

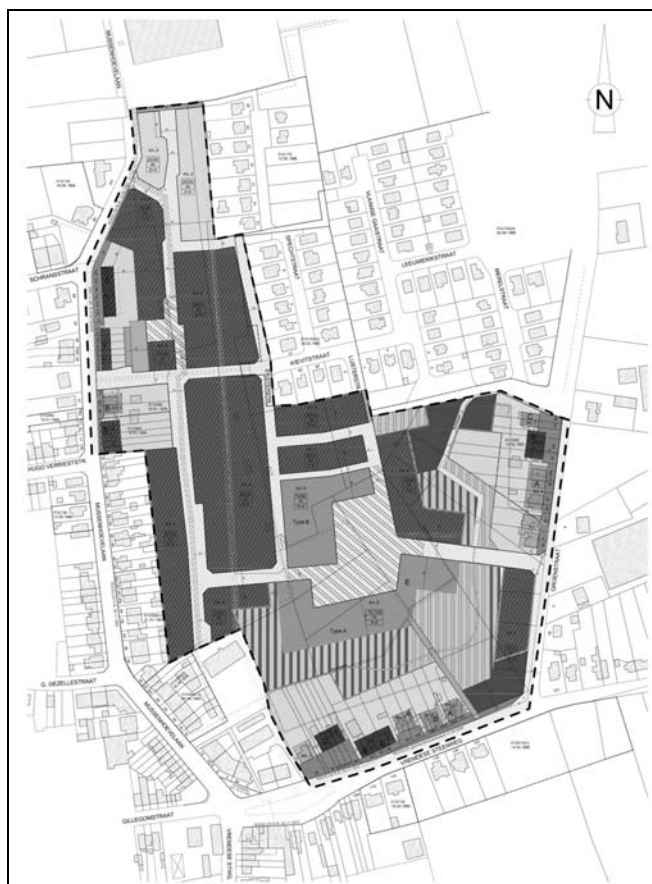
opmerking: afwijkingen toestaan voor inplanting  
bijgebouw op 1m van perceelgrenzen

# Gemeente Boechout

## Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Mussenhoeve

### Stedenbouwkundige voorschriften

Dossier BOE105



Opdrachtgevend bestuur:  
Gemeentebestuur van Boechout

11 januari 2011



Provincie : Antwerpen

Gemeente : Boechout

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Boechout  
Heuvelstraat 91  
2530 Boechout  
Tel. : 03 460.06.56

Ontwerper : IGEAN Dienstverlening  
Doornaardstraat 60, 2160 Wommelgem  
Tel. : 03 350.08.11  
Fax: 03/353.34.10  
E-mail: ontwerp@igean.be

Dossiergegevens : Projectnummer BOE105  
Opmaak: 22.08.2005  
Aangepast:  
09.12.2005 aan bespreking gemeente  
29.08.2006 aan bespreking gemeente  
14.09.2006 aan bespreking gemeente  
18.12.2006 aan bespreking gemeente na 1<sup>e</sup> plenaire vergadering  
07.05.2008 aan besprekingen gemeente  
03.06.2008 aan besprekingen gemeente  
18.08.2008 aan bespreking gemeente d.d. 23.06.2008  
31.10.2008 aan opmerkingen d.d. 13.10.2008  
24.06.2009 aan opmerkingen adviserende instanties MER-screening.  
02.12.2009 en 09.02.2010 aan opmerkingen 2<sup>e</sup> plenaire vergadering.  
05.05.2010 aan opmerkingen werkvergadering dd. 23.04.2010  
28.05.2010 aan opmerkingen werkvergadering dd. 21.05.2010  
11.01.2011 aanpassingen n.a.v. van openbaar onderzoek

E. Symens  
stedenbouwkundige

J. Van Hoydonck  
directeur-zaakvoerder

# Inhoud

<b>Artikel 0: Algemene bepalingen .....</b>	<b>6</b>
<b>0.1. Begripsomschrijvingen.....</b>	<b>6</b>
<b>0.2. Wijze van meten.....</b>	<b>7</b>
0.2.1. Bepaling van het bruto-bouwwolume .....	7
0.2.2. Diversen .....	8
<b>0.3. Algemeen geldende voorschriften .....</b>	<b>8</b>
0.3.1. Autogarages in de bouwvrije zijtuinstroken .....	8
0.3.2. Dakvensters en dakkapellen .....	8
0.3.3. Efscheidingen .....	9
0.3.4. Hellende op- en afritten .....	9
0.3.5. Kroonlijsten.....	9
0.3.6. Parkeerbepalingen bij nevenbestemmingen”kantoren en vrije beroepen”.....	10
0.3.7. Reclame .....	10
0.3.8. Toepassingsmodaliteiten van de bebouwingsvoorschriften.....	10
0.3.9. Uitsprongen uit het gevelvlak .....	10
0.3.10. Vergunde gebouwen en functies.....	10
0.3.11. Waterbeheer .....	11
0.3.12. Wijziging van het bodemreliëf .....	11
<b>Artikel 1: Zone voor vrijstaande woningen (buiten het projectgebied).....</b>	<b>12</b>
<b>1.1. Bestemming .....</b>	<b>12</b>
1.1.1. Hoofdbestemming .....	12
1.1.2. Nevenbestemming.....	12
<b>1.2. Bebouwing .....</b>	<b>12</b>
1.2.1. Bebouwingswijze .....	12
1.2.2. Plaatsing van de gebouwen .....	12
1.2.3. Afmetingen van de gebouwen.....	12
1.2.4. Welstand van de gebouwen .....	13
1.2.5. Aanleg van de strook.....	13
<b>1.3. Verkavelingsvoorschriften .....</b>	<b>13</b>
1.3.1. Minimumbreedte van de kavels.....	13
1.3.2. Minimumdiepte van de kavels .....	13
1.3.3. Vorm van de kavels .....	13
<b>Artikel 2: Zone voor gekoppelde woningen (binnen het projectgebied).....</b>	<b>14</b>
<b>2.1. Bestemming .....</b>	<b>14</b>
2.1.1. Hoofdbestemming .....	14
2.1.2. Nevenbestemming.....	14
<b>2.2. Bebouwing .....</b>	<b>14</b>
2.2.1. Bebouwingswijze .....	14
2.2.2. Plaatsing van de gebouwen .....	14
2.2.3. Afmetingen van de gebouwen.....	15
2.2.4. Welstand van de gebouwen .....	15
2.2.5. Aanleg van de strook.....	15
<b>Artikel 3: Zone voor gekoppelde woningen (buiten het projectgebied).....</b>	<b>16</b>
<b>3.1. Bestemming .....</b>	<b>16</b>
3.1.1. Hoofdbestemming .....	16

3.1.2. Nevenbestemming.....	16
<b>3.2. Bebouwing .....</b>	<b>16</b>
3.2.1. Bebouwingswijze .....	16
3.2.2. Plaatsing van de gebouwen .....	16
3.2.3. Afmetingen van de gebouwen.....	16
3.2.4. Welstand van de gebouwen .....	17
3.2.5. Aanleg van de strook.....	17
<b>3.3. Verkavelingsvoorschriften .....</b>	<b>18</b>
3.3.1. Minimumbreedte van de kavels.....	18
3.3.2. Minimumdiepte van de kavels .....	18
3.3.3. Vorm van de kavels .....	18
<b>Artikel 4: Zone voor gegroepeerde woningen (binnen het projectgebied).....</b>	<b>19</b>
<b>4.1. Bestemming .....</b>	<b>19</b>
4.1.1. Hoofdbestemming .....	19
4.1.2. Nevenbestemming.....	19
<b>4.2. Bebouwing .....</b>	<b>19</b>
4.2.1. Bebouwingswijze .....	19
4.2.2. Plaatsing van de gebouwen .....	19
4.2.3. Afmetingen van de gebouwen.....	20
4.2.4. Welstand van de gebouwen .....	20
4.2.5. Aanleg van de strook.....	20
<b>4.3. Beoordeling van de vergunningsaanvraag.....</b>	<b>20</b>
<b>Artikel 5: Zone voor woningen in aaneengesloten bebouwing (buiten het projectgebied).....</b>	<b>21</b>
<b>5.1. Bestemming .....</b>	<b>21</b>
5.1.1. Hoofdbestemming .....	21
5.1.2. Nevenbestemming.....	21
<b>5.2. Bebouwing .....</b>	<b>21</b>
5.2.1. Bebouwingswijze .....	21
5.2.2. Plaatsing van de gebouwen .....	21
5.2.3. Afmetingen van de gebouwen.....	22
5.2.4. Welstand van de gebouwen .....	22
5.2.5. Aanleg van de strook.....	23
<b>5.3. Verkavelingsvoorschriften .....</b>	<b>23</b>
5.3.1. Minimumbreedte van de kavels.....	23
5.3.2. Minimumdiepte van de kavels .....	23
5.3.3. Vorm van de kavels .....	23
<b>Artikel 6: Zone voor meergezinswoningen binnen het projectgebied .....</b>	<b>24</b>
<b>6.1. Bestemming .....</b>	<b>24</b>
<b>6.2. Bebouwing .....</b>	<b>24</b>
6.2.1. Bebouwingswijze .....	24
6.2.2. Autostaanplaatsen.....	25
6.2.3. Plaatsing van de gebouwen .....	25
6.2.4. Welstand van de gebouwen .....	25
<b>6.3. Aanleg van de zone.....</b>	<b>25</b>
<b>6.4. Beoordeling van de vergunningsaanvraag.....</b>	<b>25</b>
<b>Artikel 7: Zone voor meergezinswoningen buiten het projectgebied .....</b>	<b>26</b>

