraag per kerende post de relevante beschikbare informatie (bv. vroeger ingediende omgevingsrapporten en adviezen met betrekking tot die omgeving) bezorgen. Het gemeentebestuur zal, wanneer waardevolle panden in het geding zijn, telkens de bevoegde diensten voor Onroerend Erfgoed verzoeken ook de relevante beschikbare informatie ter beschikking te stellen van de indieners van een omgevingsrapport.

## Artikel 5. Inrichtingsplan

### 5.1. Wanneer op te maken?

Een inrichtingsplan is een informatief document dat dient opgemaakt te worden bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, in de volgende zones:

- zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 6)
- zone voor kantoren en kantoorachtigen (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 7)
- zone voor kmo's, ambachten, kantoren en wonen (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 8)
- zone voor bedrijf met nabestemming wonen (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 9)
- groenzones (cfr. bijzondere bepalingen, artikels 14, 15 en 16).

Het inrichtingsplan dient bij de aanvraag tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning te worden gevoegd.

### 5.2. Inhoud

Dit inrichtingsplan geeft in grondplan op schaal 1/500 een ontwerp van inrichting **van de volledige zone** weer met aanduiding van:

- ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten
- situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon enz.
- situering en types van stenige massa's en ruimten zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen enz.
- inplanting van straat- en parkmeubilair
- inplanting en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing.



## Artikel 6. Beplantingsplan

### 6.1. Wanneer op te maken?

Een beplantingsplan is een informatief document dat dient opgemaakt te worden bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het vellen van een boom in de volgende zones:

- de woonparkzone (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 5)
- de strook voor binnenplaatsen en tuinen met parkkarakter (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 12)
- de groenzone met ecologische en landschappelijke waarde (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 14)
- de groenzone (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 15).

Het beplantingsplan dient bij de aanvraag tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning te worden gevoegd.

### 6.2. Inhoud

Het beplantingsplan geeft in grondplan op schaal 1/100 de bestaande en geplande plantensoorten weer met aanduiding van: de inplanting van de bestaande en voorziene gebouwen, de bestaande en voorziene toegangen, verhardingen, terrassen en gazon, de bestaande en voorziene hoogstammen en heesters met namen en hoeveelheden. Uit het beplantingsplan moet het inheems en streekeigen karakter van de beplanting blijken. Minimum 50% van het totale bomen- en heesterbestand van het perceel dient te bestaan uit inheemse en streekeigen soorten (cfr. lijst in bijlage).

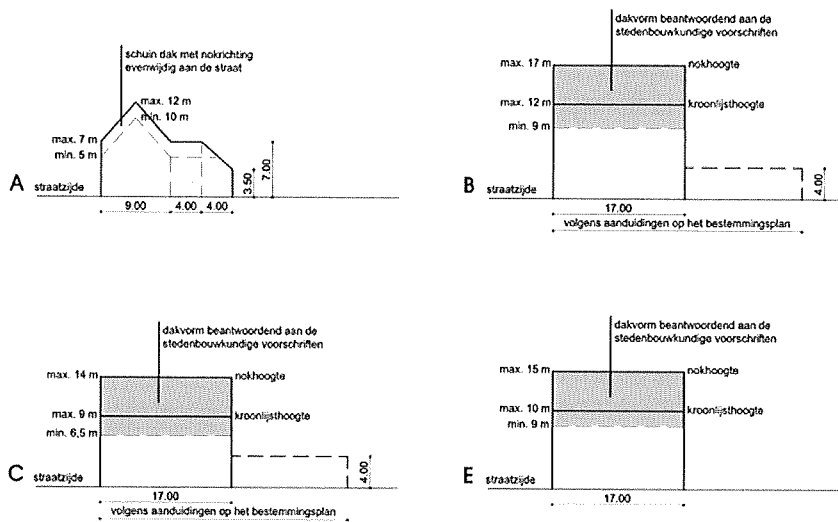


## II. Bijzondere bepalingen

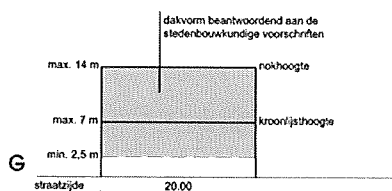
## Artikel 1. Op het grafisch plan voorkomende gebouwenprofielen

### 1.1.1. Minimum- en maximumgebouwenprofielen

aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing



vrijstaande bebouwing



De minimum- en maximumgebouwenprofielen worden op het grafisch plan aangeduid in de desbetreffende bestemmingszones met de letter A, B, C, E en G. In het plangebied komen de minimum- en maximumgebouwenprofielen D en F niet voor.

### 1.1.2. Aansluitingen bij de aanpalende gebouwen

Tegen een bestaand vergund gebouw dat afwijkt van de hierboven beschreven minimum- en maximumgebouwenprofielen, moet harmonisch worden aangesloten.

Harmonie slaat daarbij in de eerste plaats op de kroonlijst- en nokhoogte en de dakhelling. Uitzonderingen kunnen worden gemaakt indien het profiel van het aanpalende pand lager is

dan het aangegeven minimumprofiel of indien het naastliggende pand in een zeer slechte fysieke toestand verkeert en hier dringende en ingrijpende bouwwerken noodzakelijk zijn.

Bij het aanbouwen aan bestaande vergunde gebouwen met een groter gabarit dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.

Harmonie slaat ook op de bebouwingsvorm. De aanwezige bebouwing kan een andere bebouwingsvorm verantwoorden, indien hierdoor geen onafgewerkte situaties (bijvoorbeeld wachtgevels) worden bestendigd of gecreëerd.

Blinde gevels moeten worden afgewerkt in het gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.

De stedenbouwkundige vergunning dient aangaande dergelijke afwijkingen voornoemde specifieke motieven te bevatten.

## Artikel 2. Cultuurhistorisch waardevolle panden

De panden die op het grafisch plan een blauw schildsymbool dragen, krijgen in dit RUP **een bescherming als cultuurhistorisch waardevol pand**. Dit houdt in dat de aangegeven vormelijke elementen waaraan het pand zijn waarde te danken heeft in principe behouden moeten blijven. Daarbij staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken. Voor deze panden gelden supplementaire aandachtspunten en procedureregels.

Concreet betreft het alle cultuurhistorisch waardevolle panden die bij het opstellen van het RUP als waardevol beschouwd worden omwille van een of meer van volgende elementen: de bouwperiode, het gevelmateriaal, de gevelgeleding, de aanwezige plinten, speklagen en geprononceerde druiplijsten, poortomlijstingen, deuropomlijstingen, verticale raamomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, puntgevels, dakkapellen en eventuele bijzondere kenmerken zoals een ingewerkt wapenschild, een waardevolle zij- of achtergevel enz.

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een cultuurhistorisch waardevol pand dient een **omgevingsrapport** (cfr. algemene bepalingen, artikel 4) te worden opgemaakt en zal - voor zover het pand in kwestie niet beschermd is in het kader van de wetgeving inzake onroerend erfgoed - een niet bindend advies aan de bevoegde diensten voor Onroerend Erfgoed worden gevraagd.

Afwijkingen, door deze waardevolle elementen op een eigentijdse manier te interpreteren of door een nieuwbouw van hogere kwaliteit dan het bestaande te voorzien, zijn mogelijk voor de niet in het kader van de wetgeving inzake onroerend erfgoed beschermde gebouwen, mits zij inspelen op de omgeving en mits motivatie in het omgevingsrapport. De bestaande kroonlijsthoogte is evenwel een maximum. Ook bij een eigentijdse interpretatie staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken.

## Artikel 3. Strook voor aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing

### 3.1.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

#### 3.1.1. Bestemmingen

*categorie van gebiedsaanduiding: wonen*

Overeenkomstig de bestemmingen aangeduid op het grafisch plan.

- Zone 1:
  - ééngezinsgebouwen
  - handel en horeca uitgezonderd nachthoreca, enkel toegelaten op de benedenverdieping; in de centrumstraten Strijdersstraat en Kontichstraat ter hoogte van het gemeenteplein is handel en horeca eveneens toegelaten op de verdiepingen
  - kleinbedrijf en ambacht, enkel toegelaten op de benedenverdieping, uitgezonderd in cultuurhistorisch waardevolle panden
  - privé diensten en vrije beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming
  - openbare diensten.
- Zone 2:
  - één- of meergezinsgebouwen
  - handel en horeca uitgezonderd nachthoreca, enkel toegelaten op de benedenverdieping
  - kleinbedrijf en ambacht, enkel toegelaten op de benedenverdieping, uitgezonderd in cultuurhistorisch waardevolle panden
  - privé diensten en vrije beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming; in de centrumstraten Strijdersstraat en Kontichstraat ter hoogte van het gemeenteplein, dient de nevenbestemming privé diensten bovendien op het gelijkvloers beperkt te blijven tot 1/3 van de vloeroppervlakte van het gelijkvloers
  - openbare diensten.
- Zone 3:
  - ééngezinsgebouwen
  - privé diensten en vrije beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming en zover hun gezamenlijke vloeroppervlakte maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte bedraagt
  - openbare diensten.
- Zone 4:
  - één- of meergezinsgebouwen
  - privé diensten en vrije beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming en zover hun gezamenlijke vloeroppervlakte maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte bedraagt
  - openbare diensten.

Bestaande vergunde gebouwen en andere constructies kunnen hun functie behouden indien dit de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en de woonbestemming niet in het gedrang brengt.

Wanneer op het gelijkvloers een andere bestemming dan de woonbestemming wordt gerealiseerd, is het voorzien van een volledig gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping verplicht. Deze verplichting geldt niet voor privé diensten en vrije beroepen.

Deze bestemmingen mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonbestemming in de omgeving in het gedrang brengen.

Het voorzien van een garage in de voorgevel, evenals van toegangen tot garages, is slechts toegelaten, mits de breedte van de garage of de toegang niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte en voor zover de perceelsbreedte minimum 7 m is wanneer de benedenverdieping een woonbestemming heeft en minimum 20 m bedraagt in geval van een handelsbestemming op het gelijkvloers. Een bestaande, vergunde garage kan verbouwd of herbouwd worden, ook indien niet voldaan is aan de hierboven vermelde voorwaarden met betrekking tot de breedte van de garage en het perceel.

Het aanleggen van een ondergrondse garage is toegelaten binnen de op het grafisch plan aangeduide bouwstrook.

### 3.1.2. Bebouwingwijze

Aaneengesloten, gegroepeerd of gekoppeld zoals aangeduid op het grafisch plan.

Tegen een bestaand vergund gebouw dat afwijkt van het op het grafisch plan aangeduide minimum- en maximumgebouwenprofiel (zie ook bijzondere bepalingen, artikel 1, punt 1.2.) moet harmonisch worden aangesloten. Harmonie slaat tevens op de bebouwingwijze zodat uitzonderingen op de aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing kunnen worden gemaakt. Dit kan vrijstaand zijn, indien hierdoor geen onafgewerkte situaties (bijvoorbeeld wachtgevels) worden bestendigd of gecreëerd. Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.

### 3.1.3. Plaatsing van de gebouwen

Binnen de strook en volgens onderstaande voorschriften.

- Voorgevel of naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw: op de bouwlijn zoals aangeduid op het grafisch plan, of in functie van een harmonische aansluiting op een bestaande toestand en op aanpalende vergunde gebouwen, binnen een strook van maximum 3 m achteruitspringend ten opzichte van de bouwlijn. Van deze bepaling kan worden afgeweken wanneer het de verbouwing betreft van bestaande vergunde gebouwen.
- Zijgevels op de perceelsgrens tenzij op het aanpalende perceel een kopwoning of een vrijstaande woning staat. Desgevallend dient een bouwvrije strook te worden voorzien waarvan de breedte de helft van de kroonlijsthoogte bedraagt met een minimum van 3 m. Hiervan kan worden afgeweken wanneer het de verbouwing betreft van bestaande vergunde gebouwen.
- Vrijstaande achtergevel: overeenkomstig de aanduidingen op het grafisch plan, met dien verstande dat de afstand tot de achterste perceelsgrens minimum 10 m moet bedragen. Uitzonderingen kunnen gemaakt worden voor hoekpercelen, percelen met een beperkte diepte waarbij de bebouwing wordt beperkt tot de hoofdbouw (zonder achterbouw) en voor instandhoudings- of onderhoudswerken van bestaande, vergunde bouwvolumes.

Alle voornoemde afwijkingen dienen in de stedenbouwkundige vergunning specifiek te worden gemotiveerd.

De bepalingen van de wegbeheerder blijven van toepassing. Alle aanvragen zullen voor advies aan de bevoegde overheden worden overgemaakt.



### 3.1.4. Afmetingen van de gebouwen

#### *Minimale voorgevelbreedte*

- Aaneengesloten gebouwen: de volledige perceelsbreedte.
- Kopgebouwen: minimum 6 m.

#### *Bouwhoogte*

Gemeten van het voetpadniveau tot de bovenkant van de kroonlijst, overeenkomstig de aanduidingen op het grafisch plan en volgens de betreffende minimum- en maximumgebouwenprofielen in de bijzondere bepalingen, artikel 1.

Er moet steeds een harmonische overgang en samenhang van bouwvolumes met de aanpalende gebouwen worden verwezenlijkt.

