

# GEMEENTE SINT-MARTENS-LATEM

## BPA KORTRIJKSESTEENWEG OOST

### Stedenbouwkundige voorschriften

RAP\184587\_BPA\_KORTRstwg\_SV\_06b.doc



Gemeente Sint-Martens-Latem  
Dorp 1  
B-9830 SINT-MARTENS-LATEM

Goedgekeurd bij ministerieel besluit van 27 oktober 2006  
Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 28 november 2006

~~xxxxxxx~~ : uitgesloten zone bij MB van 27/10/2006

Kenmerk AROHM RP 990/44064/021.0  
Kenmerk Provincie pva/2006/bpa/49/2039

Grontmij, Stedenbouw & Bouw  
Gent, juni 2006

<p>Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 24 april 2006</p> <p>Op bevel, De Secretaris, J. Van den Heede</p>	<p>De Burgemeester, F. Vanmassenhove</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
---	--	------------------------------

<p>Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig BPA voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 3 mei 2006 tot en met 1 juni 2006</p> <p>Namens het college</p> <p>Op bevel, De Secretaris, J. Van den Heede</p>	<p>De Burgemeester, F. Vanmassenhove</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
---	--	------------------------------

<p>Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 3 juli 2006</p> <p>Op bevel, De Secretaris, J. Van den Heede</p>	<p>De Burgemeester, F. Vanmassenhove</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
---	--	------------------------------

<p>Verantwoordelijk ruimtelijk planner, Michel Deveen</p>	<p>Katrien Van den Bergh</p>
---	------------------------------

# Inhoudsopgave

<b>ALGEMENE BEPALINGEN .....</b>	<b>3</b>	<b>SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN .....</b>	<b>11</b>		
1.1	Voorrangsregels bij strijdigheid .....	4	1	Zone 1: Zone voor kleinschalig bebouwingspatroon langs steenwegen .....	12
1.2	Bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte bebouwing .....	4	2	Zone 2: Zone voor middenschallig bebouwingspatroon langs steenwegen .....	15
1.3	Waterhuishouding.....	4	3	Zone 3: Zone voor centrumbebouwing .....	18
1.4	Erfdienstbaarheid t.o.v. waterlopen .....	4	4	Zone 4: Zone voor residentieel wonen in een groene omgeving .....	21
1.5	Reliëfwijzigingen .....	4	5	Zone 5: Zone voor meergezinswoningen.....	24
1.6	Inplantingen van openbaar nut .....	4	6	Zone 6: Zone voor lineaire groenassen.....	27
1.7	Aanplantingen .....	5	7	Zone 7: Zone voor groengeïntegreerde parkeerterreinen .....	28
1.8	materialen .....	5	8	Zone 8: Groenzone .....	29
1.9	Dakuitbouwen .....	5	9	Zone 9: Zone voor bovenlokale wegenis .....	29
1.10	Afsluitingen .....	5	10	Zone 10: Zone voor lokale verbindende wegen .....	30
1.11	Overdruk .....	6	11	Zone 11: Zone voor lokale ontsluitingswegen .....	30
1.12	Indicatieve aanduidingen van wegenis .....	6			
1.13	Begrippenlijst .....	8			

Uitgave d.d.

6 juni 2006

Opgesteld door

**Michel Deveen** (Projectleiding Grontmij)

Gecontroleerd door

**Katrien Van den Bergh**

Geautoriseerd door

**Karel Vanackere**

Projectleiding en coördinatie gemeentebestuur Sint-Martens-Latem

**Peter Van Herp**

## **ALGEMENE BEPALINGEN**

### 1.1 VOORRANGSREGELS BIJ STRIJDIGHEID

De grafische aanduidingen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben (eenzelfde) verordenende kracht.

### 1.2 BESTAANDE VERGUNDE OF VERGUND GEACHTE EN NIET-VERKROTTE BEBOUWING

De bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA mogen binnen het bestaande bouwvolume verbouwd en gerenoveerd worden. Een verdere uitbreiding van deze bestaande bebouwing buiten de stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA is daarentegen niet toegelaten. Bij herbouw of nieuwbouw van een gedeelte van het gebouw of van het gehele gebouw, moet de bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA.

Indien een gebouw door overmacht volledig wordt vernietigd, dan moet de bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA. Indien een gebouw door overmacht gedeeltelijk wordt vernietigd, dan kan het gebouw op dezelfde plaats worden verbouwd en dit binnen het oorspronkelijke bouwvolume.

### 1.3 WATERHUISHOUDING

In alle bestemmingszones is het naast de hoofdbestemming toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien t.b.v. de waterhuishouding in het gebied.

Voor de aanleg van verhardingen dient er mee rekening gehouden te worden dat niet-verontreinigd regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen te gebruiken en door afleiding van het regenwater naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen of te hergebruiken.

Het regenwater afkomstig van verharde delen in deze zone dient op een gepaste manier afgevoerd te worden zonder aanpalende percelen te bezwaren.

Bij elke vergunningsaanvraag die betrekking heeft op nieuwbouw, groot-schalige verbouwing en de aanleg van verhardingen, dient de aanvrager uitvoerig en gemotiveerd aan te tonen op welke plaatsen waterinfiltrerende maatregelen kunnen worden genomen.

Vanuit milieukundig oogpunt dienen plaatsen, waar er door de aard van de activiteiten kans is op pollutie, verplicht in niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden en dient het afstromend water te worden opgevangen en afgevoerd naar het rioleringsnet of naar een daartoe voorziene opvangzone en/of zuiveringspunt.

### 1.4 ERFDIENSTBAARHEID T.O.V. WATERLOPEN

De percelen en terreinen binnen het plangebied die grenzen aan de Rosdambeek en de Nazarethbeek dienen een strook van 5,00m t.o.v. de kruin van de beekoever te voorzien die te allen tijde toegankelijk is voor onderhoud van de beek. In deze strook is geen bebouwing toegelaten.

### 1.5 RELIËFWIJZIGINGEN

Het reliëf kan binnen het plangebied worden gewijzigd in functie van de ontwikkeling ervan. Een grootschalige transformatie van het huidige reliëf over een grote oppervlakte is evenmin aangewezen. Bij elke aanvraag van grootschalige reliëfwijziging, die meer bedraagt dan 0,5m over een oppervlakte van minstens 100m<sup>2</sup>, dienen de (bouwtechnische) redenen van de reliëfwijziging te worden aangetoond.

### 1.6 INPLANTINGEN VAN OPENBAAR NUT

Het oprichten van gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, energievoorzieningen en uitbreiding van openbare wegen is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van desbetreffende zone. De inplanting van gebouwen mag bestaande bedrijfsvoering of omliggende woonfuncties evenmin hinderen. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen kunnen aangetoond worden door een omstandig verklarende toelichtingsnota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.

## 1.7 AANPLANTINGEN

De aanplanting van bestaande en nieuwe zones dient hoofdzakelijk uit een combinatie van inheemse en standplaatsgebonden boomsoorten en heesters te bestaan.

Volgende bepalingen zijn bindend bij elke aanvraag die geheel of gedeeltelijk binnen *Zone 6: Zone voor lineaire groenassen* gelegen zijn:

- de gemeentelijke overheid kan gebiedsgericht bepalen welk voorkomen en type beplanting het meest gewenst is binnen de specifieke *Zone 6: Zone voor lineaire groenassen*;
- de vergunningverlenende overheid kan hiertoe bijkomende maatregelen en lasten opleggen ter realisatie van de bestemming in *Zone 6*;
- er kan pas een stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd door de vergunningverlenende overheid indien de *bestemmingszone 6* op het betreffende perceel van de aanvraag volledig is gerealiseerd, of volledig is aangeplant of ten minste gegarandeerd kan worden dat er zal worden aangeplant in het daaropvolgende plantseizoen.

## 1.8 MATERIALEN

De materialen waarin gebouwen en constructies binnen het plangebied worden opgetrokken dienen een evenwicht te omvatten tussen enerzijds functionaliteit en anderzijds esthetische beleving. Indien een onevenwicht zou bestaan tussen beide, dan kan de vergunningverlenende overheid de vergunning weigeren.

De vergunningverlenende overheid kan te allen tijde bijkomende maatregelen en lasten opleggen m.b.t. het materiaalgebruik.

Vanuit een duurzaam ontwikkelingsperspectief dient, indien hout wordt gebruikt, het gebruik van duurzaam hout te worden nagestreefd. In deze optiek dient bij de vergunningsaanvraag steeds te worden aangetoond dat hout wordt gebruikt afkomstig uit een duurzaam bosbeheer. Hiertoe dient een houtsoort te worden gekozen met een onafhankelijke certificatie inzake verantwoord en duurzaam bosbeheer, zoals onder meer FSC-label (Fo

rest Stewardship Council), PEFC-label (Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes).

De vergunningverlenende overheid kan te allen tijde bijkomende maatregelen en lasten opleggen m.b.t. het duurzaam houtgebruik.

## 1.9 DAKUITBOUWEN

In het plangebied kunnen dakuitbouwen worden voorzien op elk hellend dak indien maximaal 1/3 van het dakvlak wordt ingenomen door dakuitbouwen en kaderend binnen de algemene bepalingen en de specifieke voorschriften van dit BPA.

