

ART 4.4

ART 4.8

ART 4.12

ART 4.10

ART 4.10

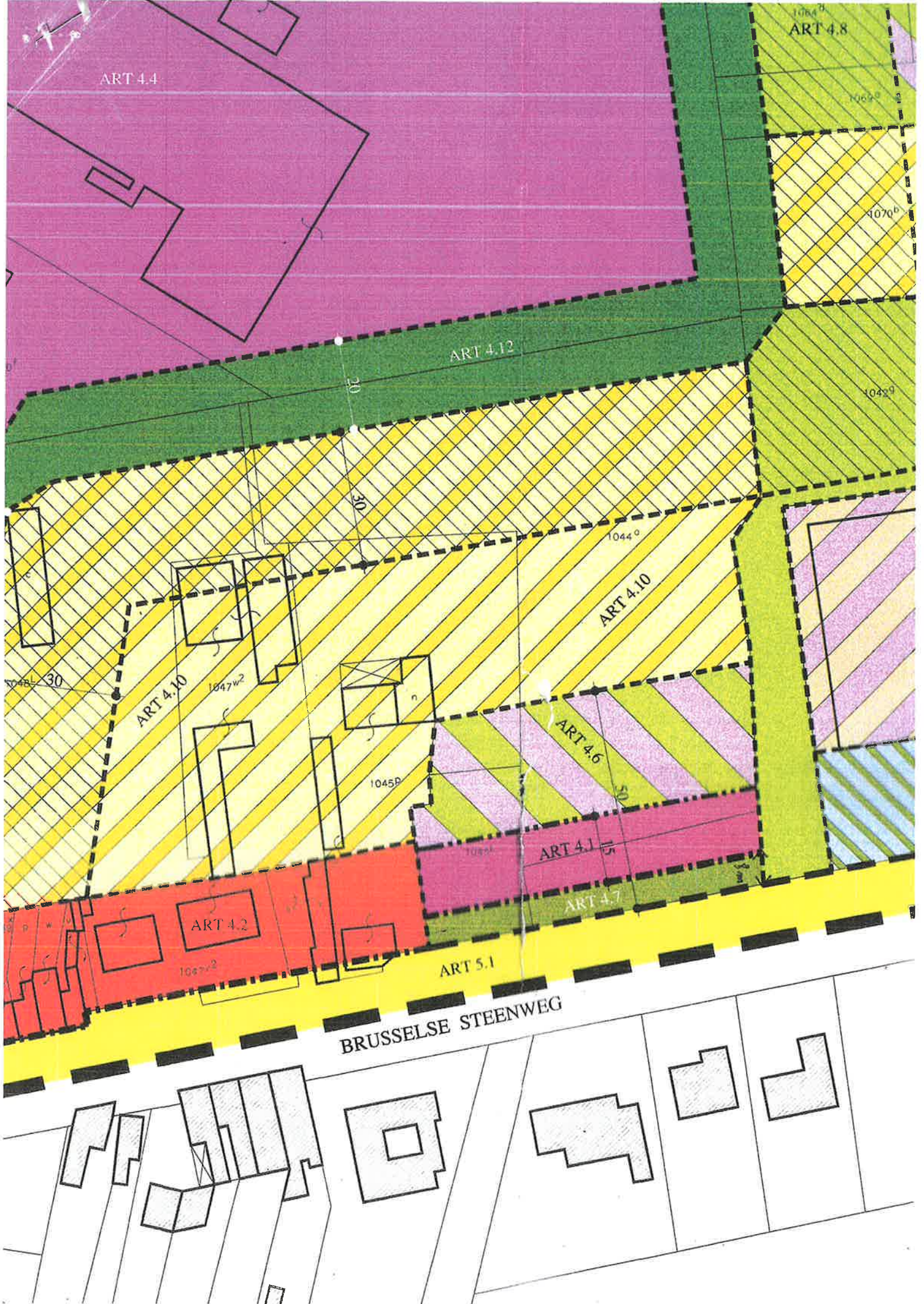
ART 4.6

ART 4.1

ART 4.2

ART 5.1

BRUSSELSE STEENWEG



**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN, GEVOEGD AAN DE AANVRAAG
VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING: VERKAVELINGSAANVRAAG**

