

# Gemeente Aartselaar

## RUP Beukenhoflaan-A12

Ontwerp  
Stedenbouwkundige voorschriften



Gemeente Aartselaar  
Baron Van Ertbornstraat 1  
2630 Aartselaar

Grontmij Vlaanderen  
Mechelen, november 2010

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering

van 20 december 2010

Op bevel,

De Secretaris  
Luc Van Limbergen

De Voorzitter  
Lea Den Abt

Zegel van de gemeente

Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner

Patrick Roothaer

## Verantwoording

**Titel** : RUP Beukenhoflaan-A12

**Subtitel** : Ontwerp  
Stedenbouwkundige voorschriften

**Projectnummer** : 234348

**Referentienummer** : 234348\_05\_vs

**Revisie** : a

**Datum** : November 2010

**Auteur(s)** : Patrick Roothaer  
**E-mail adres** : patrick.roothaer@grontmij.be

**Gecontroleerd door** : Veerle Stroobant  
**Paraaf gecontroleerd** :

**Goedgekeurd door** : Veerle Stroobant  
**Paraaf goedgekeurd** :

**Contact** : Hanswijkvaart 51  
B-2800 Mechelen  
T +32 15 45 13 00  
F +32 15 45 13 10  
mechelen@grontmij.be  
www.grontmij.be

# Inhoudsopgave

1	Art. 1: Voorafgaandelijke en algemene bepalingen.....	5
2	Art 2: Zone voor wonen voor zorgbehoevenden .....	7
3	Art 3: Zone voor wonen en woonondersteunende functies.....	11
4	Art 4: Bouwvrije achteruitbouwstrook (overdruk) .....	20
5	Art 5: Strategisch project .....	21
6	Art 6: Tuinzone.....	22

# 1 Art. 1: Voorafgaandelijke en algemene bepalingen

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Dit voorschrift behandelt enkel vlakvormige constructies in het dakvlak zelf. Het is niet van toepassing op vrijstaande constructies van zonnepanelen, de opstelling van zonnepanelen op platte daken of op andere constructies die energie opleveren.

<b>VERORDENEND</b>	
<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>	
<b>BOUWHOOGTE</b>	Tenzij in de voorschriften anders gesteld, worden de bouwhoogtes bepaald ten opzichte van het maaiveld. De hoogte van het maaiveld is het gemiddelde peil van de door de constructie, waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, ingenomen grondoppervlakte.
<b>BEPALINGEN BETREFFENDE HET AANBRENGEN VAN ZONNEPANELEN</b>	Het is toegelaten om zonnepanelen of zonneboilers te integreren in het dakvlak.

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De term ‘hoofdzakelijk vergund’ verwijst naar een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

- bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,
- overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

#### BEPALINGEN BETREFFENDE BESTAANDE HOOFDZAKELIJK VERGUNDE CONSTRUCTIES

Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de voorschriften voor de desbetreffende zone, zijn voor bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies of delen van constructies, die niet aan de verordenende bepalingen voldoen, volgende werken en handelingen toegelaten:

- alle instandhoudingswerken, ook structurele;
- verbouwingen en aanpassingswerken binnen het bestaande volume;
- aanpassingswerken waarbij het overdekte volume niet wordt uitgebreid;
- uitbreidingen, op voorwaarde dat de uitbreiding noodzakelijk is omwille van milieuvoorwaarden, sociale redenen of gezondheidsredenen.

Uitbreidingen zijn bovendien slechts toegelaten op voorwaarde dat de constructie in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk werd bewoond uitgebaat.

#### INPLANTINGEN VAN OPENBAAR NUT

Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming. Hun inplanting mag de bestemming van de desbetreffende zone niet hinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een omstandig verklarende en verantwoordende nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.

