

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

'VANDELAER FASE 1'

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opdrachtgever: Stad Herk-de-Stad

3 mei 2013 definitief ontwerp

Titel	Gemeentelijk Ruimtelijk UitvoeringsPlan "Vandelaer fase 1"
Opdrachtgever	Stad Herk-de-Stad
Contactpersoon opdrachtgever	Mevr. Lotte Poncelet Afdelingshoofd Grondgebiedszaken Herk – de - Stad
Opdrachtnemer	TRITEL Hasselt (Technum Tractebel Engineering n.v.) Ilgatlaan 23 - 3500 Hasselt T +32 11 28 86 00- tritel@tritel.be
Contactpersoon voor de opdrachtnemer	Inge Gorissen, CreoSUM bvba, Heufstraat 56, 3350 Linter
Datum	02/05/2013
Versienummer	3
Projectnummer	H.138305

KWALITEIT



DOCUMENTGESCHIEDENIS

Versie	Datum	Opmerkingen
Schetsontwerp	Sept 2011	Eerste bespreking gemeente
Voorontwerp	Nov. 2011	Voor nalezing dossier voor voorontwerp
Voorontwerp	20/12/11	Voorontwerpdossier voor advies
Plenaire vergadering	25/01/12	
Ontwerp	29/03/12	Dossier voor voorlopige vaststelling
Openbaar onderzoek	15/10/12 17/12/12	
Definitief ontwerp	03/05/13	Dossier voor definitieve vaststelling

DOCUMENTVERANTWOORDELIJKHEID

Auteur(s)	Christel Verheyen Inge Gorissen	Datum 03/05/13
Document screener(s)	Inge Gorissen	Datum 03/05/13

BESTANDSINFORMATIE

Bestandsnaam	Sb_Vandelaer.docx
Laatst opgeslagen	3 mei 2013

STAD HERK – DE - STAD

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GEMRUP) 'VANDELAER FASE 1'

Op basis van artikel 2.2.13 e.v. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

.....

De Secretaris,

De Voorzitter van de gemeenteraad

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van tot

De Secretaris,

De Burgemeester

Opgesteld door Tritel – Spatial Planning & Design

Hasselt,

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,

De Voorzitter van de gemeenteraad

Nathalie Creten

Hugo Spooren

Inge Gorissen, Ruimtelijk Planner opgenomen in het register BVR 05.05.2000, gewijzigd 07.07.2000, 07.11.2003, 23.04.2004 en 23.06.06.

INHOUD

ALGEMENE BEPALINGEN	3
Grens van het Ruimtelijk UitvoeringsPlan	3
Verordenende kracht	3
Geldigheid van de algemene bepalingen	3
Bestaande toestand.....	3
Nutsvoorzieningen.....	3
Hemelwater	3
Algemeen architectonisch voorkomen	3
Materiaalgebruik	4
Overgangsbepaling.....	4
Terminologie.....	4
BIJZONDERE BEPALINGEN PER ZONE	7
WONEN	7
Art. 1. Zone voor wonen - aanloopstraat centrum	7
Art. 2. Zone voor tuinen.....	13

ALGEMENE BEPALINGEN

Grens van het Ruimtelijk UitvoeringsPlan

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend grafisch plan.

Verordenende kracht

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit GemRUP.

Geldigheid van de algemene bepalingen

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone.

Bestaande toestand

De 'bestaande toestand' is de toestand – zijn de activiteiten in een gegeven vorm en omvang – bij het opstellen van het RUP, zowel de terreintoestand als de juridische toestand.

Nutsvoorzieningen

Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefooncellen, buswachthokjes, publieke infopanelen mogen in alle bestemmingszones. Deze nutsvoorzieningen moeten zoveel mogelijk ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden, zodat ze niet als storende objecten worden waargenomen.

Hemelwater

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing.

Het aanleggen van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening is verplicht en wordt toegelaten in alle te bebouwen bestemmingszones. Het hemelwater moet in eerste instantie zo veel als mogelijk gebruikt worden. Hiertoe dienen de nodige voorzieningen getroffen te worden bij het oprichten van de gebouwen.

Voor nieuwe te verhardende oppervlaktes, die functioneren als parking of circulatieruimtes, wordt een slibvang met oliescheider verplicht. Vervuild hemelwater afkomstig van deze verharding dient opgevangen te worden in een KWS-afscheider en een zandvang alvorens te lozen op het hemelwaterstelsel.