## 1.10 AFSLUITINGEN

Volgende afsluitingen zijn toegestaan binnen het plangebied:

- levende hagen al dan niet met metaaldraad versterkt. De metaaldraad dient te allen tijde aan de binnenzijde van het (private) perceel of terrein te worden opgericht, en de levende haag aan de buitenzijde;
- metaaldraad, in combinatie met levend groen;
- laag- of hoogstammig groen;
- leilinden, voor zover de afstand tot de perceelsgrens minimum gelijk is aan de halve hoogte van de leilinde;
- indien gekoppelde of gegroepeerde bebouwing voorkomt, dan kunnen muren in metselwerk worden opgericht, dit op de perceelsgrens en enkel achter de achtergevelbouwlijn van de gebouwen. De bouwdiepte van muren in metselwerk bedraagt maximaal 6,00m t.o.v. de achtergevelbouwlijn van de gebouwen;
- een combinatie van bovenstaande afsluitingen.

De hoogte van de afsluitingen dient beperkt te blijven tot 2,00m. Betonplaten hoger dan 0,40m boven het maaiveld kunnen niet worden toegelaten. Nabij kruispunten dienen alle hagen laag te worden gehouden o.w.v. zichtbaarheids- en veiligheidsredenen.

Bij de keuze van de afsluiting dient rekening te worden gehouden met aspecten als bezonning en esthetisch voorkomen ten opzichte van de aanpalende percelen.

### 1.11 OVERDRUK

Op het grafisch plan kunnen 4 types van overdruk onderscheiden worden:

- **bouwlijn**

De gebouwen en constructies dienen zich te richten naar deze bouwlijn. Er kan dus niet gebouwd worden in de zone tussen de voorliggende weg en de aangeduide bouwlijn, tenzij voor wat betreft de uitzonderingsbepalingen zoals vermeld in de specifieke voorschriften.

De plaatsing van de gebouwen t.o.v. deze op het grafisch plan aangeduide bouwlijn is vrij, evenwel kaderend binnen de maximale bouwdiepte, zoals opgelegd in de specifieke voorschriften per bestemmingszone.

- **overdruk waardevol patrimonium**

In de bestemmingszones met overdruk waardevol patrimonium zijn volgende bepalingen bijkomend van toepassing, naast de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van betreffende zone:

- het voorkomen dient te worden opgewaardeerd en versterkt. De vergunningverlenende overheid kan hiertoe bijkomende maatregelen en lasten opleggen.
- het architecturaal en esthetisch voorkomen van het hoofdgebouw is waardevol, en dient in stand te worden gehouden. Hiertoe dient de voorgevel en minstens de eerste 6,00m aan elke zijgevel, t.o.v. de voorliggende weg, te worden behouden voor wat betreft architecturaal voorkomen.
- het gabariet van het bestaande gebouw dient te worden gevolgd. Er kan voor maximaal 1,50m afgeweken worden van de in de specifieke voorschriften voorgeschreven bouwhoogte, indien kan worden aangetoond dat dit noodzakelijk is om het bestaande patrimonium in stand te houden.
- de zichtassen tussen het hoofdgebouw en het openbaar domein dienen zoveel mogelijk open te worden gehouden. Een kwalitatieve groenaanplanting dient te worden nagestreefd in de zone tussen het hoofdgebouw en het openbaar domein.
- indien de gebouwen en constructies in de bestemmingszones met overdruk waardevol patrimonium niet in overeenstemming zijn met de voorschriften van dit BPA, kan een herbouw op dezelfde plaats en binnen het bestaande volume worden toegestaan, indien voldaan wordt aan bovenstaande bepalingen.

- **overdruk poortgebied**

In de bestemmingszones met overdruk poortgebied dient de ruimtelijke en stedenbouwkundige samenhang van alle bouwwerken langsheen het kruispunt benadrukt te worden, waarbij de kleinschaligheid en het dorpskarakter van de gemeente het uitgangspunt vormen. De vergunningverlenende overheid kan hiervoor te allen tijde bijkomende voorwaarden en maatregelen opleggen inzake onder meer gabariet, functies, materiaal, beplanting en architecturaal voorkomen.

- **overdruk waardevolle hoogstambomen**

In de bestemmingszone met overdruk waardevolle hoogstambomen, kan niet worden gebouwd en dient het maximaal behoud van de aanwezige bomen te worden nagestreefd.

### 1.12 INDICATIEVE AANDUIDINGEN VAN WEGENIS

Op het grafisch plan zijn bepaalde tracés van wegenis schematisch aangeduid.

Elke schematische strook is een richtinggevend tracé doorheen deze zone, dat bestemd is voor de aanleg van lokale wegen zoals bepaald in de specifieke voorschriften m.b.t. *Zone 10: Zone voor lokale verbindende wegen* of voor de ontsluiting van één of meerdere terreinen.

- *Indicatieve aanduiding voor lokale verbindende wegen*

De breedte van de aan te leggen wegenis, kan maximaal 6,00m bedragen, vermeerderd met zijdelingse verharde stroken die gezamenlijk maximaal 5,00m breed zijn, die als ruimte voor langzaam verkeer, als voor de aanleg van publieke ruimte bestemd zijn, zoals onder meer voetpaden, wandelstroken, terrassen, pleinen, parkeerplaatsen. Deze zijdelingse stroken hoeven niet aan te sluiten aan de wegenis, er kan te allen tijde een onverharde groenzone of dreefstructuur worden opgericht tussen beide.

Het tracé is indicatief aangeduid. De uit te voeren verharding voor de **eigenlijke wegenis**, dient binnen een afstand van 2,00m t.o.v. de as van de indicatieve aanduiding op het bestemmingsplan te worden gerealiseerd én dit binnen de bestemmingszone waar de indicatieve strook is ingetekend. De verhardingen kunnen aangelegd worden d.m.v. niet-waterdoorlatende of waterdoorlatende materialen.

De bovenlokale wegenis die op deze plaats zal worden gerealiseerd, dient in het verlengde van de as van de bestaande Maenhoutstraat te worden gerealiseerd. Deze wegenis is ten laste van de ontwikkelaar van het gebied.

- *Indicatieve aanduiding voor ontsluiting*

Op deze plaats kan een (gemeenschappelijke) toegang of een ontsluitingsweg worden gerealiseerd. Deze kan privaat of publiek van aard zijn. De breedte van de aan te leggen lokale wegenis kan maximaal 5,00m bedragen. Aansluitend hierbij kan ruimte worden verhard voor langzaam verkeer als voor de aanleg van publieke ruimte, zoals onder meer voetpaden of wandelstroken, met een maximale gezamenlijke breedte van 1,50m.

In bijkomende orde kan ruimte worden verhard nabij de wegenis voor interne circulatie, draaicirkels voor vrachtwagens indien de noodzaak hiertoe wordt aangetoond bij de stedenbouwkundige aanvraag tot vergunning.

Parkeerstroken langsheen deze wegenis kunnen niet worden voorzien. Het tracé is indicatief aangeduid. De uit te voeren verharding dient binnen een afstand van 10,00m t.o.v. de as van de indicatieve aanduiding op het bestemmingsplan te worden gerealiseerd én dit binnen de bestemmingszone waar de indicatieve strook is ingetekend. De verhardingen kunnen aangelegd worden d.m.v. niet-waterdoorlatende of waterdoorlatende materialen. Er dient steeds een minimale afstand van 1,50m t.o.v. de perceelsgrenzen gevrijwaard te worden, tenzij toegang wordt gegeven op het andere perceel.

### 1.13 BEGRIPPENLIJST

#### **Bebouwingspercentage (terreinbezetting) =**

Verhouding van de grondoppervlakte van alle bouwwerken op één terrein of perceel ten aanzien van de oppervlakte van dit terrein of dit perceel.

#### **Bestemming =**

Doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een perceel of een perceelsdeel, dat, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

#### **Bijgebouw =**

Bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de hoofdbestemming voorzien in de bestemmingszone in zijn totaliteit te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz... die inherent verbonden zijn aan de hoofd- of nevenbestemming, zoals voorzien in de bestemmingszone.

#### **Bouwlaag =**

Een fysische horizontale ruimte in een gebouw, gemeten tussen beide vloerplaten, die tussen minstens twee buitenmuren is gesitueerd. Een bouwlaag heeft een nuttige hoogte van minstens 1,50m en een maximale hoogte van 3,50m.

#### **Bouwwolume =**

Het bouwwolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend.

#### **BPA =**

Bijzonder Plan van Aanleg

#### **Gebouw =**

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.

#### **Groenzone =**

Zone waar gazons en aanplantingen met bodembedekkers, heesters, struiken en hoogstammige bomen het belangrijkste bestanddeel uitmaken. Waar een uitgesproken relatie bestaat met een (woon)gebouw wordt dit ook wel omschreven als een tuinzone.

#### **Grootwarenhuis =**

Pand horende bij een distributieketen uit de voedings- of de niet-voedingssector met grootschalige verkoopsoppervlakte, waar talrijke verschillende goederen te koop worden aangeboden, zoals onder meer hypermarkten, supermarkten, superettes.

#### **Grondoppervlakte =**

De oppervlakte die wordt gemeten tussen (de buitenste verticaal projecties van) de buitenzijde van de gevels op de gelijkvloerse verdieping.

#### **Hoofdgebouw =**

Gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

#### **Hoogstammige boom (definitie bij nieuwe aanplanting) =**

Een boom met de minimale afmeting van 12 centimeter omtrek op 130 centimeter boven het maaiveld.

#### **Kroonlijst =**

Gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken ter hoogte van de gevel. Indien verticale wanden, bovenbouw op verdiepingen of uithangborden ter hoogte van de gevel worden voorzien, dan wordt de bovenzijde van deze constructies als kroonlijst beschouwd.