WETTEREN, 1^{ste}. Afd. (Wetteren) Sie. G nrs. 1044 g en 1042 n

Volgens R.U.P. "Neerhonderd"

Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan, met uitzondering van:
afgraven van het talud aan straatzijde.
ophogen van het terrein zoals weergegeven op terreinprofiel AA'

Afsluitingen:

op de laterale perceelsgrenzen kan een tuinmuur of groene scheiding (haag) of draadafsluiting toegestaan worden met een maximale hoogte van 2m

- Op de achterste perceelsgrens mag enkel een scheiding aangebracht worden in de vorm van hagen of draadafsluitingen.
- Aan de rooilijn dient een afsluiting geplaatst die een structurele scheiding vormt tussen het openbaar domein en het privaat domein, de opritten voor loten 1 en 2 worden samengenomen en hebben een maximum breedte van 7,50m, de toegang tot lot 3 heeft een maximum breedte van 4,50m

Visuele media: niet verlichte publiciteitsinrichtingen in functie van de nevenactiviteit zijn mogelijk indien beperkt tot 4m² en aangebracht op de gevel van de woning. Het architecturaal karakter van de woning mag hierdoor niet in het gedrang gebracht worden.

Zonnepanelen en zoneboilers kunnen op de daken van de gebouwen aangebracht worden indien zijn hierin geïntegreerd zijn.

Bij elk woning moet bij de bouwaanvraag een regenwaterput en septische put voorzien worden.

Bebouwbare zone (zie legende op plan, zone 4.1 volgens RUP)

In deze zone gelden volgende stedenbouwkundige voorschriften:

1. Bestemming

Hoofdbestemming: wonen

Nevenbestemming: kleinschalige complementaire activiteit: handel, horeca en diensten op het gelijkvloers in toegelaten in zoverre zij niet milieubelastend is voor de omgeving en betrokken is op de buurt. De bebouwde oppervlakte, ingenomen door activiteit, mag maximaal 50% van het gelijkvloers bedragen. De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie. Een commerciële functie alleen is niet toegelaten.

Wanneer de zone voor artikel 4.1 gekoppeld is met de zone voor artikel 4.6: "Zone voor ambachtelijke activiteiten met lagere dichtheid", kan de voorziene bebouwing van artikel 4.1 volledig ingenomen worden door een toonzaalfunctie. Wonen wordt dan de nevenbestemming. De inrichting van de bebouwing blijft wel volgens de voorschriften van artikel 4.1.

2. Inrichting

2.1. Bebouwingswijze

Vrijstaande bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan, met een maximale diepte van 15m.

2.2. Inplanting van de gebouwen

De voorgevel wordt naar de straat gericht en ligt op min. 8m achter de rooilijn. Het gebouw moet wel ingeplant worden binnen de zone tussen de 8m en de 23m achter de rooilijn.

De bouwvrije zijdelingse zones bedragen min. 3m indien niet voor ambachtelijke activiteiten in de achterliggende zone wordt geopteerd. Indien de bouwvrije zijdelingse strook slechts 3m bedraagt, is het nadien niet meer mogelijk om in de achterliggende zone ambachtelijke activiteiten in te planten. Hiervoor moet de bouwvrije zijdelingse ruimte naast de woning of toonzaal minimaal 4m aan beide zijden bedragen.

Maximaal 2 bouwlagen. De bouwhoogte bedraagt minimaal 5 meter en maximaal 7 meter. In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht.

De hoofdbouwzone bedraagt maximaal 11m met een zone voor bijgebouwen van maximaal 4m. De bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt minimaal 2m en maximaal 4m en wordt afgedekt met een plat dak.

De vloerpeil ligt max. op 0,3 meter boven straatniveau.