## 2 Art 2: Zone voor wonen voor zorgbehoevenden

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Voorzieningen in functie van wonen voor zorgbehoevenden zijn bijvoorbeeld rusthuis, serviceflats, instellingen voor begeleid wonen. Het omvat zowel de verblijfsgelegenheden zelf (kamer, flat, ...) als alle diensten en voorzieningen die verband houden met het aspect 'zorg'.

Complementaire functies en activiteiten zijn bijvoorbeeld een cafetaria of een kleine winkel.

#### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

##### **Gebiedscategorie**

Gebiedscategorie 'wonen', subcategorie 'woongebied'.

##### **Bestemming**

De zone is bestemd voor alle voorzieningen in functie van het wonen voor zorgbehoevenden, met inbegrip van complementaire functies en activiteiten.

Vergunbare complementaire functies zijn handel, horeca, kantoren en diensten. Deze functies zijn slechts vergunbaar indien aan alle van volgende voorwaarden voldaan is:

- Het gaat niet om een autonome ontwikkeling. Het complementaire karakter van de functie ten opzichte van de hoofdfunctie 'wonen voor zorgbehoevenden' moet steeds duidelijk zijn.
- Wonen voor zorgbehoevenden moet steeds de hoofdfunctie blijven. Dit betekent dat binnen de totaliteit van de zone de vloeroppervlakte van de complementaire functies steeds lager moet zijn dan deze van de hoofdfunctie.
- Het betreft kleinschalige voorzieningen. In geval van kleinhandel heeft

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De bruto grondoppervlakte van de gebouwen bedraagt maximaal 40% van de totale oppervlakte van de volledige zone. Anderzijds moet minstens 30% van de totale oppervlakte van de zone worden ingericht als groene ruimte.

De verhouding tussen de niet-bebouwde verharde oppervlakte en de bebouwde oppervlakte wordt bekomen door de oppervlakte verharding te delen door de bruto grondoppervlakte die is ingenomen door bebouwing. Deze verhouding mag nooit groter zijn dan 1. Dit voorschrift moet zorgen voor een evenwichtige verhouding tussen bebouwing, verharding en groen.

De maxima zijn gebaseerd op een maximale afstand van vloer tot vloer van 3m20. Voor gebouwen of gebouwdelen met een plat dak is de maximale dakrandhoogte maatgevend. Voor andere dakvormen worden maxima opgelegd voor de kroonlijsthoogte en de totale bouwhoogte.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

de verkoopsruimte van een individuele winkel een maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.

#### Bebouwing en inplanting

In functie van het realiseren van de bestemming mag de zone bebouwd en verhard worden, rekening houden met volgende voorwaarden:

- Maximaal bebouwingspercentage (gebouwen): 40%
- Minimum percentage niet bebouwde en niet verharde groene ruimte: 30 %
- Verhouding niet-bebouwde verharde oppervlakte / bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 1

Verhardingen zijn bestemd voor parking voor hulpdiensten, bewoners, personeel en bezoekers, wegen voor gemotoriseerd verkeer ten behoeve van ontsluiting, interne circulatie en evacuatie, wegen en paden voor langzaam verkeer en terrassen.

De niet bebouwde en niet verharde ruimte zal ingericht worden als groenzone.

#### Bouwhoogte

In een strook van 25,00 meter breed, gemeten vanaf de bouwrijpe achteruitbouwstrook van 8,00 meter langs de A12-N177, is de bouwhoogte beperkt tot 4 bouwlagen. Daarbij gelden volgende maxima:

- kroonlijsthoogte: 11,80 meter;
- dakrandhoogte: 13,50 meter;
- totale hoogte: 15,00 meter.



### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De zone mag enkel ontsloten worden via de N177 – A12. In functie van de verkeersdoorstroming op de N177 wordt slechts één gecombineerde in- en uitrit toegelaten. Enkel ten behoeve van hulpdiensten mag een bijkomende toegang voorzien worden, zowel langs de zijde van de A12 als langs andere zijde. Toegangen voor langzaam verkeer kunnen vrij gerealiseerd worden.