Algemeen architectonisch voorkomen

De architectuur van alle nieuwbouw zal waardig, eenvoudig en kwaliteitsvol zijn. De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkevel, maar moet er ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- het openbaar domein door inplanting en buitenaanleg.
- de omliggende kavels/bebouwing door het garanderen van normale lichtinval en bezonning.
- **de omliggende percelen: privacy hinder ten aanzien van de aangrenzende percelen moet te allen tijde voorkomen worden**
- alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Volumes dienen op een harmonische wijze aan te sluiten enerzijds op elkaar, maar ook op hun omgeving, qua vorm, structuur, afmetingen, en verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal, ... om tot een ruimtelijke eenheid te komen.

Vernieuwende architectuur, waaronder alle vormen van duurzame, energiezuinige en zogenaamde lage-energie- of lage-verbruik- gebouwen, is toegelaten.

Daktuinen of -terrassen zijn toegelaten indien ze zich situeren binnen de toegelaten bouwzone en voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek op het vlak van privacygarantie.

Materiaalgebruik

Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in **duurzame materialen** die zich harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord en in harmonie met de omgeving te zijn.

Bij verspringingen in gevel- en daklijn van twee verschillende panden ten opzichte van elkaar worden zichtbaar blijvende blinde gevels afgewerkt door de aanbouwende, met materialen gelijkwaardig aan deze van het hoofdgebouw. Tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen. Dit kan in een zelfde materiaal zijn als de voorgevel of in een ander duurzaam en waterdicht gevelmateriaal dat een verantwoord architectonisch geheel vormt met de totaliteit van het bouwvolume.

Afwijkingen en wijzigingen van dit RUP worden in principe niet toegestaan. Ze kunnen enkel volgens de geldende wettelijke bepalingen worden aangevraagd om de architecturale en de ruimtelijke inpassing van een project op een verantwoorde wijze mogelijk te maken of te verbeteren.

Overgangsbepaling

Er geldt een overgangsbepaling voor bestaande hoofdzakelijk vergunde bebouwing die niet voldoet aan de voorschriften bij dit RUP. Aan deze gebouwen zijn onderhoudswerken en stabiliteitswerken toegestaan, zoals

gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Verbouwen is ook toegelaten, dat wil zeggen dat het doorvoeren van aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden, is toegestaan. Bij het herbouwen en substantiële uitbreidingen moet voldaan zijn aan de voorschriften van dit RUP. Onder herbouwen wordt verstaan: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van de constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen. Onder substantiële uitbreidingen wordt verstaan: uitbreidingen die meer dan 50 % van de bestaande vloeroppervlakte bedragen. Deze overgangsbepaling is onder andere van toepassing voor de bestaande vergunde grondgebonden open bebouwingstypologie aan de Hasseltsteeenweg.

Wat het leegstaand bedrijfsgebouw aan de Stevoortweg betreft op het perceel met nummer 376m2: hiervoor geldt de overgangsbepaling niet, de voorschriften van het RUP zijn van toepassing.

Terminologie

Bestaande bebouwing: dit zijn alle constructies of gebouwen (of het geheel aan gebouwen) aanwezig op het terrein zoals grafisch weergegeven op het plan bestaande toestand.

Bedrijf: onder bedrijf wordt verstaan: milieuvergunningsplichtige en milieumeldingsplichtige bedrijven of andere industriële of ambachtelijke bedrijven – kleine en/of – middelgrote ondernemingen met productieactiviteit, ambachtelijke activiteit, opslag, herstel activiteit.

Gebouw: Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten constructie.

Gebouwencomplex: een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen.

Constructie: een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

T = Terreinoppervlakte: de totale oppervlakte van het terrein = het perceel waarop de betreffende voorschriften van toepassing zijn.

V = Vloeroppervlakte: de totale oppervlakte van alle vloeren in het gebouw. Inbegrepen zijn de oppervlakte van het gelijkvloers en de vloeroppervlakte van alle verdiepingen. De vloeroppervlakte van de verdieping onder het dak telt mee vanaf een bruikbare hoogte van 1.50 m.

Bebouwingscoëfficiënt (B/T): De bebouwingscoëfficiënt is de verhouding van het geheel van de bebouwde terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone.