#### *Bouwdiepte*

Gemeten van de voorgevelbouwlijn tot de achtergevel, overeenkomstig de aanduidingen op het grafisch plan en bijhorende minimum- en maximumgebouwenprofielen uit bijzondere bepalingen, artikel 1.

Een grotere bouwdiepte, tot maximum 30 m of de volledige perceelsdiepte is enkel toegelaten indien aangeduid op het grafisch plan en enkel in de zones 1 en 2 waar de bestemming handel of horeca wordt gerealiseerd en mits aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

- enkel op het gelijkvloers
- enkel wanneer het gelijkvloers volledig in gebruik is voor de bestemming handel of horeca (met uitzondering van toegangen).

### 3.1.5. Voorkomen van de gebouwen

#### *Dakvormen*

Schuine daken met helling tussen 25° en 50° of gebogen daken binnen het minimum- en maximumgebouwenprofiel dat van toepassing is. Binnen het hellend profiel mogen platte daken worden gerealiseerd a rato van maximum 25% van de horizontale projectie van de dakoppervlakte, met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen wordt gerealiseerd.

De voornaamste noklijn is evenwijdig met de bouwlijn.

Voor kopgebouwen mag de overheersende nokrichting loodrecht op de bouwlijn staan mits harmonisch wordt aangesloten aan de aanpalende bebouwing of toekomstige bebouwing volgens de desbetreffende stedenbouwkundige voorschriften.

In het dakvolume, tussen kroonlijst en nok, is slechts één bouwlaag toegelaten.

#### *Materialen*

Gevels en daken moeten worden afgewerkt in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving.

Alle gevels, met uitzondering van wachtgevels, dienen te worden beschouwd en afgewerkt als voorgevels. Bij gebrek aan voorstellen en motivatie wordt als typemateriaal voor gevels roodbruine gevelsteen en voor daken roodbruine of zwarte pannen of groendaken voorgeschreven.

Voor de dakbedekking van schuine (dakhelling > 35°) en gebogen daken zijn asfalt- en bitumenbekledingen en golfplaten niet toegelaten.

Voor de afwerking van wachtgevels zijn bitumenasfalt- en foliebekleding verboden.

### *Gevelopbouw - uitsprongen uit het gevelvlak*

Volgens de algemene bepalingen, artikel 3, punt 3.3. De oppervlakte van de vooruitspringende volumes mag maximum 1/3 van de geveloppervlakte bedragen.

De opvatting van de gevel moet getuigen van beperkte verscheidenheid, waarbij de structuur van het gebouw over alle bouwlagen herkenbaar en in harmonie met de omgeving is.

De woning moet voldoen aan een voldoende bezonning en lichtinval. De raamopeningen van een woonvertrek dienen minstens 1/8 van de vloeroppervlakte te omvatten en moeten zicht geven op een vrije en open ruimte.

#### 3.1.6. Terrassen

Elke woning, niet gelegen op een benedenverdieping, moet een terras hebben van minimum 1 m<sup>2</sup> per 10 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte. Een woning gelegen op een benedenverdieping moet een tuin of terras hebben van minimum 30 m<sup>2</sup>.

Elk verplicht te realiseren terras heeft als minimumafmeting: 1,5 m x 2,5 m. Voor de inplanting van de terrassen zie algemene bepalingen, artikel 3, punt 3.3.

Voor woningen die gelegen zijn op hoekpercelen kan van deze regel worden afgeweken. De afwijking dient in de stedenbouwkundige vergunning specifiek te worden gemotiveerd.

### 3.2. Aanleg van de strook

De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd als tuin volgens de voorschriften vevat in de bijzondere bepalingen, artikel 11 (strook voor binnenplaatsen en tuinen), artikel 12 (strook voor binnenplaatsen en tuinen met parkkarakter) en artikel 13 (bouwrijke voortuinstrook). Het grafisch plan geeft weer welk(e) artikel(s) voor het desbetreffende perceel van toepassing is (zijn).

### 3.3. Verkavelingsvoorschriften

#### 3.3.1. Minimumbreedte van de percelen

Gemeten op de voorgevelbouwlijn,

- voor aaneengesloten gebouwen: 6 m
- voor kopgebouwen: 9 m
- voor hoekgebouwen: 6 m, vermeerderd met de diepte van de bouwrijke strook aan de zijgevel.

De perceelsbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de desbetreffende voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen of de afwerking met een kopgebouw van een huizenblok niet in het gedrang brengen.

#### 3.3.2. Minimumdiepte van de percelen

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: de diepte van de strook voor hoofdgebouwen, vermeerderd met 10 m.

#### 3.3.3. Vorm van de percelen

Nieuwe perceelsgrenzen zullen loodrecht staan op de rooilijn.

## Artikel 4. Strook voor vrijstaande bebouwing

### 4.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

#### 4.1.1. Bestemmingen

*categorie van gebiedsaanduiding: wonen*

Overeenkomstig de bestemmingen aangeduid op het grafisch plan.

- Zone 2:
  - één- of meergezinsgebouwen
  - handel en horeca uitgezonderd nachthoreca, enkel toegelaten op de benedenverdieping
  - kleinbedrijf en ambacht, enkel toegelaten op de benedenverdieping, uitgezonderd in cultuurhistorisch waardevolle panden
  - privé diensten en vrije beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming
  - openbare diensten.
- Zone 3:
  - ééngezinsgebouwen
  - privé diensten en vrije beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming en zover hun gezamenlijke vloeroppervlakte maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte bedraagt
  - openbare diensten.
- Zone 4:
  - één- of meergezinsgebouwen
  - privé diensten en vrije beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming en zover hun gezamenlijke vloeroppervlakte maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte bedraagt
  - openbare diensten.
- Zone 5:
  - één- of tweegezinsgebouwen
  - privé diensten en vrije beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming en zover hun gezamenlijke vloeroppervlakte maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte bedraagt
  - openbare diensten.

Bestaande vergunde gebouwen en andere constructies kunnen hun functie behouden indien dit de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en de woonbestemming niet in het gedrang brengt.

Wanneer op het gelijkvloers een andere bestemming dan de woonbestemming wordt gerealiseerd, is het voorzien van een volledig gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping verplicht. Deze verplichting geldt niet voor privé diensten en vrije beroepen.

Deze bestemmingen mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonbestemming in de omgeving in het gedrang brengen.

Het voorzien van een garage in de voorgevel, evenals van toegangen tot garages, is toegelaten, mits de breedte van de garage of de toegang niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevel-

breedte. Voor percelen breder dan 18 m is de bouw van een garage in de bouwrijke zijtuinstrook verboden. Een bestaande, vergunde garage kan verbouwd of herbouwd worden, ook indien niet voldaan is aan de hierboven vermelde voorwaarden met betrekking tot de breedte van de garage en het perceel.

In geval van meergezinswoningen is de bouw van een ondergrondse garage toegelaten indien de perceelsbreedte minimum 18 m is.

#### 4.1.2. Bebouwingwijze

Vrijstaand:

- met dien verstande dat in elk geval de bebouwing volgens de stedenbouwkundige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang wordt gebracht
- hetzij overeenkomstig de aanduiding van een behoorlijk vergunde verkaveling.

#### 4.1.3. Plaatsing van de gebouwen

Binnen de strook en volgens onderstaande voorschriften.

- Voorgevel: de voorgevel wordt zodanig ingeplant dat steeds een bouwrijke voortuinstrook aanwezig is. De diepte van de voortuinstrook is minimum 5 m en bevindt zich maximum 3 m achter de voorgevelbouwlijn van de bebouwing op de aanpalende percelen; tevens is de voortuinstrook minstens gelijk aan de kleinst aanpalende voortuin.
- Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel: de bouwrijke zijtuinstroken bedragen samen minimum 8 m met een minimum van 3 m voor één zijtuinstrook.  
Een uitzondering geldt voor het perceel bestemd als 'strook voor vrijstaande bebouwing op smal perceel'. De bouwrijke zijtuinstroken van dit perceel, aangeduid op het grafisch plan met een zwarte arcering, bedragen samen minimum 6 m met een minimum van 3 m voor één zijtuinstrook.  
Voor percelen van meer dan 18 m breedte mag niet meer dan 2/3 van de perceelsbreedte worden bebouwd. Het overblijvende deel dient als bouwrijke zijtuinstrook te worden aangelegd.
- Achtergevel: tussen de vrijstaande achtergevel en de achterste perceelsgrens dient steeds een bouwrijke afstand van 10 m te worden behouden. Indien de huidige toestand echter vergund is mag de achtergevel op minder dan 10 m worden behouden.

De bepalingen van de wegbeheerder blijven van toepassing. Alle aanvragen zullen voor advies aan de bevoegde overheden worden overgemaakt.

#### 4.1.4. Afmetingen van de gebouwen

##### *Voorgevelbreedte*

Minimum 8 m en maximum 2/3 van de perceelsbreedte voor percelen breder dan 18 m, gemeten op de voorgevelbouwlijn.

Een uitzondering geldt voor het perceel bestemd als 'strook voor vrijstaande bebouwing op smal perceel'. De voorgevelbreedte voor dit perceel, aangeduid op het grafisch plan met een zwarte arcering, is gelijk aan de resterende perceelsbreedte, na aftrek van de zijtuinstroken.

### *Bouwhoogte*

Gemeten van het voetpadniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of onderkant van de dakoversteek, overeenkomstig de aanduidingen op het grafisch plan en bijhorende minimum- en maximumgebouwenprofiel uit de bijzondere bepalingen, artikel 1.

Er moet steeds een harmonische overgang en samenhang van bouwvolumes zijn bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen en bij nieuwbouw ten opzichte van de bebouwing op de aanpalende percelen.

Bestaande en vergunde gebouwen met een grotere kroonlijst- en nokhoogte kunnen behouden blijven op voorwaarde dat bij verbouwing harmonisch wordt aangesloten op de bestaande volumes.

### *Bouwdiepte*

De maximale bouwdiepte bedraagt 20 m op het gelijkvloers en op de verdieping.

## 4.1.5. Voorkomen van de gebouwen

### *Dakvormen*

- Hoofdvolume: schuin dak met hellingen tussen 25° en 50° en gebogen daken binnen het minimum- en maximumgebouwenprofiel dat van toepassing is. Binnen het hellend profiel mogen platte daken worden gerealiseerd met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen wordt gerealiseerd.

Bij schuine dakvormen is de voornaamste noklijn evenwijdig met de voorgevelbouwlijn. Voor gebouwen op een hoekperceel mag de overheersende nokrichting loodrecht op de voorgevelbouwlijn staan mits harmonisch wordt aangesloten aan de aanpalende bebouwing of toekomstige bebouwing volgens de desbetreffende stedenbouwkundige voorschriften.

In het dakvolume, tussen kroonlijst en nok, is slechts één bouwlaag toegelaten.

- Uitbouwen en garages: platte daken zijn toegelaten.

### *Materialen*

Gevels en daken moeten worden afgewerkt in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving.

Alle gevels dienen te worden beschouwd en afgewerkt als voorgevels.

Bij gebrek aan voorstellen en motivatie wordt als typemateriaal voor gevels roodbruine gevelsteen en voor daken roodbruine of zwarte pannen of groendaken voorgeschreven.

Voor de dakbedekking van schuine (dakhelling > 35°) en gebogen daken zijn asfalt- en bitumenbekledingen en golfplaten niet toegelaten.

### *Gevelopbouw - uitsprongen uit het gevelvlak*

Volgens de algemene bepalingen, artikel 3, punt 3.3. De oppervlakte van de vooruitspringende volumes mag maximum 1/3 van de geveloppervlakte bedragen.

De opvatting van de gevel moet getuigen van beperkte verscheidenheid, waarbij de structuur van het gebouw over alle bouwlagen herkenbaar en in harmonie met de omgeving is.

### *Reclame*

Langs Ter Hoger Hagen en het gedeelte van Boerenlegerstraat ten zuiden van Ter Hoger Hagen is alle reclame verboden, met uitzondering van 1 naambord met maximale afmetingen 50cm x 50cm, bevestigd aan én evenwijdig met de voor- of zijgevel.

#### 4.1.6. Terrassen

Elke woning, niet gelegen op een benedenverdieping, moet een terras hebben van minimum 1 m<sup>2</sup> per 10 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlak. Een woning gelegen op een benedenverdieping moet een tuin of terras hebben van minimum 30 m<sup>2</sup>.

Elk verplicht te realiseren terras heeft als minimumafmeting: 1,5 m x 2,5 m. Voor de inplanting van de terrassen zie algemene bepalingen, artikel 3, punt 3.3.

#### 4.2. Aanleg van de strook

De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd als tuin volgens de voorschriften vervat in de bijzondere bepalingen, artikel 11 (strook voor binnenplaatsen en tuinen), artikel 12 (strook voor binnenplaatsen en tuinen met parkkarakter) en artikel 13 (bouwvrije voortuinstrook). Het grafisch plan geeft weer welk(e) artikel(s) voor het desbetreffende perceel van toepassing is (zijn).

#### 4.3. Verkavelingsvoorschriften

##### 4.3.1. Minimum- en maximumbreedte van de percelen

Gemeten op de voorgevelbouwlijn: minimum 16 m en maximum 30 m.

Voor het perceel met de bestemming 'strook voor vrijstaande bebouwing op smal perceel' wordt geen minimum en maximum perceelsbreedte opgelegd.