Het aantal parkeergelegenheden per woning of wooneenheid wordt bepaald door de gemeentelijke verordening terzake. Voor verblijfplaatsen die niet onder het toepassingsgebied van de gemeentelijke verordening betreffende het aantal parkeerplaatsen vallen, gelden de voorschriften van dit RUP. Verblijfplaatsen die niet onder het toepassingsgebied van de gemeentelijke verordening betreffende het aantal parkeerplaatsen vallen zijn bijvoorbeeld kamers in rusthuizen.

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

In de overige delen van de zone is de bouwhoogte beperkt tot 3 bouwlagen. Daarbij gelden volgende maxima:

- kroonlijsthoogte: 8,60 meter;
- dakrandhoogte: 10,30 meter;
- totale hoogte: 11,80 meter.

#### Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (symbolische aanduiding)

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wordt symbolisch aangeduid op het grafisch plan. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt verplicht via de zijrijweg van de A12. De ontsluitingsinfrastructuur bestaat uit maximaal 1 gecombineerde in- en uitrit binnen de zone. Bijkomend is één extra toegang voor hulpdiensten toegelaten, zowel langs de zijde van de A12 als langs andere zijde.

#### Parkeren

Per 4 kamers of wooneenheden moeten minstens 3 en ten hoogste 4 parkeerplaatsen worden voorzien.

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De zone is bestemd voor de aanleg van een buffer ten opzichte van de aangrenzende functies. De buffer dient hoofdzakelijk als visuele afscherming voor de achterliggende percelen. Deze afscherming is wenselijk omdat het om ondiepe percelen gaat met kleine tuinen.

Indien het wenselijk is om aan de zijde van de buffer een extra toegang voor hulpdiensten te voorzien, dan is het toegelaten om hiervoor de buffer te doorbreken en de noodzakelijke verhardingen aan te leggen.

#### **VERORDENEND**

##### **Stedenbouwkundige voorschriften**

###### **Buffer (overdruk)**

In overdruk wordt een bufferstrook aangeduid. Deze buffer wordt beplant met een menging van streekeigen struiken en hoogstammige bomen. Enkel werken en handelingen in functie van de aanleg en het onderhoud van de buffer en van het plaatsen van afsluitingen zijn toegelaten.

Het aanbrengen van verhardingen en het bouwen van constructies en gebouwen is niet toegelaten, met uitzondering van het aanleggen van een verharding in functie van het realiseren van een doorgang voor hulpdiensten.

### 3 Art 3: Zone voor wonen en woonondersteunende functies

#### 3.1 Art 3.1: Algemene Bepalingen

##### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

In bebouwingsvorm type 2 is het gedeeltelijk wijzigen van een woonfunctie naar een complementaire kleinhandels-, horeca-, ambachts- of dienstfunctie niet toegelaten. Enkel ruimtes voor kantoren of voor de uitoefening van

##### **VERORDENEND**

##### **Stedenbouwkundige voorschriften**

##### **Gebiedscategorie**

Gebiedscategorie 'wonen', subcategorie 'woongebied'.

##### **Bestemming en bebouwing**

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.

In de zone zijn verschillende bebouwingsvormen toegelaten:

- Bebouwingsvorm type 1, volgens de bepalingen in artikel 3.2
- Bebouwingsvorm type 2, volgens de bepalingen in artikel 3.3

Volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn toegelaten:

- Voor de bebouwingsvorm type 1: volgens de bepalingen in artikel 3.2
- Voor de bebouwingsvorm type 2: enkel aan het wonen complementaire kantoorfuncties of ruimte voor vrije beroepen met een maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en op voorwaarde dat de woonfunctie

**Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften**

een vrij beroep zijn als complementaire functie toegelaten.

De symbolische aanduidingen leggen het aantal ontsluitingen en de openbare weg waar ze op aansluiten binden vast. De positie van de symbolen op het grafisch plan is noch bindend, noch indicatie voor positie van de ontsluitingen.