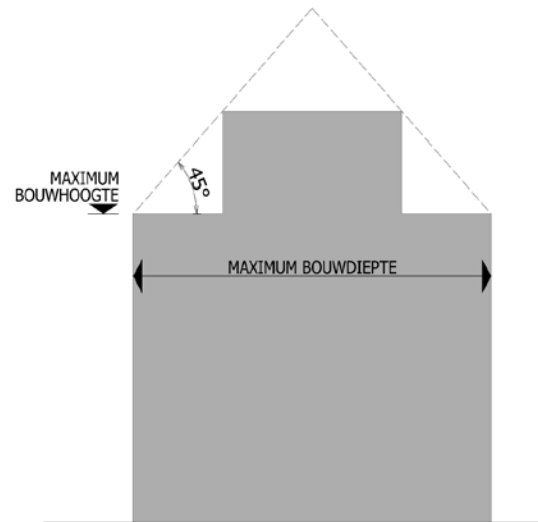
Groenindex (G/T): De groenindex is het aandeel groen ten opzichte van de totale terreinoppervlakte. De oppervlakte die instaat voor het aandeel groen moet voor 100% bedekt zijn met een gras - of kruidlaag al dan niet beplant met heesters en/of bomen. Verhardingen worden niet meegerekend.

Bouwhoogte: Hoogte van een bouwwerk, die indien niet anders is aangeduid, wordt gemeten vanaf het grondpeil, zijnde het bestaande maaiveld tot de bovenkant voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).

Bouwlaag: een pand met twee bouwlagen bestaat uit een volwaardig gelijkvloers en een volwaardige verdieping. De vloeroppervlakte van een gelijkvloerse bouwlaag behelst het volledige grondvlak van de toegelaten bebouwingsoppervlakte van het gebouw. De vloeroppervlakte van een bouwlaag op verdieping behelst het oppervlak bekomen door de max. toegestane bouwbreedte te vermenigvuldigen met de max. toegestane bouwdiepte op verdieping. In het kader van hedendaags bouwen dient

rekening gehouden te worden met het toenemen van de hoogte van een bouwlaag. Er moet immers voldoende ruimte gegeven worden voor duurzame en energiebewuste technieken. Voor een woonbestemming wordt voor een bouwlaag gerekend met een hoogte van 3.20 m. Voor andere bestemmingen, zoals een kantoor, een vrij beroep, een dienstenfunctie, een handelszaak kan voor een gelijkvloerse bouwlaag deze hoogte 4.50 m bedragen.

Carport: een constructie met een dak met open wanden voor het stallen van voertuigen. Gesloten wanden zijn enkel toegestaan indien deze deel uitmaken van het hoofdvolume.



hiernaast.

De **dakvorm van elk gebouw** is vrij. De dakhelling van hellende daken kan variëren tussen 25° en 45°. Bij een hellend dak bedraagt de maximum helling 45°. Indien deze maximum helling uitgezet wordt, zoals in de figuur hiernaast aangegeven, en de maximum toegelaten bouwdiepte is uitgezet dan is een maximaal gabarit bepaald (zie stippellijn in figuur). Indien geopteerd wordt voor een plat dak kan één extra bouwlaag opgericht worden enkel en alleen als die binnen het maximaal vastgelegd gabarit valt, zoals voorgesteld in de figuur

Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

Hoofdbestemming: de hoofdbestemming is wonen, deze bestemming neemt minimum 50 % van de totale vloeroppervlakte V van het pand in.

Nevenbestemming: dit is een bestemming die eventueel naast de hoofdbestemming wonen voorkomt: het betreft een restaurant, een café, handel, kantoren, diensten en vrije beroepen. Welke nevenbestemmingen waar zijn toegestaan is bepaald in de bijzondere bepalingen per zone. Een nevenbestemming is enkel op het gelijkvloers toegelaten.

Verharding: de verharding kan een gesloten verharding, een half - open of een open verharding zijn. Gesloten verhardingen zijn o.a. asphalt of beton. Half - open verhardingen zijn o.a.: betonplaten, klinkers, kasseien, steenslag, gebonden dolomiet. Zij zijn waterdoorlatend. Puin is niet toegelaten. Open verhardingen bestaan uit ongebonden (grofkorrelig) materiaal, o.a. grind, ongebonden dolomiet. Zij zijn ook waterdoorlatend.