##### 4.3.2. Minimumdiepte van de percelen

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: de diepte van de strook voor hoofdgebouwen, zijnde maximum 20 m, vermeerderd met 10 m.

##### 4.3.3. Vorm van de percelen

Nieuwe perceelsgrenzen zullen loodrecht staan op de rooilijn.

## Artikel 5. Woonparkzone

### 5.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

#### 5.1.1. Bestemmingen

*categorie van gebiedsaanduiding: wonen*

- Zone 3:
  - ééngezinsgebouwen
  - privé diensten en vrije beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming en zover hun gezamenlijke vloeroppervlakte maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte bedraagt
  - openbare diensten.

Deze bestemmingen mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonbestemming in de omgeving in het gedrang brengen.

Bestaande vergunde gebouwen en andere constructies kunnen hun functie behouden indien dit de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en de woonbestemming niet in het gedrang brengt.

#### 5.1.2. Bebouwingwijze

Toegelaten bebouwingstype: vrijstaand.

De maximale bezettingscoëfficiënt bedraagt 10%.

#### 5.1.3. Plaatsing van de gebouwen

Binnen de op het grafisch plan aangeduide zone op minimum 7 m van de perceelsgrenzen.

De bepalingen van de wegbeheerder blijven van toepassing. Alle aanvragen zullen voor advies aan de bevoegde overheden worden overgemaakt.<sup>1</sup>

#### 5.1.4. Afmetingen van de gebouwen

##### *Voorgevelbreedte*

Minimum 8 m en maximum de helft van de perceelsbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn.

##### *Bouwhoogte*

Gemeten van het voetpadniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of onderkant van de dakoversteek, overeenkomstig de aanduidingen op het grafisch plan en bijhorende minimum- en maximumgebouwenprofiel uit de bijzondere bepalingen, artikel 1.

<sup>1</sup>

Er moet steeds een harmonische overgang en samenhang van bouwvolumes zijn bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen en bij nieuwbouw ten opzichte van de bebouwing op de aanpalende percelen.

Bestaande en vergunde gebouwen met een grotere kroonlijst- en nokhoogte kunnen behouden blijven op voorwaarde dat bij verbouwing harmonisch wordt aangesloten op de bestaande volumes.

### *Bouwdiepte*

Minimum 8 m en maximum de helft van de perceelsbreedte met een uiterste bouwdiepte van 20 m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.

## 5.1.5. Voorkomen van de gebouwen

### *Dakvorm*

Schuine daken met helling tussen 25° en 50° en gebogen daken binnen het minimum- en maximumgebouwenprofiel dat van toepassing is. Binnen het hellend profiel mogen platte daken worden gerealiseerd a rato van maximum 25% van de horizontale projectie van de dakoppervlakte, met dien verstande dat steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen wordt gerealiseerd.

Op uitbouwen en bijgebouwen met een kroonlijsthoogte van maximum 3 m zijn platte daken toegelaten.

In het dakvolume, tussen kroonlijst en nok, is slechts één bouwlaag toegelaten.

### *Materialen*

Gevels en daken moeten worden afgewerkt in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving.

Alle gevels dienen te worden beschouwd en afgewerkt als voorgevels.

Bij gebrek aan voorstellen en motivatie wordt als typemateriaal voor gevels roodbruine gevelsteen en voor daken roodbruine of zwarte pannen of groendaken voorgeschreven.

Voor de dakbedekking van schuine (dakhelling > 35°) en gebogen daken zijn asfalt- en bitumenbekledingen en golfplaten niet toegelaten.

### *Reclame*

Er is geen reclame toegelaten, met uitzondering van 1 naambord met maximale afmetingen 50cm x 50cm, bevestigd aan én evenwijdig met de voorgevel of één van de zijgevels.

## 5.2. Aanleg van de strook

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een **inrichtingsplan** (cfr. algemene bepalingen, artikel 5) te worden opgemaakt.

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het vellen van een boom dient een **beplantingsplan** te worden opgemaakt (cfr. algemene bepalingen, artikel 6).



De niet-bebouwde of verharde gedeelten van de strook worden aangelegd als tuinstrook. De inrichting van deze strook dient met het oog op de landschappelijke en ecologische waarde van het gebied in harmonie met de omgeving te gebeuren, namelijk:

- rekening houdend met de kenmerken van de natuurlijke omgeving
- rekening houdend met de inrichting van de aanpalende tuinen, voor zover deze laatste in harmonie zijn met de natuurlijke omgeving.

'Harmonie' kan vertaald worden in soortenkeuze, gelaagdheid, lichtdoorlatendheid, kleur en habitus van de beplanting maar ook in de verhouding tussen massa-ruimte, tussen strakke en losse vormen, tussen dode en levende materialen (bv. harmonie of contrast tussen bebouwing en groenaanleg).

### 5.2.1. Onder bepaalde voorwaarden toelaatbare werken

Volgende handelingen en werken zijn onder volgende voorwaarden toegelaten mits zij verzoenbaar zijn met karakter, waardevolle kenmerken, bestemming en gebruik van de woonparkzone:

- het aanleggen, vernieuwen en/of verharderen van paden, van terrassen, van parkeerplaatsen; de maximaal te verharden oppervlakte bedraagt 10% van de perceelsoppervlakte; dit percentage wordt berekend op een maximale perceelsdiepte van 50 m; de verhardingen zijn waterdoorlatend; k.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn verboden
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties
- het plaatsen van afsluitingen; deze kunnen enkel bestaan uit donkergekleurde draadafsluitingen met een minimum maaswijdte van 4 cm en een hoogte van maximum 2 m gecombineerd met een inheemse en streekeigen haag (cfr. lijst in bijlage)
- het aanplanten van alleenstaande bomen, bomenrijen en dreven met dien verstande dat minimum 50% van het totale bomen- en heesterbestand van het perceel moet bestaan uit inheemse en streekeigen soorten (cfr. lijst in bijlage)
- het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand (dit is van het begin van de funderingswerken tot het einde ervan) d.m.v. verticale drainage om vergunde bouwwerken mogelijk te maken
- het wijzigen van het reliëf van de bodem in functie van het behoud, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuur- of landschapswaarden; de aanvraag dient gemotiveerd te zijn
- het kappen of rooien van bomen om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt; vervanging is verplicht.

### 5.2.2. Volgende handelingen zijn verboden

- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van de werken opgesomd onder punt 5.1. en 5.2.1.
- het plaatsen van afsluitingen, met uitzondering van de afsluitingen bedoeld onder punt 5.2.1. en inheemse en streekeigen hagen
- het oprichten van schuilhokken voor vee
- het aanbrengen van om het even welke publiciteit
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties
- het dempen van vijvers en stilstaande waters
- alle reliëfwijzigingen met inbegrip van de nivellering van het microreliëf (ook deze van minder dan 0,50 m): ophogen, afgraven, egaliseren, uitgraven, met uitzondering van de werken opgesomd onder punt 5.2.1.
- het permanent verlagen van de grondwaterstand
- het ontbossen of kaalslag

- het kappen of rooien van bomen, tenzij om veiligheidsredenen of ingeval van ziekte die tot afsterven leidt; vervanging is verplicht
- het geheel of gedeeltelijk kappen van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten en houtwallen.

### 5.3. Verkavelingsvoorschriften

#### 5.3.1. Minimum- en maximumbreedte van de percelen

Gemeten op de voorgevelbouwlijn: minimum 29 m en maximum 50 m.

#### 5.3.2. Vorm van de percelen

De kavels hebben een oppervlakte van minimum 2.000 m<sup>2</sup>.

Nieuwe perceelsgrenzen zullen loodrecht staan op de rooilijn.

## Artikel 6. Zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen

### 6.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

#### 6.1.1. Bestemmingen

*categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen*

Gebouwen en gebieden voor openbaar nut, gemeenschapsuitrustingen, openbare diensten.

- Zone 6 (Sint-Antoniuskerk): culturele infrastructuur
- Zone 7 (Drie Eikenstraat): recreatieve en culturele infrastructuur, openbare diensten
- Zone 8 (muziekacademie Terelststraat): recreatieve en culturele infrastructuur, openbare diensten
- Zone 9 (heemkundig museum Strijdersstraat): recreatieve en culturele infrastructuur, openbare diensten, horeca uitgezonderd nachthoreca
- Zone 10 (kunstcentrum Strijdersstraat): recreatieve en culturele infrastructuur, openbare diensten
- Zone 11 (parking sporthal Terelststraat): recreatieve en culturele infrastructuur en sportinfrastructuur, openbare diensten, parkeergarages voor buurtbewoners, horeca uitgezonderd nachthoreca
- Zone 12 (sporthal Terelststraat): recreatieve en culturele infrastructuur en sportinfrastructuur, parkeergarages voor buurtbewoners, horeca uitgezonderd nachthoreca
- Zone 13 (middelbare school Kontichstraat): recreatieve en culturele infrastructuur, openbare diensten in het bijzonder onderwijsinstellingen
- Zone 14 (politie, gemeentehuis en basisschool Kontichstraat): recreatieve en culturele infrastructuur, openbare diensten in het bijzonder onderwijsinstellingen, parkeergarages voor buurtbewoners

#### 6.1.2. Bebouwingswijze

Voor de zones 7, 8, 10, 11, 12, 12 en 14 wordt de maximale bebouwing vastgelegd door:

- de oppervlakte van de zone in m<sup>2</sup> (x)
- het maximaal aantal bouwlagen (a)<sup>2</sup>

x	
a	
b	c

<sup>2</sup> Het cijfer '5' na de komma duidt op de mogelijkheid (maximum) één bouwlaag te voorzien onder het dak, met een nuttige vloeroppervlakte die maximum de helft van de nuttige vloeroppervlakte van de andere bouwlagen bedraagt.

- de maximale bezettingscoëfficiënt in % (b)
- de maximale vloer-terreinindex (c).

De gebouwen worden per gebied waar de coëfficiënten betrekking op hebben volgens een gezamenlijk bouwproject opgetrokken. De bebouwing dient in harmonie te zijn met de omgeving.

De zones 6 en 9 zijn voorzien voor het behoud en het uitbreiden van de bestaande vergunde gebouwen. Aangezien het cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gelegen in een beschermd dorpsgezicht betreft, dient bijzondere aandacht te worden geschonken aan het behoud van het karakter van de bebouwing en aan de harmonische inpassing in de omgeving (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 2). De volledige zones kunnen worden aangewend voor de uitbreiding van de bestaande gebouwen.

Het aanleggen van een ondergrondse parkeergarage is toegelaten binnen de zones voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen.

### 6.1.3. Plaatsing van de gebouwen

De gebouwen moeten worden opgetrokken binnen de op het grafisch plan aangegeven zone. De afstand van nieuwe gebouwen tot aanpalende bebouwing is minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte van de bebouwing, met een minimum van 6 m, tenzij op aanpalende bebouwing wordt aangesloten.

### 6.1.4. Afmetingen van de gebouwen

De maximum toegelaten nokhoogte bedraagt 15 m. Een uitzondering kan worden gemaakt voor de zone 6 waar de maximum hoogte van het huidige gebouw toegelaten is.

### 6.1.5. Voorkomen van de gebouwen

#### *Dakvorm*

Vrij.

#### *Materialen*

Gevels en daken moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving.

Alle gevels dienen te worden beschouwd en afgewerkt als voorgevels.

Bij gebrek aan voorstellen en motivatie wordt als typemateriaal voor gevels roodbruine gevelsteen en voor daken roodbruine of zwarte pannen of groendaken voorgeschreven.

Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.

## 6.2. Aanleg van de strook

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een **inrichtingsplan** (cfr. algemene bepalingen, artikel 5) te worden opgemaakt.

Het niet-bebouwde gedeelte van de zones dient overeenkomstig de voorschriften voor strook voor binnenplaatsen en tuinen (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 11) aangelegd te worden en als dusdanig gehandhaafd.

In afwijking van deze bepaling mag het niet-bebouwde gedeelte in zone 14 volledig worden verhard met een andere dan k.w.s.- of monoliete betonverharding, met uitzondering van een strook van 3 m langsheen de perceelsgrenzen met aanpalende tuinen, die moet worden aangelegd als groene ruimte.

De plaatsing van eventuele bijgebouwen dient in harmonie te gebeuren met de hoofdgebouwen. De oppervlakte van de eventuele bijgebouwen maakt deel uit van de in de in de zone aangegeven coëfficiënten.

In zone 7 (Drie Eikenstraat) worden groene verbindingen voorzien die de twee delen van het gemeentelijk wandelpark met elkaar, met Drie Eikenstraat en met Terelststraat verbinden. Deze groene verbindingen zijn minimaal 10 m breed en zijn aangelegd overeenkomstig de voorschriften voor de groenzone (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 16).

## Artikel 7. Zone voor kantoren en kantoorachtigen

### 7.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

#### 7.1.1. Bestemmingen

*categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid*

**Kantoorruimten, kantoorachtigen voor dienstverlenende bedrijvigheid en kennisintensieve productie en onderzoekscentra** die omwille van hun grootschaligheid en redenen van ruimtelijke en sociaal-economische aard in een van de woonzones onderscheiden zone moeten worden afgezonderd, maar toch in de nabijheid van die zones kunnen worden toegelaten gelet op hun activiteiten en (dagdagelijkse) servicefunctie.