<b>7.1. Bestemming</b> .....	<b>26</b>
7.1.1. Hoofdbestemming .....	26
7.1.2. Nevenbestemming.....	26
<b>7.2. Bebouwing</b> .....	<b>26</b>
7.2.1. Bebouwingwijze .....	26
7.2.2. Plaatsing van de gebouwen .....	26
7.2.3. Afmetingen van de gebouwen.....	26
7.2.4. Welstand van de gebouwen .....	27
7.2.5. Aanleg van de strook.....	27
<b>7.3. Verkavelingsvoorschriften</b> .....	<b>27</b>
7.3.1. Minimumbreedte van de kavels.....	27
7.3.2. Minimumdiepte van de kavels .....	27
7.3.3. Vorm van de kavels.....	27
<b>Artikel 8: Voortuinstrook</b> .....	<b>28</b>
<b>8.1. Bestemming</b> .....	<b>28</b>
<b>8.2. Inrichting</b> .....	<b>28</b>
8.2.1. Verharding .....	28
8.2.2. Groenaanleg.....	28
8.2.3. Bebouwing en opslag materialen .....	28
<b>Artikel 9: Achtertuinstrook</b> .....	<b>29</b>
<b>9.1. Bestemming</b> .....	<b>29</b>
<b>9.2. Inrichting</b> .....	<b>29</b>
9.2.1. Aard en dichtheid van bebouwing .....	29
9.2.2. Plaatsing van de gebouwen .....	29
9.2.3. Bouwhoogte.....	29
9.2.4. Welstand van de gebouwen .....	30
9.2.5. Plaatsing van zwembaden .....	30
<b>Artikel 10: Zone voor autobergplaatsen</b> .....	<b>31</b>
<b>10.1. Bestemming</b> .....	<b>31</b>
<b>10.2. Inrichting</b> .....	<b>31</b>
10.2.1. Bebouwingwijze .....	31
10.2.2. Bouwhoogte.....	31
10.2.3. Welstand van de gebouwen .....	31
10.2.4. Aanleg van de zone.....	31
<b>Artikel 11: Zone voor openbaar wijkparkje en integraal waterbeheer</b> .....	<b>32</b>
<b>11.1. Bestemming</b> .....	<b>32</b>
<b>11.2. Inrichting</b> .....	<b>32</b>
11.2.1. Toegelaten constructies .....	32
11.2.2. Welstand van de bergplaatsen.....	32
11.2.3. Integraal waterbeheer, recreatieve en groene inrichting.....	32
<b>Artikel 12: Openbare speelzone</b> .....	<b>34</b>
<b>12.1. Bestemming</b> .....	<b>34</b>
<b>12.2. Inrichting</b> .....	<b>34</b>
12.2.1. Toegelaten constructies .....	34
12.2.2. Welstand van de bergplaatsen.....	34
12.2.3. Recreatieve en groene inrichting.....	34

<b>Artikel 13: Zone voor bos.....</b>	<b>35</b>
13.1. Bestemming .....	35
13.2. Inrichting .....	35
13.3. Beheer .....	35
<b>Artikel 14: Openbare wegenis .....</b>	<b>36</b>
14.1. Bestemming .....	36
14.2. Inrichting .....	36
<b>Artikel 15: Erfplein .....</b>	<b>37</b>
15.1. Bestemming .....	37
15.2. Inrichting .....	37
15.3. Beheer .....	37
<b>Artikel 16: Openbare weg voor langzaam verkeer .....</b>	<b>38</b>
16.1. Bestemming .....	38
16.2. Inrichting .....	38
<b>Artikel 17: Waterloop.....</b>	<b>39</b>
17.1. Bestemming .....	39
17.2. Inrichting .....	39
17.2.1. Toegelaten werken .....	39
17.2.2. Verboden werken .....	39
<b>Artikel 18: Indicatieve aanduiding tracé waterloop .....</b>	<b>41</b>
18.1. Bestemming .....	41
18.2. Inrichting .....	41
<b>Artikel 19: Overdruk normen inzake sociaal en bescheiden woonaanbod .....</b>	<b>42</b>
19.1. Bestemming .....	42
19.2. Sociaal en bescheiden woonaanbod.....	42
<b>Artikel 20: Overdruk zone non-aedificandi voor collector Aquafin.....</b>	<b>43</b>
20.1. Bestemming .....	43
20.2. Inrichting .....	43
<b>Artikel 21: Overdruk zone non-aedificandi voor NAVO-pijpleiding.....</b>	<b>44</b>
21.1. Bestemming .....	44
21.2. Inrichting .....	44
<b>Artikel 22: Bijzondere bepalingen: afwijking voor bijzondere gebouwen .....</b>	<b>45</b>

# Artikel 0: Algemene bepalingen

## 0.1. Begripsomschrijvingen

Naast de definities, zoals vermeld in art. 4.1.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt voor de toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften verstaan onder:

**Bergplaats, bergruimte:**

een gebouw of een ruimte in een gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf.

**Bescheiden woonaanbod:**

het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit:

- kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
- woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m<sup>3</sup>;
- overige woonegelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m<sup>3</sup>.

**Bijgebouw:**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

**Bezettingsgraad:**

De bezettingsgraad is de terreinbezetting uitgedrukt in procent.

**Bouwhoogte:**

Hoogte gemeten vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van de onderschikte bouwonderdelen, zoals schouwen en antennes.

**Deelzone:**

Een deelzone is een op het grafisch plan aangeduide bestemmingszone bestaande uit éénzelfde ononderbroken bestemming en waarvoor specifieke minimale en maximale woningdichtheden, maximale terreinbezetting en maximaal aantal bouwlagen wordt vastgelegd.

**Gebouw:**

Elke constructie, die een voor mensen toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte vormt.

**Gebouwgroep:**

minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen.

**Globaal project:**

Onder globaal project wordt een bouw- en/of verkavelingsproject verstaan dat als één project wordt aangevraagd. Het kan echter wel in fasen worden gerealiseerd.

**Hoofdbestemming van gebouw:**

bestemming van een gebouw voor meer dan 50% van het volume; afhankelijk van het artikel kan een groter aandeel van het volume geëist worden.

**Nevenbestemming van gebouw:**

bestemming van een gebouw voor minder dan 50% van het volume; afhankelijk van het artikel kan een kleiner aandeel van het volume geëist worden.

**Nokhoogte:**

afstand vanaf het straatniveau (maaiveld) tot aan de nok van het dak;

**Patioprincipe:**

Het concept waarbij woningen met een L-, U- vormige of volledig gesloten plattegrond een binnentuin omsluiten.

**Perceelsgrens:**

De grens van een perceel, overeenkomstig de kadastrale aanduidingen.

**Projectgebied:**

Het gedeelte van het plangebied waar op het moment van de goedkeuring van het RUP nog geen woningen of tuinen bestaan. In dit gebied worden de woningen en hun omgeving projectmatig, d.w.z. met vele woningen in één globaal project, ontwikkeld. Het betreft hier de woningbouw vervat in de hiernavolgende volgende artikelen 2, 4 en 6, samen met de realisatie van de nodige wegen en groenvoorzieningen.

**Sociaal woonaanbod:**

het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappij ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;
- zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd.

**Terreinbezetting:**

De terreinbezetting is de oppervlakte van de projectie van het hele gebouw (uitsprongen en terrassen inbegrepen) op de terreinoppervlakte.

**Terreinoppervlakte:**

De terreinoppervlakte wordt gevormd door de werkelijke perceelsoppervlakte(n).

**Tijdelijke constructie:**

een constructie die slechts voor een beperkte tijd wordt opgetrokken.

**Woning:**

elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

**Woningdichtheid:**

Het aantal woningen per oppervlakte-eenheid (meestal per hectare).

**Zone (of bestemmingszone):**

grondoppervlakte met eigen stedenbouwkundige voorschriften.

## 0.2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt als volgt gemeten:

### 0.2.1. Bepaling van het bruto-bouwwolume

Het bruto-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, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft. Wanneer ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen, dienen deze wel meegerekend te worden, aangezien ze niet als gewone kelder kunnen beschouwd worden. Als gewone kelder geldt bijvoorbeeld een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte.



## 0.2.2. Diversen

### **Afstand tot de perceelsgrens:**

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsgrens van het bouwperceel;

### **Afstand tot de zonegrens:**

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zonegrens zoals aangeduid op het plan;

### **Bodembezetting:**

in procent van de totale zone uitgedrukte oppervlakte van het gebouw aan de grond, inclusief buitenmuren;

### **Kroonlijsthoogte:**

vanaf het straatniveau (maaiveld) tot aan de bovenkant van de dakgoot.

## 0.3. Algemeen geldende voorschriften

### 0.3.1. Autogarages in de bouwvrije zijtuinstroken

In de bouwvrije zijtuinstrook mag een autogarage gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op plan aangeduid, voldoet aan volgende voorwaarden:

- plaatsing: de voorgevel op minimaal 5m achter de voorgevelbouwlijn, de zijgevel op de perceelsgrens; de achtergevel niet dieper dan de diepte van de aanpalende bouwstrook.
- hoogte: van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: 3 m
- gevelmaterialen: voorgevel: gevelsteen, natuursteen, sierbeploistering in lichte kleur, baksteen geveerd in lichte kleur; bij voorkeur wordt hetzelfde gevelmateriaal gebruikt als dat van het hoofdgebouw.
- dakvorm: plat dak
- een verklaring wordt voorgelegd die door de eigenaar van het aanpalende perceel van de zijgrens waarop de autogarage wordt opgericht, is ondertekend, waaruit blijkt:
  - dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager;
  - dat het hem bekend is dat, bij de oprichting op zijn perceel van een afzonderlijke autogarage, aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn en tot uitvoering ervan in hetzelfde gevelmateriaal.

### 0.3.2. Dakvensters en dakkapellen

a) Op vrijstaande gebouwen: steeds toegelaten.

b) Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen:

1) gevallen waarin oprichting is toegelaten:

- op het achterste dakvlak : steeds toegelaten
- op het driehoekig dakvlak van een schilddak: steeds verboden.
- op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40 graden overschrijdt.

2) plaats van oprichting: op 0,40m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.

3) afmetingen:

- maximum breedte: 1/3 van de gevelbreedte met een maximum van 3m per dakvenster en een onderlinge afstand van tenminste 2 m.
- maximum hoogte (bovenkant kroonlijst) : de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

### 0.3.3. Efscheidingen

#### In de bouwvrije zijtuinstrook en in de strook voor achtertuinen

In de bouwvrije zijtuinstrook en in de strook voor achtertuinen zijn enkel volgende afsluitingen toegelaten:

##### a. bij vrijstaande bebouwing:

draadafsluitingen en hagen, houten afsluitingen behoudens vlechtschermen. Hun maximale hoogte is 2 meter. Efscheidingen in prikkeldraad, betonplaten, houten palen met dwarsplanken, houten vlechtschermen en rietmatten en dergelijke zijn verboden.

##### b. bij gekoppelde, aaneengesloten en gegroepeerde bebouwing:

muurtjes in gevelsteen, houten afsluitingen behoudens vlechtschermen, draadafsluitingen en hagen. Hun maximale hoogte is 2 meter. Muurtjes in gevelsteen zijn slechts toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur tot maximaal 4 meter achter de achtergevel. Efscheidingen in prikkeldraad, betonplaten, houten palen met dwarsplanken, houten vlechtschermen en rietmatten en dergelijke zijn verboden.

