

ADMINISTRATIEF RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING  
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)  
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden  
Nr. *RP 2.14/42025/1031*  
Brussel.

20 DEC. 2002

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,  
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift



Leus Marleen  
assistent

## GEMEENTE WETTEREN

## RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN NEERHONDERD

---

### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

---

#### GROEP PLANNING

Vennootschap van stedenbouwkundigen,  
verkeerskundigen, architecten en ingenieurs.

Sint-Jakobsstraat 68    8000 Brugge    ☎ 050/33.19.66    ☎ 050/33.52.43  
Waterloolaan 90    1000 Brussel    ☎ 02/512.70.11    ☎ 02/512.31.90



---

Brugge, september 2002, aangepast aan de definitieve vaststelling door de gemeenteraad van 29 augustus 2002

VOOR GROEP PLANNING C.V., BRUGGE :

  
PATRICK MAES,  
RUIMTELIJKE PLANNERi.o.   
ULRICH KEPPLER,  
VENNOOT

GEZIEN EN VOORLOPIG VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN:

**24 JAN. 2002**

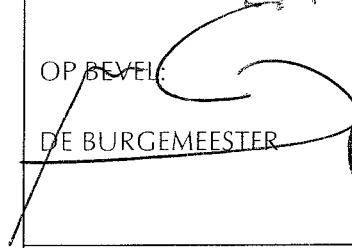
OP BEVEL:

  
DE BURGEMEESTER  
DE SECRETARIS

GEMEENTEZEGEL

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN EN BIJHORENDE TEKSTEN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUIS WERD NEERGELEGD VAN ..... TOT **23 APR. 2002****22 FEB. 2002**

OP BEVEL:

  
DE BURGEMEESTER

DE SECRETARIS



GEZIEN EN DEFINITIEF VASTGELEGD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN:

**29 AUG. 2002**

OP BEVEL:

  
DE BURGEMEESTER

DE SECRETARIS



GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE MINISTER OP:

DE MINISTER,

VERANTWOORDELIJK VOOR DE RUIMTELIJKE ORDENING

## 1. ALGEMENE BEPALINGEN VOOR HET RUP

### Art 1.1. Omschrijving

Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan, genaamd RUP "Neerhonderd" te Wetteren is samengesteld uit:

- Plan bestaande feitelijke toestand
- Plan bestaande juridische toestand
- Bestemmingsplan
- Toelichtingsnota
- Onderhavige Stedenbouwkundige Voorschriften
- Onteigeningsplan

De begrenzing van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan is aangeduid op het plan van de bestaande feitelijke en juridische toestand en het bestemmingsplan.

### Art 1.2. RELATIE MET HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Neerhonderd" geeft invulling van de bindende bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Wetteren, goedgekeurd M.B 22/08/2000, namelijk "De bestaande industriezone 'Kwatrecht' wordt (...) als regionaal bedrijventerrein geoptimaliseerd. Dit betekent :

- het inrichten van de bufferzone t.o.v het wonen als koppelingsgebied, waardoor een meerwaarde wordt gegeven aan het wonen
- het opheffen van de tegenstrijdigheden tussen het gewestplan en het onteigeningsplan dat dateert van vòòr het gewestplan

via de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan/bijzonder plan van aanleg.

### Art 1.3. VERVANGING VAN BESTAANDE BESTEMMINGEN EN VOORSCHRIFTEN

Het RUP Neerhonderd vervangt de bestemmingen van het gewestplan Gentse en Kanaalzone (K.B. 14/9/1977 en latere wijzigingen) en de algemene voorschriften van het K.B. 28/12/1972 voor dit gebied.

## 2. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

### Art 2.1. Toepassingsmodaliteiten

Het oprichten van constructies en gebouwen voor openbaar nut mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen der Gemeente en het Bestuur van de Ruimtelijke Ordening en de Stedenbouw, is toegelaten in alle zones, zonder rekening te houden met de voorschriften van kracht in deze laatste, op voorwaarde dat ze om technische of sociale redenen noodzakelijk zijn en aangetoond kunnen worden door een omstandige verklarende en verantwoorde nota.

### Art 2.2. Visuele Media

Publiciteit of mededelingen zijn NIET toegestaan in de zone voor buffer, de zone voor recreatieve landbouw/bos, de zone voor speelbos, de zone voor tuinen.