Per vestiging kan maximum 1 bedrijfswoning voorzien worden hetzij voor de directie, hetzij - voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is - voor het bewakingspersoneel met een volume van maximum 1.000 m<sup>3</sup>. De woning dient geïntegreerd te zijn in het kantoor en moet één architecturaal geheel vormen met de kantoorgebouwen (zowel qua volume, stijl als bouwmaterialen). De oprichting dient vooraf of gelijktijdig met het kantoorgebouw te gebeuren. Achteraf toegevoegde luifels dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing qua vormgeving.

Winkelruimten zijn niet toegelaten, tenzij het gaat om toonzalen die complementair zijn aan de kantoorfunctie met een maximum vloeroppervlakte van 1/5 van de totale bruto vloeroppervlakte van het gebouw.

**Sociale inrichtingen en openbare nutsvoorzieningen** die omwille van hun grootschaligheid en redenen van ruimtelijke en sociaal-economische aard in een van de woonzones onderscheiden zone moeten worden afgezonderd, maar toch in de nabijheid van die zones kunnen worden toegelaten gelet op hun activiteiten en (dagdagelijkse) servicefunctie. Hiertoe behoren ondermeer: scholen, klinieken, rustoorden en verzorgingsinstellingen, administratieve gebouwen en politiestations.

Per inrichting of vestiging kan maximum 1 woning voorzien worden hetzij voor de directie, hetzij - voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van de inrichting noodzakelijk is - voor het bewakingspersoneel met een volume van maximum 1.000 m<sup>3</sup>. De woning dient geïntegreerd te zijn en moet één architecturaal geheel vormen met de gebouwen (zowel qua volume, stijl als bouwmaterialen). De oprichting dient vooraf of gelijktijdig met het hoofdgebouw te gebeuren. Achteraf toegevoegde luifels dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing qua vormgeving.

Bovenvermelde bestemmingen zijn slechts realiseerbaar indien zij **geen abnormale hinder** veroorzaken ten opzichte van de omgeving en hiermee in **harmonie** zijn.

**Enig ander gebruik dan hierboven bepaald is verboden.** Onder zodanig verboden gebruik wordt verstaan het gebruik van de grond, als stapelplaats of als stort- of lozingsplaats van bruikbare en/of onbruikbare voorwerpen, giftige stoffen of producten.

### 7.1.2. Bebouwingwijze

De maximale bebouwing wordt vastgelegd door:

- de oppervlakte van de zone in m<sup>2</sup> (x)
- het maximaal aantal toegangen tot het terrein (a)
- de maximaal aantal bouwlagen (b)
- de maximale bezettingscoëfficiënt in % (c)
- de minimale en maximale vloer-terreinindex (d-d').

x	
a	b
c	d-d'

Bij deze aanduiding wordt uitgegaan van een maximale hoogte per bouwlaag van 4 m.

### 7.1.3. Plaatsing van de gebouwen

Binnen de zone en overeenkomstig onderstaande voorschriften.

Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen dient een bouwrijke zijtuinstrook te worden gerespecteerd waarvan de breedte gelijk is aan de hoogte van het gebouw, met een minimum van 6 m.

- Voorgevel:
  - op minimum 5 m en maximum 10 m achter de rooilijn van de Terelststraat
  - op minimum 10 m en maximum 30 m achter de rooilijn van de Prins Boudewijnlaan.
- Niet naar de straat gerichte, vrijstaande zijgevels: op een afstand van de perceelsgrens die minimum gelijk is aan de hoogte van het gebouw, met een minimum van 6 m.

### 7.1.4. Afmetingen van de gebouwen

In de op het grafisch plan aangegeven maximum bouwhoogten dienen alle technische constructies (liften enz.) begrepen te zijn.

Een hogere bouwhoogte, tot maximum 15 m, gemeten vanaf het trottoirniveau, is toegelaten met een maximum van 10% van het dakoppervlak van de gebouwen in zone II.

### 7.1.5. Voorkomen van de gebouwen

#### *Dakvorm*

Plat dak, met uitzondering van die delen van zone II waar een hoogteaccent wordt gerealiseerd; voor die delen is de dakvorm vrij.

#### *Materialen*

Gevels en daken moeten worden afgewerkt in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving.

Bij gebrek aan voorstellen en motivatie wordt als typemateriaal voor gevels roodbruine gevelsteen en voor schuine daken roodbruine of zwarte pannen of groendaken voorgeschreven.

Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.

#### *Reclame*

Alle visuele reclames dienen zich te beperken tot de bekendmaking van de bedrijvigheid op die plaats uitgeoefend of de bekendmaking van goederen die op die plaats te koop of te huur zijn,

m.a.w. alle reclame- en publiciteitsborden zijn verboden. Uithangborden, logo's en naamborden worden uitsluitend toegelaten indien zij bevestigd zijn tegen de voorgevels of er architecturaal deel van uitmaken.

## 7.2. Aanleg van de strook

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een **inrichtingsplan** (cfr. algemene bepalingen, artikel 5) te worden opgemaakt.

Ten opzichte van de perceelsgrens die grenst aan de strook voor gekoppelde en gegroepede bebouwing dient een groene, bufferende strook te worden aangelegd van minimum 5 m breedte bestaande uit inheemse boom- en struiksoorten (cfr. lijst in bijlage).

Ten opzichte van de perceelsgrenzen met gelijkaardige bestemmingen dient een groene, bufferende strook te worden aangelegd van minimum 3 m breedte bestaande uit inheemse boom- en struiksoorten (cfr. lijst in bijlage).

Per 5 parkeerplaatsen in open lucht dient één inheemse en streekeigen hoogstam (cfr. lijst in bijlage) aangeplant te worden. De groenaanleg en de landschappelijke integratie van het terrein dienen op de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning duidelijk en volledig te worden aangegeven.

De plaatsing van eventuele bijgebouwen dient in harmonie te gebeuren met de hoofdgebouwen. De oppervlakte van de eventuele bijgebouwen maakt deel uit van de in de zone aangegeven coëfficiënten.

Afsluitingen en erscheidingen: inheemse en streekeigen, levende hagen, eventueel in combinatie met groen geplastificeerde draadafsluitingen. In plaats van de haag mag tegen de afsluiting ook een klimbeplanting worden voorzien.

Hekwerken zijn niet toegelaten, tenzij voor de opengaande delen in de afsluiting.

K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn verboden. De bebouwde of niet-verharde delen van de zone dienen te worden aangelegd, in stand gehouden en onderhouden als groene ruimte.

## 7.3. Toegangen en parkeerplaatsen

### 7.3.1. Toegangen

Het terrein is voor gemotoriseerd verkeer slechts toegankelijk vanop de openbare weg.

Het aantal toegangen voor gemotoriseerd verkeer is per zone in de coëfficiënten op het grafisch plan aangegeven.

De toegangen tot zone II moet worden gesitueerd rekening houdend met een optimale ontsluiting van de zones en de verkeersveiligheid op Prins Boudewijnlaan. De toegang moet zich daarbij minimum 90 m weg van de rooilijn van de Terelststraat bevinden.

De toegang tot zone I is in Terelststraat gesitueerd.

De toegangen mogen maximum 5 m breed zijn.

Bij de inplanting van meerdere bedrijven in een zone dient de toegankelijkheid te worden gegarandeerd zonder hiertoe het maximum aantal toegangen per zone zoals aangegeven in de coëfficiënten op het grafisch plan te overschrijden.



### 7.3.2. Parkeerplaatsen

Ondergrondse garages kunnen gebouwd worden indien zij voldoen aan volgende bepalingen:

- inplanting op:
  - minimum 10 m afstand van alle perceelsgrenzen
  - minimum 10 m afstand ten opzichte van de tuinstrook met parkkarakter
  - minimum 5 m afstand ten opzichte van de voortuinstrook
- gekoppeld zijn aan een gebouw en maximum 20% groter zijn als de grondoppervlakte van het gebouw
- maximum twee verdiepingen onder het maaiveld tellen.

### 7.4. Rioleringen

Voor het gebied zal verplicht worden regenwaterafvoer en afvalwaterafvoer te scheiden en de afvalwaterafvoer aan te sluiten op het volledig gesloten en sluitend openbaar rioleringsstelsel van de Prins Boudewijnlaan, eventueel na een voorafgaandelijke zuivering. Infiltratie van afvalwaters op het terrein is verboden. Op de gracht langs Prins Boudewijnlaan kan voor regenwaterafvoer enkel een overstort toegelaten worden. Regenwater dient op eigen terrein gebufferd en/of geïnfilterd te worden.

De aanleg van putten met als doel het lozen van afvalwaters of van andere afvalstoffen in de ondergrond is ten strengste verboden.

### 7.5. Verkavelingsvoorschriften

#### 7.5.1. Minimumbreedte van de percelen

Gemeten op de voorgevelbouwlijn: 40 m.

#### 7.5.2. Vorm van de percelen

Nieuwe perceelsgrenzen zullen loodrecht staan op de rooilijn.

## Artikel 8. Zone voor kmo's, ambachten, kantoren en wonen

### 8.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

#### 8.1.1. Bestemmingen

*categorie van gebiedsaanduiding: wonen*

Volgende bestemmingen kunnen in deze zone voorkomen:

- woningen
- niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven, waaronder benzinestations en garages
- handel en distributiebedrijven, kleine en middelgrote ondernemingen, horeca uitgezonderd nachthoreca en diensten.

Deze bestemmingen zijn toegelaten voor zover ze geen abnormale hinder, met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, reukhinder en trillingen veroorzaken voor de omgeving. Ze moeten voldoen aan de voorschriften die door de overheid desbetreffend nu en in de toekomst worden opgelegd.

#### 8.1.2. Bebouwingswijze

Volgende gebouwen en verhardingen zijn toegelaten:

- huizen en meergezinsgebouwen
- constructies en opslagplaatsen voor bedrijven en diensten
- kantoren, toonzalen en sociale inrichtingen, horende bij de bedrijven
- winkels
- parkeerplaatsen en toegangen tot gebouwen.

Opslag in open lucht en stockage van voertuigen is verboden.

#### 8.1.3. Ordeningsmaatregel: woning en KMO geïntegreerd

De woning dient geïntegreerd te zijn in het bedrijf en moet één architecturaal geheel vormen met de bedrijfsgebouwen (zowel qua volume, stijl als bouwmaterialen). De oprichting dient vooraf of gelijktijdig met het bedrijfsgebouw te gebeuren. Achteraf toegevoegde luifels dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing qua vormgeving.

#### 8.1.4. Plaatsing van de gebouwen

De bouwlijn wordt bepaald door de bestaande aanpalende bebouwing. Indien op de perceelsgrenzen reeds bebouwing staat dient hier op aangesloten te worden.

De afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen voor luifels (vrijstaande bebouwing) is ten minste gelijk aan de hoogte van deze luifel met een minimum van 6 m.

#### 8.1.5. Afmetingen van de gebouwen

Er moet rekening gehouden worden met de voor de aanpalende percelen aangegeven minimum- en maximumgebouwenprofielen in de bijzondere bepalingen, artikel 1, in het bijzonder het minimum- en maximumgebouwenprofiel C.

#### 8.1.6. Voorkomen van de gebouwen

Gevels en daken moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving.

Alle gevels, met uitzondering van wachtgevels, dienen te worden beschouwd en afgewerkt als voorgevels. Bij gebrek aan voorstellen en motivatie wordt als typemateriaal voor gevels roodbruine gevelsteen en voor daken roodbruine of zwarte pannen of groendaken voorgeschreven. Voor de dakbedekking van schuine (dakhelling > 35°) en gebogen daken zijn asfalt- en bitumenbekledingen en golfplaten niet toegelaten.

Voor gevels zichtbaar vanaf de openbare weg zijn betonblokken en kunststof golfplaten en planchetten verboden.

Voor de afwerking van wachtgevels zijn bitumenasfalt- en foliebekleding verboden.

### 8.2. Aanleg van de strook

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een **inrichtingsplan** (cfr. algemene bepalingen, artikel 5) te worden opgemaakt.

Het niet-bebouwde gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd volgens de voorschriften vervat in de bijzondere bepalingen, artikel 11 (strook voor binnenplaatsen en tuinen) en artikel 13 (bouwvrije voortuinstrook) of als in- en uitrit en parkeerruimte horende bij de bedrijvigheid en als dusdanig gehandhaafd. Langs de perceelsgrenzen dient een minimum groenstrook van 3 m te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd, indien het aanpalende perceel een kopwoning of vrijstaande woning omvat.

## Artikel 9. Zone voor bedrijf met nabestemming wonen

### 9.1. Zone voor bedrijf

*categorie van gebiedsaanduiding: wonen*

#### 9.1.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

##### *Bestemmingen*

De zone is bestemd voor de bestaande vergunde bedrijfsactiviteiten, namelijk de bouw van industriële aandrijftechnieken.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratie en verkoop die verband houden met de hoofdactiviteit van het bedrijf. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft beperkt tot 1/5 van de totale brutovloeroppervlakte van het gebouw.

Na de definitieve stopzetting van de bestaande en toegelaten bedrijfsactiviteiten zal het gebied de nabestemming wonen hebben overeenkomstig navolgend punt 9.2.