2.3. Dakvorm

De dakvorm is vrij voor alleenstaande woningen binnen het minimale en maximale gabariet.

2.4. Inrichting van de niet-bebouwde delen

Voor de voortuinen, zie verder.

In de bouwvrije zijdelingse stroken kunnen geen constructies opgericht worden, enkel een pad/oprit rondom de woning geïntegreerd in de groenaanleg is mogelijk.

Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Ook een eventueel terras dient binnen deze strook te worden aangelegd.

Indien geen ambachtelijke activiteiten in de tuinzone voorzien worden dan kunnen in de tuinzone noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten de bouwzone (hoofdbouw, bijgebouw, gebouw voor ambachtelijke activiteit met lage dichtheid) dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Zie verder.

2.5. Materialen

De bouwmaterialen moeten voldoen aan het streekeigen karakter. De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen. Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande zijgevels van gebouwen moeten zoals de andere gevels worden behandeld voor wat de keuze der materialen en de afwerking betreft. De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

Tuinzone en zijdelingse bouwvrije stroken en zone voor ambachtelijke bedrijven met lagere dichtheid (zie legende op plan, zone 4.6 volgens RUP)

Deze legende benaming wordt in overeenstemming gebracht met het RUP en wordt gewijzigd als volgt:

Zone voor ambachtelijke bedrijven met lagere dichtheid.

In deze zone gelden volgende stedenbouwkundige voorschriften:

1. Bestemming:

Hoofdbestemming: de zone is bestemd als zone voor kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid. De voorgestelde functie mag geen milieubelasting opleveren voor de woonomgeving.

Nevenbestemming: binnen het volume van de hoofdbestemming kan een toonzaalfunctie worden ingericht. De functie van toonzaal moet steeds verbonden zijn met de hoofdactiviteit en er duidelijk ondergeschikt aan zijn. Een commerciële functie alleen wordt niet toegestaan.

2. Inrichting:

2.1. Inplanting van de bebouwing

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de afgebakende bebouwbare zone (vanaf 23m achter de rooilijn tot de achterste perceelsgrens van loten 1, 2 en 3) en mag maximaal 70% innemen van elk lot.

De gebouwen moeten minstens 4m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen houden.

2.2. Afmetingen van de bebouwing

De bebouwing telt maximaal 1 bouwlaag.

De bouwhoogte wordt bepaald volgens de noodwendigheden van het bedrijf. Bij de bouwaanvraag moet het bedrijf een verklarende nota voegen met een verantwoording van de gevraagde bouwhoogte. Het college van Burgemeester en Schepenen doet uitspraak over de inpassing in de omgeving volgens de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving.

2.3. Dakvorm van de gebouwen

Dakhelling gelegen tussen de 0° en 40°.

2.4. Materialen

De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen.

Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande zijgevels van gebouwen moeten zoals de voorgevels worden behandeld voor wat de keuze der materialen en de afwerking betreft.

2.5. Inrichting van de niet-bebouwde delen (minimaal 40% van de aangeduide zone):

Maximaal 20% van de niet-bebouwde delen kan worden ingericht als verharding voor parkeergelegenheid en minimaal 80% van de niet-bebouwde delen als groenvoorziening. Bouwwerken en/of opslag zijn niet toegelaten in de delen buiten de toegelaten bebouwing. Bij elke bouwaanvraag wordt een gedetailleerd groenaanlegplan bijgevoegd met aanduiding van de parkeergelegenheden en wegenis en de groenaanplantingen volgens de beschreven toegelaten percentages en met een verklaring dat de groenaanleg binnen de twaalf maanden na de ingebruikname van de bouwwerken zal uitgevoerd zijn. Ook het groenaanlegplan moet door het College van Burgerneester en Schepenen worden goedgekeurd.

Binnen deze zone mag een beperkte tuinberging, garage, bergingen of serres opgericht worden op voorwaarde dat enkel geventileerd wordt voor een woning als hoofdbestemming, en ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen.