Dit geldt niet voor educatieve borden of borden met recreatieve mededelingen.

Bij elke bouwaanvraag moet melding gemaakt worden van de aan te brengen publiciteit met omschrijving van vorm en materialen.

Het College van Burgemeester en Schepenen doet uitspraak over de harmonieuze inpassing van de publiciteit in de bebouwde omgeving.

### Art 2.3. Bestaande reglementeringen en wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut

De bepalingen van dit plan en zijn voorschriften doen geen afbreuk aan de bestaande reglementeringen en wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut voorzien bij andere wetten en reglementen. Dit is onder meer het geval voor de NAVO-pijpleiding langsheen de straat "Neerhonderd". Op het bestemmingsplan is op indicatieve wijze het tracé van de leiding aangeduid.

### **3. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN VOOR DE BOUWGEBIEDEN**

#### ***Art 3.1. Verkavelingsvergunning / Bouwvergunningen***

1. Verkavelingen, goedgekeurd en niet-vernietigd op datum van de voorlopige vaststelling van dit RUP behouden hun rechtsgeldigheid, ongeacht de tegenstrijdigheden met dit RUP. Wanneer de verkaveling na deze datum vernietigd of gewijzigd wordt, dient het RUP opnieuw gevolgd te worden.
2. Bouwvergunningen kunnen slechts verleend worden op kavels, die rechtstreeks palen aan of een regelmatige toegang hebben tot een openbare weg, waarvan de rooilijnen door de overheid zijn vastgelegd, en waarvan de aanleg der verharding en de algemene uitrusting (riolering-, water- en elektriciteitsdistributie) werden uitgevoerd overeenkomstig de eisen, die hieraan door het gemeentebestuur kunnen gesteld worden of wanneer de aanbesteding der werken van deze wegen en uitrusting is gebeurd en de nodige financiële borgen zijn gegeven voor de uitvoering ervan.

## 4. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE BOUWGBIEDEN

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

#### 1. Bestemming

Hoofdbestemming: Wonen

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

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

#### 2. Inrichting

##### 2.1. Bebouwingswijze

Vrijstaande of gekoppelde bebouwing.

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

- a) Voorgevel of naar de straat gerichte gevel van een hoekgebouw: volgens de voorgevelbouwlijn op het bestemmingsplan. De bouwlijn is geen verplichte bouwlijn maar een uiterste bouwlijn. Bij koppelbouw moet de voorgevelbouwlijn in het verlengde liggen van de eerst vergunde voorgevelbouwlijn.
- b) Buiten een bouwvrije zijtuinstrook van minimaal 3m breedte, gemeten vanaf de zijgrens van het perceel.
- c) Vrijstaande achtergevel:  
  
Binnen de aanduiding op het bestemmingsplan. De achtergevel moet steeds op minimum 10m van de achterste perceelsgrens gelegen zijn.
- d) Aantal bouwlagen: maximaal 2 bouwlagen. In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht.
- e) Kroonlijsthoogte:

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

### 2.3. Dakvorm

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

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

### 2.4. Inrichting van de niet-bebouwde delen

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

### 2.5. Materialen

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

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

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

## Art. 4.2: Zone voor Wonen

### 1. Bestemming

Hoofdbestemming: Woongebouwen

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

### 2. Inrichting

#### 2.1. Inplanting van de gebouwen

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

## 2. Vrijstaande achtergevel:

Binnen de aanduiding op het bestemmingsplan. Maximaal 20m achter de voorgevellijn voor het gelijkvloers. De achtergevel moet steeds op minimum 10m van de achterste perceelsgrens gelegen zijn.

## 3. Aantal bouwlagen: maximaal 2 bouwlagen. In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht.

## 4. Kroonlijsthoogte:

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

### 2.3. Dakvorm

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

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

### 2.4. Materialen

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

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

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

### 2.5. Inrichting van de niet-bebouwde stroken

#### a. Niet bebouwde delen tussen de voorgevel van de woning en de rooilijn:

Deze zone, grenzend aan de rooilijn, is uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en de aanplanting van hoog- en laagstammig groen. Bouwwerken zijn niet toegelaten in deze zone. Van deze bepaling mag uitsluitend afgeweken worden ter realisatie van de verharding van opritten, voetpaden en terrassen. De verharding voor opritten en parkeerplaatsen moet bestaan uit waterdoorlatende materiaal.