##### *Bebouwingswijze*

Uitbreidingen van de gebouwen zijn enkel mogelijk in functie van volgende noden:

- constructies inzake milieukundige verbeteringen om te voldoen aan de vereisten van de diverse milieuvergunningen en om de hinder naar de buurt te beperken
- constructies die technisch-commerciële innovatieve verbeteringen mogelijk maken, die niet leiden tot capaciteitsuitbreiding.

Een compact bouwvolume is daarbij verplicht.

Wanneer de gebouwen uitgebreid worden, dient een uitbreiding van de parkeergelegheid voorzien te worden.

##### *Plaatsing van de gebouwen*

De plaatsing van de gebouwen dient binnen de perimeter voor bedrijfsgebouw zoals aangeduid op het grafisch plan te worden gesitueerd.

De plaatsing van de gebouwen dient in elk geval de toegankelijkheid voor de brandweer te garanderen.

##### *Afmetingen van de gebouwen*

De bouwhoogte bedraagt maximum 9,50 m bij het verbouwen of herbouwen van bestaande vergunde gebouwen.

De kroonlijsthoogte van uitbreidingen bedraagt maximum 7 m waarbij een plat of licht hellend dak (helling kleiner dan of gelijk aan 15°) toegelaten is.

Dakuitbouwen voor liftkokers, lichtkoepels, schouwen, silo's en trappenhuizen met een maximumhoogte van 2,5 m boven het dakniveau worden toegelaten met een maximum van 10% van het dakoppervlak.

### *Voorkomen van de gebouwen*

Gevels en daken moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving.

Voor de dakbedekking van schuine (dakhelling > 35°) en gebogen daken zijn asfalt- en bitumenbekleding en golfplaten niet toegelaten.

Voor gevels zichtbaar vanaf de openbare weg zijn betonblokken en kunststof golfplaten en planchetten verboden.

Voor de afwerking van wachtgevels zijn bitumenasfalt- en foliebekleding verboden.

### 9.1.2. Aanleg van de strook

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een **inrichtingsplan** (cfr. algemene bepalingen, artikel 5) te worden opgemaakt.

Overeenkomstig de aanduidingen op het grafisch plan wordt een bufferstrook tussen het bedrijf en de aanpalende woonzones aangelegd.

In de bufferstrook dient een groen heestermassief te worden aangelegd van minimum 3 m breed. De hoogte van het volgroeid heestermassief is minstens 3 m. Minimum 50% van de aan te planten heesters is inheems en streekeigen (cfr. lijst in bijlage). Per 100 m<sup>2</sup> dient minimum 1 inheemse en streekeigen hoogstam (cfr. lijst in bijlage) te worden aangeplant.

De overige delen van de bufferstrook worden als groene ruimten aangelegd, waarin de aanleg van een waterbufferbekken voor de opvang van het hemelwater op de terreinen van het bedrijf is toegelaten.

Met uitzondering van dit waterbufferbekken en geluidsschermen zijn alle constructies en verhardingen verboden.

Deze strook mag niet gebruikt worden voor de stockage van goederen.

De aanleg van deze bufferstrook moet gebeuren vóór de realisatie van een uitbreiding van het huidige bedrijf.

Er dient een geluidsscherm te worden geplaatst hetzij op een afstand van 3 m van de perceelsgrenzen waar een bufferstrook is ingetekend, hetzij op de perceelsgrenzen uitgezonderd op de grens met het openbaar domein. Het geluidsscherm is minimum 3 m en maximum 5 m hoog. De exacte hoogte van dit geluidsscherm dient te worden bepaald aan de hand van een geluidsstudie.

Buiten de perimeter voor bedrijfsgebouw is het plaatsen van constructies toegelaten indien deze niet hoger zijn dan 3 m en indien minimum één langse gevel van elke constructie open is. De totale oppervlakte van deze constructies bedraagt maximum 700 m<sup>2</sup>.

De toegang tot het terrein voor vrachtverkeer gebeurt via Terelststraat.

De parkeerplaatsen worden georganiseerd in de op het grafisch plan met een symbool aangeduide zone.

Alle verhardingen worden uitgevoerd in een hoogwaardig bestratingsmateriaal.

## 9.2. Nabestemming wonen

## 9.2.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

### Bestemmingen

De op het grafisch plan aangeduide zone voor bedrijf (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 9, punt 9.1.) heeft als nabestemming wonen, vastgelegd door de in de zone aangegeven coëfficiënten. Deze nabestemming wordt van kracht vanaf de stopzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten.

Volgende bestemmingen kunnen in de zone voorkomen:

- woningen in één- of meergezinsgebouwen
- privé diensten en vrije beroepen, toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming en zover hun gezamenlijke vloeroppervlakte maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte bedraagt
- openbare diensten.

Wanneer op het gelijkvloers een andere bestemming dan de woonbestemming wordt gerealiseerd, is het voorzien van een volledig gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping verplicht.

Deze bestemmingen mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonbestemming in de omgeving in het gedrang brengen.

Minimaal 50% van de bruto-oppervlakte van de woningen in de zone voldoet aan de normen voor sociale huurwoningen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. In het bijzonder beantwoorden deze woningen aan de voorgeschreven minimale en maximale oppervlakten, minimale en maximale uitrusting en technische eisen zodat zij qua kostprijs en qua toegedeelde grondprijs vinnen de normale prijsklasse voor dat woningtype in deze sector vallen. Een menging van de woninggrootten wordt daarbij nagestreefd.

Het voorzien van een garage in de voorgevel, evenals van toegangen tot garages, is toegelaten, mits de breedte van de garage of de toegang niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte.

In geval van meergezinsgebouwen is de bouw van een ondergrondse garage toegelaten indien de gevelbreedte minimum 12 m is.

Op het grafisch plan is binnen de zone een 'tracé toekomstige straten' aangeduid. Deze openbare ruimte dient te worden gerealiseerd volgens de voorschriften vermeld onder het punt 9.2.2. Bijkomende voet- en fietswegen zijn mogelijk en beantwoorden aan de voorschriften vermeld onder de bijzondere bepalingen, artikel 18, punt 18.6.

### Bebouwingswijze

De toegelaten bebouwingstypes zijn gegroepeerde of aaneengesloten ééngezinsgebouwen en/of gegroepeerde, gekoppelde of vrijstaande meergezinsgebouwen. De bebouwing dient te voldoen aan de aangegeven coëfficiënten:

- oppervlakte van de zone in m<sup>2</sup> (x)
- het minimaal en maximaal aantal woningen (a-a')
- het maximaal aantal bouwlagen (b)<sup>3</sup>
- de maximale bezettingscoëfficiënt in % (c)

x	
a-a'	b
c	d

<sup>3</sup> Het cijfer '5' na de komma duidt op de mogelijkheid (maximum) één bouwlaag te voorzien onder het dak, met een nuttige vloeroppervlakte die maximum de helft van de nuttige vloeroppervlakte van de andere bouwlagen bedraagt.

- de maximale vloer-terreinindex (d).

De gebouwen worden volgens een gezamenlijk bouwproject geconcentreerd en – eventueel gefaseerd – ontwikkeld op basis van één verkavelingsaanvraag of één globale aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning welke betrekking heeft op alle gronden binnen de zone.

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een **omgevingsrapport** (cfr. algemene bepalingen, artikel 4) te worden opgemaakt.

Voor de aanleg van het openbaar domein en de openbare groen ruimten dient bij de verkavelings- of stedenbouwkundige aanvraag een – in overleg met de gemeente opgemaakt - **inrichtingsplan** (cfr. algemene bepalingen, artikel 5) te worden ingediend.

#### *Plaatsing van de gebouwen*

Alle gebouwen worden opgetrokken binnen de op het grafisch plan aangegeven bouwzone, op een afstand van minimum 10 m van de achterste perceelsgrenzen van de percelen langs Arendsnestlaan, Terelststraat en Oude Terelststraat.

In elk geval mag de bebouwing volgens de desbetreffende voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang worden gebracht en dient de toegankelijkheid voor de brandweer te worden gegarandeerd.

#### *Afmetingen van de gebouwen*

De maximum toegelaten nokhoogte bedraagt 12 m. De kroonlijsthoogte mag maximum 9 m bedragen.

#### *Voorkomen van de gebouwen*

##### **Dakvormen**

De dakvorm is vrij, met dien verstande dat er samenhang heerst tussen de verschillende gebouwen in de zone.

##### **Materialen**

Gevels en daken moeten worden afgewerkt in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving.

Alle gevels, met uitzondering van wachtgevels, dienen te worden beschouwd en afgewerkt als voorgevels.

Bij gebrek aan voorstellen en motivatie wordt als typemateriaal voor gevels roodbruine gevelsteen en voor daken roodbruine of zwarte pannen of groendaken voorgeschreven.

Voor de dakbedekking van schuine (dakhelling > 35°) en gebogen daken zijn asfalt- en bitumenbekledingen en golfplaten niet toegelaten.

Voor de afwerking van wachtgevels zijn bitumenasfalt- en foliebekleding verboden.

##### **Gevelopbouw**

De opvatting van de gevel moet getuigen van beperkte verscheidenheid, waarbij de structuur van het gebouw over alle bouwlagen herkenbaar en in harmonie met de omgeving is.

De oppervlakte van de vooruitspringende volumes mag maximum 1/3 van de geveloppervlakte bedragen.

### 9.2.2. Aanleg van de zone

#### **Niet-bebouwde gedeelten**

Voor de niet-bebouwde gedeelten van de zone dient bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning een **beplantingsplan** te worden opgemaakt. Deze gedeelten dienen te worden aangelegd als groene ruimte, hetzij privé-tuin, hetzij openbare groene ruimte.

In de niet-bebouwde gedeelten van de zone dient een openbare groene ruimte van minimum 3.000 m<sup>2</sup>, centraal in het gebied, te worden ingericht.

De niet-bebouwde gedeelten van de zone tussen de voorgevel en de rooilijn worden aangelegd volgens de stedenbouwkundige voorschriften voor de bouwvrije voortuinstrook (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 13) en als dusdanig gehandhaafd.

De niet-bebouwde gedeelten opzij en achter de bebouwing worden aangelegd volgens de stedenbouwkundige voorschriften voor de strook voor binnenplaatsen en tuinen (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 11) en als dusdanig gehandhaafd.

#### **Bijgebouwen**

De plaatsing van eventuele bijgebouwen maakt deel uit van het gezamenlijk bouwproject en dient in harmonie te gebeuren met de hoofdgebouwen. De oppervlakte van de eventuele bijgebouwen maakt echter geen deel uit van de in de in de zone aangegeven coëfficiënten.

#### **Toekomstig stratentracé**

De aanleg van een nieuw stratentracé gebeurt met aandacht voor de privacy van de omwonenden. Tussen nieuwe straten en de grens met aanpalende percelen wordt voldoende afstand bewaard. In geen geval gebeurt de ontsluiting van de bebouwing langs de tuinzone van bestaande woningen.

Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, schuilhuisjes, straatmeubilair en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

De aanleg gebeurt in functie van de verkeersafwikkeling, met aandacht voor het groene karakter van de omgeving en het erfkarakter van de aanpalende ruimten.

Het kappen of rooien van bomen is verboden, tenzij om veiligheidsredenen of ingeval van ziekte die tot afsterven leidt. Vervanging is verplicht.

### 9.2.3. Fasering

De zone kan binnen het totaal geconcipieerd plan gefaseerd worden ontwikkeld voor zover de verschillende fasen afgewerkte en op zichzelf staande gehelen bevatten. De realisatie van het openbaar domein (wegen, pleinen en groenvoorziening) dient in de eerste fase te worden uitgevoerd.



## Artikel 10. Strook voor bijgebouwen

### 10.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

#### 10.1.1. Bestemmingen

*categorie van gebiedsaanduiding: wonen*

*Bijgebouwen geplaatst op de voorgevelbouwlijn of in de zijtuinstrook*

- Garages
- Zelfde bestemming als die van het hoofdgebouw, indien het bijgebouw fysisch aansluit bij het hoofdgebouw.

Bijgebouwen in de zijtuinstrook worden opgericht volgens de beschrijving in de algemene bepalingen, artikel 3, punt 3.8.

*Overige bijgebouwen*

Bergplaatsen, hokken, autogarages; deze bijgebouwen horen bij een woonfunctie en dienen in geen enkel geval voor bedrijfsgebruik.

#### 10.1.2. Plaatsing van de bijgebouwen

Plaatsing, overeenkomstig de aanduidingen op het grafisch plan, met dien verstande dat de gebouwen worden opgericht in groepen van maximum 5 eenheden, met de zijgevels op de perceelsgrens of op minimum 2 m van de perceelsgrens. Indien op de perceelsgrens reeds een wachtgevel staat dient hierop te worden aangesloten.

#### 10.1.3. Afmetingen van de bijgebouwen

Bouwhoogte, gemeten van het voetpad- of wegniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: maximum 3 m. Er wordt harmonisch aangesloten op bestaande bijgebouwen. Als eenheid voor een bijgebouw wordt 3 m x 6 m = 18 m<sup>2</sup> aangenomen.

#### 10.1.4. Voorkomen van de bijgebouwen

*Dakvorm*

Plat dak.