De zone mag enkel ontsloten worden via de N177 – A12. In functie van de verkeersdoorstroming op de N177 wordt het aantal beperkt tot 2 in- en uitritten. Het is verboden de zone te ontsluiten via de Beukenhoflaan. Het is evenmin toegelaten om in de zone de wegenis zo aan te leggen dat er doorgaand gemotoriseerd verkeer zou kunnen ontstaan tussen de N177-A12 en de Beukenhoflaan. Daarentegen wordt er voor langzaam verkeer wel een verbinding tussen de N177-A12 en de Beukenhoflaan voorzien.

**VERORDENEND****Stedenbouwkundige voorschriften**

een grotere vloeroppervlakte beslaat dan de complementaire functie.

De niet bebouwde ruimte mag verhard worden in functie van interne wegenis, toegangen en parking. De verharde oppervlakte wordt beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor deze functies. Het aantal parkeerplaatsen op het maaiveld bedraagt maximaal 50.

Interne wegenis en de parkings liggen op minstens 5,00 meter van de zonegrens; behalve ter hoogte van de aansluitingen op de openbare wegenis

De niet bebouwde en niet-verharde ruimte zal worden ingericht als waterbuffer, private tuinen, gemeenschappelijke groenzones of gemeenschappelijke verblijfsruimtes.

**Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (symbolische aanduiding)**

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wordt symbolisch aangeduid op het grafisch plan. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt verplicht via de zijrijweg van de A12. De ontsluitingsinfrastructuur bestaat uit maximaal 2 verbindingen met de openbare weg.

**Ontsluiting voor langzaam verkeer (symbolische aanduiding)**

Er wordt minstens één ontsluiting voor langzaam verkeer voorzien die de zone verbindt met de Beukenhoflaan. Deze ontsluiting voor langzaam verkeer wordt symbolisch aangeduid op het grafisch plan.

### 3.2 Art 3.2: Specifieke bepalingen voor de bebouwingsvorm type 1: A12-appartementen

#### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Individuele gebouwen zijn steeds geheel of in hoofdzaak bestemd voor wonen. Kleine kantoren en ruimtes voor vrije beroepen kunnen in de woning worden geïntegreerd als complementaire functie. Andere aanverwante activiteiten worden enkel toegelaten op het gelijkvloers. De gelijkvloerse verdieping is de eerste bouwlaag boven het niveau van de garages. Ze situeert zich al naar gelang de gekozen typologie op niveau 0 of op niveau +0,5.

Dit betekent dat het niet toegelaten is om individuele gebouwen op te richten zonder woonfunctie. Uit de voorschriften volgt tevens dat gebouwen die enkel bestemd zijn voor garages niet kunnen vergund worden. M.a.w. garages moeten geïntegreerd worden in de gebouwen.

Enkel appartementsgebouwen zijn toegestaan.

Bij het bepalen van de bouwvrije afstanden en tussenafstanden worden balkons, terrassen e.d. mee in rekening gebracht.

#### VERORDENEND

##### Stedenbouwkundige voorschriften

###### Complementaire functies

Volgende aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn toegelaten: kleinhandel, kantoren, vrij beroep en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen.

Kantoorfunctie en vrij beroep zijn toegelaten als complementaire functie bij de woning indien ze niet groter is dan 100 m<sup>2</sup> en indien de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat. Andere aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen in gebouwen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers.

Bij kleinhandel bedraagt de verkoopsoppervlakte van een individuele winkel maximaal 100 m<sup>2</sup>.

###### Bebouwing en inrichting

De maximale bruto grondoppervlakte van een individueel gebouw bedraagt 500 m<sup>2</sup>. Het aantal wooneenheden per gebouw bedraagt minimum 10 en maximum 18.