De rooilijn: dit is de lijn die de grens vormt van het openbaar domein met het privé domein. De rooilijn aan de Hasseltsesteenweg, de Vezerlaan en de Stevoortweg valt samen met de grens van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De grens der bestemmingszone: dit is een volle zwarte lijn die de grens vormt tussen twee verschillende bestemmingszones in het RUP.

De voorbouwlijn: dit is de lijn die aangeeft tot waar de voorgevel van een gebouw mag worden ingeplant, dit om voldoende afstand van de voorgevel van het pand tot de rooilijn te bewaren.

Voorgevelzone – voortuinzone - voorgebied: dit is het gebied gevat tussen de voorgevel van het pand en de rooilijn.

Zijgevelzone: dit is het gebied gevat tussen de zijgevel van het pand en de zijdelingse perceelgrens.

Achterevelzone: dit is het gebied gevat tussen de achtergevel van het gebouw en de achterste perceelgrens.

BIJZONDERE BEPALINGEN PER ZONE

WONEN

Art. 1. Zone voor wonen - aanloopstraat centrum

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
De fragmenten van de Hasseltsesteenweg en de Stevoortweg, die opgenomen worden in het RUP, moeten beschouwd worden als aanloopstraten naar het centrum. Naast de verplichte woonbestemming zijn daarom nevenbestemmingen toegestaan, die centrumondersteunend zijn. Verweving van functies ondersteunt de centrumuitbouw.	Gebiedscategorie
	Wonen , cfr. art. 2.2.3 § 2. van de VCRO dd. 15 mei 2009 en latere wijzigingen tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.
	Bestemming
	<u>Hoofdbestemming:</u> Wonen is verplicht. Dit kan in de vorm van eengezinswoningen en meergezinswoningen, zoals appartementen en studio's. Meergezinswoningen zijn enkel bij open bebouwing toegestaan.
	<u>Nevenbestemming:</u> Als nevenbestemming zijn volgende functies toegestaan: restaurant, café, handel, kantoren, diensten en een vrij beroep. Een bedrijf is niet toegestaan. In de algemene bepalingen is vastgelegd wat verstaan wordt onder een hoofd – en nevenbestemming. Ook is in die bepalingen vastgelegd wat verstaan wordt onder een bedrijf.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Deze zone vormt de overgang tussen het wonen in de centrumrand en het commerciële centrum van de stad. De woonkavels in de centrumrand met bijhorende groene voortuinen gaan, via deze zone, over in de gesloten bebouwing van de kern.</p> <p>Het vastleggen van een maximum perceelbreedte werkt verdichting in de hand.</p> <p>De vastgelegde <u>voorbouwlijn</u> aan de Stevoortweg zorgt voor de verbinding tussen de brede voortuinzones aan de Stevoortweg en de gesloten bebouwing op de rooilijn in de Ridderstraat. Op die manier wordt het straatbeeld optisch versmald.</p>	<p>Inrichting</p> <p><u>Bouwvorm:</u></p> <p>Volgende bouwvormen zijn in deze zone toegestaan: bouwen in gesloten orde, in half – open en in open bouworde. Enkel bij open bebouwing wordt meergezinswoningbouw toegestaan.</p> <p><u>Perceelbreedte:</u></p> <p>De breedte van de percelen bedraagt voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ gesloten bebouwing: max. 8.00 m. ○ half - open bebouwing: max. 12.00 m. ○ open bebouwing: max. 18.00 m. <p>Van deze maatvoering kan afgeweken worden in geval van bestaande bebouwde percelen. Verbouwingen en uitbreidingen zijn aan bestaande vergunde bebouwing toegestaan. Bij afbraak en heropbouw wordt de voorgeschreven maatvoering van de percelen, vastgelegd in de voorschriften bij dit RUP, gevolgd.</p> <p><u>Inplanting van de gebouwen:</u></p> <p>Gebouwen worden volledig ingeplant binnen de zone aangeduid op het grafisch plan. Bouwen op de rooilijn is niet toegestaan.</p> <p>De <u>voorgevel</u>: de voorbouwlijn aan de Hasseltsesteenweg wordt bepaald op min. 7.00 m van de rooilijn. Op de hoek van de Vezlerlaan en de Stevoortweg en aan de Stevoortweg wordt de</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p>voorbouwlijn door middel van een overdruk (blauwe lijn) grafisch aangegeven, op deze voorbouwlijn moet de voorgevel ingeplant worden.