*Materialen*

Gevels zichtbaar van op het openbaar domein: dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw en in harmonie met de aanpalende gebouwen. Alle vrijblijvende muurgedeelten, bijvoorbeeld, op de scheidslijn, moeten worden afgewerkt met dezelfde gevelsteen indien er niet kan worden tegen gebouwd.

De materiaalkeuze wordt per groep of in geval van gekoppelde bijgebouwen vastgelegd door de eerst verleende stedenbouwkundige vergunning.

## Artikel 11. Strook voor binnenplaatsen en tuinen

### 11.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

#### 11.1.1. Bestemming

*categorie van gebiedsaanduiding: wonen*

Het perceelsgedeelte gelegen voorbij en opzij van het maximumprofiel (cfr. de aanduidingen op het grafisch plan en in de bijzondere bepalingen, artikel 1) heeft als bestemming binnenplaatsen en tuinen.

In deze strook zijn bergplaatsen, garages, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor huisdieren toegelaten, indien hun gezamenlijke oppervlakte 10% van de perceelsoppervlakte, met een maximum van 36 m<sup>2</sup> niet overschrijdt. Dit percentage wordt berekend op een maximale perceelsdiepte van 50 m.

#### 11.1.2. Plaatsing van de bijgebouwen

Gevel gericht naar het hoofdgebouw op minimum 10 m uit de maximum achtergevelbouwlijn.

Overige gevels van stenen bijgebouwen bevinden zich binnen de strook, hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3 m afstand ervan .

Overige gevels van houten bijgebouwen bevinden zich binnen de strook op minimum 2 m afstand van de perceelsgrens.

Indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, is de plaatsing op die perceelsgrens slechts toegelaten vanaf 10 m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn, bepaald voor dat ander perceel.

Niet-overdekte zwembaden op minimum 10 m uit de maximum achtergevelbouwlijn en op minimum 2 m afstand van de zijdelingse en achterste perceelsgrens.

Bijgebouwen in de zijtuinstrook worden opgericht volgens de beschrijving in de algemene bepalingen, artikel 3, punt 3.8.

#### 11.1.3. Afmetingen van de bijgebouwen

Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst: maximum 3 m.  
Nokhoogte maximum 6 m.

#### 11.1.4. Voorkomen van de bijgebouwen

##### *Dakvorm*

- Gebouwen geplaatst op de perceelsgrens: plat dak.

- Overige gebouwen: plat dak, gebogen dak of schuin dak met een helling van maximum 45°.

### *Materialen*

Bij het gebruik van materialen moet naar een beperkte verscheidenheid gestreefd worden.

- Gevels: dezelfde gevelsteen van het hoofdgebouw en in harmonie met de aanpalende gebouwen. Gevels op de perceelsgrens, waar niet tegen gebouwd wordt, moeten steeds afgewerkt worden met gevelsteen of donkerkleurige leien. Houten bijgebouwen worden enkel toegelaten op minimum 2 m van de perceelsgrens.
- Dakbedekking van schuine daken: dakbedekking in roodbruine of zwarte pannen, donkerkleurige leien in horizontale rijen, donkerkleurige golfplaten, zink, koper of aluminium of groendaken.

## 11.2. Aanleg van de strook

Het niet-bebouwde gedeelte van de tuinstroken dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bij de aanleg van de strook dient maximaal rekening te worden gehouden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen, hagen en grachten.

De maximum verharde oppervlakte, in functie van toegangen, paden, terrassen, bedraagt 30% van de bebouwde oppervlakte van het perceel. Voor de verhardingen zijn k.w.s.- en monoliete betonverhardingen verboden.

Afsluitingen en erfscheidingen: overeenkomstig de algemene bepalingen, artikel 3, punt 3.4. en onderstaande voorschriften.

- Hagen bestaande uit soorten waarvan de hoogte, zonder afbreuk te doen aan de habitus, kan worden beperkt tot 2 m. Op eenvoudig verzoek moet de hoogte ook daadwerkelijk beperkt worden tot 2 m. Donkergekleurde draadafsluitingen begroeid met inheemse en streekeigen klimplanten (bv. Hedera helix) tot 2 m hoogte zijn eveneens toegelaten. Coniferenhagen zijn verboden, met uitzondering van de inheemse en streekeigen soorten (cfr. lijst in bijlage).
- Vlechthoutmatten met maximum hoogte van 2 m zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:
  - inplanting op het eigendom van de aanvrager of mits akkoord van de aanpalende eigenaar op de perceelsgrens
  - in het verlengde van een gemene muur tot op maximum 4 m achter de uiterste achtergevelbouwlijn
  - op de zijdelingse perceelsgrenzen op minimum 5 m achter de voorgevelbouwlijn en tot op maximum 4 m achter de uiterste achtergevelbouwlijn, met uitzondering van de perceelsgrenzen die grenzen aan een openbare weg.

## Artikel 12. Strook voor binnenplaatsen en tuinen met parkkarakter

### 12.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

*categorie van gebiedsaanduiding: wonen*

Deze tuinstrook is bestemd als groene ruimte met parkkarakter omwille van haar landschappelijke en ecologische waarde aansluitend bij de groenzone met ecologische en landschappelijke waarde en de woonparkzone. Ze moet als dusdanig worden aangelegd en onderhouden.

### 12.2. Aanleg van de strook

De inrichting van deze tuinstrook dient in harmonie met de omgeving te gebeuren, namelijk:

- rekening houdend met de kenmerken van de natuurlijke omgeving
- rekening houdend met de inrichting van de aanpalende tuinen, voor zover deze laatste in harmonie zijn met de natuurlijke omgeving.

'Harmonie' kan vertaald worden in soortenkeuze (rekening houdend met de fysische omstandigheden), gelaagdheid, lichtdoorlatendheid, kleur en habitus van de beplanting maar ook in de verhouding tussen massa-ruimte, tussen strakke en losse vormen, tussen dode en levende materialen (bv. harmonie of contrast tussen bebouwing en groenaanleg).

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het vellen van een boom dient een **beplantingsplan** te worden opgemaakt (cfr. algemene bepalingen, artikel 6).

Voor de verhardingen zijn k.w.s.- en monoliete betonverhardingen verboden.

#### 12.2.1. Onder bepaalde voorwaarden toelaatbare werken

Volgende handelingen en werken zijn toegelaten mits zij verzoenbaar zijn met karakter, waardevolle kenmerken, bestemming en gebruik van de zone:

- instandhoudings- of onderhoudswerken aan om het even welk bestaand gebouw of bestaande constructie
- het aanleggen, vernieuwen en/of verharderen van paden met een maximumbreedte van 1,5 m
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties
- het plaatsen van afsluitingen, met uitzondering van inheemse en streekeigen hagen; afsluitingen kunnen enkel bestaan uit donkergekleurde draadafsluitingen met een minimum maaswijdte van 4 cm
- het geheel of gedeeltelijk kappen van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten en houtwallen
- het aanplanten van alleenstaande bomen, bomenrijen en dreven met dien verstande dat minimum 50% van het totale bomen- en heesterbestand van het perceel moet bestaan uit inheemse en streekeigen soorten
- het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand (dit is van het begin van de funderingswerken tot het einde ervan) d.m.v. verticale drainage om vergunde werken mogelijk te maken; in het vegetatief seizoen (periode 1 maart - 31 oktober) in tijd beperkt tot maximum totaal 1 maand; het water moet bovendien worden teruggepompt naar bepaalde bomen of grachten; dit gebeurt in overleg met de gemeentelijke dienst bevoegd voor natuur

- het wijzigen van het reliëf van de bodem in functie van het behoud, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuur- of landschapswaarden; de aanvraag dient gemotiveerd te zijn
- het kappen of rooien van bomen om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt; vervanging is verplicht; bij vervanging worden niet-inheemse en -streekeigen bomen vervangen door een inheemse en streekeigen boomsoort (cfr. lijst in bijlage).

### 12.2.2. Volgende handelingen zijn verboden

- het vervangen van om het even welk gebouw of constructie
- de bestemming en het gebruik van bestaande gebouwen geheel of gedeeltelijk wijzigen
- het oprichten van om het even welk nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar worden genomen
- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van de werken opgesomd onder punt 12.2.1.
- het aanbrengen van om het even welke publiciteit
- het aanleggen van een vuilnisbelt of het achterlaten van afvalproducten, het lozen van vloeistoffen of gassen, het dumpen van materialen en afvalstoffen
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties
- het dempen van vijvers en stilstaande waters
- alle reliëfwijzigingen met inbegrip van de nivellering van het microreliëf (ook deze van minder dan 0,50 m): ophogen, afgraven, egaliseren, uitgraven, met uitzondering van de werken opgesomd onder punt 12.2.1.
- het permanent verlagen van de grondwaterstand en het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand tenzij voor de realisatie van vergunde werken onder voorwaarden vermeld onder punt 12.2.1.
- het ontbossen of kaalslag
- het kappen of rooien van bomen, tenzij om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt; vervanging is verplicht; bij vervanging worden niet-inheemse en -streekeigen bomen vervangen door een inheemse en streekeigen boomsoort (cfr. lijst in bijlage).

### 12.2.3. Afsluitingen en erfscheidingen

Op de erfscheiding mogen inheemse en streekeigen hagen en donkerkleurige, geplastificeerde draadafsluitingen met klimplanten tot een maximum hoogte van 2 m en met een minimum maaswijdte van 4 cm geplaatst. De erfscheiding dient te worden aangelegd als een geheel.

## Artikel 13. Bouwvrije voortuinstrook

### 13.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

#### 13.1.1. Bestemmingen

*categorie van gebiedsaanduiding: wonen*

Deze strook is bestemd voor tuinen, siertuinen, opritten en toegangswegen tot gebouwen. Indien niet afzonderlijk aangegeven op het grafisch plan gaat het om het perceelsgedeelte gelegen tussen de rooilijn en de voorgevel.

#### 13.1.2. Bebouwingswijze

Alle constructies zijn verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten en bijhorende muurconstructies, met uitzondering van brievenbussen.

De bepalingen van de wegbeheerder blijven van toepassing. Alle aanvragen zullen voor advies aan de bevoegde overheden worden overgemaakt.

Bij woningen, met uitzondering van kopgebouwen, die zich bevinden in een strook voor aaneengesloten of gegroepeerde bebouwing, en die niet beschikken over een autobergplaats in de woning, wordt eveneens een constructie voor het opbergen van fietsen toegelaten.

Deze fietsenbergingen hebben een maximum hoogte van 1,50 m, een breedte die maximum 1/4 van de voorgevelbreedte bedraagt met een maximum van 2 m en een maximum bouwdiepte van 2 m. In deze strook kunnen hellende vlakken worden aangelegd. De constructies en het hellend vlak worden zo dicht mogelijk tegen de voorgevel van de woning geplaatst.

De constructies worden uitgevoerd in duurzame materialen in harmonie met de tuinaanleg en de woning waar ze toe behoren.

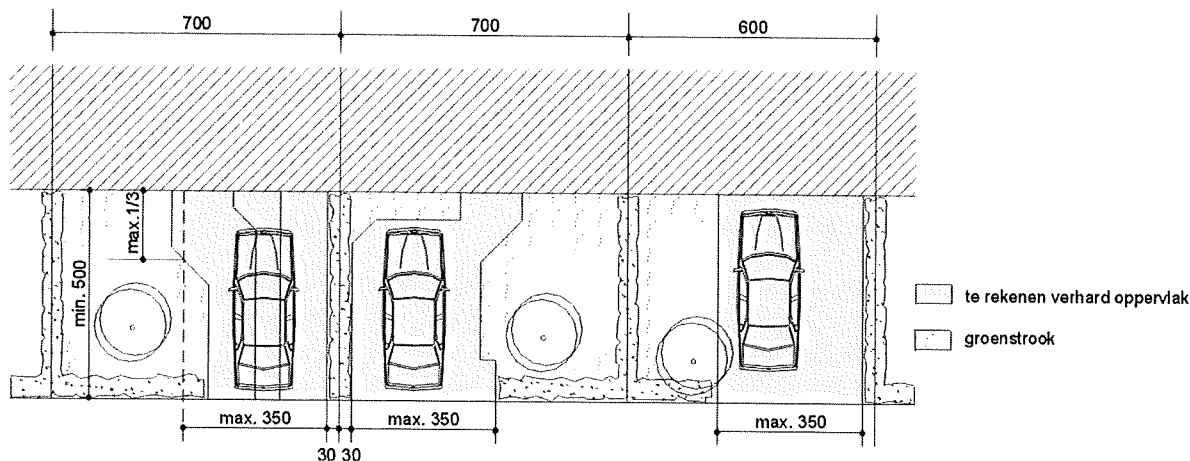
In de bouwvrije voortuinstrook kunnen verhardingen worden aangebracht volgens onderstaande tabel. De oppervlakte van een fietsenberging dient niet te worden inbegrepen.

voortuinstrook minder dan 5 m diepte:		maximum 30% verharding						
voortuinstrook meer dan 15 m diepte:		maximum 25% verharding						
voortuinstrook tussen 5 m en 15 m diepte:								
	open bebouwing		halfopen bebouwing		gesloten bebouwing gevelbreedte < 9 m		gesloten bebouwing gevelbreedte > 9 m	
	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
geen garage	25%	3,5 m	40%	3,5 m	50%	3,5 m	50%	3,5 m
1 garage	35%	3,5 m	40%	3,5 m	50%	3,5 m	50%	3,5 m
> 1 garage	35%	5 m	40%	5 m	50%	3,5 m	50%	5 m

X = maximum percentage verharde oppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte van de voortuinstrook

Y = maximale breedte van de verharding vanaf de straat tot op een afstand van de voorgevelbouwlijn gelijk aan 1/3 van de voortuindiepte

Bij de berekeningen van de verharde oppervlakte worden de uitsparingen meegerekend. In volgende principetekening wordt dit verder verduidelijkt.