Afsluitingen palend aan de zone voor wijkparkje en integraal waterbeheer (art. 11) kunnen enkel als draadafsluitingen, al dan niet begroeid met klimplanten, of als hagen met inheemse planten worden uitgevoerd.

#### In de bouwvrije voortuinstrook

In de bouwvrije voortuinstrook mogen enkel volgende efscheidingen worden geplaatst: muurtjes in gevelsteen, met een maximale hoogte van 40 cm; en/of hagen met een maximale hoogte van 2 meter.

In het verlengde van efscheidingen kunnen geïntegreerde brievenbussen of vrijstaande brievenbussen (maximumhoogte brievenbuskolom 1,50 m) worden geplaatst.

Efscheidingen in prikkeldraad, betonplaten, houten afsluitingen, houten palen met dwarsplanken, houten vlechtschermen en rietmatten en dergelijke zijn verboden.

### 0.3.4. Hellende op- en afritten

Op- en afritten met hellingen van meer dan 10% zijn zowel in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken als in de strook voor achtertuinen verboden.

### 0.3.5. Kroonlijsten

a) Bij vrijstaande gebouwen: Kroonlijst is niet verplicht.

b) Bij aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen : kroonlijsten zijn niet verplicht.

Hanggoten zijn ook toegelaten, met dien verstande dat de aangrenzende woning zich richt naar de reeds bestaande.

Bij gebruik van kroonlijsten: behalve de topgevels moeten alle vrijstaande gevels, die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelsgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met een oversteek van:

- 0,50 m aan de voorgevel van een hoofdgebouw;
- 0,20 m tot 0,50 m aan de overige gevels.

### **0.3.6. Parkeerbepalingen bij nevenbestemmingen "kantoren en vrije beroepen"**

Bij realisatie van de nevenbestemmingen "kantoren en vrije beroepen" in een woning wordt op privédomein steeds 1 parkeerplaats voorzien per 50 m<sup>2</sup> kantoorruimte, bijkomend aan deze van de woning. Binnen de perimeter van dit RUP zijn 2 parkeerplaatsen per nevenbestemming "kantoren en vrije beroepen" in een woning tevens het maximum.

### **0.3.7. Reclame**

Het plaatsen van reclameborden is verboden.

### **0.3.8. Toepassingsmodaliteiten van de bebouwingsvoorschriften**

De vergunningverlenende overheid kan afwijkingen op het profiel toestaan om een harmonische samenhang met de bestaande bebouwing mogelijk te maken, indien er in een huizenblok reeds een vergund of vergund geacht gebouw bestaat.

Indien er in de strook voor hoofdgebouwen meer dan één mogelijkheid voorzien is wat de kroonlijsthoogte, de dakhelling of het nokpeil betreft, kunnen de kroonlijsthoogte, de dakhelling of het nokpeil, zoals voorzien in de bouwaanvraag waarvoor het eerst vergunning wordt afgegeven, voor het gehele huizenblok waarvan het vergunde gebouw deel uitmaakt, bepalend zijn.

### **0.3.9. Uitsprongen uit het gevelvlak**

#### **Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing**

- uit de voorgevel:  
erkers, balkons, luifels: maximumuitsprong van 50 cm op minimum 2,5 m boven het trottoirniveau en op minimum 50 cm van het verlengde van elke scheidsmuur.
- uit de vrijstaande zijgevel: alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet bevinden in een bouwvrije zijtuinstrook.
- uit de achtergevel: terrassen, balkons:
  - ofwel op minimum 2 m afstand van elke perceelsgrens;
  - ofwel op de perceelsgrens met een ondoorzichtig scherm van min. 2 m hoogte;
  - erkers zijn verboden.

#### **Bij vrijstaande bebouwing**

Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet bevinden in een bouwvrije strook.

### **0.3.10. Vergunde gebouwen en functies**

Gebouwen die behoorlijk vergund of vergund geacht zijn kunnen behouden blijven in hun hoedanigheid, ook al stemmen ze niet overeen met de bestemmings- en/of inrichtingsvoorschriften.

Deze gebouwen kunnen buiten de opgelegde profielen en buiten de bouwzone gehandhaafd en verbouwd worden binnen het bestaande volume. Uitbreidingen zijn eveneens toegelaten, maar enkel binnen het voorgeschreven profiel en binnen de bouwzones, zoals voorzien op het grafisch plan.

Ook functies die behoorlijk vergund of vergund geacht zijn kunnen behouden blijven.

### **0.3.11. Waterbeheer**

Hemelwater en afvalwater dienen gescheiden afgevoerd te worden.

#### **Afvalwater**

Indien de woning niet is aangesloten op het gemeentelijk rioolnet, moet ze ten minste aangesloten zijn op een septic tank en/of een alternatief waterzuiveringssysteem.

Rechtstreekse lozing van het afvalwater in waterlopen is verboden.

### **0.3.12. Wijziging van het bodemreliëf**

Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen.

Hoogteverschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

# Artikel 1: Zone voor vrijstaande woningen (buiten het projectgebied)

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

## 1.1. Bestemming

### 1.1.1. Hoofdbestemming

Wonen in ééngezinswoningen. De hoofdbestemming maakt minstens 50 % uit van het volume.

### 1.1.2. Nevenbestemming

Kantoorruimtes, vrije beroepen, reca (restaurant en café, met uitzondering van bar-dancing), detailhandel, privé en openbare diensten en gemeenschapsuitrusting. De nevenbestemming is enkel toegelaten op de gelijkvloerse bouwlaag.

## 1.2. Bebouwing

### 1.2.1. Bebouwingswijze

Vrijstaand binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan.

### 1.2.2. Plaatsing van de gebouwen

#### a. Voorgevel, naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw:

Op de voorgevelbouwlijn getekend op het bestemmingsplan, ofwel binnen een strook van 3 m diepte, gemeten vanaf die bouwlijn en ermee evenwijdig.

#### b. Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel.

Buiten de bouwvrije zijtuinstrook van 3 m breedte, gemeten vanaf de zijgrens van het perceel en binnen de op plan aangeduide bouwstrook, behoudens autogarages zoals bepaald in artikel 0.3.1.

#### c. Vrijstaande achtergevel

Op min. 8 m achter de voorgevel en binnen de op het plan getekende bouwstrook. De afstand van de vrijstaande achtergevel tot de achtergrens van het perceel moet in elk geval min. 5 m bedragen, zonder dat hij evenwel kleiner mag zijn dan de hoogte van die gevel.

### 1.2.3. Afmetingen van de gebouwen

#### Hoofdgebouwen

a. Voorgevelbreedte: minimum 7 m.

b. Bouwhoogte:

- Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek : maximum 6 m.
- Nokhoogte max. 10m.

Bestaande gebouwen mogen in afwijking van het voorgeschreven profiel verbouwd worden binnen het bestaand bouwvolume. Uitbreidingen zijn toegelaten binnen het voorgeschreven profiel.

## **Bijgebouwen**

- Kroonlijsthoogte: maximum 3 m vanaf het maaiveld van openbare wegenis.

### **1.2.4. Welstand van de gebouwen**

#### **Dakvorm**

Schuin dak met hellingen tussen 25 en 60 graden. Gebogen dak toegelaten. Op uitbouwen is een plat dak toegelaten.

#### **Materialen**

##### **1. Voor gevels:**

alle gevels in gevelsteen, baksteen geverfd in lichte kleur; max. 50% mag worden afgewerkt in verduurzaamd hout, glad beton, natuursteen en sierbepoelstering in lichte kleur. Geen blinde gevels.

##### **2. Voor bedekking van de schuine daken:**

ofwel pannen, ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen, ofwel riet, ofwel zink.

### **1.2.5. Aanleg van de strook**

De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd volgens de voorschriften in art. 8 voortuinstrook en art. 9. achtertuinstrook.

## **1.3. Verkavelingsvoorschriften**

### **1.3.1. Minimumbreedte van de kavels**

Gemeten op de voorgevelbouwlijn:

- a. Bestemd voor niet-hoekgebouwen: 15 m
- b. Bestemd voor hoekgebouwen: 10 m, vermeerderd met de breedte van de bouwvrije strook aan de zijgevel.

### **1.3.2. Minimumdiepte van de kavels**

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn : de diepte van de strook voor hoofdgebouwen, vermeerderd met 16m, met uitzondering voor bestaande kavels.

### **1.3.3. Vorm van de kavels**

De zijgrenzen moeten haaks op de rooilijn worden ontworpen over een diepte die tenminste gelijk is aan de samengevoegde diepten van de strook voor hoofdgebouwen en de voortuinstrook.

# Artikel 2: Zone voor gekoppelde woningen (binnen het projectgebied)

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

## 2.1. Bestemming

### 2.1.1. Hoofdbestemming

Wonen in ééngezinswoningen. De hoofdbestemming maakt minstens 50 % uit van het volume.

### 2.1.2. Nevenbestemming

- Kantoorruimtes, vrije beroepen, detailhandel, privé en openbare diensten en gemeenschapsuitrusting.
- De nevenbestemming is enkel toegelaten op de gelijkvloerse bouwlaag.

## 2.2. Bebouwing

### 2.2.1. Bebouwingswijze

- Gekoppeld.
- De bestemming wordt gerealiseerd volgens één globaal project per deelzone, eventueel in fasen, rekening houdend met de aangegeven coëfficiënten (incl. bijgebouwen) en binnen de op het plan aangegeven bouwzone.
- Een bouwlaag heeft een minimale hoogte van 2,5 m en een maximale hoogte (vloer-vloer) van 3,5 m.
- Per woning wordt één overdekte autostalplaats toegelaten waarin het stallen van maximaal twee auto's mogelijk is.

Minimale/maximale woningdichtheid	zoals weergegeven op het grafisch plan
Maximale bezettingsgraad	40 % Als terreinoppervlakte voor het berekenen van de bezettingsgraad wordt de oppervlakte van de zone genomen.
Maximaal aantal bouwlagen	2 (gelijkvloers + 1 <sup>e</sup> verdieping) + verdieping onder schuin dak; aanduiding op plan: 2+d

Deze aanduidingen worden ook weergegeven op plan.

### 2.2.2. Plaatsing van de gebouwen

Binnen de zone zoals aangeduid op plan, maar met inachtnaam van:

- De voortuinstrook tussen de rooilijn en de voorgevel van het woongedeelte van de woning is minstens 2 m diep. De voortuinstrook tussen de rooilijn en de voorgevel van de autobergplaats van de woning is minstens 5 m diep en wordt ingericht als oprit, derwijze dat deze oprit dienst kan doen als parkeerplaats.