Indien gekozen wordt voor een gebouw voor ambachtelijke activiteiten zijn alle andere losstaande bijgebouwen verboden.

Voortuinzone (zie legende op plan, Art. 4.7 volgens het RUP)

1. Bestemming:

Deze zone, grenzend aan de rooilijn, is uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en de aanplanting van hoog- en laagstammig groen.

2. Inrichting

2.1. Bebouwing

Bouwwerken zijn niet toegelaten in deze zone.

Van deze bepaling mag uitsluitend afgeweken worden ter realisatie van de verharding van opritten, parkeergelegenheid, voetpaden en terrassen.

2.2. Inrichting van de strook

De aanleg van deze zone moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld. Een beplanting is verplichtend op minimaal 70% van de oppervlakte van de zone per lot. De verharding bedraagt maximaal 30% van de oppervlakte van de voortuinstrook per lot. De verharding voor opritten en parkeerplaatsen moet bestaan uit waterdoorlatende materiaal. Het plaatsen van septische putten of regenwaterputten is niet mogelijk in deze zone.

De voorwaarden zoals opgevolgd door de nutsmaatschappijen zijn stipt na te leven.

De voorwaarden zoals opgelegd door de dienst patrimonium en AWV dienen stipt nageleefd te worden.

De vervreemding van de loten is slechts mogelijk na het verkrijgen van verkoopbaarheidsattest, hiervoor moeten alle voorwaarden voldaan zijn inclusief het verwijderen van de talud aan de voorzijde van het perceel en het slopen van de stalling achteraan lot 1.

De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Imewo voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkavelingen/industriële verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder voor AARDGAS, via http://www.eandis.be/eandis/verkaveling_imewo_gas.htm en voor ELEKTRICITEIT, via http://www.eandis.be/eandis/verkaveling_imewo_elec.htm.

Openbaar onderzoek

De aanvraag diende niet openbaar gemaakt te worden.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het gemotiveerd advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 26/10/2012 HET VOLGENDE :

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften dienen vervangen als volgt:

De voorschriften uit RUP Neerhonderd zoals goedgekeurd door de minister op 20 december 2002 blijven van toepassing vormen het uitgangspunt van de stedenbouwkundige voorschriften van deze verkaveling.

Algemeen

Reliefwijzigingen worden niet toegestaan, met uitzondering van:

afgraven van het talud aan straatzijde.

ophogen van het terrein zoals weergegeven op terreinprofiel AA'

Afsluitingen:

op de laterale perceelsgrenzen kan een tuinmuur of groene scheiding (haag) of draadafsluiting toegestaan worden met een maximale hoogte van 2m

Op de achterste perceelsgrens mag enkel een scheiding aangebracht worden in de vorm van hagen of draadafsluitingen.

Aan de rooilijn dient een afsluiting geplaatst die een structurele scheiding vormt tussen het openbaar domein en het privaat domein, de opritten voor loten 1 en 2 worden samengenomen en hebben een maximum breedte van 7,50m, de toegang tot lot 3 heeft een maximum breedte van 4,50m

Visuele media: niet verlichte publiciteitsinrichtingen in functie van de nevenactiviteit zijn mogelijk indien beperkt tot 4m² en aangebracht op de gevel van de woning. Het architecturaal karakter van de woning mag hierdoor niet in het gedrang gebracht worden.

Zonnepanelen en zoneboilers kunnen op de daken van de gebouwen aangebracht worden indien zijn hierin geïntegreerd zijn.

Bij elk woning moet bij de bouwaanvraag een regenwaterput en septische put voorzien worden.

Bebouwbare zone (zie legende op plan, zone 4.1 volgens RUP)

In deze zone gelden volgende stedenbouwkundige voorschriften:

3. Bestemming

Hoofdbestemming: wonen

Nevenbestemming: kleinschalige complementaire activiteit: handel, horeca en diensten op het gelijkvloers in toegelaten in zoverre zij niet milieubelastend is voor de omgeving en betrokken is op de buurt. De bebouwde oppervlakte, ingenomen door activiteit, mag maximaal 50% van het gelijkvloers bedragen. De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie. Een commerciële functie alleen is niet toegelaten.