Voor de inplanting van de gebouwen gelden volgende bepalingen:

- inplanting ten opzichte van de A12 – N177: voor de op het grafisch plan aangeduide 'bouwlijn bebouwingsvorm type 1';
- op minstens 10,00 meter van de zonegrens aan de kant van de Guido Gezellelaan,
- op minstens 5,00 meter van de andere zonegrenzen;
- buiten de reservatiestrook volgens Art. 4

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Bij het bepalen van het aantal bouwlagen wordt een eventuele half bovengrondse laag voor garages niet meegeteld. De maximale bouwhoogte wordt bepaald ten opzichte van het maaiveld. Hierbij wordt een eventuele half bovengrondse laag voor garages wel meegeteld.

Ten opzichte van de bestaande bebouwing langs de Guido Gezellestraat wordt de toegelaten bouwhoogte gereduceerd met 1 bouwlaag.

### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

- met een afstand van minstens 10,00 meter tussen de individuele gebouwen binnen de zone onderling

Bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag zal tevens rekening worden gehouden met volgende toetsingcriteria betreffende de inplanting en oriëntatie van de gebouwen:

- De woon- en slaapvertrekken worden zo veel mogelijk afgeschermd van de A12-N177, ofwel door een aangepaste oriëntatie ofwel door het voorzien van aangepaste technieken om de geluidshinder te milderen. Uiteraard kunnen beide technieken gecombineerd worden.
- De verschillende gebouwen en parkings worden onderling zodanig gepositioneerd en ontsloten dat de aanleg van interne wegenis ten behoeve van autoverkeer beperkt kan worden.

#### **Bouwhoogte**

Het aantal bouwlagen bedraagt minimum 4 en maximum 5, waarbij het aantal ondergrondse of half-ondergrondse bouwlagen niet wordt meegeteld. De maximale bouwhoogte bedraagt 18,50 meter.

In geval van 5 bouwlagen moet de 5<sup>de</sup> bouwlaag terugliggend worden aangebracht. De oppervlakte van de terugliggende verdieping van een gebouw bedraagt maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende verdieping. De gevels van een terugliggende verdieping liggen minstens 2,00 meter uit het buitenste gevelvlak. De gedeelten van de bovenste verdieping die buiten de buitengevels gelegen zijn, mogen als dakterras, tuindak of groendak worden ingericht. Dakterrassen en tuindaken worden met open balustrades in staal afgesloten.

In een strook van 40,00 meter breed gemeten vanaf de zonegrens ten op-

## Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de gemeentelijke verordening terzake. Een half ondergronds bouwvolume situeert zich ten hoogste 2,00 meter boven het aangrenzende maaiveld. Deze hoogte wordt gemeten vanaf het maaiveld tot aan de onderzijde van het afgewerkte plafond.

De oppervlakte van een ondergrondse parkeergarage is niet beperkt tot de 500 m<sup>2</sup> bouwoppervlakte per gebouw. Hierdoor is het mogelijk om voor meerdere gebouwen één gemeenschappelijke ondergrondse garage te bouwen.

### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

zichte van de bebouwing langs de Guido Gezellestraat wordt het aantal bouwlagen beperkt tot minimum 3 en maximum 4, waarbij het aantal ondergrondse of half-ondergrondse bouwlagen niet wordt meegeteld. De maximale bouwhoogte bedraagt 15,00 meter.

In geval van 4 bouwlagen moet in deze strook de 4<sup>de</sup> bouwlaag terugliggend worden aangebracht. De oppervlakte van de terugliggende verdieping van een gebouw bedraagt maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende verdieping. De gevels van een terugliggende verdieping liggen minstens 2,00 meter uit het buitenste gevelvlak. De gedeelten van de bovenste verdieping die buiten de buitengevels gelegen zijn, mogen als dakterras, tuindak of groendak worden ingericht. Dakterrassen en tuindaken worden met open balustrades in staal afgesloten.