#### **Kroonlijsthoogte =**

De afstand gemeten tussen de onderzijde van de inkomdrempel en de bovenkant van de kroonlijst.

**Niet-verkrot gebouw =**

Een gebouw is niet-verkrot indien het voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit.

**Niet-waterdoorlatende materialen =**

Materialen die niet voor 100% waterdoorlatend zijn, zoals onder meer kassei, betonstraatstenenverharding, asfalt.

**Nok =**

Hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

**Nokhoogte =**

Afstand tussen de onderzijde van de inkomdrempel en de bovenkant van de nok.

**Parkgebied =**

Aaneengesloten groenzone waar hoogstammige bomen beeldbepalend zijn

**Peil =**

Het niveau van de voorliggende straat, in de as gemeten.

Indien geen voorliggende straat aanwezig is, wordt het niveau van het maaiveld (het oorspronkelijke niveau van het veld, het terrein) als referentie genomen. Indien het terrein hellend is wordt het gemiddelde niveau beschouwd.

**Perceel =**

Een kadastraal bekend, aaneengesloten stuk grond, toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars. Een perceel kent slechts één kadastraal nummer.

**Ruimtelijke draagkracht =**

De ruimtelijke draagkracht is het vermogen van de ruimte om nu en in de toekomst menselijke activiteiten en functies op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. Dit begrip kan worden geconcretiseerd door in te gaan op een aantal ruimtelijke en functionele aspecten (deze aspecten worden voor elk van de zones in de daartoe voorziene beheers- en beleidsvoorschriften geoperationaliseerd).

**RUP =**

Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

**Terrein =**

Een aaneengesloten stuk grond, bestaande uit één of meerdere percelen of perceelsdelen en toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.

**Terreinbezetting =**

Verhouding van de grondoppervlakte van alle bouwwerken op één terrein ten aanzien van de oppervlakte van dit terrein, en dit berekend binnen de specifieke bestemmingszone (terreinoppervlakte).

**Terreinoppervlakte =**

De oppervlakte van een terrein, gemeten binnen de op het grafisch plan gelegen bestemmingszone, waarop de aanvraag van toepassing is.

**Tuinzone =**

Zie groenzone

**Uitbouw =**

Een gedeelte van een gebouw, dat uitspringt t.o.v. de gevel of het dakvlak van dit gebouw; de uitbouw kan gesloten zijn of open, bijvoorbeeld onder de vorm van een terras.

**Vergund of vergund geacht gebouw =**

Een vergund gebouw is een gebouw waarvan de kenmerken en functies overeenstemmen met de stedenbouwkundige- en andere vergunningen die er voor zijn afgeleverd.

Een vergund geacht gebouw is gebouwd vooraleer de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw van kracht werd.

**Vloeroppervlakte =**

De som van de vloeroppervlakken of de denkbeeldige vloeroppervlakte indien er geen vloerplaat aanwezig is, op alle bouwlagen in een gebouw – gemeten tussen de buitenzijde van de gevels – boven het maaiveld vanaf een vrije hoogte van 1,50m, terrassen niet inbegrepen.

**V/T – index**

Verhouding tussen de totale vloeroppervlakte van alle gebouwen (V) en de totale terreinoppervlakte (T), gemeten binnen de bestemmingszone.

De berekening van de vloeroppervlakte wordt per bouwlaag gerekend.

Indien een volume aldus uit meerdere bouwlagen bestaat, waarbij mindere bouwlagen effectief worden gebruikt (zoals onder meer enkel de benedenverdieping), dan dient bij onderhavige berekening van de V/T-index alle vloeroppervlakte op alle denkbeeldige bouwlagen in rekening worden gebracht.

**Waterdoorlatende materialen =**

Materialen die voor 100% waterdoorlatend zijn, zoals onder meer grind, sintels, houtsnippers, kunststof- of betongrasdallen, geperforeerde betonstraatstenen.

**Winkel =**

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van detailhandel.

**Woongelegenheden =**

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

## **SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN**

# 1 ZONE 1: Zone voor kleinschalig bebouwingspatroon langs steenwegen

## 1.1 BESTEMMING

De zone is bestemd voor gebouwen, in een vrijstaande of gekoppeld bebouwingspatroon. Indien gewenst kan een gegroepeerd bebouwingspatroon voorkomen. Bij gegroepeerde bebouwing kunnen eenheden van maximaal drie aaneengesloten woningen worden opgericht.

De gebouwen worden aangewend in functie van wonen, handel en diensten, horeca, recreatie, kantoren, bedrijvigheid, vrije beroepen, garageherstelplaatsen.

De bebouwing dient minimaal één hoofdgebouw te omvatten.

Binnen deze zone kan een tankstation worden opgericht indien binnen een straal van 200m geen ander tankstation voorkomt.

In deze bestemmingszone zijn volgende functies onder meer niet toegelaten:

- ambachtelijke bedrijven;
- grootschalige en of hinderlijke productiebedrijven;
- grootschalige mobiliteitsgenerende of hinderlijke recreatie en horeca, zoals onder meer karting, discotheken, congressentra, themaparken;
- transport- en distributiebedrijven;
- grootwarenhuizen.

Bij elke aanvraag voor de nieuwbouw, herbouw, bestemmingswijzigingen, gedeeltelijke verbouwingen en interne herstructureringen van bestaande volumes, dient de woonfunctie als wezenlijk onderdeel binnen de bestemmingszone te worden geïncorporeerd. De woongelegenheden dienen voorzien in het hoofdgebouw.

De oppervlakte van de woonfunctie bedraagt minstens 50% van de vloeroppervlakte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

De oprichting van maximaal één carport en één losstaand bijgebouw per perceel in functie van de hoofdbestemming zoals onder meer autostalplaats, berging, tuinaccommodatie, hobby-atelier kan in deze zone worden voorzien.

Meergezinswoningen kunnen in deze zone worden voorzien, indien de gemiddelde perceelsbreedte groter is dan 10,00m én indien de vloeroppervlakte per wooneenheid groter is dan 75,00m<sup>2</sup>.

## 1.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

### • Plaatsing van volumes

#### ▫ Hoofdgebouw:

- Plaatsing ten opzichte van de Kortrijksesteenweg: volgens de bouwlijn zoals aangeduid op het grafisch plan.

Enkel open constructies voor tankstations kunnen tussen de weg en de bouwlijn worden opgericht mits gunstig advies van de wegbeheerder en indien deze constructies op minstens 3,00m van zonegrens aan straatzijde worden opgericht.

- De maximale bouwdiepte bedraagt 20,00m op het gelijkvloers en 15,00m op de verdiepingen t.o.v. de op het grafisch plan aangeduide bouwlijn.

Indien delen van deze zone bijkomend langs een (indicatieve) ontsluitingsweg worden ontsloten, dan kan tevens een bouwdiepte van 20,00m op het gelijkvloers en 15,00m op de verdiepingen worden gerealiseerd langsheen deze ontsluitingsweg, en dit gerekend vanaf de gevel die gericht is naar deze ontsluitingsweg.

Per koppelbouw of per gegroepeerde bebouwing kan het verschil in bouwdiepte voor alle gebouwen die deel uitmaken van de entiteit (het koppelgebouw of het gegroepeerde gebouw) onderling maximaal 2,00m bedragen op de verdiepingen.

- Plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: op minimum 3,00m afstand resp. 0,00m afstand indien gekoppeld of gegroepeerd.
- Plaatsing t.o.v. de zijdelingse zonegrens: steeds op minimum 3,00m.
- Plaatsing ten opzichte van de achterperceelsgrens: minstens gelijk of groter dan de kroonlijsthoogte van het respectieve bouwvolume, met een minimum van 4,00m afstand.
- De onderlinge afstand tussen verschillende hoofdgebouwen op eenzelfde perceel bedraagt minstens 6,00m.
- Bijgebouw:
  - Het bijgebouw wordt, indien losstaand, op minimum 5,00m afstand t.o.v. de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw opgericht.
  - Plaatsing ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: op minimum 1,00m afstand. Indien er een akkoord is van de aanpalende buur kan deze afstand worden verminderd of kan er op de perceelsgrens worden gebouwd mits koppeling met bijgebouw of carport van de aanpalende buur.
- Carport:
  - De carport wordt op minstens 5,00m achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw opgericht.
  - Plaatsing ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: op minimum 0,50m afstand. Indien er een akkoord is van de aanpalende buur kan deze afstand worden verminderd of kan er op de perceelsgrens worden gebouwd mits koppeling met carport of bijgebouw van de aanpalende buur.
- **Dimensionering van volumes**
  - Hoofdgebouw:
    - Het hoofdgebouw kan worden opgetrokken in twee bouwlagen onder een hellend dak. In het geval van een plat dak, kan een derde bouwlaag worden voorzien, indien teruggetrokken onder een hoek van 45° t.o.v. de kroonlijst.
    - De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,00m. De nokhoogte bedraagt maximaal 12,00m.
  - De dakvorm is vrij te bepalen, en dient onder een hoek van 45° t.o.v. de kroonlijst te worden opgetrokken.
  - Het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving garanderen. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.
- Bijgebouw:
  - De maximale grondoppervlakte van het bijgebouw bedraagt 40m<sup>2</sup>. Het hoogste punt van het bouwvolume bedraagt maximaal 4,50m, met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50m.
  - De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. Indien de oppervlakte van het bijgebouw groter is dan 20m<sup>2</sup>, dan dient het materiaalgebruik afgestemd te worden op het materiaalgebruik van het hoofdgebouw.
- Carport:
  - De maximale grondoppervlakte van een carport bedraagt 30m<sup>2</sup>. Het hoogste punt van het bouwvolume bedraagt maximaal 3,50m.
  - De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.
- **Voorgevelbeleid**

De voorgevelbreedte langsheen de steenweg, kan maximaal 80% bedragen van de perceelsbreedte, gemeten op de bouwlijn, met een maximale breedte van 20,00m voor losstaande bebouwing en met een gezamenlijke maximale breedte van 30,00m voor gekoppelde en gegroepeerde bebouwing.