De aanleg van deze zone moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld. Een beplanting is verplichtend op minimaal 70% van de oppervlakte van de zone op het perceel. De verharding bedraagt maximaal 30% van de oppervlakte van de voortuinstrook op het perceel.



Alle beplantingen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen.

b. Niet bebouwde delen vanaf de voorgevel naar de achterste perceelsgrens toe:

Deze zone is uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en aanplantingen van laag en hoogstammig groen.

Volgende bebouwing is toegelaten: bijgebouwen (bergplaatsen, garages, serres, tuinhuisjes) voor zover ze achter en gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht. De gevels moet worden opgericht op minimum 2m afstand van alle perceelsgrenzen en op minimum 5m achter de achterste gevelbouwlijn. Plaatsing kan op de perceelsgrens mits gemeenschappelijk akkoord van de beide eigenaars.

De bebouwing heeft maximaal 1 bouwlaag. De maximale totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 50m<sup>2</sup>.

De dakvorm is vrij. In geval van plaatsing van twee gekoppelde bijgebouwen op de perceelsgrens moet de nok van beide bergingen dezelfde zijn en dient er een akkoord te zijn van de beide eigenaars.

De gevels worden in hetzelfde materiaal uitgevoerd als hoofdgebouw of in hout en glas.

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

#### **Art. 4.4: Zone voor Regionale Bedrijvigheid.**

##### **1. Bestemming**

Hoofdbestemming: De zone is bestemd voor de vestiging van regionale bedrijvigheid die voor de omgeving geen abnormaal brand- en ontploffingsgevaar, met inbegrip van water-, bodem- of luchtvervuiling, veroorzaken of geluidshinder, stank en trillingshinder. Tevens kunnen dienstverlenende bedrijven worden toegelaten met uitsluiting van louter kantoorfunctie.

Nevenbestemming: Woning in directe relatie met de uitbating, nl. conciërgewoning of woning voor eigenaar.

##### **2. Inrichting**

###### **2.1. Inplanting**

De inplanting van de gebouwen mag vrij binnen de afgebakende bebouwbare zone gebeuren, rekening houdende met de aangeduide bouwlijn aan de straatzijde. De maximale grondinname binnen de afgebakende bebouwbare zone bedraagt 70%.

Aan de zijden waar geen buffer of bebouwing is voorzien moet nieuwe bebouwing minstens 4.00m afstand tot de perceelsgrens houden.

De woning (max. 1.000 m<sup>3</sup>) moet steeds in het hoofdvolume van de bedrijfsvoering worden opgenomen.

## 2.2. Afmetingen van de gebouwen

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

## 2.3. Dakvorm

Vrij

## 2.4. Materialen

De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen. Voor de nevenbestemming zijn daken met golfplaten niet toegestaan.

## 2.5. Inrichting van de niet-bebouwde strook

De zone tussen de openbare weg en de bouwlijn, is bestemd voor de aanleg van voortuinen en parkeergelegenheid. Bouwwerken zijn niet toegelaten in deze zone. Verharding voor opritten en parkings is toegestaan. De aanleg van deze zone moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld. Een beplanting is verplichtend op minimaal 50% van de oppervlakte van de zone op het perceel. De verharding bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van de voortuinstrook op het perceel. De verharding voor parkeerplaatsen moet bestaan uit waterdoorlatende materiaal.

De niet-bebouwde delen vanaf de aangeduide bouwlijn tot de achterste perceelsgrenzen zijn bestemd voor de aanleg van tuinen en groen en voor de aanleg van verharding voor de bedrijfsvoering onder de hieronder vermelde voorwaarden:

- Van de niet-bebouwde zone mag maximaal 80% verhard worden als bediening en opslag voor het bedrijf. De overige niet-bebouwde zone (minimaal 20%) moet als groene tuinzone worden ingericht.
- Bij elke bouwaanvraag wordt een inrichtingsplan gevoegd met de geplande en uit te voeren parkeerinrichting en met een duidelijke aanduiding van de toegangen naar de parkeerstrook.
- De beplantingen bestaan uit maximaal 25% uitheems plantgoed.
- Afsluitingen:

In de niet-bebouwde delen zijn levende hagen of een combinatie van levende hagen en materialen waarvan de architectuur in harmonie moet zijn met deze van het hoofdgebouw zijn, als afsluiting toegelaten.