- De afstand van de vrijstaande zijgevel van de woning tot de zijperceelsgrens bedraagt minstens 3m, met uitzondering van de zijgevel van de autobergplaats, die op de perceelsgrens mag worden opgericht. Bij gekoppelde bebouwing worden bij voorkeur de zijgevels van de autobergplaatsen tegen elkaar geplaatst.
- de afstand van de achtergevel tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minstens 8 m.

### **2.2.3. Afmetingen van de gebouwen**

#### **Hoofdgebouwen**

- a. Voorgevelbreedte: minimum 7 m.
- b. Bouwhoogte:
  - Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek : maximum 6 m.
  - maximum 10 meter nokhoogte. Een harmonische aansluiting tussen de daken van de twee gekoppelde woningen is vereist.
- c. Bouwdiepte: maximum 14 meter.

#### **Bijgebouwen**

- Kroonlijsthoogte: maximum 3 m vanaf het trottoirniveau van de openbare wege.
- Maximum aantal bouwlagen: 1 bouwlaag + schuin dak
- Bouwdiepte: max. 7 m.

### **2.2.4. Welstand van de gebouwen**

#### **Harmonisch geheel**

De verschillende woningen binnen het projectgebied zullen een harmonisch geheel vormen in stijl, vorm en materiaalkeuze.

#### **Dakvorm**

##### **Hoofdgebouwen**

Schuin dak met hellingen tussen 25 en 45 graden. Gebogen dak toegelaten. Op uitbouwen is een plat dak toegelaten. Een harmonische aansluiting tussen de daken van de twee gekoppelde woningen is vereist.

##### **Bijgebouwen**

De dakvorm is vrij.

#### **Materialen**

##### **1. Voor gevels:**

alle gevels in gevelsteen of baksteen geverfd in lichte kleur; max. 50% mag worden afgewerkt in verduurzaamd hout, glad beton, natuursteen en sierbepleistering in lichte kleur. Geen blinde gevels.

##### **2. Voor bedekking van de schuine daken:**

ofwel pannen, ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen, ofwel zink.

### **2.2.5. Aanleg van de strook**

De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd volgens de voorschriften in art. 8 voortuinstrook en art. 9. achtertuinstrook.



# Artikel 3: Zone voor gekoppelde woningen (buiten het projectgebied)

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

## 3.1. Bestemming

### 3.1.1. Hoofdbestemming

Wonen in ééngezinswoningen. De hoofdbestemming maakt minstens 50 % uit van het volume.

### 3.1.2. Nevenbestemming

- Kantoorruimtes, vrije beroepen, reca (restaurant en café, met uitzondering van bar-dancing), detailhandel, privé en openbare diensten en gemeenschapsuitrusting.
- De nevenbestemming is enkel toegelaten op de gelijkvloerse bouwlaag.

## 3.2. Bebouwing

### 3.2.1. Bebouwingswijze

Gekoppeld overeenkomstig de aanduidingen op het plan (volgens type-dwarsprofielen A, B of C toe te passen volgens bestemmingszone), en bij de ontstentenis van die aanduidingen hetzij overeenkomstig de aanduidingen van een behoorlijk vergunde verkaveling, hetzij volgens de bestaande percelenindeling, met dien verstande dat in elk geval de bebouwing volgens de onderhavige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang mag worden gebracht.

### 3.2.2. Plaatsing van de gebouwen

- Voorgevel, naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw: op de voorgevelbouwlijn aangeduid op plan. Bij gekoppelde woningen is de voorgevelbouwlijn gelijk. Uitzondering kan gemaakt worden bij al bestaande bebouwing.
- Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel: buiten de bouwvrije zijtuinstoek van 3m breedte, gemeten vanaf de zijgrens van het perceel en binnen de op plan aangeduide bouwstrook.
- Vrijstaande achtergevel: Binnen de op plan aangeduide bouwstrook, met dien verstande dat de afstand tot de achterste perceelsgrens minimum 5m moet bedragen, zonder dat hij evenwel kleiner mag zijn dan de hoogte van de vrijstaande achtergevel.

### 3.2.3. Afmetingen van de gebouwen

#### Hoofdgebouwen

a. Minimale voorgevelbreedte: 6 m.

b. Bouwhoogte:

Gemeten van het plaatselijk grondniveau tot de bovenkant van de kroonlijst :

- voor bestaande vergunde gebouwen en voor nieuwe gekoppelde bebouwing die aansluit aan de wachtgevel van een bestaande woning: de bestaande kroonlijsthoogte wordt aangehouden.
- bij nieuwbouw: overeenkomstig het profiel op plan:
  - profiel A (met gelijkvloers + verdieping in dak).

- profiel B (met gelijkvloers + 1<sup>e</sup> verdieping + verdieping in dak).
- profiel C (met gelijkvloers + 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping + verdieping in dak).

Een harmonische aansluiting tussen de daken van de twee gekoppelde woningen is vereist.

c. Bouwdiepte: maximum 17 meter.

Bestaande gebouwen mogen in afwijking van het voorgeschreven profiel verbouwd worden binnen het bestaand bouwvolume. Uitbreidingen zijn toegelaten binnen het voorgeschreven profiel.

### **Bijgebouwen**

- Kroonlijsthoogte: maximum 3 m vanaf het maaiveld van openbare wegenis.

## **3.2.4. Welstand van de gebouwen**

### **Harmonisch geheel**

Voor nieuwe gekoppelde bebouwing zal de aanleunende woning een harmonisch geheel vormen in stijl, vorm en materiaalkeuze met de bestaande woning.

### **Dakvorm**

- voor bestaande vergunde gebouwen en voor nieuwe gekoppelde bebouwing die aansluit aan de wachtgevel van een bestaande woning: de dakhelling van het zadeldak van de bestaande woning wordt gevolgd
- bij nieuwbouw: overeenkomstig het profiel aangeduid op plan. Het zadeldak mag als schild- of wolfsdak worden uitgevoerd voor de vrijstaande zijde (waartegen geen koppelwoning wordt gebouwd). Een harmonische aansluiting tussen de daken van de twee gekoppelde woningen is vereist.
- Dakkapellen zijn toegelaten volgens de bepalingen van artikel 0.3.2.
- Op uitbouwen is een plat dak toegelaten.

### **Materialen**

#### **1. Voor gevels:**

alle gevels in gevelsteen, baksteen geverfd in lichte kleur; max. 50% mag worden afgewerkt in verduurzaamd hout, glad beton, natuursteen en sierbeploistering in lichte kleur. Geen blinde gevels.

#### **2. Voor bedekking van de schuine daken:**

ofwel pannen, ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen, ofwel riet, ofwel zink.

## **3.2.5. Aanleg van de strook**

De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd volgens de voorschriften in art. 8 voortuinstrook en in art. 9 achtertuinstrook.

## **3.3. Verkavelingsvoorschriften**

### **3.3.1. Minimumbreedte van de kavels**

Gemeten op de voorgevelbouwlijn :

1. voor aaneengesloten gebouwen in een rij : 6 m
2. voor hoekgebouwen: 6 m, vermeerderd met de diepte van de bouwvrije strook aan de zijgevel.

De kavelbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de onderhavige voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen of de afwerking met een kopgebouw van een huizenblok niet in het gedrang brengen.

### **3.3.2. Minimumdiepte van de kavels**

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn : de diepte van de strook voor hoofdgebouwen, vermeerderd met 16 m, met uitzondering voor bestaande kavels.

### **3.3.3. Vorm van de kavels**

De zijgrenzen moeten haaks op de rooilijn worden ontworpen over een diepte die tenminste gelijk is aan de samengevoegde diepten van de strook voor hoofdgebouwen en de voortuinstrook.

# Artikel 4: Zone voor gegroepede woningen (binnen het projectgebied)

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

## 4.1. Bestemming

### 4.1.1. Hoofdbestemming

Wonen in ééngezinswoningen. De hoofdbestemming maakt minstens 50 % uit van het volume.

### 4.1.2. Nevenbestemming

Vrije beroepen toegelaten indien ze gepaard gaan met een woonbestemming. Minimum 50 % van het bouwvolume wordt ingenomen door het woongedeelte.

## 4.2. Bebouwing

### 4.2.1. Bebouwingswijze

- Aaneengesloten bebouwing in groepen van minstens 3 woningen of aan elkaar geschakeld tot een groep van maximaal 4 woningen volgens het patioprincipe.
- De bestemming wordt gerealiseerd volgens één globaal project per deelzone, eventueel in fasen, rekening houdend met de aangegeven coëfficiënten (incl. bijgebouwen) en binnen de op het plan aangegeven bouwzone.
- Een bouwlaag heeft een minimale hoogte van 2,5 m en een maximale hoogte (vloer-vloer) van 3,5 m.
- Per woning wordt één overdekte autostalplaats toegelaten waarin het stallen van maximaal twee auto's mogelijk is.

Volgende aanduidingen verschillen per deelzone en worden daarom weergegeven op plan.

Minimale/maximale woningdichtheid	zoals weergegeven op het grafisch plan
Maximale bezettingsgraad	zoals weergegeven op het grafisch plan Als terreinoppervlakte voor het berekenen van de bezettingsgraad wordt de oppervlakte van de zone genomen.
Maximum aantal bouwlagen hoofdgebouw	2 (gelijkvloers + 1 <sup>e</sup> verdieping) + verdieping onder schuin dak; aanduiding op plan: 2+d

### 4.2.2. Plaatsing van de gebouwen

Binnen de op plan aangeduide zone, maar met in achtnaam van:

- Indien de zone niet paalt aan een op plan voorziene voortuinstrook: de voortuinstrook tussen de rooilijn en de voorgevel van het woongedeelte van de woning is minstens 2 m diep. De voortuinstrook tussen de rooilijn en de voorgevel van de autobergplaats van de woning is minstens 5 m diep en wordt ingericht als oprit, derwijze dat deze oprit dienst kan doen als parkeerplaats.

- Indien de zone wel paalt aan een op plan voorziene voortuinstrook: geen bijkomende bepalingen.
- De afstand van de vrijstaande zijgevels tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter.
- De afstand van de achtergevel tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minstens 8 m. De achtergevel kan ook op de achterste perceelsgrens geplaatst worden bij een volgens het patio-principe aaneengesloten bebouwingwijze.