Wanneer de zone voor artikel 4.1 gekoppeld is met de zone voor artikel 4.6: "Zone voor ambachtelijke activiteiten met lagere dichtheid", kan de voorziene bebouwing van artikel 4.1 volledig ingenomen worden door een toonzaalfunctie. Wonen wordt dan de nevenbestemming. De inrichting van de bebouwing blijft wel volgens de voorschriften van artikel 4.1.

4. Inrichting

4.1. Bebouwingwijze

Vrijstaande bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan, met een maximale diepte van 15m.

4.2. Inplanting van de gebouwen

De voorgevel wordt naar de straat gericht en ligt op min. 8m achter de rooilijn. Het gebouw moet wel ingeplant worden binnen de zone tussen de 8m en de 23m achter de rooilijn.

De bouwvrije zijdelingse zones bedragen min. 3m indien niet voor ambachtelijke activiteiten in de achterliggende zone wordt geopteerd. Indien de bouwvrije zijdelingse strook slechts 3m bedraagt, is het nadien niet meer mogelijk om in de achterliggende zone ambachtelijke activiteiten in te planten. Hiervoor moet de bouwvrije zijdelingse ruimte naast de woning of toonzaal minimaal 4m aan beide zijden bedragen.

Maximaal 2 bouwlagen. De bouwhoogte bedraagt minimaal 5 meter en maximaal 7 meter. In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht.

De hoofdbouwzone bedraagt maximaal 11m met een zone voor bijgebouwen van maximaal 4m. De bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt minimaal 2m en maximaal 4m en wordt afgedekt met een plat dak.

De vloerpeil ligt max. op 0,3 meter boven straatniveau.

4.3. Dakvorm

De dakvorm is vrij voor alleenstaande woningen binnen het minimale en maximale gabariet.

4.4. Inrichting van de niet-bebouwde delen

Voor de voortuinen, zie verder.

In de bouwvrije zijdelingse stroken kunnen geen constructies opgericht worden, enkel een pad/oprit rondom de woning geïntegreerd in de groenaanleg is mogelijk.

Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Ook een eventueel terras dient binnen deze strook te worden aangelegd.

Indien geen ambachtelijke activiteiten in de tuinzone voorzien worden dan kunnen in de tuinzone noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten de bouwzone (hoofdbouw, bijgebouw, gebouw voor ambachtelijke activiteit met lage dichtheid) dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Zie verder.

4.5. Materialen

De bouwmaterialen moeten voldoen aan het streekeigen karakter. De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen, Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande zijgevels van gebouwen moeten zoals de andere gevels worden behandeld voor wat de keuze der materialen en de afwerking betreft. De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

Tuinzone en zijdelingse bouwvrije stroken en zone voor ambachtelijke bedrijven met lagere dichtheid (zie legende op plan, zone 4.6 volgens RUP)

Deze legende benaming wordt in overeenstemming gebracht met het RUP en wordt gewijzigd als volgt:

Zone voor ambachtelijke bedrijven met lagere dichtheid.

In deze zone gelden volgende stedenbouwkundige voorschriften:

3. Bestemming:

Hoofdbestemming: de zone is bestemd als zone voor kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid. De voorgestelde functie mag geen milieubelasting opleveren voor de woonomgeving.

Nevenbestemming: binnen het volume van de hoofdbestemming kan een toonzaalfunctie worden ingericht. De functie van toonzaal moet steeds verbonden zijn met de hoofdactiviteit en er duidelijk ondergeschikt aan zijn. Een commerciële functie alleen wordt niet toegestaan.

4. Inrichting:

2.6. Inplanting van de bebouwing

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de afgebakende bebouwbare zone (vanaf 23m achter de rooilijn tot de achterste perceelsgrens van loten 1, 2 en 3) en mag maximaal 70% innemen van elk lot.