Enkel indien de voorgevel minimaal 8,00m breed is, kan er een garage in de voorgevel worden ondergebracht. Er kan slechts één garagepoort worden voorzien in de voorgevel.
- **Terreinbezetting**

Binnen bovenvermelde maataanduidingen is de plaatsing van de gebouwen vrij. Maximaal 70% van elk perceel kan door gebouwen en verhardingen worden ingenomen.

- **Verhardingen en beplantingen**

De zone mag worden verhard met waterdoorlatende of niet-waterdoorlatende materialen, in functie van onder meer toegankelijkheid, terrassen. De opslag in open lucht van materiaal kan enkel op deze plaatsen waar ze door gebouwen en/of groenschermen aan het zicht worden onttrokken.

Per perceel dient minimum 30% van de oppervlakte ingericht te worden als groen- of tuinzone.

- **Parkeerbeleid**

Het bestemmingsverkeer in functie van de hoofd- en nevenbestemming dient op het eigen terrein bovengronds of ondergronds te worden opgevangen.

Voor elke 100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte aan commerciële handelsruimte dienen minstens vier standplaatsen voor gemotoriseerd vervoer te worden voorzien op het terrein zelf, of op terreinen in de omgeving die deel uitmaken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Voor elke 100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte aan kantoorruimte of horecafunctie dienen minstens zes standplaatsen voor gemotoriseerd vervoer te worden voorzien op het terrein zelf, of op terreinen in de omgeving die deel uitmaken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning..

In de deelzone tussen het hoofdgebouw en de straatzijde aan de steenweg kan maximaal 70% worden verhard in functie van parkeerplaatsen en dient minstens 30% als kwalitatieve groenzone ingericht te worden. Grootschalige parkeerplaatsen dienen groengeïntegreerd te worden aangelegd. Per terrein dient één hoogstammige boom per 5 parkeerplaatsen te worden voorzien binnen de zone.

Bovengrondse halfopen of gesloten garagebergplaatsen zijn niet toegelaten.

- **Aspecten m.b.t. goed nabuurschap**

Indien achteraan het hoofdgebouw een andere functie wordt voorzien dan een woonfunctie met bijhorende tuinzone, zoals onder meer opslagplaatsen, werkplaatsen in buitenlucht of bijkomende parkeerplaatsen, dan dienen in de zone achter het hoofdgebouw bijkomend volgende inrichtingsaspecten te worden nageleefd:

- een performante bufferzone van minstens 4,00m t.o.v. de perceelsgrenzen dient te worden aangeplant op het eigen terrein, bestaande uit een dicht en aaneengesloten groenscherm van heesters, laag- en hoogstammige aanplantingen. Indien noodzakelijk, dient een aarden talud te worden voorzien, met een maximale hoogte van 1,50m, waarop de aanplantingen gebeuren.
- parkeerplaatsen dienen te worden ingericht op minstens 4,00m van de zij- en achterperceelsgrenzen;
- per 5 parkeerplaatsen dient één hoogstammige boom te worden voorzien binnen het perceel.

- **Publiciteit**

Binnen deze bestemmingszone kan op elk terrein maximaal één permanent uithangbord worden voorzien, met een maximale oppervlakte van 3m<sup>2</sup>. Het uithangbord kan enkel worden aangebracht op de gevelvlakken.

Bij elk hoofdgebouw kan bijkomend één losstaand uithangbord worden opgericht met een maximale oppervlakte van 1m<sup>2</sup>, dat enkel kan geplaatst worden tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de voorliggende weg. Dit uithangbord kan worden opgericht in de zone tussen de voorliggende weg en de op het grafisch plan aangeduide bouwlijn, mits de afstand tot de zonegrens minstens 2,00m bedraagt. De bovenzijde van het losstaande uithangbord kan maximaal 4,00m boven het peil van de straat worden opgericht. Het losstaand uithangbord kan laag worden geplaatst, met name op de grond en met een maximale hoogte van 1,50m. Indien het losstaande uithangbord op een verticale constructie wordt bevestigd, dient een vrije opening tussen het maaiveld en de onderzijde van het uithangbord van 2,10m worden gevrijwaard.

Bij elk hoofdgebouw kan maximaal één verticale constructie worden opgericht, zoals onder meer een vlaggenmast, reclametotem, met een maximale hoogte van 6,00m.

Het uithangbord staat enkel in functie van de bestemming van het gebied. Publiciteit ten behoeve van derden is derhalve uitgesloten. Alle informatieborden die worden opgelegd in de milieuvergunning zijn toegelaten. Signalisatie en bewegwijzering is steeds toegelaten.

## 2 ZONE 2: Zone voor middenschalig bebouwingspatroon langs steenwegen

### 2.1 BESTEMMING

De zone is bestemd voor vrijstaande of gekoppelde bebouwing in één of meerdere volumes in functie van wonen, handel en diensten, horeca, recreatie, kantoren, bedrijvigheid, ambachtelijke bedrijven, vrije beroepen, garage-herstelplaatsen.

De bebouwing kan verschillende volumes in verschillende configuraties omvatten.

Binnen deze zone kan een tankstation worden opgericht indien binnen een straal van 200m geen ander tankstation voorkomt.

In deze bestemmingszone zijn volgende functies onder meer niet toegelaten:

- grootschalige en of hinderlijke productiebedrijven;
- grootschalige mobiliteitsgenererende of hinderlijke recreatie en horeca, zoals onder meer karting, discotheken, congrescentra, themaparken;
- transport- en distributiebedrijven;
- grootwarenhuizen.

Indien het gebouw meerdere bouwlagen omvat, dient bij elke aanvraag voor de nieuwbouw, herbouw, bestemmingswijzigingen, gedeeltelijke verbouwingen en interne herstructureringen van bestaande volumes, de woonfunctie als wezenlijk onderdeel binnen de bestemmingszone te worden geïncorporeerd. De oppervlakte van de woonfunctie bedraagt minstens 50% van de vloeroppervlakte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

Indien de gebouwen slechts één bouwlaag omvatten, dan hoeft er geen woonfunctie te worden voorzien in deze zone.

### 2.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

#### • Plaatsing van volumes

- Plaatsing ten opzichte van de Kortrijksesteenweg: volgens de bouwlijn zoals aangeduid op het grafisch plan. Enkel open constructies voor tankstations kunnen tussen de weg en de bouwlijn worden opgericht mits gunstig advies van de wegbeheerder en indien deze constructies op minstens 3,00m van zonegrens aan straatzijde worden opgericht.
- Plaatsing ten opzichte van de zijdelingse zonegrens: op minimum 4,00m afstand of op de zonegrens. Er kan enkel op de zonegrens worden gebouwd indien aan deze zijde van de zone een lineaire groenas voorkomt (zone 6) mét indicatieve aanduiding voor ontsluiting. Koppeling met andere gebouwen is niet mogelijk over de zonegrenzen heen.
- Plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: op minimum 4,00m afstand resp. 0,00m afstand indien gekoppeld.
- Plaatsing ten opzichte van de achterperceelsgrens of achterste zonegrens: minstens gelijk of groter dan de kroonlijsthoogte van het respectieve bouwvolume, met een minimum van 4,00m afstand.

#### • Dimensionering van volumes

- De volumes kunnen worden opgetrokken in twee bouwlagen onder een hellend dak. In het geval van een plat dak, kan een derde bouwlaag worden voorzien, indien teruggetrokken onder een hoek van 45° t.o.v. de kroonlijst.
- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,00m. De nokhoogte bedraagt maximaal 12,00m.
- De dakvorm is vrij te bepalen, en dient onder een hoek van 45° t.o.v. de kroonlijst te worden opgetrokken.
- Het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving garanderen. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.