### **4.2.3. Afmetingen van de gebouwen**

#### **Hoofdgebouwen**

a. Minimale voorgevelbreedte: 6 m.

b. Bouwhoogte:

- Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek : maximum 6 m. Een harmonische aansluiting tussen de daken van aaneengesloten woningen is vereist.
- Maximum 11 meter nokhoogte.

c. Bouwdiepte: maximum 14 meter, dakbasis maximaal 9 meter.

#### **Bijgebouwen**

- Kroonlijsthoogte : maximum 3 m vanaf het maaiveld van openbare wegenis.
- Maximum aantal bouwlagen: 1 bouwlaag + schuin dak
- Bouwdiepte: max. 7 m

### **4.2.4. Welstand van de gebouwen**

#### **Harmonisch geheel**

De verschillende woningen binnen het projectgebied zullen een harmonisch geheel vormen in stijl, vorm en materiaalkeuze.

#### **Dakvorm**

##### **Hoofdgebouwen:**

Schuin dak met hellingen tussen 25 en 45 graden. Gebogen dak toegelaten. Op uitbouwen is een plat dak toegelaten. Een harmonische aansluiting tussen de daken van aaneengesloten woningen is vereist.

##### **Bijgebouwen**

De dakvorm is vrij.

#### **Materialen**

- Esthetisch en constructief verantwoorde materialen.
- Eventuele wachtgevels dienen met volwaardige materialen afgewerkt te worden.

### **4.2.5. Aanleg van de strook**

De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd volgens de voorschriften in art. 8 voortuinstrook en art. 9. achtertuintrook.

## **4.3. Beoordeling van de vergunningsaanvraag**

Elke vergunningsaanvraag zal minstens worden beoordeeld aan de hand van het voorgestelde ontwerp voor de aanleg van de infiltratie- en buffervoorzieningen.

# **Artikel 5: Zone voor woningen in aaneengesloten bebouwing (buiten het projectgebied)**

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

## **5.1. Bestemming**

### **5.1.1. Hoofdbestemming**

Wonen in ééngezinswoningen. De hoofdbestemming maakt minstens 50 % uit van het volume.

### **5.1.2. Nevenbestemming**

- Vrije beroepen, restaurant en café (geen bar en dancing), detailhandel, privé en openbare diensten, kantoren, gemeenschapsuitrusting en ambachten en kleinbedrijf met aanverwante activiteiten die in functie staan van deze nevenbestemmingen zoals o.a. werkplaatsen, opslagruimten, sanitair.
- De nevenbestemming is enkel toegelaten op de gelijkvloerse bouwlaag.
- Wanneer in de strook voor aaneengesloten bebouwing het gelijkvloers volledig of grotendeels bestemd wordt voor de nevenbestemming, moet (bij verbouwing of nieuwbouw) in de voorgevel een afzonderlijke ingang, toegankelijk vanaf het openbaar domein, naar de woonvertrekken op de verdieping voorzien worden. De vergunningverlenende overheid kan een uitzondering toestaan enkel voor een gevel die smaller is dan zes meter of indien het bewijs geleverd wordt dat de winkelier effectief boven de winkel woont.
- Het voorzien van een garagepoort in de voorgevel is enkel toegelaten, mits de breedte hiervan niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte en voor zover de kavelbreedte minimum 9 m is.

## **5.2. Bebouwing**

### **5.2.1. Bebouwingswijze**

Aaneengesloten volgens de aanduidingen op plan (volgens type-dwarsprofielen B, D of F toe te passen volgens bestemmingszone).

### **5.2.2. Plaatsing van de gebouwen**

- a) Voorgevel, naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw: op de voorgevelbouwlijn aangeduid op plan.
- b) Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel: buiten de bouwvrije zijtuinstoek van 3m breedte, gemeten vanaf de zijgrens van het perceel en binnen de op plan aangeduide bouwstrook. Bestaande, vergunde woningen die zich gedeeltelijk in de bouwvrije zijtuinstoek bevinden kunnen echter wel herbouwd worden tot op dezelfde afstand van de zijperceelsgrens als de bestaande woning.
- c) Vrijstaande achtergevel: Binnen de op plan aangeduide bouwstrook, met dien verstande dat de afstand tot de achterste perceelsgrens minimum 5m moet bedragen, zonder dat hij evenwel kleiner mag zijn dan de hoogte van de vrijstaande achtergevel.

## 5.2.3. Afmetingen van de gebouwen

### Hoofdgebouwen

a) Minimale voorgevelbreedte

Aaneengesloten gebouwen: de volledige perceelsbreedte.

Kopgebouwen : 6m.

b) Bouwhoogte en bouwdiepte

- voor bestaande vergunde gebouwen en voor nieuwe bebouwing die aansluit aan de wachtgevel van een bestaande woning: de bestaande kroonlijsthoogte wordt aangehouden.
- bij nieuwbouw: overeenkomstig het profiel op plan:
  - profiel B (met gelijkvloers + 1<sup>e</sup> verdieping + verdieping in dak);
  - profiel F (met gelijkvloers + 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping + plat dak);
  - profiel D (met gelijkvloers + verdieping in dak).
- Een harmonische aansluiting tussen de daken van aaneengesloten woningen is vereist.

Bestaande gebouwen mogen in afwijking van het voorgeschreven profiel verbouwd worden binnen het bestaand bouwvolume. Uitbreidingen zijn toegelaten binnen het voorgeschreven profiel. Indien de bestaande nok van het dak dwars op de voorgevelbouwlijn is georiënteerd, blijven de bestaande dakvlakken behouden en zijn geen dakuitsprongen toegelaten.

### Bijgebouwen

- Kroonlijsthoogte : maximum 3 m vanaf het maaiveld van openbare wegenis.
- Bouwdiepte : max. 7 m.

## 5.2.4. Welstand van de gebouwen

### Harmonisch geheel

Voor nieuwe aaneengesloten bebouwing zal de aanleunende woning een harmonisch geheel vormen in stijl, vorm en materiaalkeuze met de bestaande woningen.

### Dakvorm

- Voor bestaande vergunde gebouwen en voor nieuwe aaneengesloten bebouwing die aansluit aan de wachtgevel van een bestaande woning: de dakhelling van het zadeldak van de bestaande woning wordt gevolgd.
- Bij nieuwbouw: overeenkomstig bovenstaand profiel. Het zadeldak mag als schild- of wolfsdak worden uitgevoerd voor de vrijstaande zijde (waartegen geen koppelwoning wordt gebouwd).
- Dakkapellen zijn niet toegelaten.
- Een harmonische aansluiting tussen de daken van aaneengesloten woningen is vereist.

### Materialen

1) Gevels : in gevelsteen, baksteen geverfd in lichte kleur; max. 50% mag worden afgewerkt in verduurzaamd hout, glad beton, natuursteen en sierbepleistering in lichte kleur. Geen vanaf de openbare weg zichtbare blinde gevels.

2) Bedekking van de schuine daken: ofwel pannen, ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen.

### **5.2.5. Aanleg van de strook**

De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd volgens de voorschriften in art. 8 voortuinstrook en art. 9 achteruinstrook.

## **5.3. Verkavelingsvoorschriften**

### **5.3.1. Minimumbreedte van de kavels**

Gemeten op de voorgevelbouwlijn :

1. voor aaneengesloten gebouwen in een rij : 6 m
2. voor hoekgebouwen: 6 m, vermeerderd met de diepte van de bouwvrije strook aan de zijgevel.

De kavelbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de onderhavige voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen of de afwerking met een kopgebouw van een huizenblok niet in het gedrang brengen.

### **5.3.2. Minimumdiepte van de kavels**

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: de diepte van de strook voor hoofdgebouwen, vermeerderd met 16m, met uitzondering voor bestaande kavels.

### **5.3.3. Vorm van de kavels**

De zijgrenzen moeten haaks op de rooilijn worden ontworpen over een diepte die tenminste gelijk is aan de samengevoegde diepten van de strook voor hoofdgebouwen en de voortuinstrook.



# Artikel 6: Zone voor meergezinswoningen binnen het projectgebied

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

## 6.1. Bestemming

### Hoofdbestemming

Wonen in meergezinswoningen. De hoofdbestemming maakt minstens 70 % uit van het volume.

### Nevenbestemming

- Kantoorruimtes, vrije beroepen, detailhandel, privé en openbare diensten en gemeenschapsuitrusting.
- De nevenbestemming is enkel toegelaten op de gelijkvloerse bouwlaag.

## 6.2. Bebouwing

### 6.2.1. Bebouwingswijze

- De bestemming wordt gerealiseerd volgens één globaal project per deelzone, eventueel in fasen, rekening houdend met de aangegeven coëfficiënten (incl. bijgebouwen) en binnen de op het plan aangegeven bouwzone.
- Autogarages worden steeds ondergronds of half-ondergronds voorzien.
- De minimale woningdichtheid bedraagt 70 woningen per ha.
- De maximale woningdichtheid wordt per deelzone weergegeven op het grafisch plan.
- De maximale bezettingsgraad, inbegrepen de ondergrondse of half-ondergrondse autogarages, bedraagt 70%. Als terreinoppervlakte voor het berekenen van de bezettingsgraad wordt de oppervlakte van de zone genomen.
- Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt 3 + verdieping onder schuin dak (gelijkvloers + 1<sup>e</sup> + 2<sup>e</sup> verdieping + verdieping onder schuin dak); aanduiding op plan: 3+d. Het is niet toegelaten om in de verdieping onder het dak een volwaardig appartement te realiseren, deze verdieping mag enkel worden aangewend voor de realisatie van delen van duplex-appartementen.
- Dakuitbouwen en dakvlakvensters zijn toegelaten volgens artikel 0.3.2.

### Type A

- Het te volgen profiel is het weergegeven profiel E op het grafisch plan. Hierbij wordt het dak uitgevoerd:
  - ofwel als schuin, afgeknot dak met een maximale hoogte van 13 m;
  - ofwel als plat dak met een maximale hoogte van 11 m.
- Schuine daken hebben een maximale helling van 45°.

### Type B

Het profiel is vrij, met dien verstande dat:

- indien het dak wordt uitgevoerd als schuin of gebogen dak, het hoogste punt ervan 13 m niet overschrijdt;

- indien het dak wordt uitgevoerd als plat dak, het hoogste punt ervan 11 m niet overschrijdt.

### **6.2.2. Autostaanplaatsen**

Alle autostaanplaatsen worden ondergronds of half-ondergronds (d.w.z.: maximale hoogte boven maaiveld = 1,0 m) voorzien.

Er worden minimaal 1,8 autostaanplaatsen per woning (appartement) voorzien.