Betonplaten zijn niet toegelaten, tenzij over een hoogte van 0,40 m gemeten vanaf het maaiveld, gecombineerd met palen van max. 2m.

**Art. 4.5: Zone voor Ambachtelijke Activiteiten met hogere dichtheid.**

**1. Bestemming**

De zone is bestemd voor ambachtelijke activiteiten met inbegrip van groothandel. Kleinhandel is niet toegestaan.

Een woning, duidelijk verbonden met de activiteiten van de zone wordt toestaan als nevenbestemming.

**2. Inrichting**

**2.1. Inplanting**

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de afgebakende bebouwbare zone. Van de aangeduide bebouwbare zone op het bestemmingsplan kan maximaal 90% per perceel door bebouwing worden ingenomen. Eventuele woning maakt deel uit van het hoofdvolume.

De overige ruimte moet als groene ruimte / buffer ingericht worden. Bij elke wijziging van de toestand, wordt bij de bouwaanvraag een aanplantingsplan bijgevoegd met aanduiding van de parkeergelegenheden en wegenis en de groen/bufferaanplantingen.

**2.1. Afmetingen van de gebouwen**

Aantal bouwlagen: maximaal 2 bouwlagen.

Maximale bouwhoogte: 10m vanaf voorliggend straatniveau.

**2.1. Dakvorm:**

Vrij, in geval van hellend dak bedraagt de helling maximaal 40°, binnen de aangegeven bouwhoogte

**2.4. Materialen**

De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen. Voor de nevenbestemming zijn daken met golfplaten niet toegestaan.

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

**2.1. Inrichting van de niet-bebouwde strook (minimaal 10% van de aangeduide zone):**

De niet-bebouwde delen zijn bestemd voor de aanleg van tuinen en groen en voor de aanleg van verharding voor de bedrijfsvoering onder de hieronder vermelde voorwaarden:

- Van de niet-bebouwde zone mag maximaal 80% verhard worden als bediening en opslag voor het bedrijf. De overige niet-bebouwde zone (minimaal 20%) moet als groene tuinzone worden ingericht.
- Bij elke bouwaanvraag wordt een inrichtingsplan gevoegd met de geplande en uit te voeren parkeerinrichting en met een duidelijke aanduiding van de toegangen naar de parkeerstrook.

- De beplantingen bestaan maximaal uit 25% uitheems plantgoed.

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

##### **1. Bestemming:**

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

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

##### **2. Inrichting:**

###### **2.1. Inplanting van de bebouwing**

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

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

###### **2.1. Afmetingen van de bebouwing**

De bebouwing telt maximaal 1 bouwlaag.

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

###### **2.2. Dakvorm van de gebouwen**

Dakhelling gelegen tussen de 0° en 40°.

###### **2.3. Materialen**

De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen.

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

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

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

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

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

#### **Art. 4.7: Zone voor Voortuinen.**

##### **1. Bestemming**

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

##### **2. Inrichting**

###### **2.1. Bebouwing**

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

###### **2.2. Inrichting van de strook**

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

#### **Art.4.8.: Zone voor tuinen**

##### **1. Bestemming:**

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

## **2. Inrichting**

### **2.1. Inplanting van de bijgebouwen:**

Gevens: op minimum 2m afstand van alle perceelsgrenzen en op minimum 5m achter de achterste gevelbouwlijn. Plaatsing op de perceelsgrens mits gemeen akkoord van de beide eigenaars.

### **2.2. Afmeting van de bijgebouwen:**

Aantal bouwlagen: 1 bouwlaag De kroonlijsthoogte, gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de kroonlijst of deksteen: maximum 3m.

De maximale totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 50m<sup>2</sup>.

### **2.3. Dakvorm van de bijgebouwen:**

Vrij. In geval van plaatsing van twee gekoppelde bijgebouwen op de perceelsgrens moet de nok van beide bergingen dezelfde zijn en dient er een akkoord te zijn van de beide eigenaars.