- Indien naast een hoofdvolume op het terrein solitaire woonvolumes worden voorzien, dan bedraagt de maximale grondoppervlakte per woonvolume maximaal 275m<sup>2</sup>.
  - Indien de volumes palen aan onbebouwde zones, dan dient een gepaste architecturale afwerking of tuinovergang te worden voorzien naar deze onbebouwde zones of dient een kwalitatief groenscherm worden opgetrokken, bestaande uit hoog- en laagstammig groen van minstens 3,00m breed.
- **Terreinbezetting**  
 Binnen bovenvermelde maataanduidingen kan per perceel of terrein een maximale V/T van 0,85 binnen deze zone worden gerealiseerd. Binnen onderhavige bestemmingszone kan, per terrein, maximaal 85% worden ingenomen door gebouwen en verhardingen.
- **Verhardingen en beplantingen**  
 De zone mag worden verhard met waterdoorlatende of niet-waterdoorlatende materialen, in functie van onder meer toegankelijkheid, terrassen, parkeerplaatsen. De opslag in open lucht van materiaal kan enkel op deze plaatsen waar ze door gebouwen en/of groenschermen aan het zicht worden onttrokken.  
 Per perceel dient minimum 15% van de oppervlakte ingericht te worden als onverharde groenzone en dient te worden beplant.
- **Vorgevelbeleid**  
 De vorgevelbreedte langs de steenweg, kan maximaal 80% bedragen van de perceelsbreedte, gemeten op de bouwlijn, met een maximale breedte van 60,00m.  
 Enkel indien de vorgevel minimaal 8,00m breed is, kan er een garage in de vorgevel worden ondergebracht.  
 Indien de breedte van de vorgevel minder is dan 10,00m, dan kan er slechts één garagepoort worden ondergebracht in de vorgevel.
- **Parkeerbeleid**  
 Het bestemmingsverkeer in functie van de hoofd- en nevenbestemming dient op het eigen terrein bovengronds of ondergronds te worden opgevangen.  
 Voor elke 100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte aan commerciële handels-

ruimte dienen minstens vier standplaatsen voor gemotoriseerd vervoer te worden voorzien op het terrein zelf, of op terreinen in de omgeving die deel uitmaken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Voor elke 100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte aan kantoorruimte of horecafunctie dienen minstens zes standplaatsen voor gemotoriseerd vervoer te worden voorzien op het terrein zelf, of op terreinen in de omgeving die deel uitmaken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning..

In de deelzone tussen het hoofdgebouw en de straatzijde aan de steenweg kan maximaal 70% worden verhard in functie van parkeerplaatsen en dient minstens 30% als kwalitatieve groenzone ingericht te worden. Grootschalige parkeerplaatsen dienen groengeïntegreerd te worden aangelegd. Per terrein dient één hoogstammige boom per 5 parkeerplaatsen te worden voorzien binnen de zone.

~~Bovengrondse halfopen of gesloten garagebergplaatsen zijn niet toegelaten.~~

- **Toegangsstructuur**  
 Per terrein kan, binnen de bestemmingszone, maximaal één inrit en één uitrit worden voorzien op de voorliggende steenweg.  
 Waar mogelijk dient gebruik gemaakt te worden van een gemeenschappelijke ontsluiting via onder meer de indicatieve aanduidingen voor ontsluiting.
- **Aspecten m.b.t. goed nabuurschap**  
 Indien achteraan het hoofdgebouw een andere functie wordt voorzien dan een woonfunctie met bijhorende tuinzone, zoals onder meer opslagplaatsen, werkplaatsen in buitenlucht of bijkomende parkeerplaatsen, dan dienen in de zone achter het hoofdgebouw bijkomende volgende inrichtingsaspecten te worden nageleefd:
  - een performante bufferzone van minstens 4,00m t.o.v. de perceelsgrenzen dient te worden aangeplant op het eigen terrein, bestaande uit een dicht en aaneengesloten groenscherm van heesters, laag- en hoogstammige aanplantingen. Indien noodzakelijk, dient een aarden talud te worden voorzien, met een maximale hoogte van 1,50m, waarop de aanplantingen gebeuren.

- parkeerplaatsen dienen te worden ingericht op minstens 4,00m van de zij- en achterperceelsgrenzen;
- per 5 parkeerplaatsen dient één hoogstammige boom te worden voorzien binnen het perceel.

- **Publiciteit**

Binnen deze bestemmingszone kunnen op elk terrein maximaal twee permanente uithangborden worden voorzien, met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 4m<sup>2</sup>. Deze uithangborden kunnen enkel worden aangebracht op de gevelvlakken.

Op elk terrein kan bijkomend één losstaand uithangbord worden opgericht met een maximale oppervlakte van 2m<sup>2</sup>, dat enkel kan geplaatst worden tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de voorliggende weg. Dit uithangbord kan worden opgericht in de zone tussen de voorliggende weg en de op het grafisch plan aangeduide bouwlijn, mits de afstand tot de zonegrens minstens 2,00m bedraagt. De bovenzijde van het losstaande uithangbord kan maximaal 4,00m boven het peil van de straat worden opgericht. Het losstaand uithangbord kan laag worden geplaatst, met name op de grond en met een maximale hoogte van 1,50m. Indien het losstaande uithangbord op een verticale constructie wordt bevestigd, dient een vrije opening tussen het maaiveld en de onderzijde van het uithangbord van 2,10m worden gevrijwaard.

Bij elk hoofdgebouw kan maximaal één verticale constructie worden opgericht, zoals onder meer een vlaggenmast, reclametotem, met een maximale hoogte van 6,00m.

Het uithangbord staat enkel in functie van de bestemming van het gebied. Publiciteit ten behoeve van derden is derhalve uitgesloten.

Alle informatieborden die worden opgelegd in de milieuvergunning zijn toegelaten. Signalisatie en bewegwijzering is steeds toegelaten.

## 3 ZONE 3: Zone voor centrumbebouwing

### 3.1 BESTEMMING

De zone is bestemd voor woningen, in een vrijstaand of gekoppeld bebouwingspatroon.

De oprichting van maximaal één carport en één losstaand bijgebouw per woning in functie van de hoofdbestemming wonen, zoals onder meer auto-stalplaats, berging, tuinaccommodatie, hobby-atelier of private sportinfrastructuur kan in deze zone worden voorzien.

De woonfunctie kan worden aangevuld met een ruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen, handel, diensten of horeca voor zover de oppervlakte voor nevenbestemmingen enkel op het gelijkvloers worden uitgeoefend.

Meergezinswoningen kunnen in deze zone worden voorzien, indien de gemiddelde perceelsbreedte groter is dan 10,00m én indien de vloeroppervlakte per wooneenheid groter is dan 75,00m<sup>2</sup>.

In deze zone zijn volgende functies onder meer niet toegelaten:

- elke activiteit met een groot mobiliteitsgenererend karakter;
- ambachtelijke bedrijven;
- tankstations;
- grootschalige recreatie;
- grootschalige horeca, zoals onder meer feestzalen, discotheken, congressentra.

### 3.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

- **Perceelsstructuur**  
Bij het opsplitsen of verkavelen van een terrein of bij het samenvoegen van percelen bedraagt de gemiddelde perceelsbreedte én de perceelsbreedte aan de straatzijde minimaal 8,00m en maximaal 18,00m.
- **Plaatsing van volumes**
  - Hoofdgebouw:
    - Plaatsing ten opzichte van de voorliggende weg: volgens de bouwlijn zoals aangeduid op het grafisch plan.
    - De maximale bouwdiepte bedraagt 20,00m op het gelijkvloers en 15,00m op de verdiepingen t.o.v. de op het grafisch plan aangeduide bouwlijn.  
Per koppelbouw kan het verschil in bouwdiepte voor alle gebouwen onderling maximaal 2,00m bedragen op de verdiepingen.
    - Plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: op minimum 3,00m afstand resp. 0,00m afstand indien gekoppeld.  
Indien de gemiddelde perceelsbreedte kleiner of gelijk is aan 7,00m, dan kan de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minstens 2,00m resp. 0,00m indien gekoppeld, bedragen.
    - Plaatsing ten opzichte van de achterperceelsgrens: minstens gelijk of groter dan de kroonlijsthoogte van het respectieve bouwvolume, met een minimum van 4,00m afstand.
  - Bijgebouw:
    - Het bijgebouw wordt, indien losstaand, op minimum 4,00m afstand t.o.v. de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw opgericht.
    - Plaatsing ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: op minimum 1,00m afstand. Indien er een akkoord is van de aanpalende buur kan deze afstand worden verminderd of kan er op de perceelsgrens worden gebouwd mits koppeling met bijgebouw of carport van de aanpalende buur.
  - Carport:
    - De carport wordt op minstens 5,00m achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw opgericht.

- Plaatsing ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: op minimum 0,50m afstand. Indien er een akkoord is van de aanpalende buur kan deze afstand worden verminderd of kan er op de perceelsgrens worden gebouwd mits koppeling met carport of bijgebouw van de aanpalende buur.
- **Dimensionering van volumes**
  - Hoofdgebouw:
    - Het hoofdgebouw kan worden opgetrokken in twee bouwlagen onder een hellend dak. In het geval van een plat dak, kan een derde bouwlaag worden voorzien, indien teruggetrokken onder een hoek van 45° t.o.v. de kroonlijst.
    - De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,00m. De nokhoogte bedraagt maximaal 12,00m.
    - De dakvorm is vrij te bepalen, en dient onder een hoek van 45° t.o.v. de kroonlijst te worden opgetrokken.
    - Het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving garanderen. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.
  - Bijgebouw:
    - De maximale grondoppervlakte van het bijgebouw bedraagt 30m<sup>2</sup>. Het hoogste punt van het bouwvolume bedraagt maximaal 4,50m, met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50m.
    - De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. Indien het bijgebouw groter is dan 20m<sup>2</sup>, dan dient het materiaalgebruik afgestemd te worden op het materiaalgebruik van het hoofdgebouw.
  - Carport
    - De maximale grondoppervlakte van een carport bedraagt 30m<sup>2</sup>. Het hoogste punt van het bouwvolume bedraagt maximaal 3,50m.
    - De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.
- **Terreinbezetting**

Binnen bovenvermelde maataanduidingen is de plaatsing van de gebouwen vrij. Maximaal 70% van elk perceel kan door gebouwen en verhardingen worden ingenomen.
- **Verhardingen en beplantingen**