### **6.2.3. Plaatsing van de gebouwen**

Binnen de op plan aangeduide zone met een minimale afstand van 3 m van de zonegrenzen, met uitzondering van de ondergrondse of half-ondergrondse autostaanplaatsen, die tot op 2m van de zonegrens kunnen gebouwd worden.

### **6.2.4. Welstand van de gebouwen**

#### **Harmonisch geheel**

De verschillende woningen binnen het projectgebied zullen een harmonisch geheel vormen in stijl, vorm en materiaalkeuze.

#### **Materialen**

- Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn, d.w.z.: materialen welke na verloop van tijd hun uitzicht behouden.
- Gevelmaterialen: baksteenmetselwerk, verzorgd opgevoegd, of baksteen geverfd in lichte kleur; max. 50% mag worden afgewerkt in verduurzaamd hout, glad beton, natuursteen en sierbeploistering in lichte kleur; max. 25% mag worden afgewerkt met in de massa gekleurde zwarte of donkerbruine vezelcementgolfplaten als verlengde van de dakbedekking. Geen blinde gevels.
- Dakmaterialen:
  - Voor hellende daken:
    - in de massa gekleurde zwarte of donkerbruine vezelcementgolfplaten;
    - geprofileerde beplating in staal of aluminium in donkere kleur;
    - zink;
    - pannen;
    - donkere leien.
  - Voor platte daken is bitumineuze dakbedekking toegelaten.

### **6.3. Aanleg van de zone**

De niet-bebouwde oppervlakte van de zone mag maximaal voor 35% verhard worden. Het overige deel dient als groene ruimte te worden ingericht en als zodanig te worden gehandhaafd en onderhouden.

In deze verharde oppervlakte zijn parkings, verharde toegangswegen en voetpaden inbegrepen.

### **6.4. Beoordeling van de vergunningsaanvraag**

Elke vergunningsaanvraag zal minstens worden beoordeeld aan de hand van het voorgestelde ontwerp voor de aanleg van de infiltratie- en buffervoorzieningen.

# Artikel 7: Zone voor meergezinswoningen buiten het projectgebied

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

## 7.1. Bestemming

### 7.1.1. Hoofdbestemming

Wonen in meergezinswoningen. De hoofdbestemming maakt minstens 70 % uit van het volume.

### 7.1.2. Nevenbestemming

- Vrije beroepen.
- De nevenbestemming is enkel toegelaten op de gelijkvloerse bouwlaag.
- Wanneer in de strook voor aaneengesloten bebouwing het gelijkvloers volledig of grotendeels bestemd wordt voor de nevenbestemming, moet (bij verbouwing of nieuwbouw) in de voorgevel een afzonderlijke ingang, toegankelijk vanaf het openbaar domein, naar de woonvertrekken op de verdieping voorzien worden. De vergunningverlenende overheid kan uitzondering toestaan enkel voor een gevel die smaller is dan zes meter of indien het bewijs geleverd wordt dat de winkelier effectief boven de winkel woont.

## 7.2. Bebouwing

### 7.2.1. Bebouwingswijze

Aaneengesloten volgens de aanduidingen op plan (volgens type-dwarsprofiel F, toe te passen volgens bestemmingszone).

### 7.2.2. Plaatsing van de gebouwen

- Voorgevel, naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw: op de voorgevelbouwlijn aangeduid op plan.
- Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel: buiten de bouwvrije zijtuinstoek van 3m breedte, gemeten vanaf de zijgrens van het perceel en binnen de op plan aangeduide bouwstrook.
- Vrijstaande achtergevel: Binnen de op plan aangeduide bouwstrook, met dien verstande dat de afstand tot de achterste perceelsgrens minimum 5m moet bedragen, zonder dat hij evenwel kleiner mag zijn dan de hoogte van de vrijstaande achtergevel.

### 7.2.3. Afmetingen van de gebouwen

- Binnen de op plan aangeduide zone en overeenkomstig profiel F op plan. Afmetingen zijn gemeten van het trottoirniveau.
- Bestaande gebouwen mogen in afwijking van het voorgeschreven profiel verbouwd worden binnen het bestaand bouwvolume. Uitbreidingen zijn toegelaten binnen het voorgeschreven profiel.

## **7.2.4. Welstand van de gebouwen**

**Dakvorm:** plat dak

### **Materialen**

- Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn, d.w.z.: materialen welke na verloop van tijd hun uitzicht behouden.
- Gevelmaterialen: baksteenmetselwerk, verzorgd opgevoegd, of baksteen geveerd in lichte kleur; max. 50% mag worden afgewerkt in verduurzaamd hout, glad beton, natuursteen en sierbeploistering in lichte kleur. Geen blinde gevels.
- Dakmaterialen: vrije keuze.

## **7.2.5. Aanleg van de strook**

De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd volgens de voorschriften in art. 8 voortuinstrook en art. 9 achteruinstrook.

## **7.3. Verkavelingsvoorschriften**

### **7.3.1. Minimumbreedte van de kavels**

Gemeten op de voorgevelbouwlijn :

1. voor aaneengesloten gebouwen in een rij : 6 m
2. voor hoekgebouwen: 6 m, vermeerderd met de diepte van de bouwvrije strook aan de zijgevel.

De kavelbreedten moeten zodanig zijn dat zij de bebouwing, overeenkomstig de onderhavige voorschriften, van de in de omgeving liggende percelen of de afwerking met een kopgebouw van een huizenblok niet in het gedrang brengen.

### **7.3.2. Minimumdiepte van de kavels**

Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn : de diepte van de strook voor hoofdgebouwen, vermeerderd met 16m, met uitzondering voor bestaande kavels.

### **7.3.3. Vorm van de kavels**

De zijgrenzen moeten haaks op de rooilijn worden ontworpen over een diepte die tenminste gelijk is aan de samengevoegde diepten van de strook voor hoofdgebouwen en de voortuinstrook.

# Artikel 8: Voortuinstrook

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

## 8.1. Bestemming

Na de oprichting van het hoofdgebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

## 8.2. Inrichting

### 8.2.1. Verharding

Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend mag worden verhard met een maximum van 30 % van de voortuinstrook. Alle verhardingen zijn kleinschalig en enkel toegelaten in waterdoorlatende materialen (betonstraatstenen, klinkers, dolomiet...).

### 8.2.2. Groenaanleg

- Het bestaande groen dient maximaal te worden behouden. Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen en binnen een strook van 5 m rond deze gebouwen. De inplanting van de constructies dient zodanig te worden gekozen dat zo weinig mogelijk hoogstammige bomen dienen te worden gekapt.

### 8.2.3. Bebouwing en opslag materialen

- Behoudens de uitsprongen en erfscheidingen voorzien in de algemene bepalingen: alle constructies verboden.
- Het opslaan van materialen en het plaatsen van tuinhuisjes is in deze zone verboden.

# Artikel 9: Achtertuinstrook

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

## 9.1. Bestemming

- Deze strook dient als tuin voor bewoners en moet als dusdanig worden aangelegd en gehandhaafd.
- Het bestaande groen is maximaal te behouden. Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen en binnen een strook van 5 m rond deze gebouwen. De inplanting van de constructies dient zodanig te worden gekozen dat zo weinig mogelijk hoogstammige bomen dienen te worden gekapt.

## 9.2. Inrichting

### 9.2.1. Aard en dichtheid van bebouwing

- Bergplaatsen, tuinhuisjes en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 10 % van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt.
- Zwembaden zijn toegelaten met een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>.
- De maximale oppervlakte van houten tuinhuisjes is 12 m<sup>2</sup>.

### 9.2.2. Plaatsing van de gebouwen

a. Gevel gericht naar het hoofdgebouw: op minimum 10 m uit de achtergevelbouwlijn. Voor houten tuinhuisjes: op minimum 5 m uit de achtergevelbouwlijn.

b. Overige gevels.

- Hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3m afstand ervan, met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, de plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn bepaald voor dat ander perceel, behoudens de mogelijkheid tot oprichting van autogarages ingevolge de bepalingen van artikel 0.3.1.
- op minimaal 3 meter van Artikel 11: Zone voor openbaar wijkparkje en integraal waterbeheer en van Artikel 13: Zone voor bos
- Voor houten tuinhuisjes: op minimum 2 m van de perceelgrenzen.

c. Bouwvrije strook langsheen de Rollebeek

Een strook van 5m breedte langsheen de Rollebeek, gemeten vanaf de kruin van deze beek, dient bouwvrij worden gehouden.

### 9.2.3. Bouwhoogte

- Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen: maximum 3 m.
- Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de nok van een zadeldak: maximum 5m, met dien verstande dat de hoogte van het gebouw moet begrepen zijn binnen een hoek van 45°, gemeten vanaf 3m boven het grondpeil op 3m afstand van elke perceelsgrens.
- De maximale nokhoogte van houten tuinhuisjes is 3 m.

## **9.2.4. Welstand van de gebouwen**

### a) Dakvorm van de gebouwen

- 1) geplaatst op de perceelsgrens : plat dak
- 2) overige : plat dak of schuin dak met maximumhelling van 45 graden.

### b) Materialen

- 1) voor gevels : alle vrijstaande gevels in gevelsteen, baksteen geverfd in lichte kleur; max. 70% mag worden afgewerkt in verduurzaamd hout, glad beton, natuursteen en sierbepoetsing in lichte kleur. Houten tuinhuisjes in verduurzaamd hout.
- 2) voor bedekking van de schuine daken : ofwel pannen, ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen, ofwel voor flauw hellende daken: dakvilt.

### c) Aanleg van de strook

Het niet bebouwde gedeelte van de strook moet als tuin worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

## **9.2.5. Plaatsing van zwembaden**

Zwembaden worden ingeplant op minimum 2 m van de perceelgrenzen.

# Artikel 10: Zone voor autobergplaatsen

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

## 10.1. Bestemming

Bergplaatsen voor auto's, garageboxen.

## 10.2. Inrichting

### 10.2.1. Bebouwingswijze

De bestemming wordt gerealiseerd volgens een globaal project, rekening houdend met volgende kenmerken:

### 10.2.2. Bouwhoogte

- Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen: maximum 3 m.
- Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de nok van een zadeldak: maximum 4,5 m, met dien verstande dat de hoogte van het gebouw moet begrepen zijn binnen een hoek van 45°, gemeten vanaf 3 m boven het grondpeil op de perceelsgrens.

### 10.2.3. Welstand van de gebouwen

a) Dakvorm van de gebouwen

plat dak of schuin dak met maximumhelling van 45 graden.

Per zone dient geopteerd te worden voor ofwel platte ofwel schuine daken.

b) Materialen

1) voor gevels : alle vrijstaande gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepleistering in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur

2) voor bedekking van de schuine daken : ofwel pannen, ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen.

