

# stedebouwkundige voorschriften

## Algemene voorschriften

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

- Gebouwen en constructies voor gemeenschapsuitrustingen en openbaar nut kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten mits ze qua volume en voorkomen niet storend zijn en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.
- Teneinde de riolering niet te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden hetzij naar de bufferzones of groenzones, hetzij naar een te voorzien bufferbekken, hetzij maximaal te laten infiltreren in de bodem op eigen terrein, dit laatste op voorwaarde dat het regenwater door het bedrijf op geen enkele manier wordt vervuild.  
Maximale herbruik is prioritair.
- Bestaande gebouwen, verhardingen, functies en alle elementen die regelmatig vergund zijn kunnen qua plaats, bezetting, gabariet en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Bij grondige, ingrijpende verbouwingen of vervangings- en nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.
- Verharding dient aangelegd in waterdoorlatend materiaal indien dit milieutechnisch verantwoord is.
- Indien er bij de specifieke voorschriften geen verhouding hoofd- en nevenbestemming is opgenomen, gelden volgende bepalingen:  
De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70% van de totaal gerealiseerde oppervlakte bestemd is. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totaal gerealiseerde oppervlakte aangewend wordt.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Waterafvoer mag geen overlast bezorgen op naastliggende agrarische percelen. De nodige maatregelen dienen op eigen terrein voorzien te worden.

Met milieutechnisch verantwoord wordt bedoeld dat er geen bezwaren zijn vanuit milieuwetgeving (VLAREM, MER, e.d.) waarbij niet-doorlaatbare materialen vereist zijn (vb opslag van olie of gevaarlijke stoffen, bepaalde laad- en loszones, e.d.)

**VERORDENEND***Stedenbouwkundige voorschriften***TOELICHTEND**

toelichting en visie

- Verkavelingen:  
Bij goedkeuring van onderhavig plan komen alle geldige verkavelingen te vervallen:
  - VK 5.00/37018/1107 dd. 08.11.'84
  - VK 5.00/37018/502 dd. 22.10.'76
  - VK 5.00/37018/1262 dd. 14.11.2000
  - VK 5.00/37018/1052 dd.23.10.'80

## Zone 1: woonzone

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd als woonzone voor open en halfopen bebouwing.

Naast de woonfunctie kunnen eveneens agrarische activiteiten, detailhandel, diensten of horeca gevestigd worden mits min. 60% van de vloerbezetting steeds voor een woonfunctie benut wordt.

Voor de deelzones aangeduid met zwarte arcering in overlay kan de huidige hoofdfunctie behouden blijven. Bij functiewijziging dient voldaan te worden aan de voorschriften van onderhavig RUP.

#### 2. Bebouwingsvoorschriften

##### 2.1. Bezettingsgraad

De totale bezettingsgraad per perceel is:

- voor open bebouwing max. 40% met een maximale bebouwde oppervlakte van 250m<sup>2</sup>
- voor halfopen bebouwing: max. 40% met een maximale bebouwde oppervlakte van 200m<sup>2</sup>

##### 2.2. Inplanting

Afstand tot de perceelsgrenzen:

- afstand tot de rooilijn: min. 5m
- afstand tot de zijperceelsgrenzen:
  - bij open bebouwing min. 4,00m
  - bij halfopen bebouwing: 0,00m bij aanbouw, min. 3,00m aan de open zijde.

Deze zone behoort tot de categorie wonen (Besluit van de VI.R. 11/04/08)

de vrij te houden afstand tot de rooilijn = de achteruitbouwlijn.

<b>VERORDENEND</b> <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	<b>TOELICHTEND</b>
	toelichting en visie
<p><b>2.3. Bouwdiepte:</b></p> <p>Bij open bebouwing is de bouwdiepte vrij.            Bij halfopen bebouwing is de bouwdiepte beperkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ op gelijkvloers: max. 20,00m vanaf de uiterste voorgevel van het hoofdgebouw</li> <li>▪ op verdiep: max. 12,00m vanaf de uiterste voorgevel van het hoofdgebouw</li> </ul> <p><b>2.4. Bouwhoogte</b></p> <p>Voor het hoofdgebouw zijn maximum 2 bouwlagen + een hellend dak met onderdakse bouwlaag toegestaan.</p> <p><b>2.5. Dakvorm</b></p> <p>Overwegend hellende daken met een maximale helling van 45°.            Maximum 35% van het dakoppervlak mag gerealiseerd worden als plat of boogvormig dak.</p> <p>Bij gekoppelde bebouwing dient de dakvorm, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels harmonieus aansluiten op het aanpalende gebouw. Er dient een kwalitatieve en esthetische verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen de aanpalende gebouwen waarbij de eerst vergunde toonaangevend is.</p> <p><b>2.6. Materialen</b></p> <p>De gebruikte materialen van alle bouwdelen voor hoofd- en bijgebouwen en bouwwerken die geen gebouwen zijn dienen eigentijds en duurzaam te zijn.</p>	<p>Voor een volwaardige bouwlaag wordt een hoogte van 3.5m (buitenmaat) gerekend.</p>
<p><b>3. Inrichtingsvoorschriften</b></p>	
<p>De niet bebouwde delen van het perceel of perceelsdeel gelegen binnen onderhavige zone, dienen ingericht te worden te worden als tuin.</p>	