De zone mag worden verhard met waterdoorlatende of niet-waterdoorlatende materialen, in functie van onder meer toegankelijkheid, terrassen. De opslag in open lucht van materiaal kan enkel op deze plaatsen waar ze door gebouwen en/of groenschermen aan het zicht worden onttrokken. Per perceel dient minimum 30% van de oppervlakte ingericht te worden als groen- of tuinzone.
- **Voorgevelbeleid**

Enkel indien de voorgevel minimaal 8,00m breed is, kan er een garage in de voorgevel worden ondergebracht. Er kan slechts één garagepoort worden ondergebracht in de voorgevel.
- **Parkeerbeleid**

Het bestemmingsverkeer in functie van de hoofd- en nevenbestemming dient op het eigen terrein te worden opgevangen. Voor elke 100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte aan commerciële handelsruimte dienen minstens vier standplaatsen voor gemotoriseerd vervoer te worden voorzien op het terrein zelf, of op terreinen in de omgeving die deel uitmaken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Voor elke 100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte aan kantoorruimte of horecafunctie dienen minstens zes standplaatsen voor gemotoriseerd vervoer te worden voorzien op het terrein zelf, of op terreinen in de omgeving die deel uitmaken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. In de deelzone tussen het hoofdgebouw en de straatzijde aan de steenweg kan maximaal 70% worden verhard in functie van parkeerplaatsen en dient minstens 30% als kwalitatieve groenzone ingericht te worden. Grootschalige parkeerplaatsen dienen groengeïntegreerd te worden aangelegd. Per terrein dient één hoogstammige boom per 5 parkeerplaatsen te worden voorzien binnen de zone.

Bovengrondse halfopen of gesloten garagebergplaatsen zijn niet toegelaten.

- **Publiciteit**

Binnen deze bestemmingszone kan op elk terrein maximaal één permanent uithangbord worden voorzien, met een maximale oppervlakte van 2m<sup>2</sup>. Het uithangbord kan enkel worden aangebracht op de gevelvlakken.

Bij elk hoofdgebouw kan bijkomend één losstaand uithangbord worden opgericht met een maximale oppervlakte van 1m<sup>2</sup>, dat enkel kan geplaatst worden tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de voorliggende weg. Dit uithangbord kan worden opgericht in de zone tussen de voorliggende weg en de op het grafisch plan aangeduide bouwlijn, mits de afstand tot de zonegrens minstens 2,00m bedraagt. De bovenzijde van het losstaande uithangbord kan maximaal 4,00m boven het peil van de straat worden opgericht. Het losstaand uithangbord kan laag worden geplaatst, met name op de grond en met een maximale hoogte van 1,50m. Indien het losstaande uithangbord op een verticale constructie wordt bevestigd, dient een vrije opening tussen het maaiveld en de onderzijde van het uithangbord van 2,10m worden gevrijwaard.

Bij elk hoofdgebouw kan maximaal één verticale constructie worden opgericht, zoals onder meer een vlaggenmast, reclametotem, met een maximale hoogte van 6,00m.

Elk uithangbord kan enkel indirect worden verlicht. Neonverlichtingen en dergelijke zijn uitgesloten. Het uithangbord staat enkel in functie van de bestemming van het gebied. Publiciteit ten behoeve van derden is derhalve uitgesloten.

Alle informatieborden die worden opgelegd in de milieuvergunning zijn toegelaten. Signalisatie en bewegwijzering is steeds toegelaten.

## 4 ZONE 4: Zone voor residentieel wonen in een groene omgeving

### 4.1 BESTEMMING

De zone is bestemd voor vrijstaande of gekoppelde ééngezinswoningen in een groene omgeving.

De woonfunctie kan worden aangevuld met een ruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen of kleinschalige diensten voor zover de oppervlakte voor nevenbestemmingen niet meer dan 100m<sup>2</sup> vloeroppervlakte bedraagt.

In deze zone kunnen tevens gebouwen voor openbaar nut of in functie van energievoorzieningen voorkomen.

Meergezinswoningen kunnen in deze zone niet worden voorzien.

In deze zone zijn volgende functies onder meer niet toegelaten:

- elke activiteit met een mobiliteitsgenererend karakter;
- ambachtelijke bedrijven;
- kantoren;
- horeca;
- recreatie;

### 4.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

- **Perceelsstructuur**  
Bij het opsplitsen of verkavelen van een terrein of bij het samenvoegen van percelen bedraagt de kavelgrootte minstens 850m<sup>2</sup>.
- **Plaatsing van volumes**
  - Hoofdgebouw:
    - Plaatsing ten opzichte van de voorliggende weg: volgens de bouwlijn zoals aangeduid op het grafisch plan. Indien geen bouwlijn is voorzien, dan bedraagt de afstand minstens 5,00m t.o.v. de zonegrens aan straatzijde.  
Hoofdgebouwen op terreinen die ontsloten worden door private wegen dienen vanuit een goede plaatselijke ordening worden ingeplant.
    - Per koppelbouw kan het verschil in bouwdiepte voor alle gebouwen onderling maximaal 2,00m bedragen op de verdiepingen.
    - Plaatsing ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: op minimum 3,00m afstand resp. 0,00m afstand indien gekoppeld.
    - Plaatsing ten opzichte van de achterperceelsgrens: minstens gelijk of groter dan de kroonlijsthoogte van het respectieve bouwvolume, met een minimum van 4,00m afstand.
  - Bijgebouw:
    - Het bijgebouw wordt op minimum 5,00m afstand t.o.v. de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw opgericht.
    - Plaatsing ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: op minimum 2,00m afstand. Indien er een akkoord is van de aanpalende buur kan deze afstand worden verminderd of kan er op de perceelsgrens worden gebouwd mits koppeling met bijgebouw of carport van de aanpalende buur.
  - Carport:
    - De carport wordt op minstens 2,00m achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw opgericht.
    - Plaatsing ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: op minimum 1,00m afstand. Indien er een akkoord is van de aanpalende buur kan deze afstand worden verminderd of kan er

op de perceelsgrens worden gebouwd mits koppeling met carport of bijgebouw van de aanpalende buur.

- **Dimensionering van volumes**

- Hoofdgebouw:

- Het hoofdgebouw kan worden opgetrokken in twee bouwlagen onder een hellend dak. In het geval van een plat dak, kan een derde bouwlaag worden voorzien, indien teruggetrokken onder een hoek van 45° t.o.v. de kroonlijst.
- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,00m. De nokhoogte bedraagt maximaal 12,00m.
- De dakvorm is vrij te bepalen, en dient onder een hoek van 45° t.o.v. de kroonlijst te worden opgetrokken.
- Het bouwvolume, de dakvormen, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving garanderen. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.

- Bijgebouw:

- De maximale grondoppervlakte van het bijgebouw bedraagt 40m<sup>2</sup>. Het hoogste punt van het bouwvolume bedraagt maximaal 4,50m, met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50m.
- De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. Indien de oppervlakte van het bijgebouw groter is dan 20m<sup>2</sup>, dan dient het materiaalgebruik afgestemd te worden op het materiaalgebruik van het hoofdgebouw.

- Carport

- De maximale grondoppervlakte van een carport bedraagt 30m<sup>2</sup>. Het hoogste punt van het bouwvolume bedraagt maximaal 3,50m.
- De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. Ook dient het materiaalgebruik afgestemd te worden op het materiaalgebruik van het hoofdgebouw.

- **Terreinbezetting**

Binnen bovenvermelde maataanduidingen is de plaatsing van de gebouwen vrij. Maximaal 50% van elk perceel kan door gebouwen en verhardingen worden ingenomen. De maximale grondoppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt 350m<sup>2</sup>.

- **Verhardingen en beplantingen**

De zone mag worden verhard met waterdoorlatende of niet-waterdoorlatende materialen, in functie van onder meer toegankelijkheid, terrassen. De opslag in open lucht van materiaal kan enkel op deze plaatsen waar ze door gebouwen en/of groenschermen aan het zicht worden onttrokken. Per perceel dient minimum 50% van de oppervlakte ingericht te worden als tuinzone. Minstens 80% van het perceelsdeel tussen de voorliggende weg en de voorgevel dient als onverharde groenzone te worden ingericht die dient te worden beplant.

- **Voorgevelbeleid**

Enkel indien de voorgevel minimaal 8,00m breed is, kan er een garage in de voorgevel worden ondergebracht.

- **Publiciteit**

In deze zone kunnen geen uithangborden worden opgericht, tenzij naamborden voor vrije beroepen, signalisatie en bewegwijzering.

- **Uitzonderingsbepalingen gebouwen openbaar nut**

Indien het hoofdgebouw een openbaar nutkarakter heeft of in functie van energievoorzieningen fungeert, dan kunnen de volgende uitzonderingsbepalingen worden toegepast:

- De grondoppervlakte van het hoofdgebouw kan meer bedragen dan 350m<sup>2</sup>, indien de technische noodzaak kan worden aangetoond, en indien het hoofdgebouw beperkt blijft tot één bouwlaag onder een dak.
- de kroonlijsthoogte kan maximaal 8,00m bedragen, onder een maximale nokhoogte van 12,00m;

- de zone mag voor 90% worden verhard in functie van de werking, onderhoud, interne circulatie en brandveiligheid. De verharding dient maximaal waterdoorlatend van aard te zijn. Minstens 10% dient onverhard te zijn en te worden beplant, teneinde de site te integreren in de omgeving.

## 5 ZONE 5: Zone voor meergezinswoningen

### 5.1 BESTEMMING

De zone voor meergezinswoningen zijn bestemd voor woongelegenheden in losstaande volumes, die gelegen zijn in een uitgesproken parkgebied.