3) platte daken worden als groendak gerealiseerd

### 10.2.4. Aanleg van de zone

Alle verhardingen dienen aangelegd te worden in kleinschalige materialen (bijv. betonstraatstenen) en mogen niet opstuiven.



# Artikel 11: Zone voor openbaar wijkparkje en integraal waterbeheer

(categorie van gebiedsaanduiding 6b: overig groen, parkgebied)

## 11.1. Bestemming

Openbaar parkje met:

- vijvers en bekkens voor integraal waterbeheer (kleinschalige waterzuivering en/of waterberging) en/of met een recreatieve functie;
- parkmeubilair (zitbanken, pick-nickplaatsen, afvalcontainers...)
- kleinschalige spelmogelijkheden voor de jeugd;
- voet- en fietswegen.

## 11.2. Inrichting

### 11.2.1. Toegelaten constructies

Alle constructies zijn verboden, met uitzondering van:

- afgravingen, grondverzet, de aanleg van vijvers en bekkens en constructies voor waterzuivering en waterbeheer; deze ingrepen gebeuren volgens de Code Natuurbouw van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
- speeltuigen;
- bergplaatsen noodzakelijk voor het beheer van het terrein, met een maximum van 2% van de oppervlakte van de zone;
- semi-verharde voet- en fietswegen.

### 11.2.2. Welstand van de bergplaatsen

a) Maximale nokhoogte van de gebouwen: 3 m

b) Dakvorm van de gebouwen

plat dak of schuin dak met maximumhelling van 45 graden.

c) Materialen

1) voor gevels : alle vrijstaande gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepleistering in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur, hout

2) voor bedekking van de schuine daken : ofwel pannen, ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen, ofwel voor flauw hellende daken: dakvilt.

### 11.2.3. Integraal waterbeheer, recreatieve en groene inrichting

- Bestaande hoogstammen en houtkanten moeten in principe bewaard blijven. Enkel mits grondige motivering (omwille van de realisatie en het beheer van de in deze zone mogelijke bestemmingen) zijn afwijkingen mogelijk.
- Voor de noodzakelijke onderhouds- en ruimingwerken en voor het spreiden van de ruimingproducten dient langs beide kanten van de waterloop een strook met een breedte van 5 m, landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de waterloop vrij te worden gehouden van bebouwing, aanplantingen en voorwerpen die de doorgang zouden belemmeren van de machines die bij de werken worden gebruikt. Afsluitingen langs de waterloop moeten op een afstand van 0,75 m tot 1,00 m vanaf

de kruin van de waterloop geplaatst worden en mogen niet hoger zijn dan 1,5 m boven de begane grond.

- Het groene karakter wordt gerealiseerd door enerzijds maximaal behoud van de bestaande hydrofiele planten en bomen, anderzijds door aanplanting van streekeigen hoogstammige bomen, heesters en gazons. Bij de aanplantingen van bomen dient rekening te worden gehouden met volgende regels:
  - Bij heraanplanting van streekeigen bomen gelden volgende afstandsregels in functie van de noodzakelijke onderhouds-, ruimings- en herstellingswerken:
    - ofwel op een plantafstand van min. 5m van de kruin van de waterloop;
    - ofwel een eerste rij bomen tegen de kruin van de waterloop meteen afstand tussen de bomen van min. 8m, zodat de waterloop met de machine bereikbaar blijft, en eventueel een tweede rij bomen op een plantafstand van min. 5m van de kruin van de waterloop;
  - In uitvoering van de Wet op het Natuurbehoud is het verboden naaldbomen te planten of te herplanten of hun zaailingen te laten groeien op minder dan 6m van de oevers van de waterlopen.
- Het recreatief karakter wordt gerealiseerd door plaatsing van speeltuigen voor kinderen, zitbanken, straatmeubilair, eventuele erfscheidingen en aanleg van wandelpaden.
- Het aanleggen van vijvers met doeleinden voor waterzuivering, infiltratie en/of buffering van hemelwater en/of met recreatieve functies is toegelaten.
- Bij de aanleg van infiltratie- of buffervoorzieningen die gebruik maken van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken van het openbaar domein zal een buffervolume van minstens 250 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte worden voorzien, met een afvoerbegrenzer met constant debiet van max. 20 l/sec.ha en een veiligheidsoverloop.

Indien het hemelwater niet voldoende geïnfiltreerd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te kleine doorlatendheidsfactor van de bodem of omwille van geldende regelgeving, mag het vertraagd worden afgevoerd via eenzelfde buffervolume, veiligheidsoverloop en een afvoerbegrenzer met hetzelfde maximale debiet.
- Elke vergunningsaanvraag voor de realisatie van de bestemmingen binnen het projectgebied (meer bepaald artikels 4 en 6) zal minstens worden beoordeeld aan de hand van het voorgestelde ontwerp voor de aanleg van de infiltratie- en buffervoorzieningen. Ongeacht de eventuele fasering van de realisatie van deze bestemmingen binnen het projectgebied dient er in de eerste fase reeds voldoende infiltratie en buffering voor het totale projectgebied te worden gerealiseerd.

# Artikel 12: Openbare speelzone

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

## 12.1. Bestemming

- Openbaar parkje met spelmogelijkheden voor de jeugd;
- Voet- en fietswegen.

## 12.2. Inrichting

### 12.2.1. Toegelaten constructies

Alle constructies zijn verboden, met uitzondering van:

- speeltuigen;
- bergplaatsen noodzakelijk voor het beheer van het terrein, met een maximum van 5% van de oppervlakte van de zone;
- semi-verharde voet- en fietswegen.

### 12.2.2. Welstand van de bergplaatsen

a) Maximale nokhoogte van de gebouwen: 3 m

b) Dakvorm van de gebouwen

plat dak of schuin dak met maximumhelling van 45 graden.

c) Materialen

1) voor gevels : alle vrijstaande gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepleistering in lichte kleur, baksteen geleverd in lichte kleur, hout

2) voor bedekking van de schuine daken : ofwel pannen, ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen, ofwel voor flauw hellende daken: dakvilt.

### 12.2.3. Recreatieve en groene inrichting

- Het recreatief karakter wordt gerealiseerd door plaatsing van speeltuigen voor kinderen, zitbanken, straatmeubilair, eventuele erfscheidingen en aanleg van wandelpaden.
- Het groene karakter wordt gerealiseerd door aanplanting van streekeigen hoogstammige bomen, heesters en gazons.
- Bestaande hoogstammen en houtkanten moeten in principe bewaard blijven. Enkel mits grondige motivering (omwille van de realisatie en het beheer van de in deze zone mogelijke bestemmingen) zijn afwijkingen mogelijk.

## Artikel 13: Zone voor bos

(categorie van gebiedsaanduiding 6a: overig groen, gemengd open ruimtegebied)

### 13.1. Bestemming

- Openbaar bos.
- Voet- en fietswegen.

### 13.2. Inrichting

- Nieuwe beplantingen zijn streekeigen.
- Semi-verharde voet- en fietswegen kunnen worden aangelegd met een maximale terreinbezetting van 5%.
- Nieuwe gebouwen worden niet toegestaan, tenzij installaties voor nutsvoorzieningen met een terreinbezetting kleiner dan 3 m<sup>2</sup>.
- Bij de aanplantingen van bomen dient rekening te worden gehouden met volgende regels:
  - Bij heraanplanting van streekeigen bomen gelden volgende afstandsregels in functie van de noodzakelijke onderhouds-, ruimings- en herstellingswerken:
    - ofwel op een plantafstand van min. 5m van de kruin van de waterloop;
    - ofwel een eerste rij bomen tegen de kruin van de waterloop meteen afstand tussen de bomen van min. 8m, zodat de waterloop met de machine bereikbaar blijft, en eventueel een tweede rij bomen op een plantafstand van min. 5m van de kruin van de waterloop;
  - In uitvoering van de Wet op het Natuurbehoud is het verboden naaldbomen te planten of te herplanten of hun zaailingen te laten groeien op minder dan 6m van de oevers van de waterlopen.

### 13.3. Beheer

Het bomenbestand van het bos wordt bewaard, d.w.z.: na eventuele kapping worden nieuwe streekeigen aanplantingen voorzien (bosverjonging).

# Artikel 14: Openbare wegenis

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

## 14.1. Bestemming

Wegen voor zowel gemotoriseerd als niet-gemotoriseerd verkeer.

## 14.2. Inrichting

- Alle constructies zijn verboden, behalve:
  - verlichtingsapparatuur
  - schuilhuisjes
  - straatmeubilair
  - constructies en werken noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de verkeersfuncties van het openbaar domein.
- Minstens 20% van de verhardingsmaterialen is kleinschalig.
- Nieuwe beplantingen zijn streekeigen.
- De twee openbare wegen die uitgeven op de Mussenhoevelaan worden zodanig ingericht dat er slechts één van beide tegelijk kan gebruikt worden voor ontsluiting door autoverkeer.

# Artikel 15: Erfplein

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

## 15.1. Bestemming

- Openbaar plein met een ontmoetingsfunctie en een toegangsverlenende functie.

## 15.2. Inrichting

- Alle constructies zijn verboden, behalve:
  - Verlichtingsapparatuur;
  - schuilhuisjes en kiosken;
  - straatmeubilair;
  - kleine constructies voor nutsvoorzieningen;
  - constructies en werken noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de verkeersfuncties van het erfplein.
- Er worden voorzieningen getroffen opdat de snelheid van het gemotoriseerd verkeer laag blijft.
- Het plein wordt als openbare ontmoetingsruimte ingericht met straatmeubilair en groenaanleg.
- Minstens 55% van de verhardingsmaterialen is kleinschalig en waterdoorlatend.
- Alle beplantingen zijn streekeigen.

## 15.3. Beheer

Het beheer is gericht op meervoudig gebruik (ontmoeting + recreatie + toegang verlenen).

# Artikel 16: Openbare weg voor langzaam verkeer

(categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen)

## 16.1. Bestemming

Wegen voor voetgangers en fietsers (niet-gemotoriseerd verkeer.)

## 16.2. Inrichting

- Alle constructies zijn verboden, behalve:
  - verlichtingsapparatuur;
  - straatmeubilair;
  - constructies en werken noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de verkeersfuncties van het openbaar domein.
- Alle verhardingsmaterialen zijn kleinschalig en waterdoorlatend.
- Nieuwe beplantingen zijn streekeigen.