Dakhelling van de kleine ambachtelijke werkplaatsen tussen 0° en 45°.

### **2.4. Materialen van de bijgebouwen:**

Gevens: zelfde als hoofdgebouw en/of hout, glas.

### **2.5. Aanleg van de strook:**

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

### **2.6. Afsluitingen**

In de tuinen zijn levende hagen of een combinatie van levende hagen en materialen waarvan de architectuur in harmonie moet zijn met deze van het hoofdgebouw zijn toegelaten.

Betonplaten zijn niet toegelaten, tenzij over een hoogte van 0,40 m gemeten vanaf het maaiveld, gecombineerd met palen van max. 2 m.

Maximumhoogte van 2,00 meter voor levende hagen en struiken en lichte draadafsluiting. Indien specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende verplichtingen opgelegd worden.

## **3. Beheer**

Het beheer van de strook met inbegrip van de overlapping met de zone non-aedificandi wordt uitgevoerd door de gebruiker/eigenaar.

### **Art. 4.9: Zone voor Parkeergelegenheid en Groen.**

#### **1. Bestemming**

De zone voor parkeerterrein is bestemd voor het gebruik als parkeergelegenheid voor motorvoertuigen en fietsen en voor de aanleg van groen onder de vorm van bomen en plantsoenen.

#### **2. Inrichting in combinatie met art. 4.5**

Ondergrondse parkeerruimte is niet toegelaten. Op het grondplan dat bij een bouwaanvraag is gevoegd moet de aanvrager rechthoeken tekenen waar de toekomstige parkeerplaatsen zullen aangelegd worden. Op dat grondplan moeten ook de toegangen en opritten met hun afmetingen duidelijk worden getekend.

De huidige uitrit van de parkeerstrook op de Zuidlaan wordt gedoogd volgens de toegekende bouwvergunning tot de heraanleg van de Zuidlaan. Daarna mag de parkeerstrook niet rechtsstreeks op de Zuidlaan uitgeven. Zij dient uit te geven op de later voorziene parallelweg van de Zuidlaan.

Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen moet in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht van de omgeving. Het terrein moet worden beplant met een combinatie van gevarieerd laag- en hoogstammig groen. De groenaanplantingen moeten meer geconcentreerd zijn aan de zijde van de Brusselsesteenweg. Vooral de randen van het parkeerterrein worden van een hoog groenscherm voorzien. Minimum 1 hoogstammige boom per 5 parkeerplaatsen zal voorzien worden. Het college van Burgemeester en Schepenen doet uitspraak over de kwaliteit en de integratie van de groeninrichting. Het waakt over de uitvoering van de groeninrichting.

### **Art. 4.10: Zone voor Recreatieve Landbouw / Bos.**

#### **1. Bestemming**

Deze zone is bestemd voor recreatieve landbouwactiviteiten, zoals volkstuinen, het kweken van dieren, aanleg van een kleinschalige buitenpiste voor pony's of paarden, een kleinschalige cafeteria, aanplanting van bos,.... en hun bijhorende kleinschalige constructies volgens onderstaande voorschriften.

#### **2. Inrichting**

##### **2.1. Toegestane bebouwing:**

- a) De bestaande bebouwing blijft binnen de zone van het voorschrift toegelaten, indien in overeenstemming met de bestemming. Zij kan op dezelfde plaats worden verbouwd, herbouwd en uitgebreid met een maximale volumevergroting van 20% t.o.v. de bestaande opgenomen toestand. Herbouw en uitbreiding is niet toegestaan binnen de bouwvrije strook.
- b) Op de andere percelen binnen de voorschriftzone maar gelegen buiten de bouwvrije strook, kunnen nieuwe constructies opgericht worden op voorwaarde dat de constructie ruimtelijk inpasbaar is. De ruimtelijke inpasbaarheid moet door de aanvragers aangetoond worden.

- c) De aanleg van een drinkplaats voor dieren (een poel) is toegelaten zolang er een directe relatie is met de exploitatie van de gronden (dieren). De oppervlakte wordt beperkt tot 50m<sup>2</sup>. Een visvijver wordt niet toegelaten.
- d) Andere constructies van geringe omvang, ten dienste van de recreatieve landbouw, zoals terreinafscheidingen in metaaldraad, voerbakken en waterpompen met een hoogte van maximaal 1.5m. Oude badkuipen zijn niet toegestaan.