Volgende voorschriften zijn van toepassing op de aanleg van de voortuinstrook.

- De verhardingen dienen waar mogelijk gekoppeld en op gelijk niveau te worden aangelegd, met dien verstande dat een strook van 30 cm breedte langs beide kanten van de perceelsgrens open blijft om de aanplanting van een haag toe te laten.
- De verharding dient te worden uitgevoerd in één vlak met een maximum breedte volgens bovenstaande tabel. Voor de percelen breder dan 10 m kunnen twee afzonderlijke vlakken worden toegelaten. De groene strook tussen de verhardingen dient minimum 3 m te bedragen.
- Voor percelen langs Prins Boudewijnlaan is de toerit naar het perceel beperkt tot een breedte van 4,5 m. De rest van het perceel dient fysisch afgesloten te worden op de rooilijn.

## 13.2. Aanleg van de strook

De verharde delen dienen te worden aangelegd in degelijke materialen die qua kleur en textuur in harmonie zijn met de omgeving. De verhardingsmaterialen zijn waterdoorlatend. K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn verboden. De niet-verharde delen van de voortuinstrook dienen als siertuin te worden aangelegd en gehandhaafd.

De inrichting van deze siertuinen dient in harmonie met de omgeving te gebeuren, nl. rekening houdend met de inrichting van de aanpalende tuinen, voor zover deze laatste in harmonie zijn met de omgeving.

'Harmonie' kan vertaald worden in soortenkeuze, lichtdoorlatendheid, kleur en habitus van de beplanting maar ook in de verhouding tussen massa-ruimte, tussen strakke en losse vormen, tussen dode en levende materialen (bv. harmonie of contrast tussen bebouwing en groen-aanleg).

Afsluitingen en erscheidingen: hagen bestaande uit soorten waarvan de hoogte, zonder afbreuk te doen aan de habitus, kan worden beperkt tot 1 m. Op eenvoudig verzoek moet de hoogte ook daadwerkelijk worden beperkt tot 1 m. Coniferenhagen zijn verboden, met uitzondering van inheemse en streekeigen soorten (cfr. lijst in bijlage).

De perceelsgrens tussen de openbare weg en de voortuin mag worden gevormd met een gemetst muurtje in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw met een hoogte van maximum 40 cm. Posten met maximum afmetingen 40/40 cm en 1 m hoogte zijn toegelaten mits de onderlinge afstand minimum 2 m bedraagt.



Voor percelen breder dan 12 m mogen de hagen en de posten een maximum hoogte hebben van 2 m tenzij op kruispunten waar de hoogte beperkt blijft tot 1 m over een afstand van 6 m ten opzicht van het snijpunt van de voornaamste rooilijnen.

## Artikel 14. Groenzone met ecologische en landschappelijke waarde

### 14.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

#### 14.1.1. Bestemmingen

*categorie van gebiedsaanduiding: reservaat en natuur*

De op het grafisch plan als 'groenzone met ecologische en landschappelijke waarde' aangeduide gronden zijn bestemd voor het behoud van de ecologisch en landschappelijk waardevolle gebieden. De groenzones moeten in hun staat worden bewaard of zodanig worden ingericht dat ze de ecologische en landschappelijke functie nu en in de toekomst kunnen vervullen.

Bestaande vergunde gebouwen en andere constructies kunnen hun functie behouden of worden herbestemd met als nieuwe bestemming uitsluitend openbare gebouwen met een gemeenschapsfunctie, indien dit het karakter van het gebied en van de gebouwen niet schaadt.

Een medegebruik van de groenzones met ecologische en landschappelijke waarde voor passieve dagrecreatie is slechts toelaatbaar voor zover deze de hoofdbestemming niet schaadt.

#### 14.1.2. Bebouwingswijze

De bestaande vergunde constructies kunnen binnen het bestaande volume worden verbouwd, onderhouden en instandgehouden.

Nieuwe constructies zijn niet toegelaten.

Bij vergunningsplichtige werken die betrekking hebben op bestaande gebouwen en constructies, moet het uiterlijk ervan: het volume, de vormen, de kleuren en de materialen, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving.

### 14.2. Aanleg van de zone

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een **inrichtingsplan** (cfr. algemene bepalingen, artikel 5) te worden opgemaakt.

Dit plan geeft in het bijzonder de samenhang weer met de omliggende groenzones.

De inrichting houdt maximaal rekening met de bestaande natuurlijke waardevolle elementen, zoals waardevolle bomen, bomenrijen, hagen en grachten.

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het vellen van een boom dient een **bepantingsplan** te worden opgemaakt (cfr. algemene bepalingen, artikel 6).

Verhardingen in functie van de bestemming zijn toegelaten. Maximum 5% van de perceelsoppervlakte mag worden verhard met een maximum van 25 m<sup>2</sup> verharding per 1.000 m<sup>2</sup> groenzone.

Voor de verhardingen zijn k.w.s.- en monoliete betonverhardingen verboden.

#### 14.2.1. Onder bepaalde voorwaarden toelaatbare werken

Volgende handelingen en werken zijn toegelaten mits zij verzoenbaar zijn met karakter, waardevolle kenmerken, bestemming en gebruik van de groenzone met ecologische en landschappelijke waarde:

- instandhoudings- of onderhoudswerken aan om het even welk bestaand gebouw of bestaande constructie
- de bestemming en het gebruik van bestaande gebouwen geheel of gedeeltelijk wijzigen met als nieuwe bestemming uitsluitend openbare gebouwen met een gemeenschapsfunctie
- het aanleggen, vernieuwen en/of verharden van paden en van oppervlakteverhardingen
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties
- het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand (dit is van het begin van de funderingswerken tot het einde ervan) d.m.v. verticale drainage om vergunde werken mogelijk te maken; in het vegetatief seizoen (periode 1 maart - 31 oktober) wordt dit in tijd beperkt tot maximum totaal 1 maand; het water moet echter worden teruggepompt naar bepaalde bomen of grachten; dit gebeurt in overleg met de gemeentelijke dienst bevoegd voor natuur
- het wijzigen van het reliëf van de bodem in functie van het behoud, de bescherming, het herstel, de ontwikkeling van natuur- of landschapswaarden en in functie van het integraal waterbeheer; de aanvraag dient gemotiveerd te zijn
- het kappen of rooien van bomen om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt; vervanging is verplicht; bij vervanging worden niet-inheemse en -streekeigen bomen vervangen door een inheemse en streekeigen boomsoort (cfr. lijst in bijlage).

#### 14.2.2. Volgende handelingen zijn verboden

- het vervangen van om het even welk gebouw of constructie
- het oprichten van om het even welk nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar worden genomen
- het plaatsen van afsluitingen, met uitzondering van inheemse en streekeigen hagen; afsluitingen langs de waterloop, met een hoogte van maximum 1,50 m boven het maaiveld, moeten zich bevinden op een afstand van 0,75 m tot 1 m vanaf de kruin van de waterloop
- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van de werken opgesomd onder punt 14.2.1.
- het aanbrengen van om het even welke publiciteit
- het aanleggen van een vuilnisbelt of het achterlaten van afvalproducten, het lozen van vloeistoffen of gassen, het dumpen van materialen en afvalstoffen
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties
- het dempen van vijvers en stilstaande waters
- alle reliëfwijzigingen met inbegrip van de nivellering van het microreliëf (ook deze van minder dan 0,50 m): ophogen, afgraven, egaliseren, uitgraven, met uitzondering van de werken opgesomd in 14.2.1.

- het permanent verlagen van de grondwaterstand en het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand tenzij voor de realisatie van vergunde werken onder voorwaarden vermeld onder punt 14.2.1.
- het bebossen met een bomen- en heesterbestand dat niet volledig bestaat uit inheemse en streekeigen soorten (cfr. lijst in bijlage)
- het ontbossen
- het kappen of rooien van bomen, tenzij om veiligheidsredenen of ingeval van ziekte die tot afsterven leidt; vervanging is verplicht; bij vervanging worden niet-inheemse en -streekeigen bomen vervangen door een inheemse en streekeigen boomsoort (cfr. lijst in bijlage)
- het geheel of gedeeltelijk kappen van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten en houtwallen
- het scheuren van het weiland tenzij met het oog op een bebossingsproject met inheemse en streekeigen boomsoorten in het kader van een parkachtige aanleg.

## Artikel 15. Groenzone

### 15.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

#### 15.1.1. Bestemmingen

*categorie van gebiedsaanduiding: overig groen*

De op het grafisch plan als 'groenzone' aangeduide gronden zijn bestemd voor het behoud en de creatie van groene ruimten en het behoud van bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Bestaande vergunde gebouwen en andere constructies kunnen hun functie behouden of worden herbestemd met als nieuwe bestemming uitsluitend openbare gebouwen met een gemeenschapsfunctie, of wonen al dan niet met kantoren als nevenfunctie, indien dit het karakter van het gebied en van de gebouwen niet schaadt.

Een medegebruik van de groenzones voor passieve dagrecreatie is toelaatbaar indien deze de hoofdbestemming niet schaadt.

#### 15.1.2. Bebouwingswijze

Gesloten constructies zijn verboden.

Enkel constructies en verhardingen in functie van de bestemming zijn toegelaten. Maximum 5% van de perceelsoppervlakte mag worden bebouwd of verhard.

De bestaande vergunde constructies kunnen binnen het bestaande volume worden verbouwd, onderhouden en instandgehouden.

Bestaande vergunde verhardingen kunnen worden onderhouden en instandgehouden.

Bij vergunningsplichtige werken die betrekking hebben op bestaande gebouwen en constructies, moet het uiterlijk ervan: het volume, de vormen, de kleuren en de materialen, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving.

### 15.2. Aanleg van de zone

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een **inrichtingsplan** (cfr. algemene bepalingen, artikel 5) te worden opgemaakt.

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het vellen van een boom dient een **beplantingsplan** te worden opgemaakt (cfr. algemene bepalingen, artikel 6).

Tussen de twee delen van het gemeentelijk wandelpark (park tussen Kladdenbergstraat, Terelststraat en Strijdersstraat) en naar Drie Eikenstraat wordt een verbinding gemaakt door middel van een groene strook van minimum 10 m breed gelegen in de zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen.

### 15.2.1. Onder bepaalde voorwaarden toelaatbare werken

Volgende handelingen en werken zijn toegelaten mits zij verzoenbaar zijn met karakter, waardevolle kenmerken, bestemming en gebruik van de groenzone:

- instandhoudings- of onderhoudswerken aan om het even welke bestaande vergunde constructie
- het verbouwen van bestaande vergunde constructies
- het oprichten van om het even welk nieuw gebouw of nieuwe open constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar worden genomen, voor zover het betreffende perceel voor maximum 5% bebouwd of verhard is
- het afbreken van om het even welk bestaand gebouw of bestaande constructie
- het aanleggen, vernieuwen en/of verharden van toegangswegen en parkeerplaatsen in functie van de bestaande, vergunde woonbestemming van het kasteel Arendsnest; k.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn verboden
- het aanleggen, vernieuwen en/of verharden van paden en andere oppervlakteverhardingen; k.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn verboden
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties
- het plaatsen van afsluitingen met een maximum hoogte van 2 m; deze kunnen enkel bestaan uit donkergekleurde draadafsluitingen met een minimum maaswijdte van 4 cm
- het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand (dit is van het begin van de funderingswerken tot het einde ervan) d.m.v. verticale drainage om vergunde werken mogelijk te maken; in het vegetatief seizoen (periode 1 maart - 31 oktober) in tijd beperkt tot maximum totaal 1 maand; het water moet bovendien worden teruggepompt naar bepaalde bomen of grachten; dit gebeurt in overleg met de gemeentelijke dienst bevoegd voor natuur
- het wijzigen van het reliëf van de bodem in functie van het behoud, de bescherming, het herstel, de ontwikkeling van natuur- of landschapswaarden en in functie van het integraal waterbeheer; de aanvraag dient gemotiveerd te zijn
- het kappen of rooien van bomen om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt; vervanging is verplicht; bij vervanging worden inheemse en streekeigen bomen vervangen door een inheemse en streekeigen boomsoort (cfr. lijst in bijlage).

### 15.2.2. Volgende handelingen zijn verboden

- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van de werken opgesomd onder punt 15.2.1.
- het oprichten van schuilhokken voor vee
- het aanbrengen van om het even welke publiciteit
- het aanleggen van een vuilnisbelt of het achterlaten van afvalproducten, het lozen van vloeistoffen of gassen, het dumpen van materialen en afvalstoffen
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties
- het dempen van vijvers en stilstaande waters

- alle reliëfwijzigingen met inbegrip van de nivellering van het microreliëf (ook deze van minder dan 0,50 m): ophogen, afgraven, egaliseren, uitgraven, met uitzondering van de werken opgesomd onder punt 15.2.1.
- het permanent verlagen van de grondwaterstand en het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand tenzij voor de realisatie van vergunde werken onder voorwaarden vermeld onder punt 15.2.1.
- het ontbossen
- het kappen of rooien van bomen, tenzij om veiligheidsredenen of ingeval van ziekte die tot afsterven leidt; vervanging is verplicht; bij vervanging worden inheemse en streekeigen bomen vervangen door een inheemse en streekeigen boomsoort (cfr. lijst in bijlage)
- het geheel of gedeeltelijk kappen van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten en houtwallen.