# Artikel 17: Waterloop

(categorie van gebiedsaanduiding 6b: overig groen, parkgebied)

## 17.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water en voor het behoud van deze waterloop als recreatief element in de woonwijk, met inbegrip van hun natuurlijke waarden.

## 17.2. Inrichting

### 17.2.1. Toegelaten werken

De waterloop moet zichtbaar blijven, behalve wanneer het plaatsen van een duiker, het plaatselijk overwelden door bruggen en soortgelijke constructies noodzakelijk is door kruising van een weg.

Volgende werken binnen de bedding van de waterloop zijn in principe toegelaten, mits machtiging wordt verleend door de deputatie:

- het aanbrengen van constructies met het oog op het regelen van de waterstand; deze constructies mogen niet leiden tot de vorming van een vismigratieknelpunt;
- talud- en oeververstevingswerken; deze dienen in natuurlijke materialen gerealiseerd te worden en dusdanig te gebeuren dat het doorgroeien van oevervegetatie mogelijk blijft, ook na de plaatsing van de oeverversteving; bij voorkeur worden de oevers versterkt door beplanting met inheemse grondvasthoudende oevervegetatie, desgevallend in combinatie met het gebruik van andere materialen en technieken, bijvoorbeeld vlechtwerk van wilgetenen;
- afgravingen en andere ingrepen in functie van de waterhuishouding (zoals werken in het kader van integraal waterbeheer in de aanleunende zone voor openbaar wijkparkje en integraal waterbeheer);
- werken die de ecologische waarde van de waterloop en oevervegetatie verbeteren.
- Verhardingen en leidingen voorzien tot op een afstand van minder dan 5 m vanaf de kruin van de waterloop moeten bestand zijn tegen het overrijden van machines.

### 17.2.2. Verboden werken

Volgende werken zijn in deze zone niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van de waterlopen:

- het inbuizen of rechtekken van de waterloop;
- het wegnemen of vernietigen van de natuurlijke water- en oevervegetatie, tenzij uit beheersdoeleinden of indien dit de loop van het water zodanig belemmert dat er overstroming dreigt of normale waterbeheersing onmogelijk wordt;
- het oprichten van om het even welk gebouw of constructie;
- het plaatsen van verplaatsbare inrichtingen die al dan niet voor bewoning kunnen worden gebruikt;
- het aanbrengen van om het even welke publiciteit;
- wijzigingen met negatieve impact op de structuur van de waterlopen (meandering, oeverstructuur...), met uitzondering van de vergunningsplichtige werken, hierboven opgesomd;



- het aanplanten van niet-inheemse bomen of heesters.

## **Artikel 18: Indicatieve aanduiding tracé waterloop**

(categorie van gebiedsaanduiding 6b: overig groen, parkgebied)

### **18.1. Bestemming**

Het tracé is indicatief aangeduid, d.w.z. dat het exacte tracé nog dient bepaald te worden. De bestaande waterloop kan voor dit gedeelte dus verlegd worden, maar dit mag enkel naar de lager gelegen gedeelten. Na de realisatie van de verlegging is de bestemming van art. 17 is ook hier geldig.

### **18.2. Inrichting**

De inrichtingsvoorschriften van art. 17 zijn ook hier geldig.

# Artikel 19: Overdruk normen inzake sociaal en bescheiden woonaanbod

## 19.1. Bestemming

De bestemming is de in grondkleur aangegeven bestemming

## 19.2. Sociaal en bescheiden woonaanbod

In de zones voor woningbouw, gesitueerd binnen deze overdruk, kan een vergunning voor:

1. Verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
2. Groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;
3. De bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
4. Verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld onder 1, 2 of 3 hierboven, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:

- hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- hetzij ten minste tien procent en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Bovendien kan een vergunning pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt dat gelijk is aan veertig procent, verminderd met het percentage sociaal aanbod.

Van dit artikel wordt geen toepassing gemaakt

- indien de bouwheer of verkavelaar een sociale woonorganisatie is, of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33 § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, dat een sociaal woonproject wenst te realiseren;
- indien de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning uitvoering geeft aan een verkavelingsvergunning waaraan reeds een sociale last is verbonden.

De verkavelaar of bouwheer kan, conform artikel 4.1.16 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid een hogere sociale last realiseren dan deze die volgens dit artikel vereist is. Per extra verwezenlijkte sociale huurwoning, sociale koopwoning of sociale kavel wordt een kredieteenheid verkregen die in minderheid kan gebracht worden bij de realisatie van de principieel uit te voeren sociale last bij andere verkavelingsprojecten en bouwprojecten in de gemeente Boechout.

De verkavelaar of bouwheer kan tevens een lagere sociale last realiseren op basis van kredieteenheden verkregen bij andere verkavelingen en bouwprojecten in de gemeente Boechout en/of op basis van CBO-credits.

## **Artikel 20: Overdruk zone non-aedificandi voor collector Aquafin**

### **20.1. Bestemming**

De bestemming is de in grondkleur aangegeven bestemming

### **20.2. Inrichting**

Het betreft hier een zone van 2 m non-aedificandi boven de hier aanwezige rioolwatercollector aangeduid op plan zowel voor de linkse als de rechtse zijde gemeten t.o.v. de as van deze collector. Binnen deze zone gelden de erfdienstbaarheden zoals opgelegd door de NV Aquafin, eigenaar van de rioolwatercollector, met inbegrip van de daarop voorkomende inspectieputten. Voor verdere specificaties van deze erfdienstbaarheid wordt verwezen naar:

- Aquafin NV, dienst Grondbeheer, Dijkstraat 8, 2630 Aartselaar;
- de uitvoeringsplannen van Aquafin NV nrs. 1170/8 en 1172/2.

# Artikel 21: Overdruk zone non-aedificandi voor NAVO-pijpleiding

## 21.1. Bestemming

De bestemming is de in grondkleur aangegeven bestemming

## 21.2. Inrichting

Het betreft hier een erfdienstbaarheid als zone non-aedificandi boven een bestaande dubbele NAVO-pijpleiding; de breedte van de erfdienstbaarheidszone is 2m, gemeten langs weerszijden van de as van elke pijpleiding, zodat de totale breedte van de erfdienstbaarheid 6m bedraagt.

Binnen voormelde erfdienstbaarheidszone zijn ondermeer verboden:

- het oprichten van constructies van gelijk welke aard;
- het wijzigen van het reliëf van de bodem;
- het aanbrengen van monolithische (asfalt, beton, enz....) verhardingen zonder de bescherming van de leiding door middel van een koker; een geplande verharding boven de leiding kan alleen maar gedoogd worden mits de bouwheer overgaat tot de bescherming van de leiding door middel van een koker.
- het opslaan van materialen;
- werken uitvoeren die als rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg een wijziging van het niveau van de grondoppervlakte zouden of kunnen hebben (zoals het graven van grachten, het aanleggen van draineerbuizen, ;
- het graven van grachten;
- het planten of laten groeien van diepwortelende bomen of struiken; er mogen enkel beplantingen worden gebruikt met een oppervlakkig wortelgestel;
- het oprichten van een omheining met steunpalen.

zonder de voorafgaande toestemming van het Ministerie van Defensie.

## **Artikel 22: Bijzondere bepalingen: afwijking voor bijzondere gebouwen**

Van de bepalingen van de voorgaande artikelen en van de aanduidingen op de kaart, kunnen ten opzichte van de bestemmingsvoorschriften afwijkingen worden toegestaan voor de inplanting van kleinschalige openbare gebouwen en voor nutsvoorzieningen (o.a. elektriciteitscabines).

## Bijlage 1 – Lijst streekeigen heesters en bomen

Acer campestre	veldesdoorn of spaanse aak
Alnus glutinosa	zwarte els
Betula pubescens	zachte berk
Berberis vulgaris	zuurbes
Carpinus betulus	haagbeuk
Castanea sativa	tamme kastanje
Cornus mas	gele kornoelje
Cornus sanguinea	rode kornoelje
Corylus avellana	hazelaar
Crataegus laevigata	tweestijlige meidoorn
Crataegus monogyna	eenstijlige meidoorn
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts
Fagus sylvatica	beuk
Frangula alnus	vuilboom
Fraxinus excelsior	es
Genista anglica	stekelbrem
Genista pilosa	kruipbrem
Ilex aquifolium	hulst
Ligustrum vulgare	gewone liguster
Lonicera periclymenum	wilde kampernoelie
Lonicera xylosteum	rode kampernoelie
Mespilus germanica	mispel
Myrica gale	gewone gagel
Populus tremula	ratelpopulier of esp
Prunus avium	zoete kers
Prunus cerasifera	kerspruim
Prunus institia	kroos
Prunus padus	vogelkers
Prunus spinosa	sleedoorn
Pyrus communis	wilde peer
Quercus petraea	wintereik
Quercus robur	zomereik
Rhamnus catharticus	wegedoorn
Ribes nigrum	zwarte bes
Ribes rubrum	aalbes
Rosa canina	hondsroos
Rosa rubiginosa	eglantier
Salix alba	schietwilg
Salix aurita	geoorde wilg
Salix caprea	waterwilg of boswilg
Salix cenirea	grauwe wilg
Salix fragilis	kraakwilg
Salix purpurea	bittere wilg
Salix viminalis	katwilg
Sambucus nigra	gewone vlier
Sarothamnus scoparius	brem
Sorbus aucuparia	lijsterbes
Tilia cordata	winterlinde/kleinbladige linde
Tilia platyphyllos	zomerlinde/grootbladige linde
Ulmus glabra	ruwe iep
Ulmus minor	gewone of gladde iep of veldiep
Viburnum opulus	gelderse roos
Viburnum lantana	sneeuwbal

Voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad van Boechout in zitting van

Bij bevel

De secretaris  
Frank Coenen

De voorzitter van de gemeenteraad  
Bart Bellens

-----  
Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ten gemeentehuize werd neergelegd ter inzage van het publiek tijdens het openbaar onderzoek van ..... tot .....

Namens het College  
Bij bevel

De secretaris  
Frank Coenen

De burgemeester  
Koen T'Sijen

-----  
Definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van Boechout in zitting van .....

Bij bevel

De secretaris  
Frank Coenen

De voorzitter van de gemeenteraad  
Bart Bellens

-----  
Bijlage aan het besluit van de bestendige deputatie in zitting van .....

In opdracht

De provinciegriffier  
(w.g.)  
Danny Toelen

De gouverneur  
(w.g.)  
Cathy Berx

Voor eensluidende kopie;  
Voor de provinciegriffier,  
Het Departementshoofd,

Wim Lux