<b>VERORDENEND</b> <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	<b>TOELICHTEND</b>
	toelichting en visie
<p>Het is verboden om in de tuin meer dan twee parkeerplaatsen voor voertuigen aan te leggen, evenals goederen, wrakken, containers, caravans e.d. permanent binnen te plaatsen en/of stockeren.</p> <p>Maximaal 1/3 van de ruimte mag verhard worden in functie van toeritten, voetpaden, terrassen en constructies die niet onder gebouwen vallen.</p> <p><b>3.1. Afsluitingen</b> Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting, met maximale hoogte van 2,00m is binnen onderhavige zone toegelaten, met uitzondering van afsluitingen in de strook tussen de rooilijn en de achteruitbouwlijn waar een hoogte van max. 1m toegelaten is.</p> <p>Betonnen afsluitingen zijn uitgesloten. Ten opzichte van het agrarisch gebied mogen enkel levende hagen en draadafsluiting voorzien worden.</p> <p><b>3.2. Bijgebouwen</b> Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie kunnen binnen onderhavige zone voorzien worden, mits het bebouwingspercentage, bepaald in punt 2.1 bezettingsgraad, niet wordt overschreden en aan volgende voorwaarden is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de grondoppervlakte van deze bijgebouwen en constructies mag niet meer bedragen dan 40m<sup>2</sup></li> <li>▪ de inplanting dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, min. 1m van de perceelsgrenzen. Koppelen op de zij- of achterperceelsgrens kan met een gelijkaardige constructie. Een harmonieuze aansluiting dient hierbij nagestreefd te worden.</li> <li>▪ de kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,00m, de nokhoogte max. 5m</li> <li>▪ dakhelling max. 45°</li> </ul>	<p>Met constructies die niet onder gebouwen vallen worden o.a. bedoeld, zwembaden, vijvers, e.d. die een grondoppervlakte innemen.</p> <p>Onder constructies en bijgebouwen onder punt 1.3.8 vallen alle gesloten gebouwen als tuinhuisjes, serres, duiventil, dierenhokken, e.d. maar ook carports en afdaken waarvan meer dan 2 wanden gesloten zijn.</p>

## Zone 2: zone voor bedrijvigheid

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor bedrijvigheid voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met de woon- en/of agrarische omgeving en de aard van het bedrijf en de mee gepaard gaande activiteit geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

De zone dient expliciet voorbehouden te worden voor de reeds aanwezige bedrijvigheid, met name het bestaande bouwbedrijf.

De bedrijfsactiviteiten hebben een uitdovend karakter. Nieuwe bedrijvigheid kan zich niet vestigen binnen deze locatie.

Bij stopzetten van de activiteit wordt het gebied terug agrarisch gebied.

In nevenbestemming zijn functies in kader van de bedrijfsvoering toegelaten: de noodzakelijke kantoren, tentoonstellingsruimte, EHBO, sociale voorzieningen, en voorzieningen in functie van het bedrijf, toeritten, parking, bedieningswegen, stapelplaatsen, laad- en losplaatsen, waterberging, e.d..

#### 2. Bebouwingsvoorschriften

##### 2.1. Bebouwingspercentage

Maximum 80% van onderhavige zone mag ingenomen worden door bebouwing en vaste constructies.

Deze zone behoort tot de categorie bedrijvigheid (Besluit van de VI.R. 11/04/08)

Met stopzetten van de activiteit wordt bedoeld het stopzetten van het bouwbedrijf. Het bedrijf kan wel overgelaten worden, waarbij de functie blijft, maar er kan zich geen andere functie of bedrijfsactiviteit vestigen. Wanneer de activiteit 'bouwbedrijf' stopt dient de grond terug gevormd te worden tot landbouwgrond.