De woonfunctie kan enkel worden aangevuld met een ruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen of diensten voor zover de oppervlakte voor nevenbestemmingen niet meer dan 40m<sup>2</sup> vloeroppervlakte per woongelegheden bedraagt.

Deze zone is onderverdeeld in twee types:

- zone voor meergezinswoningen type I
- zone voor meergezinswoningen type II

De bestemmingszones type II bestaat uit twee delen, met name een gedeelte ten oosten en ten westen van de lineaire groenas. Bij de ontwikkelingen de beoordeling ervan dienen deze gedeelten als één te ontwikkelen geheel beschouwd te worden.

De ontwikkeling van de bestemmingzones type II dienen aldus te gebeuren d.m.v. één globale en allesomvattende vergunningsaanvraag voor alle percelen en perceelsdelen die gevat zijn in betreffende bestemmingzone.

### 5.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

#### 5.2.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN TYPE I

- **Perceelsstructuur en toegankelijkheid**

Het opsplitsen van de zone in meerdere loten kan worden toegestaan.

- **Woontypologie**

Binnen onderhavige zone kunnen enkel losstaande meergezinswoningen worden opgericht, of gekoppelde woonsten.

De volledige zone dient één samenhangend geheel te vormen van verschillende bouwvolumes.

- **Plaatsing van volumes**

- Plaatsing van de woonvolumes ten opzichte van de voorste en achterste zonegrenzen: op minstens 5,00m afstand.
- Plaatsing van de woonvolumes t.o.v. de zijdelingse zonegrenzen: op minstens 4,00m afstand.
- Onderlinge afstand tussen de woonvolumes: minstens 8,00m.

- **Dimensionering van volumes**

- De maximale grondoppervlakte per losstaand woonvolume bedraagt 250m<sup>2</sup>.
- Elk losstaand woonvolume kan worden opgetrokken in twee bouwlagen onder een hellend dak. In het geval van een plat dak, kan een derde bouwlaag worden voorzien, indien teruggetrokken onder een hoek van 45° t.o.v. de kroonlijst.
- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,00m. Het hoogste punt van het woonvolume bedraagt maximaal 12,00m.
- De dakvorm is vrij te bepalen, en dient onder een hoek van 45° t.o.v. de kroonlijst te worden opgetrokken.
- Elke woongelegheden dient over een kwalitatieve buitenruimte te beschikken, zoals onder meer terrassen, patio's.
- Elk bouwvolume, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving garanderen. De verschillende bouwvolumes in onderhavige zone dienen qua architectuur en materiaalgebruik met elkaar in relatie te staan. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch

verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. Een hoogwaardige architectuur dient te worden nagestreefd.

- **Terreinbezetting**

- Binnen deze zone kunnen maximaal 20 wooneenheden per hectare worden voorzien binnen de voorgeschreven woonvolumes.
- Naast het oprichten van de bebouwing kan maximaal 25% van deze zone kan worden verhard met waterdoorlatende of niet-waterdoorlatende materialen, en dit in functie van de parkeergelegenheden, verbindingsstroken, wandelpaden en interne circulatie.
- Binnen de volledige zone kan een maximale V/T worden gerealiseerd van 0,55.

- **Groenvoorzieningen**

Naast de toegelaten bebouwing en verhardingen dient de zone te worden beplant. In deze zone dienen minstens 6 hoogstammige bomen te worden gepland of worden behouden.

- **Parkeerbeleid**

Het bestemmingsverkeer dient binnen de zone te worden opgevangen d.m.v. bovengrondse of ondergrondse parkeerplaatsen.

Elk losstaand woonvolume dient bijkomend, ondergronds of bovengronds, parkeerplaatsen voor bezoekers te voorzien. Per twee wooneenheden kan maximaal één parkeerplaats voor bezoekers worden voorzien.

Indien bovengronds dienen deze parkeerplaatsen één geheel te vormen met het omliggende parkgebied. Grootchalige parkeerplaatsen of bovengrondse losstaande, halfopen of gesloten, garagebergplaatsen zijn niet toegelaten.

De parkeerplaatsen dienen ontsloten te worden via meest gunstige weg op de voorliggende gemeentelijke ontsluitingsweg.

- **Publiciteit**

In deze zone kunnen geen uithangborden worden opgericht, tenzij signalisatie en bewegwijzering.

## 5.2.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN TYPE II

- **Perceelsstructuur en toegankelijkheid**

Het opsplitsen van de zones in meerdere loten kan niet worden toegestaan. Op de bebouwing na, dient minstens 90% van deze zone een publiek toegankelijk karakter te hebben.

- **Woontypologie**

Binnen deze zone kunnen enkel losstaande volumes worden opgericht. De volumes dienen op een architecturaal bewuste wijze te worden ontworpen, zodat aaneengesloten grootschaligheid of te dominante rechtlijnigheid wordt vermeden. De volledige zone dient één samenhangend geheel te vormen van verschillende bouwvolumes, die in een parkgebied zijn gelegen.

- **Plaatsing van volumes**

- Plaatsing van de volumes ten opzichte van de zonegrenzen: op minimaal 5,00m afstand.
- Onderlinge afstand tussen de bouwvolumes: minstens 10,00m.
- Binnen de op het grafisch plan aangeduide overdruk 'waardevolle hoogstambomen' kunnen geen bouwvolumes worden opgericht.

- **Dimensionering van volumes**

- Elk losstaand volume kan maximaal drie bouwlagen omvatten, waarvan de vloeroppervlakte van de derde bouwlaag maximaal 60% van de grondoppervlakte van het volume kan bedragen én teruggetrokken onder een hoek van 45° t.o.v. de kroonlijst dient te worden opgericht. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,00m. Het hoogste punt van het bouwvolume bedraagt maximaal 12,00m.
- Elk volume in deze zone dient een plat dak of een licht hellend dak te hebben. Bij een licht hellend dakvlak bedraagt de helling maximaal 10°. Zadeldaken kunnen niet worden toegestaan.
- Elke woongelegenheid dient over een kwalitatieve buitenruimte te beschikken, zoals onder meer terrassen, patio's.
- Elk bouwvolume, de gekozen materialen en de kleur van de materialen moeten een optimale integratie van de gebouwen in hun omgeving garanderen. De verschillende bouwvolumes in onderhavige

zone dienen qua architectuur en materiaalgebruik met elkaar in relatie te staan. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. Een hoogwaardige architectuur dient te worden nagestreefd.

- **Terreinbezetting**

- Binnen de volledige bestemmingzones type II, i.e. de zone ten oosten en ten westen van de lineaire groenas, kunnen maximaal 25 wooneenheden worden gerealiseerd.
- Binnen de volledige bestemmingzones type II, i.e. de zone ten oosten en ten westen van de lineaire groenas kan een (gezamenlijke) maximale V/T worden gerealiseerd van 0,55.

- **Groenvoorzieningen**

In de op het grafisch plan aangeduide overdruk ‘*waardevolle hoogstambomen*’ dienen de bestaande hoogstammige bomen maximaal te worden behouden.

Naast het oprichten van de bebouwing kan maximaal 30% van deze zone kan worden verhard met waterdoorlatende of niet-waterdoorlatende materialen, en dit in functie van parkeergelegenheden, verbindingstroken, wandelpaden en interne circulatiewegen. Maximaal de helft van deze verhardingen kan niet-waterdoorlatend van aard zijn.

Naast de toegelaten bebouwing en verhardingen dient de zone bijkomend te worden beplant. Het geheel dient als een toegankelijk parkgebied te worden ingericht. In deze zone dienen minstens 15 hoogstammige bomen te worden bijgeplant.

- **Strook met privaat karakter**

Maximaal 5,00m rondom elk volume, te rekenen van de buitengevels, kan een private strook worden voorzien in functie van onder meer private terrassen, verhardingen, parkeerplaatsen, uitbouw ondergrondse garages, verhoogde sokkel. Deze strook dient landschappelijk over te gaan in het omliggende parkgebied. De maximale hoogte van verhardingen in functie van bodemplaten van ondergrondse garages en sokkels t.b.v. de woonvolumes kan in deze strook maximaal 1,20m bedragen.

- **Parkeerbeleid**

Het bestemmingsverkeer dient binnen de zone te worden opgevangen. Bij elke woongelegenheid dient er minstens één parkeerplaats te worden voorzien op het terrein.

Elk losstaand woonvolume dient ondergronds of bovengronds parkeerplaatsen voor bezoekers te voorzien. Per twee wooneenheden kan maximaal één parkeerplaats voor bezoekers worden voorzien. Deze parkeerplaatsen voor bezoekers dienen gegroepeerd te worden of ondergronds, of bovengronds in de nabijheid van het respectievelijke woonvolume. Indien bovengronds dienen deze parkeerplaatsen één geheel te vormen met het omliggende parkgebied. Halfopen of gesloten garagebergplaatsen zijn niet toegelaten.

De parkeerplaatsen dienen ontsloten te worden via meest gunstige weg op de voorliggende gemeentelijke ontsluitingsweg.

- **Publiciteit**

In deze zone kunnen geen uithangborden worden opgericht, tenzij openbare signalisatie en bewegwijzering.

## 6 ZONE 6: Zone voor lineaire groenassen

### 6.1 BESTEMMING

Deze zone is bestemd als bouwvrije groenzone. Deze zone vormt een landschappelijke en ecologische verbinding tussen natuurlijke of bebouwde omliggende gehelen en de steenweg.