Al deze werken zijn vergunningsplichtig.

### **3. Beheer**

Het beheer van de strook met inbegrip van de overlapping met de zone non-aedificandi wordt uitgevoerd door de gebruiker/eigenaar.

Alle werken voor wijziging van reliëf, aanplanten of kappen van bomen of houtkanten zijn vergunningsplichtig.

#### **Art. 4.11: Zone voor Speelbos.**

##### **1. Bestemming**

Deze zone is bestemd voor zeer kleinschalige dagrecreatie in het aan te planten bos. Het is de bedoeling dat hier een speelbos wordt aangelegd dat kan dienstig zijn voor o.a. jeugdverenigingen. In de zone kunnen tevens de infrastructuurwerken uitgevoerd worden (waterdoorlatende toegangswegen). Enkel een kleine bebouwing als berging wordt toegestaan.

##### **2. Inrichting**

###### **2.1. Beplanting**

De strook moet grotendeels beplant worden met inheems groen. Het overwicht van de beplanting moet duidelijk in hoogstamming groen worden uitgevoerd.

Onverharde fiets- en voetwegen zijn toegelaten, enkel volgens een goed te keuren tracé met duidelijke aanduiding ervan.

###### **2.2. Inplanting van de toegestane bebouwing:**

In de zone wordt enkel een bebouwing toegestaan onder volgende voorwaarden.

- a. een maximale nokhoogte hebben van 3.5 m;
- b. maximaal 40m<sup>2</sup> terreinoppervlakte innemen;
- c. de afstand van de gebouwen tot de terreingrens tenminste 3m bedraagt.



Er moet steeds een volledig aanlegplan en een inrichtingsplan met de definitieve lokaties opgemaakt worden, dat dient goedgekeurd te worden door de bevoegde overheid

### **2.3. Materialen voor de toegestane bebouwing:**

De bouwmaterialen moeten voldoen aan het streekeigen karakter. De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen.

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

### **3. Beheer**

Alle werken voor wijziging van reliëf, aanplanten of kappen van bomen zijn vergunningsplichtig.

Het beheer van de strook wordt uitgevoerd door de gemeentelijke overheid.

## **Art. 4.12: Zone voor Buffer.**

### **1. Bestemming**

Dit zijn zones bestemd als overgangsgebied tussen gebieden die door hun bestemming niet te verenigen zijn.

### **2. Inrichting**

Deze zones zijn "Non Aedificandi"-gebieden. Zij moeten volledig beplant worden met inheems groen. Het overwicht van de beplanting moet duidelijk in hoogstamming groen worden uitgevoerd.

Fiets- en voetwegen zijn niet toegelaten.

### **3. Beheer**

Gelijktijdig met de opmaak van het RUP wordt een onteigeningsplan opgemaakt voor de delen van de percelen die in de zone voor buffer zijn gelegen. De aanleg gebeurt binnen de zes jaar na goedkeuring van het RUP. Aanleg en beheer van de onteigende strook wordt uitgevoerd door de gemeentelijke overheid. Alle werken voor wijziging van reliëf, aanplanten of kappen van bomen zijn vergunningsplichtig.

## **5. VOORSCHRIFTEN VOOR DE GEBIEDEN VAN OPENBAAR NUT**

### **Art. 5.1. Zone voor Openbare Wegenis.**

Deze zone is bestemd voor gemotoriseerd en voetgangers verkeer en de hieraan noodzakelijke infrastructuur, en voetpaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.

### **Art. 5.3. Zone voor Openbaar Nut: Elektriteitscabine.**

Deze zone aangeduid op het bestemmingsplan is bestemd voor inrichting van openbaar nut (Elektriteitscabine).

## **6. VOORSCHRIFTEN VOOR BOUWVRIJE STROOK**

In deze strook zijn geen nieuwe gebouwen toegelaten. Bestaande gebouwen die grotendeels gelegen zijn in de zone voor ambachtelijke activiteiten met lagere dichtheid kunnen behouden blijven.