<b>VERORDENEND</b> <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	<b>TOELICHTEND</b>
	toelichting en visie
<p><i>2.2. Inplanting.</i> Binnen de grenzen op het plan aangeduid van onderhavige zone.</p> <p><i>2.3. Bouwhoogte</i> Binnen onderhavige zone bedraagt de maximale bouwhoogte 15,00m; Voor gebouwen in nevenbestemming bedraagt de bouwhoogte maximaal twee bouwlagen + hellend dak met onderdakse bouwlaag.</p> <p>Deze maximum bouwhoogten gelden niet voor schoorstenen, verluchtingskanalen en antennes voor zover deze maximum 1 % van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op minimum een zelfde afstand van de zonegrenzen als hun hoogte.</p> <p>Silo's en vaste constructies die niet onder de noemer bebouwing vallen dienen eveneens aan deze bouwhoogte te voldoen.</p> <p><i>2.4. Dakvorm</i> Dakvorm is vrij.</p> <p><i>2.5. Materialen</i> Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen, verscheiden in kleur die kunnen geïntegreerd en geharmonieerd worden in de omgeving en het landschap. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan, meer bepaald de bouwdelen dienen opgetrokken te worden in gelijke materialen. Helle en felle kleuren zijn uitgesloten. Deze materialen dienen zo gekozen te worden dat zij een akoestische isolatie vormen.</p>	<p>Hiermee worden o.a. bedrijfswoningen bedoeld, kantoorgebouwen e.d.. Per bouwlaag wordt een maximale buitenmaat van 3.5m gerekend.</p> <p>De voorkeur wordt gegeven aan donkere en/of landschappelijk integreerbare kleuren als groen, bruin, grijs, zwart, e.d.</p>



## VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

## TOELICHTEND

toelichting en visie

### 3. Inrichtingsvoorschriften

#### 3.1. Algemeen

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze zone moet een globaal inrichtingsvoorstel ter info gevoegd worden van het volledige terrein, waarop de bestaande toestand en de ontworpen toestand zijn aangegeven. Minimum de volgende gegevens zijn aangeduid:

- de toegangen tot het bedrijf
- de parkeerplaatsen
- de stapelplaatsen in open lucht
- de laad- en losplaatsen
- een gedetailleerd beplantingsplan van de bufferzones uit zone 3.
- de voorzieningen voor de brandbestrijding
- de voorzieningen i.v.m. de publiciteit e.d.m.
- Verdeling hoofd- en nevenbestemming + de inplanting/locatie ervan

#### 3.2. Verharding

De niet bebouwde gedeelten mogen tot 90% verhard worden ten behoeve van rijstroken, private parkeerplaatsen, toeritten.

De verhardingen binnen deze zone moeten aangelegd worden in stofvrije materialen, min 50% van de verharding dient aangelegd te worden in kleinschalige waterdoorlatende materialen.

#### 3.3. Stapelen

Binnen onderhavige zone is stapeling van materiaal ten behoeve van de bedrijvigheid toegelaten, en dit tot een maximale hoogte van 5,00 meter.

Stapelen in openlucht dient visueel afgeschermd te worden t.o.v. het openbaar domein.

<b>VERORDENEND</b> <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>		<b>TOELICHTEND</b>
		toelichting en visie
<p><b>3.4. Parkeren</b> Het bedrijf dient op eigen terrein in te staan voor voldoende parkeer-gelegenheid zowel voor werknemers en klanten als bedrijfswagens en laad- en losplaatsen.</p> <p><b>3.5. Afsluitingen</b> Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 2,00m is binnen onderhavige zone toegelaten.</p> <p><b>3.6. Waterafvoer</b> <b>3.6.1 Van daken</b> Regenwater opgevangen van de daken dient opgevangen en gebufferd te worden alvorens over te lopen in de (regenwater)riolering, natuurlijke waterloop of te worden herbruikt. Herbruik van regenwater heeft voorkeur op infiltratie en vertraagde afvoer.</p> <p><b>3.6.2. Van onbebouwd terrein</b> Tenzij anders bepaald door de milieuwetgeving dient alle regenwater van verharding opgevangen te worden gebufferd alvorens over te lopen in de rioleringen, geloosd in natuurlijke waterloop of te worden herbruikt. Niet vervuild regenwater kan ook op eigen terrein infiltreren in de bodem.</p> <p><b>3.6.3. Afvalwater</b> Afvalwater wordt afgevoerd naar de dichtsbijzijnde riolering.</p>	<p>Voor het bufferen van regenwater is een bufferbekken voorzien in zone 3, deelzone met blauwe arcering in overlay</p>	

## VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

## TOELICHTEND

toelichting en visie

### 4. Deelzone groen

#### 4.1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor groenvoorzieningen algemeen. Maximaal 50% van deze zone kan verhard worden in functie van opritten, parkeerplaatsen e.d.