## Artikel 16. Groenzone met recreatievoorzieningen

### 16.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

#### 16.1.1. Bestemmingen

*categorie van gebiedsaanduiding: overig groen*

Deze zone is bestemd voor dagrecreatie in een groene parkomgeving. Ze mag enkel recreatieve accommodatie bevatten die geen verblijfsaccommodatie is. Meer bepaald kunnen in deze zone speelterreinen worden aangelegd (met inbegrip van beperkte open constructies horend bij deze speelactiviteiten) en volkstuinten.

#### 16.1.2. Bebouwingswijze

Maximum 10% van de perceelsoppervlakte mag worden bebouwd of verhard in functie van de uitbouw als groenzone met recreatievoorzieningen.

Constructies en verhardingen moeten in functie staan van de bestemming van de zone:

- schuilhuisjes, picknicktafels en rustbanken
- speeltuigen, verharde en onverharde speelterreinen
- tuinhuisjes en berghokken
- wandelwegen en dienstwegen.

### 16.2. Aanleg van de zone

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een **inrichtingsplan** (cfr. algemene bepalingen, artikel 5) te worden opgemaakt.

Bij de aanleg van de strook dient maximaal rekening gehouden te worden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen, hagen en grachten.

Het gedeelte van de zone dat niet ingenomen wordt door speelterreinen of volkstuinten dient een natuurlijke parkaanleg te krijgen ten einde passieve recreatie (spelen, wandelen, zitten, rusten) mogelijk te maken.

Afsluitingen van de speelterreinen en de volkstuinten dienen tot een minimum te worden beperkt en dienen met zorg te worden gekozen in functie van een kwalitatieve en natuurlijke aanleg van het hele recreatiegebied en in functie van de veiligheid voor kinderen.

#### 16.2.1. Onder bepaalde voorwaarden toelaatbare werken

Volgende handelingen en werken zijn toegelaten mits zij verzoenbaar zijn met karakter, waardevolle kenmerken, bestemming en gebruik van de groenzone met recreatievoorzieningen:

- instandhoudings- of onderhoudswerken aan om het even welke bestaande vergunde constructie
- het oprichten van om het even welk nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond



- steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar worden genomen
- het afbreken van om het even welk bestaand gebouw of bestaande constructie
  - het aanleggen, vernieuwen en/of verharden van paden en oppervlakteverhardingen
  - het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties
  - het plaatsen van afsluitingen met een maximum hoogte van 2 m; deze kunnen enkel bestaan uit donkergekleurde draadafsluitingen met een minimum maaswijdte van 4 cm
  - het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand (dit is van het begin van de funderingswerken tot het einde ervan) d.m.v. verticale drainage om vergunde werken mogelijk te maken; in het vegetatief seizoen (periode 1 maart - 31 oktober) in tijd beperkt tot maximum totaal 1 maand; het water moet bovendien worden teruggepompt naar bepaalde bomen of grachten; dit gebeurt in overleg met de gemeentelijke dienst bevoegd voor natuur
  - het wijzigen van het reliëf van de bodem in functie van het behoud, de bescherming, het herstel, de ontwikkeling van natuur- of landschapswaarden en in functie van het integraal waterbeheer; de aanvraag dient gemotiveerd te zijn
  - het kappen of rooien van bomen om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt; vervanging is verplicht; bij vervanging worden niet-inheemse en -streekeigen bomen vervangen door een inheemse en streekeigen boomsoort (cfr. lijst in bijlage).

#### 16.2.2. Volgende handelingen zijn verboden

- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van de werken opgesomd onder punt 16.2.1.
- het aanbrengen van om het even welke publiciteit
- het aanleggen van een vuilnisbelt of het achterlaten van afvalproducten, het lozen van vloeistoffen of gassen, het dumpen van materialen en afvalstoffen
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties
- het permanent verlagen van de grondwaterstand en het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand tenzij voor de realisatie van vergunde werken onder voorwaarden vermeld onder punt 16.2.1.
- het kappen of rooien van bomen, tenzij om veiligheidsredenen of ingeval van ziekte die tot afsterven leidt; vervanging is verplicht.

## Artikel 17. Zone voor parkeer- en garage-erven

### 17.1. Parkeer- en garage-erf

#### 17.1.1. Bestemmingen

*categorie van gebiedsaanduiding: wonen*

Deze strook is bestemd voor het parkeren van voertuigen.

#### 17.1.2. Plaatsing van de gebouwen

Plaatsing van de autobergplaatsen op de perceelsgrens, met dien verstande dat de gebouwen worden opgericht in groepen van minimum 3 en maximum 5 eenheden.

#### 17.1.3. Afmetingen van de gebouwen

Overeenkomstig de bijzondere bepalingen van artikel 10, strook voor bijgebouwen, en de aanduidingen op het grafisch plan.

Als eenheid voor garages wordt  $3\text{ m} \times 6\text{ m} = 18\text{ m}^2$  aangenomen met een maximum kroonlijsthoogte van 3 m.

#### 17.1.4. Voorkomen van de gebouwen

##### *Dakvorm*

Plat dak.

##### *Materialen*

Gevels in een gevelsteen in harmonie met de aanpalende gebouwen en de omgeving.

#### 17.1.5. Aanleg van de zone

Maximum 50% van de terreinoppervlakte mag met autobergplaatsen worden bebouwd. De overige oppervlakte mag verhard worden en komt in aanmerking voor de aanleg van hellende op- en afritten.

### 17.2. Parkeer- en garage-erf met groen karakter

#### 17.2.1. Bestemmingen

Deze strook is bestemd voor het parkeren van voertuigen en voor de aanleg van groene ruimten.

### 17.2.2. Bebouwingswijze

Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

### 17.2.3. Aanleg van de zone

Voor de verhardingen zijn k.w.s.- en monoliete betonverhardingen verboden.

Er dient minimum 1 inheemse en streekeigen hoogstam per 50 m<sup>2</sup> parkeerruimte te worden aangeplant.

## Artikel 18. Openbaar domein

### 18.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

#### 18.1.1. Bestemmingen

*categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur*

Van deze bestemmingszone maken deel uit:

- wegen en straten
- tracé toekomstige straten
- openbare parkeerruimte met groen karakter
- pleinruimte
- voet- en fietsweg
- grachten en waterlopen

Zij vervullen verkeersfuncties voor diensten, aangelanden, bewoners en recreanten.

Binnen het openbaar domein met uitzondering van de waterlopen en grachten kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, T.V.-distributie, telefoon, riolering enz. worden aangelegd.

### 18.2. Wegen en straten

Met wegen wordt bedoeld: die delen van de gewestelijke en gemeentelijke doorgaande verkeerswegen, die binnen de grenzen van het RUP vallen.

#### 18.2.1. Bebouwing

Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, schuilhuisjes, straatmeubilair en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

#### 18.2.2. Aanleg

In functie van de verkeersafwikkeling, met aandacht voor het groene karakter van de omgeving en het erf karakter van de aanpalende ruimten.

Het kappen of rooien van bomen is verboden, tenzij om veiligheidsredenen of ingeval van ziekte die tot afsterven leidt. Vervanging is verplicht.

### 18.3. Ontsluiting toekomstige straten

Binnen de zone voor bedrijf met nabestemming wonen is de aansluiting van de toekomstige straten - voor de ontsluiting van de nabestemming als woongebied - aangeduid met een geel pijlsymbool op het grafisch plan.

## 18.4. Openbare parkeerruimte met groen karakter

Deze strook is bestemd voor de aanleg van parkeerplaatsen voor openbaar gebruik.

### 18.4.1. Bebouwing

Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

### 18.4.2. Aanleg

Voor de verhardingen zijn k.w.s.- en monoliete betonverhardingen verboden.

Er dient minimum 1 inheemse en streekeigen hoogstam per 50 m<sup>2</sup> parkeerruimte te worden aangeplant.

## 18.5. Pleinruimte

Deze pleinruimten zijn verblijfsruimten, met bijzondere aandacht voor voetgangers en fietsers.

### 18.5.1. Bebouwing

Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, schuilhuisjes, straatmeubilair, speelelementen en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

### 18.5.2. Aanleg

Uit aanleg en onderhoud moet respect voor de natuurlijke omgeving en de eigenheid van de omgeving blijken. Het belang van het verkeersarme verblijfskarakter moet duidelijk blijken in de aanleg van deze openbare ruimte.

Het groene karakter van de omgeving dient maximaal te worden doorgetrokken in deze openbare ruimte door aanplanting van inheemse en streekeigen bomen.

Voor de verhardingen zijn k.w.s.- en monoliete betonverhardingen verboden.

De pleinen dienen met hoogwaardige bestratingsmaterialen (kleiklinkers of natuursteen en minimaal een betonproduct met een slijtvaste toplaag in een natuursteengranulaat) te worden gerealiseerd.

## 18.6. Voet- en fietsweg

Deze strook is uitsluitend bestemd voor voetgangers- en fietsverkeer.

### 18.6.1. Bebouwing

Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, straatmeubilair en installaties behorend bij de ondergrondse nutsleidingen.

### 18.6.2. Aanleg

Uit aanleg en onderhoud moet respect voor de natuurlijke omgeving en de eigenheid ervan blijken.

Voor de verhardingen zijn k.w.s.- en monoliete betonverhardingen verboden.

Afsluitingen: groene, inheemse en streekeigen hagen, eventueel in combinatie met donkergekleurde kunststofdraad of metaaldraad bevestigd aan houten weidepalen met een maximumhoogte van 1,50 m boven het maaiveld.

Het kappen of rooien van bomen is verboden, tenzij om veiligheidsredenen of ingeval van ziekte die tot afsterven leidt. Vervanging is verplicht.

## 18.7. Grachten en waterlopen

Voor de classificatie van de onbevaarbare waterlopen, de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken, de buitengewone werken van verbetering of wijziging en de algemene bepalingen wordt verwezen naar de wet van 28 december 1967 en het K.B. van 26 maart 1968 en latere aanvullingen en wijzigingen.

Uit de aanleg en het beheer moet respect voor de natuurlijke omgeving en het cultuurhistorisch waardevolle patrimonium blijken.

Het rechtekken, inbuizen of dempen van de waterloop is verboden, tenzij voor de aanleg van bruggen. Deze worden met een tussenafstand van minimum 20 m over de waterloop geconstrueerd. De maximumbreedte van bruggen over de waterloop bedraagt 2,50 m. De zichtbare delen van de bruggen, met uitzondering van het brugdek, kunnen enkel worden geconstrueerd in natuursteen, gevelsteen of niet-tropisch hout. Van deze bepalingen kan worden afgeweken voor de reconstructie van bruggen die in het kader van de wetgeving op onroerend erfgoed beschermd zijn.

Alle oeververstevingswerken dienen met natuurlijke, ecologisch verantwoorde materialen te gebeuren zoals bijvoorbeeld beplanting met inheemse grondvasthoudende oevervegetatie; beton, tropisch hardhout en schanskorven zijn niet toegelaten.

## Bijlage - inheemse en streekeigen plantensoorten

Deze lijst is opgemaakt door de Dienst 'Bos en Groen' van AMINAL, buitendienst Provincie Antwerpen. Ze is niet beperkend; aanvullende inheemse en streekeigen soorten dienen specifiek aangeduid te worden op het door de gemeente goed te keuren beplantingsplan. Variëteiten van deze soorten met afwijkende groeivorm (bv. treurvorm), afwijkende bladvorm en -kleur (bv. bontbladige variëteit) worden niet tot de inheemse en streekeigen soorten gerekend.

Betula pendula - Ruwe berk  
Betula pubescens - Zachte berk  
Carpinus betulus - Haagbeuk  
Cornus sanguinea - Rode kornoelje  
Cornus mas - Gele kornoelje  
Corylus avellana - Gewone hazelaar  
Crataegus monogyna - Eenstijlige meidoorn  
Euonymus europaeus - Gewone kardinaalsmuts  
Fagus sylvatica - Gewone beuk  
Fraxinus excelsior - Gewone es  
Ilex aquifolium - Scherpe en groene hulst  
Ligustrum vulgare - Gewone liguster  
Populus canescens - Grauwe abeel  
Populus tremula - Ratelpopulier  
Prunus avium - Zoete kers of kriek  
Prunus padus - Vogelkers  
Prunus spinosa - Sleedoorn  
Quercus robur - Zomereik  
Rhamnus frangula - Gewone vuilboom  
Rosa canina - Hondсроos  
Rosa rubiginosa - Eglantier  
Salix alba - Schietwilg  
Salix aurita - Geoorde wilg  
Salix caprea - Waterwilg  
Salix cinerea - Grauwe wilg  
Salix fragilis - Kraakwilg  
Sambucus nigra - Gewone vlier  
Taxus baccata - Gewone taxus  
Tilia cordata - Winter- of kleinbladige linde  
Viburnum opulus - Gelderse roos