De gebouwen moeten minstens 4m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen houden.

2.7. Afmetingen van de bebouwing

De bebouwing telt maximaal 1 bouwlaag.

De bouwhoogte wordt bepaald volgens de noodwendigheden van het bedrijf. Bij de bouwaanvraag moet het bedrijf een verklarende nota voegen met een verantwoording van de gevraagde bouwhoogte. Het college van Burgemeester en Schepenen doet uitspraak over de inpassing in de omgeving volgens de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving.

2.8. Dakvorm van de gebouwen

Dakhelling gelegen tussen de 0° en 40°.

2.9. Materialen

De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen. Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande zijgevels van gebouwen moeten zoals de voorgevels worden behandeld voor wat de keuze der materialen en de afwerking betreft.

2.10. Inrichting van de niet-bebouwde delen (minimaal 40% van de aangeduide zone):

Maximaal 20% van de niet-bebouwde delen kan worden ingericht als verharding voor parkeergelegenheid en minimaal 80% van de niet-bebouwde delen als groenvoorziening. Bouwwerken en/of opslag zijn niet toegelaten in de delen buiten de toegelaten bebouwing. Bij elke bouwaanvraag wordt een gedetailleerd groenaanlegplan bijgevoegd met aanduiding van de parkeergelegenheden en wegenis en de groenaanplantingen volgens de beschreven toegelaten percentages en met een verklaring dat de groenaanleg binnen de twaalf maanden na de ingebruikname van de bouwwerken zal uitgevoerd zijn. Ook het groenaanlegplan moet door het College van Burgemeester en Schepenen worden goedgekeurd. Binnen deze zone mag een beperkte tuinberging, garage, bergingen of serres opgericht worden op voorwaarde dat enkel geopteerd wordt voor een woning als hoofdbestemming, en worden opgenomen binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen.

Indien gekozen wordt voor een gebouw voor ambachtelijke activiteiten zijn alle andere losstaande bijgebouwen verboden.

Voortuinzone (zie legende op plan, Art. 4.7 volgens het RUP)

3. Bestemming:

Deze zone, grenzend aan de rooilijn, is uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en de aanplanting van hoog- en laagstammig groen.

4. 2. Inrichting

2.3. Bebouwing

Bouwwerken zijn niet toegelaten in deze zone. Van deze bepaling mag uitsluitend afgeweken worden ter realisatie van de verharding van opritten, parkeergelegenheid, voetpaden en terrassen.

2.4. Inrichting van de strook

De aanleg van deze zone moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld. Een beplanting is verplichtend op minimaal 70% van de oppervlakte van de zone per lot. De verharding bedraagt maximaal 30% van de oppervlakte van de voortuinstrook per lot. De verharding voor opritten en parkeerplaatsen moet bestaan uit waterdoorlatende materiaal. Het plaatsen van septische putten of regenwaterputten is niet mogelijk in deze zone.

4. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE BOUWGBIEDEN

Art. 4.1. Zone voor wonen in vrijstaande of gekoppelde bebouwing

1. Bestemming

Hoofdbestemming: Wonen

Nevenbestemming: Kleinschalige complementaire activiteit: handel, horeca en diensten op het gelijkvloers is toegelaten in zoverre zij niet milieubelastend is voor de omgeving en betrokken is op de buurt. De bebouwde oppervlakte, ingenomen door de activiteit, mag maximaal 50% van het gelijkvloers bedragen. Nieuwe nevenbestemmingen langs de Zuidlaan kunnen slechts worden toegestaan nadat de Zuidlaan als primaire weg II werd ingericht met de aanleg van ventwegen.

Wanneer de zone voor artikel 4.1 gekoppeld is met de zone voor artikel 4.6: "Zone voor ambachtelijke activiteiten met lagere dichtheid", kan de voorziene bebouwing van artikel 4.1 volledig ingenomen worden door een toonzaalfunctie. Wonen wordt dan de nevenbestemming. De inrichting van de bebouwing blijft wel volgens de voorschriften van artikel 4.1.

