

### 8.3 Stedenbouwkundige voorschriften: bijzondere bepalingen

Kolom 1 van onderstaande tabel geeft de verordenende stedenbouwkundige voorschriften weer. Kolom 2 geeft verdere toelichting rond een aantal elementen uit de stedenbouwkundige voorschriften. Deze toelichting heeft bijkomende informatie bij het beoordelen van stedenbouwkundige vergunningen.

#### 8.3.1 Artikel 1: Centrumzone met gesloten karakter (gebiedscategorie wonen)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND	TOELICHTING
<p><b>I. Bestemming</b></p> <p><u>Hoofdbestemming:</u> Zone bestemd voor <u>huisvesting</u> onder de vorm van één- en meergezinswoningen. <u>Centrumfuncties</u> (zoals kantoorfunctie, vrije beroepen, dienstverlening, handel, horeca en kleinschalig ambacht) die compatibel blijven met de woonomgeving zijn eveneens toegelaten.</p> <p>Inrichtingen die door hun schaal of aard van de activiteiten de draagkracht van het centrum overschrijden en/of de rust en de veiligheid van het woonklimaat van de omgeving kunnen aantasten zijn verboden. Voor bestaande bedrijven die niet thuishoren binnen voornoemde toegelaten functies geldt een uitdovingsbeleid tot verval van de exploitatievergunning.</p> <p>Bijgebouwen in functie van berging, garages, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren zijn eveneens toegelaten. De eigenlijke bedrijfsvoering noch de woonfunctie zijn toegelaten in de bijgebouwen.</p> <p><b>II. Inrichting en beheer</b></p> <p><b>Bebouwingswijze</b> Gesloten bebouwing met uitzondering van bestaande toestandsituaties die</p>	<p>Onder dienstverlening worden bijvoorbeeld ook minicrêches verstaan.</p>

## VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

## TOELICHTING

een andere bouwwijze opleggen, bijvoorbeeld wanneer zich een vrije gevel (met zichten) bevindt op een naastliggend perceel.

**Inplanting hoofdgebouwen**

- Ten opzichte van de rooilijn: De voorbouwlijn bevindt zich op de rooilijn tenzij er zich op de aanpalende percelen een voortuinstrook bevindt. In dit geval wordt de voorbouwlijn gekozen in functie van een harmonische inpassing in de straat. In functie van architecturale accenten kan afgeweken worden van deze verplichting voor maximaal 30% van de gevellengte en voor zover de insprong niet meer dan 3 m bedraagt.
- Ten opzichte van de zijkavelgrens: Aanbouw verplicht tenzij de toestand op het aanpalend perceel dit onmogelijk maakt of wanneer op een aanpalend perceel een bouwvrije strook is voorzien. In voorkomend geval dient steeds een bouwvrije afstand van 3m te worden gerespecteerd.
- Ten opzichte van de achterkavelgrens: De afstand tot de achterkavelgrens is minstens 5m voor gelijkvloerse verdiepen, voor verdiepen minimum afstand van 1.5 maal de kroonlijsthoogte ter hoogte van de achtergevelbouwlijn. Bouwen op de achterkavelgrens is toegelaten voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is, voor zover geen bijkomende burenhinder wordt veroorzaakt en op voorwaarde dat de hoogte op de achterkavelgrens beperkt wordt tot 3m waarna het volume kan toenemen onder een hoek van maximaal 35°.

**Dimensionering hoofdgebouwen**

- Bouwdiepte: vrij voor gelijkvloers, maximum 12 m voor verdiepingen.
- Bouwhoogte: maximum 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 7m en een maximale nokhoogte van 13 meter ten opzichte van het referentiepeil. Het is toegelaten maximaal één verdiep onder het dak te voorzien.

**Dakvorm**

- Alle dakvormen tussen 0° en 60° zijn toegelaten.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND	TOELICHTING
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.</li> <li>• Wanneer dakkapellen en/of dakterrassen worden voorzien dient het dakvlak steeds te primeren.</li> </ul> <p><b>Bijgebouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inplanting achter het hoofdgebouw, op minimum 1m afstand t.o.v de perceelsgrenzen of op perceelgrens bij gekoppelde uitvoering.</li> <li>• Maximale kroonlijsthoogte 3m, maximale nokhoogte 4,5m, maximale oppervlakte 10m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>Niet bebouwde perceelsdelen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indien geen andere dan de woonbestemming wordt gerealiseerd, dienen de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel volledig ingericht te worden als tuin. Maximaal 1/3 van deze ruimte mag verhard worden in functie van tuinpaden, terrassen en bouwwerken die geen gebouwen zijn.</li> <li>• Indien een bedrijf bestaat of gerealiseerd zal worden mogen de hier bedoelde ruimten voor maximaal 75% van de oppervlakte verhard worden.</li> </ul> <p><b>Erfscheidingsen</b> Afsluitingen verplicht op alle niet bebouwde achter- en zijkavelgrenzen</p> <p><b>Ontsluiting</b> Ter hoogte van de <u>indicatieve aanduiding voor gemotoriseerd verkeer</u> is het toegelaten een ontsluiting ten aanzien van de interne circulatie van het woongebied aan te leggen. De startpunten zijn aangeduid met een pijl. De startpunten moeten op die plek gerealiseerd worden. Er is bij inrichting een asverschuiving van 5m langs weerskanten toegelaten ten opzichte van de ingetekende toestand. Het tracé zelf kan flexibel gekozen worden, maar met specifieke aandacht voor de privacy van de bewoners van aanpalende woonpercelen.</p>	<p>Het is niet de bedoeling hier doorgangswegen te voorzien die als sluiproute zouden kunnen gebruikt worden. Bij het inrichten van een volwaardige ontsluiting dient contact opgenomen te worden met de wegbeheerder van de aantakende weg.</p>

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND	TOELICHTING
<p>Binnen de <u>deelzone voor doorgang</u> is het toegelaten één volwaardige ontsluiting te voorzien voor gemotoriseerd verkeer ten aanzien van het achterliggende bedrijventerrein. Deze ontsluiting kan enkel een toegangsfunctie hebben en is bouwrij. Binnen deze zone mag niet gestapeld worden.</p> <p><b>Collectief groen</b> Bij nieuwe verkavelingen vanaf 20 kavels dient 5% van de totale oppervlakte als publiek toegankelijk groen te worden ingericht. Dit percentage kan verminderd worden tot 3% als daarnaast ook voldoende bestaand groen aanwezig is dat kan overgedragen worden (bv. dreven).</p>	<p>Voor verkavelingen met minder dan 20 loten kan door de gemeente eveneens de voorwaarde worden opgelegd om minstens 5% publiek toegankelijk groen te voorzien. Dit zal afhangen van de omstandigheden ter plaatse en moet worden beoordeeld bij de concrete behandeling van de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsaanvraag.</p>