#### **Parkeren**

Van het aantal parkeerplaatsen dat volgens de gemeentelijke verordening per woning moet voorzien worden, moet minstens 2/3 ondergronds of half-ondergronds gerealiseerd worden. De maximale bouwhoogte van halfondergrondse bouwvolumes bedraagt 2,00 meter. Behalve voor garages zijn ondergrondse en halfondergrondse bouwvolumes ook bestemd voor circulatieruime, bergingen en technische ruimtes. Halfondergrondse en ondergrondse bouwvolumes kunnen niet bestemd worden voor woon- en leefvertrekken.

Het is toegelaten om ondergrondse garages te bouwen die gemeenschappelijk zijn voor verschillende bouwvolumes. Half-ondergrondse garages moeten begrepen zijn in de maximale grondoppervlakte van 500 m<sup>2</sup> per gebouw zoals hierboven gedefinieerd.

### 3.3 Art 3.3: Specifieke bepalingen voor de bebouwingsvorm type 2: gegroepeerde eengezinswoningen

#### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Om het terrein optimaal te benutten en in te richten, kunnen uitzonderingen worden toegestaan op de verplichting om te bouwen in groepen van 4 tot 8. Dit laat toe dat ook kleinere percelen of percelen met een onregelmatige vorm bebouwd kunnen worden.

De bouwvrije afstand voor de kopgebouwen moet bepaald worden ten opzichte van de individuele huiskavel.

#### VERORDENEND

##### Stedenbouwkundige voorschriften

###### Bestemming

Gebouwen en constructies zijn bestemd voor eengezinswoningen.

###### Bebouwing en inrichting

Individuele eengezinswoningen worden gegroepeerd. Een groep woningen bestaat uit minstens 4 en maximum 8 woningen. De kopwoningen van een groep hebben drie volwaardige buitengevels. Enkel indien de vorm en/of afmetingen van het individuele perceel of de bouwplaats dat noodzaken, kan open of half-open bebouwing worden toegelaten.

Voor de inplanting van de gebouwen gelden volgende bepalingen:

- inplanting ten opzichte van de A12 – N177: achter de op het grafisch plan aangeduide ‘bouwlijn bebouwingsvorm type 2’;
- steeds op minstens 5,00 meter van de zonegrens;
- Voor de kopgebouwen bedraagt de afstand van de vrijstaande zijgevel tot de zijdelingse grens van de individuele woonkavel minimum 3,00 meter.

Op het gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte van het hoofdgebouw maximaal 17,00 meter, te meten vanaf de voorgevel. Op de verdiepingen bedraagt de bouwdiepte maximaal 13,00 meter, te meten vanaf de voorgevel. Het dakvolume heeft een maximale diepte van 9,00 meter. Binnen een zone van 4,00 meter vanaf de achtergevel is het toegelaten verhardingen aan te brengen in functie van het aanleggen van terrassen



### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de gemeentelijke verordening terzake. Het voorschrift voorziet dat in elke individuele eengezinswoning minsten één garage moet geïntegreerd worden of dat er per woning minstens 1 plaats in de een ondergrondse garage moet worden voorzien. Deze ondergrondse parking hoeft niet individueel aan de woning gebonden te zijn. Ze kan ook geïntegreerd worden in een andere ondergrondse garage binnen de bestemmingszone.

#### **VERORDENEND**

##### **Stedenbouwkundige voorschriften**

Het aantal bouwlagen bedraagt 3, waarbij de derde bouwlaag verwerkt is in het dakvolume of terugliggend is ten opzichte van de tweede bouwlaag. De oppervlakte van de terugliggende verdieping van een gebouw bedraagt maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende verdieping.

##### **Parkeren**

Van het aantal parkeerplaatsen dat volgens de gemeentelijke verordening per woning moet voorzien worden, moet minstens 1 plaats inpandig of ondergronds worden gerealiseerd.

### 3.4 Art 3.4: Bestaande kleinhandel

#### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Op basis van dit artikel kan de bestaande kleinhandelsfunctie behouden blijven. Dit is een bijkomende bepaling. Daarnaast zijn uiteraard alle weken vergunbaar volgens de artikels 3.1, 3.2 en 3.3.