</p> <p>De <u>zijgevel</u>: de afstand tot de vrije laterale perceelgrens bedraagt voor open - en halfopen bebouwing min. 3.00 m.</p> <p>De <u>bouwdiepte</u> bedraagt max. 17.00 m op de gelijkvloerse bouwlaag en max. 14.00 m op verdieping. Indien er aangebouwd wordt tegen een bestaande ondiepe woning moet dit gebeuren met oog voor het uitsluiten van privacyhinder naar de bestaande eerst gebouwde woning. Ook moet aangetoond worden dat het naastliggende perceel geen andere hinder ondervindt.</p>
<p>We spreken van twee bouwlagen als het gebouw bestaat uit een gelijkvloerse laag en verdieping 1.</p> <p>We spreken van drie bouwlagen als het gebouw bestaat uit een gelijkvloerse laag, een verdieping 1 en 2.</p> <p>De overdruk A, die een 3^{de} bouwlaag impliceert voor 50 % van de totale vloeroppervlakte van verdieping twee is verantwoord op basis van de ligging van de percelen waar dit is toegestaan. Het zijn twee cruciale hoeken op de centruminvalswegen naar de kern van de stad. Het betreft twee hoekpercelen die gesitueerd zijn op de oorspronkelijke vesten van de stad en alzo als een poort tot het centrum functioneren.</p>	<p><u>Bouwhoogte</u>:</p> <p>De bouwhoogte bedraagt max. 2 bouwlagen onder de kroonlijst, dakrand of dakgoot, uitgezonderd op de hoek van de Vezerlaan met de Stevoortweg en de hoek van de Hasseltsesteenweg met de Vezerlaan, aangeduid met de letter A overdruk accent. Hier zijn max. 3 bouwlagen onder de kroonlijst, dakrand of dakgoot toegestaan, dit voor maximum 50% van de totale vloeroppervlakte van verdieping 2.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<div data-bbox="174 320 757 496" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="147 612 853 852">In de figuur staat elke andere letter voor een aparte wooneenheid (A = 1 wooneenheid, B = 1 wooneenheid ...). De inrichting van private vertrekken in de daklaag is toegestaan enkel als ze gelinkt zijn met de onderliggende woonlaag (zie wooneenheid B). Er mag slechts één laag onder het dak ingericht worden, zoals hierboven grafisch weergegeven.</p> <p data-bbox="147 1302 853 1362">Gezien de ligging van de zone, als aanzet naar het centrum op de kruising van wegen, wordt bestemmingsverkeer best</p>	<p data-bbox="880 328 994 352"><u>Dakvorm:</u></p> <p data-bbox="880 395 2096 459">De dakvorm is vrij. In de algemene bepalingen zijn nadere regels hieromtrent opgenomen. De meerdiepte van de gelijkvloerse bouwlaag moet verplicht plat afgedekt worden.</p> <p data-bbox="880 499 2096 595">In het dakvolume mag geen afzonderlijke wooneenheid ingericht worden. Deze daklaag kan enkel ingericht worden met private vertrekken in relatie met de onderliggende wooneenheid, zoals slaapvertrekken en sanitaire ruimten.</p> <p data-bbox="880 963 1028 987"><u>Bodemreliëf:</u></p> <p data-bbox="880 1031 2096 1163">Bij het bouwen of verbouwen van een gebouw moeten de peilen van het bestaande bodemoppervlak of ook bestaande maaiveld genoemd, behouden blijven. Indien er zich op het perceel een hoogteverschil van meer dan 0,50 m voordoet, dient een hoogteplan bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag gevoegd te worden.</p> <p data-bbox="880 1206 1043 1230"><u>Voortuinzone:</u></p> <p data-bbox="880 1273 2096 1369">Deze zone bevindt zich voor de voorgevel van het pand en is het voorgebied dat aansluit op het openbaar domein. Het dient te worden ingericht als voortuin en heeft een representatief karakter met een structuurbepalend groenelement. In de voortuinzone is maar één toegang, (is één in – en uitrit)</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p> <p>zo snel mogelijk op het betreffende perceel afgeleid, zodat de doorstroming gegarandeerd wordt. Er wordt om die reden ook maar één toegang (is één in - en uitrit) per perceel toegestaan. Het voorgebied dient representatief te zijn.