Indien deze zone een functionele verbinding kan vormen tussen twee publiek toegankelijke zones, dan dient deze zone een publiek toegankelijk karakter te krijgen, en enkel voor langzaam verkeer, zoals onder meer fietsers en voetgangers.

Indien bijkomend in deze zone een indicatieve aanduiding is voorzien van wegenis, dan kan een weg worden aangelegd, kaderend binnen deze groenzone.

In deze zone is geen bebouwing toegelaten. Enkel functionele verhardingen zijn toegestaan, in functie van de aanleg van wandelpaden of het voorzien van verbindingstroken. Deze zone kan niet worden aangewend voor parkeerplaatsen of voor het stapelen van materiaal of machines, en/of voor afval.

### 6.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

- **Inrichting en beplanting**

Deze zone dient als een landschappelijk geheel en een samenhangende groenstructuur te worden ingericht, d.m.v. lijn- en vlakvormige aanplantingen met hoogstammige bomen uit inheemse soorten in enkele of dubbele dreefstructuur. De ondergrond is voornamelijk een onverhard grasoppervlak, eventueel gecombineerd met heesters en lage begroeiingen. De continuïteit inzake beplanting dient te worden nage-

streefd, evenwel rekening houdend met de interne circulatie en de veiligheid die dient te worden gegarandeerd. De dreefstructuur dient te worden doorgetrokken naar de voorliggende steenweg toe.

- **Verhardingen**

De volledige zone kan voor maximaal 20% worden verhard met waterdoorlatende materialen, in functie van onder meer (gemeenschappelijke) toegangen, verbindingstroken en wandelpaden.

Indien een indicatieve aanduiding van wegenis of ontsluiting is voorzien binnen deze zone, kan bijkomende verharding worden voorzien, overeenkomstig de modaliteiten bepaald bij deze aanduidingen (*zie 1.12 Indicatieve aanduidingen van wegenis*).

- **Publiciteit**

In deze zone kunnen geen uithangborden worden opgericht, tenzij signalisatie en bewegwijzering.

## 7 ZONE 7: Zone voor groengeïntegreerde parkeerterreinen

### 7.1 BESTEMMING

Deze zone is bestemd als groenzone, waarbinnen geparkeerd kan worden. Deze zone kan ingericht worden als tuinzone, als parkgebied of als parkeerzone met een groen karakter.

In deze zone is slechts beperkte bebouwing toegelaten in functie van de bestemming.

### 7.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

- **Inrichting, verhardingen en beplantingen**

Deze zone kan voor maximaal 85% worden verhard, in functie van onder meer parkeerplaatsen, verbindingstroken, terrassen, wandelpaden. De verharding dient maximaal waterdoorlatend te zijn. Maximaal 20% van elk terrein binnen deze zone kan worden verhard d.m.v. niet-waterdoorlatende materialen. Minstens 15% van elk terrein binnen deze zone dient als onverharde groenzone te worden ingericht en dient te worden beplant.

- **Dimensionering en plaatsing van volumes**

- Per terrein kunnen in deze zone gebouwen en constructies t.b.v. de hoofdbestemming, zoals onder meer gebouwen voor parkeeruitrusting, tuinuitrusting, opslag, worden opgericht met een maximale gezamenlijke grondoppervlakte van 40m<sup>2</sup>.
- Het hoogste punt van het bouwvolume bedraagt maximaal 4,50m, met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50m.
- Het bijgebouw dient op minimum 2,00m afstand t.o.v. de perceelsgrenzen opgericht te worden. Indien er een akkoord is van de aan-

palende buur kan deze afstand worden verminderd of kan er op de perceelsgrens worden gebouwd.

- De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. Indien de oppervlakte van het bijgebouw groter is dan 20m<sup>2</sup>, dan dient het materiaalgebruik afgestemd te worden op het materiaalgebruik van het hoofdgebouw.

- **Aspecten m.b.t. goed nabuurschap**

Indien het terrein binnen deze zone als parkeerterrein wordt ingericht, dan dienen bijkomend volgende inrichtingsaspecten te worden nageleefd:

- de parkeerplaatsen dienen te worden ingericht op minstens 4,00m van de perceelsgrens;
- een performante bufferzone van minstens 4,00m dient te worden aangeplant tussen de parkeerzone en de perceelsgrenzen, bestaande uit een dicht en aaneengesloten groenscherm van heesters, laag- en hoogstammige aanplantingen. Indien noodzakelijk, dient een aarden talud te worden voorzien, waarop de aanplantingen gebeuren.
- per 5 parkeerplaatsen dient één hoogstammige boom te worden voorzien binnen het perceel.

- **Publiciteit**

In deze zone kunnen geen uithangborden worden opgericht, tenzij signalisatie en bewegwijzering.

## 8 ZONE 8: Groenzone

### 8.1 BESTEMMING

Deze zone is bestemd als publieke of private groenzone, zoals onder meer grasvelden, tuinzones, moestuinen, openbare groenzones, speeltuinen. Het groene karakter van deze zone dient te worden gegarandeerd.

In deze zone is slechts een heel beperkte verharding toegelaten. In deze zone kan geen bebouwing worden voorzien. In deze zone kunnen geen parkeerplaatsen worden voorzien.

### 8.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

- **Verhardingen en beplantingen**  
Deze zone dient te worden beplant. Maximaal 10% van deze zone kan worden verhard met uitsluitend waterdoorlatende materialen.
- **Publiciteit**  
In deze zone kunnen geen uithangborden worden opgericht, tenzij signalisatie en bewegwijzering.

## 9 ZONE 9: Zone voor bovenlokale wegen

### 9.1 BESTEMMING

De zone is bestemd voor openbare weg met de daarbij horende vrije ruimten, met als voornaamste functie het verzamelen van verkeer én het ontsluiten van percelen op regionaal niveau. In bijkomende orde heeft de weg een verbindende functie waarbij de doorstroming belangrijk is.

Bij de inrichting en/of herinrichting van de weg geldt als principe dat de verbindende en bovenlokale functie primeren voor wat betreft het gemotoriseerd verkeer en het openbaar vervoer. De verblijfs- en de centrumfunctie vormen evenwel een belangrijk aspect in de inrichting van het openbaar domein. Dit zal resulteren in het bewerkstelligen van een gemengde verkeersafwikkeling en de aanwezigheid van kwalitatieve groenvoorzieningen en publieke ruimte.

### 9.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

- **Niet-verharde delen van de weg**  
De niet-verharde delen van de weg dienen aangelegd te worden als grasbermen met maximaal behoud van de hoogstammige bomen en – indien aanwezig- de grachtenstructuur.
- **Groenvoorzieningen**  
De niet verharde delen van de weg dienen aangelegd te worden onder de vorm van groenaanleg. Een dreefstructuur dient hierbij te worden nagestreefd.
- **Bijzondere voorzieningen**  
Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, beperkte nutsbebouwing en straatmeubilair zijn toegelaten.

## 10 ZONE 10: Zone voor lokale verbindende wegen

### 10.1 BESTEMMING

De zone is bestemd voor een openbare lokale weg met de daarbij horende vrije ruimten, met als voornaamste functie verbinden van de secundaire weg met het onderliggende wegennet.

Bij de inrichting en/of herinrichting van de weg geldt als principe dat de verbindende functie en in bijkomende orde de ontsluitingsfunctie primeren voor wat betreft het lokaal gemotoriseerd verkeer en het openbaar vervoer.

De verblijfs- en de centrumfunctie vormen evenwel een belangrijk aspect in de inrichting van het openbaar domein. Dit zal resulteren in het bewerkstelligen van een gemengde verkeersafwikkeling en de aanwezigheid van kwalitatieve groenvoorzieningen en publieke ruimte.

### 10.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

- **Niet-verharde delen van de weg**  
De niet-verharde delen van de weg dienen aangelegd te worden als grasbermen met maximaal behoud van de hoogstammige bomen en – indien aanwezig- de grachtenstructuur.
- **Groenvoorzieningen**  
De niet verharde delen van de weg dienen aangelegd te worden onder de vorm van groenaanleg. Een dreefstructuur dient hierbij te worden nagestreefd.
- **Bijzondere voorzieningen**  
Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, beperkte nutsbebouwing en straatmeubilair zijn toegelaten.

## 11 ZONE 11: Zone voor lokale ontsluitingswegen

### 11.1 BESTEMMING

De zone is bestemd voor een openbare lokale weg met de daarbij horende vrije ruimten, met als voornaamste functie het ontsluiten van percelen.

Bij de inrichting en/of herinrichting van de weg geldt als principe dat de lokale ontsluitingsfunctie en de verblijfskwaliteit primeren. Dit zal resulteren in het bewerkstelligen van een gemengde verkeersafwikkeling en de aanwezigheid van groenvoorzieningen.

### 11.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

- **Rooilijnbreedte**  
De rooilijnbreedte wordt afgebeeld op het plan.
- **Niet-verharde delen van de weg**  
De niet-verharde delen van de weg dienen aangelegd te worden als grasbermen met maximaal behoud van de hoogstammige bomen en – indien aanwezig- de grachtenstructuur.
- **Groenvoorzieningen**  
De niet verharde delen van de weg dienen aangelegd te worden onder de vorm van groenaanleg. Een dreefstructuur dient hierbij te worden nagestreefd.
- **Bijzondere voorzieningen**  
Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, beperkte nutsbebouwing en straatmeubilair zijn toegelaten.