2. Inrichting

2.1. Bebouwingswijze

Vrijstaande of gekoppelde bebouwing.

2.2. Inplanting van de gebouwen bij nieuwbouw, vervangingsbouw en/of uitbreidingen

- a) Voorgevel of naar de straat gerichte gevel van een hoekgebouw: volgens de voorgevelbouwlijn op het bestemmingsplan. De bouwlijn is geen verplichte bouwlijn maar een uiterste bouwlijn. Bij koppelbouw moet de voorgevelbouwlijn in het verlengde liggen van de eerst vergunde voorgevelbouwlijn.
- b) Buiten een bouwvrije zijtuinstrook van minimaal 3m breedte, gemeten vanaf de zijgrens van het perceel.
- c) Vrijstaande achtergevel:

Binnen de aanduiding op het bestemmingsplan. De achtergevel moet steeds op minimum 10m van de achterste perceelsgrens gelegen zijn.
- d) Aantal bouwlagen: maximaal 2 bouwlagen. In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht.
- e) Kroonlijsthoogte:

Volgens de ruimtelijke draagkracht van de woningen in de directe omgeving. Het College van Burgemeester en schepenen doet uitspraak over de integratie van de aanvraag in zijn omgeving. In geval van koppelbouw moet de kroonlijst aansluiten op de eerst vergunde kroonlijsthoogte.

2.3. Dakvorm

De dakvorm is vrij voor alleenstaande woningen. Bij gekoppelde bebouwing volgt de tweede vergunde dakvorm de eerst vergunde. Minstens de dakhelling van het voorste dakvlak moet gelijk zijn en in elkaar verlengde liggen.

Het College van Burgemeester en schepenen doet uitspraak over de integratie van de aanvraag in zijn omgeving.

2.4. Inrichting van de niet-bebouwde delen

Volgens de voorschriften van art. 4.7. "zone voor voortuinen voor de niet-bebouwde delen tussén de voorgevel van de woning en de rooilijn; en volgens de voorschriften van art. 4.8 "zone voor tuinen" voor de niet-bebouwde delen achter de woning.

2.5. Materialen

De bouwmaterialen moeten voldoen aan het streekeigen karakter. De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen. Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande zijgevels (ook gemeenschappelijke muren) van gebouwen moeten zoals de andere gevels worden behandeld voor wat de keuze der materialen en de afwerking betreft.

In het geval van koppelbouw moeten de materialen aansluiten bij de materialen van de eerst vergunde woning.

Het College van Burgemeester en schepenen doet uitspraak over de integratie van de aanvraag in zijn omgeving.

Art. 4.2: Zone voor Wonen

1. Bestemming

Hoofdbestemming: Woongebouwen

Nevenbestemming: Kleinschalige complementaire activiteit: handel, horeca en diensten op het gelijkvloers is toegelaten voor maximaal 50%, in zoverre zij niet schadelijk is voor de omgeving en betrokken is op de buurt, evenals landbouw. Het College van Burgemeester en Schepenen doet hierover uitspraak bij gemotiveerd advies. Nieuwe nevenbestemmingen langs de Zuidlaan kunnen slechts worden toegestaan nadat de Zuidlaan als primaire weg II werd ingericht met de aanleg van ventwegen.

2. Inrichting

2.1. Inplanting van de gebouwen

1. Gevelbreedte volgens perceelbreedte met een maximum van 15m, maar rekening houdend met een bouwvrije zijtuinstrook van minimaal 3m breedte, gemeten vanaf de zijgrens van het perceel, indien de bebouwing niet strekt van zijgrens tot zijgrens.

- De beplantingen bestaan maximaal uit 25% uitheems plantgoed.

Art. 4.6: Zone voor Ambachtelijke Activiteiten met lagere dichtheid.