#### **VERORDENEND**

#### **Stedenbouwkundige voorschriften**

##### **Toepassingsgebied**

De voorschriften van artikel 3.4 zijn enkel van toepassing in de zone die op het grafisch plan is aangeduid als 'bestaande kleinhandel'.

##### **Bestemming en bebouwing**

Het gebied is tevens bestemd voor kleinhandel.

Volgende werken en handelingen zijn bijkomend toegelaten:

- Het verbouwen of aanpassen van een bestaande hoofdzakelijk vergunde constructie op voorwaarde dat het overdekte volume niet uitbreidt.
- Het herbouwen van een bestaande hoofdzakelijk vergunde constructie op dezelfde plaats. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt.
- Het uitbreiden van een bestaande hoofdzakelijk vergunde constructie op voorwaarde dat de uitbreiding noodzakelijk is omwille van milieutechnische of sociale redenen.

Bij herbouwen en uitbreiden moet rekening worden gehouden met de in Art 3.2 vastgelegde inplantingsvoorschriften.

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

Deze bijkomende ontsluitingen zijn enkel toegelaten, gekoppeld aan de functie 'kleinhandel' in deze deelzone.

Deze bijkomende parkeerplaatsen zijn enkel toegelaten, gekoppeld aan de functie 'kleinhandel' in deze deelzone. In de zone zijn 34 parkeerplaatsen aanwezig in deze deelzone.

#### **VERORDENEND**

##### **Stedenbouwkundige voorschriften**

###### **Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer bij kleinhandel**

Ten behoeve van de functie kleinhandel zijn ten opzichte van de algemene bepalingen volgens Artikel 3.1 maximaal 2 bijkomende verbindingen met de openbare weg toegelaten.

###### **Parkeren bij kleinhandel**

Ten behoeve van de functie kleinhandel zijn ten opzichte van de algemene bepalingen volgens Artikel 3.1 bijkomende parkeerplaatsen op het maaiveld toegelaten. Het aantal is beperkt tot het bestaande hoofdzakelijk vergunde aantal.

#### 4 Art 4: Bouwvrije achteruitbouwstrook (overdruk)

<b>RICHTINGGEVEND</b>	<b>VERORDENEND</b>
<b>Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
Langs de N177 geldt een bouwvrije achteruitbouwstrook van 8,00 meter breed, gemeten vanaf de rand van de weg. De zone is bouwvrij. Het aanleggen van verhardingen, bijvoorbeeld ten behoeve van parking, is wel toegelaten.	In de bouwvrije achteruitbouwstrook worden beperkingen opgelegd aan de handelingen en werken ten einde de nodige ruimte te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden.  Onder bovenstaande voorwaarde zijn alle werken, handelingen en wijzigingen mogelijk die overeenstemmen met de verordenende bepalingen van de grondkleur, met uitzondering van het oprichten van gebouwen.

## 5 Art 5: Strategisch project

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

#### **VERORDENEND**

##### **Stedenbouwkundige voorschriften**

Op het grafisch plan is een zone voor strategisch project Beukenhoflaan-A12 aangeduid.

Bij vergunningsaanvragen voor woonprojecten en/of weginfrastructuur binnen deze zone wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

## 6 Art 6: Tuinzone

### Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

#### **VERORDENEND**

##### **Stedenbouwkundige voorschriften**

De zone is bestemd voor tuinen.

Volgende constructies zijn toegelaten:

- afsluitingen tot een hoogte van twee meter;
- niet-overdekte constructies tot maximaal 80 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies tot op 1 meter van de perceelsgrenzen;
- strikt noodzakelijke toegangen tot gebouwen;
- kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, barbecues en speeltoestellen;
- van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, tot op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen of tot op 1 meter van de achterste perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De hoogte is beperkt tot 3 meter.