Deze zone is aangeduid met een lijn in groene bollen op het plan.

#### 4.2. Inrichtingsvoorschriften

Deze zone dient ingericht te worden als groenzone met hoogstambomen.

Maximaal 50% van deze zone mag verhard worden. Deze verharding dient voorzien te worden in waterdoorlatende materialen indien dit milieutechnisch mogelijk is.

Binnen de zone zijn afsluitingen toegelaten in draad of hekwerk met max. hoogte van 2,00m.



## Zone 3: Bufferzone

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### 1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor het behoud van en aanleggen van een groenbuffer.

Binnen deze zone kunnen de nodige infrastructuren in de vorm van open grachten voorzien worden voor de buffering en afvoer van regenwater. Hierbij mag de visuele werking van de buffer niet in gedrang komen.

In de deelzone aangeduid met blauwe arcering kunnen grote voorzieningen getroffen worden in functie van buffering en herbruik van regenwater.

Binnen de bufferstrook kunnen beperkt toegangen aangelegd worden. Deze locaties zijn aangeduid met een zwarte pijl in overlay op het plan.

#### 2. Inrichtingsvoorschriften

Deze zone dient intergraal beplant te worden met streekeigen hoog- en laagstammig functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. Voor het realiseren dient een combinatie gehanteerd te worden van 80% bosplantsoen in struikvorm, 20% wintergroene struiken en om de 25 meter een hoogstamboom.

Bij oppervlakte-uitbreiding van de bestaande bedrijvigheid dient deze bufferstrook deel uit te maken van de eerstvolgend aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De bufferstrook - uitbreiding van de bestaande - dient gelijktijdig met de geplande en aangevraagde werken uitgevoerd te worden.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone behoort tot de categorie bedrijvigheid (Besluit van de VI.R. 11/04/08)

Deze bufferzone dient om:

- Het bedrijf visueel af te schermen en in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen.
- een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. het landschap
- de nodige voorzieningen te kunnen aanleggen voor het vertraagd afvoeren van het hemelwater afkomstig van de verharde oppervlakten en gebouwen
- te beletten dat het bedrijf zijn activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting,...) uitbreidt naar aanpalende percelen

**VERORDENEND***Stedenbouwkundige voorschriften***TOELICHTEND**

toelichting en visie

Binnen de bufferstrook is het verboden te bouwen of te stapelen, met uitzondering van algemene nutsvoorzieningen.

Binnen de zone is enige vorm van verharding verboden met uitzondering van de toegangen aangeduid in overlay met zwarte pijl.

Ter hoogte van de Bedelfstraat kan de uitgang behouden blijven als nooduitgang - aangeduid met een zwarte dubbele pijl op het plan. Deze uitgang kan niet als permanente toegang gebruikt worden en heeft een max; breedte van 9m

Ter hoogte van de Rakestraat kan een toegang voorzien worden met een maximale breedte van 12m. De toegang is symbolisch aangeduid op plan met een zwarte pijl in overlay en kan max. 20m t.o.v. zijn as verschoven worden.

## Zone 4: landbouwzone

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 1. Bestemmingsvoorschrift

Deze zone is bestemd voor landbouw en landbouwgerelateerde functies, met uitzondering van stallingen voor dieren.

#### 2. Inrichtingsvoorschriften

In deze zone kunnen constructies voorzien worden die noodzakelijk zijn voor de landbouw zoals waterberging, loodsen, serres, en andere constructies.

##### 2.1. Inplanting

De afstand tot de perceelgrens dient minimaal gelijkte zijn aan de kroonlijsthoogte of, indien geen kroonlijst, de hoogte van de constructie. Er dient steeds min. 1m tot de perceelsgrens te worden gerespecteerd.

Stallingen voor dieren kunnen niet ingeplant worden.

Deze zone behoort tot de categorie landbouw (Besluit van de VI.R. 11/04/08)

## Zone 5: openbaar domein

### VERORDENEND

*Stedenbouwkundige voorschriften*

#### 1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en zijn aanverwante voorzieningen en vrije ruimten.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone behoort tot de categorie wonen (Besluit van de VI.R. 11/04/08)





# Bijlage