</p>	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p> <p>per perceel toegestaan.</p> <p>Parkeren in de voortuinzone wordt toegestaan enkel in functie van de nevenbestemmingen. Wanneer de gelijkvloerse laag enkel wordt ingericht in functie van wonen wordt min. 60% van de voortuinzone ingericht met groen.</p> <p><u>Private buitenruimte bij woningen:</u></p> <p>Elke wooneenheid moet over een private buitenruimte aansluitend bij de woning kunnen beschikken, ze heeft een minimale oppervlakte van 10.00 m² per wooneenheid. Deze buitenruimte kan voorzien worden in de vorm van tuinen, (dak)terrassen of patio's. De afmeting van de kleinste zijde van de buitenruimte bedraagt in alle gevallen minimum 3.00 m. De terrassen bij een wooneenheid op verdieping worden steeds inpandig voorzien.</p> <p><u>Bijgebouwen (=losstaande gebouwen):</u></p> <p>Het oprichten van bijgebouwen i.f.v. de hoofdbestemming wonen is toegelaten. Losstaande bijgebouwen en het hoofdgebouw vormen architecturaal één geheel. Bijgebouwen kunnen enkel voorzien worden in de achtergevelzone. In de zijgevelzone zijn alleen carports toegelaten. De inplanting van bijgebouwen gebeurt op minimum 2.00 m van de perceelsgrenzen. Indien de inplanting op minder dan 2.00 m gebeurt of op de perceelsgrens gebeurt is een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar noodzakelijk. De globale oppervlakte van alle bijgebouwen bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ max. 40 m² per perceel voor grondgebonden woningen. ○ max. 90 m² per perceel voor meergezinswoningbouw. <p>De oppervlakte van de bijgebouwen moet in relatie staan met de oppervlakte van de tuinen (in de achtergevelzone). De oppervlakte van de achtertuin moet voor 60 % bouwvrij blijven.</p> <p>De maximum hoogte bedraagt maximum één bouwlaag, dit is maximum 3.20 m te meten van het bestaande maaiveldniveau tot de bovenkant van de dakrand. De max. nokhoogte bedraagt 4.50m. De dakvorm is vrij.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Parkeren kan inpandig in het hoofdgebouw, ondergronds, in open lucht, in een bijgebouw of in een carport.</p>	<p><u>Parkeren:</u></p> <p>Het parkeren op eigen terrein is verplicht, zowel voor het parkeren bij de hoofd – als bij de nevenbestemming.</p> <p>In relatie met de hoofdbestemming wonen is minimum één parkeerplaats verplicht per woongelegenheden.</p> <p>Voor de nevenfuncties wordt het aantal parkeerplaatsen gekoppeld aan de oppervlakte. Bij een nevenfunctie: restaurant, café, handel, kantoren, diensten en een vrij beroep zijn minimum twee bijkomende parkeerplaatsen verplicht. Vanaf 100 m2 nevenfunctie zijn minimum 3 parkeerplaatsen verplicht. Vanaf 5 appartementen is het verplicht inpandig of ondergronds te parkeren. Vanaf 6 appartementen is het verplicht ondergronds te parkeren.</p> <p>Er kan max. één toegang (is één in – en uitrit) tot de parkeervoorziening ingericht worden. De breedte bedraagt max. 3,00 m.</p>

Art. 2. Zone voor tuinen

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Deze zone beslaat delen van percelen gelegen op meer dan 50m van de rooilijn. Deze zone wordt ingericht als tuin bij de voorliggende woningen, het oprichten van gebouwen is in deze zones echter niet toegelaten.	Gebiedscategorie
	Wonen , cfr. art. 2.2.3 § 2. van de VCRO dd. 15 mei 2009 en latere wijzigingen tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.
	Bestemming en inrichting
	Dit is een zone voor de inrichting van een tuin bij de voorliggende woningen. Het groen karakter overheerst. De peilen van het bestaande bodemoppervlak moeten behouden blijven. Een beplanting is in deze zone verplicht. Het oprichten van bijgebouwen, het inrichten van parkeervoorzieningen en de aanleg van terrassen is in deze zone niet toegestaan.