1. Bestemming:

Hoofdbestemming: de zone is bestemd als zone voor kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid. De voorgestelde functie mag geen milieubelasting opleveren voor de woonomgeving. Nieuwe ambachtelijke bedrijvigheid kan slechts worden toegestaan nadat de Zuidlaan als primaire weg II werd ingericht.

Nevenbestemming: binnen het volume van de hoofdbestemming kan een toonzaalfunctie worden ingericht. De functie van toonzaal moet steeds verbonden zijn met de hoofdactiviteit en er duidelijk onderscheid is aan zijn. Een commerciële functie alleen wordt niet toegestaan.

2. Inrichting:

2.1. Inplanting van de bebouwing

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de afgebakende bebouwbare zone en mag maximaal 70% innemen van het perceel (per eigendom).

De gebouwen moeten minstens 4m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen houden. Mits gemeenschappelijke akkoord van beide eigenaars, kunnen gebouwen gekoppeld worden op de perceelsgrens.

2.1. Afmetingen van de bebouwing

De bebouwing telt maximaal 1 bouwlaag.

De bouwhoogte wordt bepaald volgens de noodwendigheden van het bedrijf. Bij de bouwaanvraag moet het bedrijf een verklarende nota voegen met een verantwoording van de gevraagde bouwhoogte. Het college van Burgemeester en Schepenen doet uitspraak over de inpassing in de omgeving volgens de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving.

2.2. Dakvorm van de gebouwen

Dakhelling gelegen tussen de 0° en 40°.

2.3. Materialen

De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen.

Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande zijgevels van gebouwen moeten zoals de voorgevels worden behandeld voor wat de keuze der materialen en de afwerking betreft.

2.4. Inrichting van de niet-bebouwde delen (minimaal 40% van de aangeduide zone):

Maximaal 20% van de niet-bebouwde delen kan worden ingericht als verharding voor parkeergelegenheid en minimaal 80% van de niet-bebouwde delen als groenvoorziening. Bouwwerken en/of opslag zijn niet toegelaten in de delen buiten de toegelaten bebouwing.

Bij elke bouwaanvraag wordt een gedetailleerd groenaanlegplan bijgevoegd met aanduiding van de parkeergelegenheden en wegenis en de groenaanplantingen volgens de beschreven toegelaten percentages en met een verklaring dat de groenaanleg binnen de twaalf maanden na de ingebruikname van de bouwwerken zal uitgevoerd zijn. Ook het groenaanlegplan moet door het College van Burgemeester en Schepenen worden goedgekeurd.

De controle op de uitvoering van de groenaanleg wordt geregeld door de gemeente.

Art. 4.7: Zone voor Voortuinen.

1. Bestemming

Deze zone, grenzend aan de rooilijn, is uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en de aanplanting van hoog- en laagstammig groen.

2. Inrichting

2.1. Bebouwing

Bouwwerken zijn niet toegelaten in deze zone. Van deze bepaling mag uitsluitend afgeweken worden ter realisatie van de verharding van opritten, parkeergelegenheid, voetpaden en terrassen.

2.2. Inrichting van de strook

De aanleg van deze zone moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld. Een beplanting is verplichtend op minimaal 70% van de oppervlakte van de zone per eigendom. De verharding bedraagt maximaal 30% van de oppervlakte van de voortuinstrook op het perceel per eigendom. De verharding voor opritten en parkeerplaatsen moet bestaan uit waterdoorlatende materiaal.

Art. 4.8.: Zone voor tuinen

1. Bestemming:

Deze zone is uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en aanplantingen van laag en hoogstammig groen. Waar de zone overlapt met de zone-non-aedifandi is geen enkele bebouwing of verharding toegestaan. Bestaande gebouwen die grotendeels gelgen zijn in de zone voor ambachtelijke activiteiten met lagere dichtheid kunnen behouden blijven. In de zone zonder overlapping zijn volgende bebouwingen toegestaan: bergplaatsen, garages, serres, tuinhuisjes voor zover ze achter en gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht.

