

stedebouwkundige voorschriften

Algemene voorschriften

VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Algemeen

- Gebouwen en constructies voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten mits ze qua volume en voorkomen niet storend zijn en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.
- Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of vergund geacht, kunnen qua plaats, bezetting en aard van voorkomen gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Bij grondige ingrijpende verbouwingen of vervangings- en nieuwbouw dienden de voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.
- bepaling bouwhoogte
De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het aanzetpeil van de dorpel ligt maximaal 0.40m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn ter hoogte van de inkomdorpel. Voor een volle bouwlaag wordt max. 3.5m gerekend.

2. Inrichtingsvoorschriften naar waterafvoer

Gescheiden aansluiting is verplicht wanneer op het openbaar domein een gescheiden stelsel aanwezig is. Nieuwe ontsluitingen dienen voorzien te zijn op gescheiden waterafvoer.

VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

2.1. Afvalwater

Afvalwaterafvoer dient aangesloten te worden op het openbare rioleringsstelsel. Lozen op waterlopen, al dan niet ingebuisd is niet toegestaan.

2.2. Hemelwater

Opvang en buffering van hemelwater van het hoofdgebouw is verplicht alvorens te lozen in de openbare riolering. Herbruik van regenwater dient nagestreefd te worden alvorens te infiltreren of vertraagd af te voeren.

Rechtstreekse lozing van hemelwater in natuurlijke waterlopen is verboden.

Verhardingen op privaat domein dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen of dienen af te vloeien naar overharde zones op eigen terrein voor infiltratie.

Verhardingsmaterialen op openbare wegen is vrij. Afvloeien van hemelwater van voet- en fietspaden gebeurt bij voorkeur in groenzones/bermen waar mogelijk zodat infiltratie mogelijk blijft.

Art.1: zone voor gemeenschapsvoorzieningen

<i>VERORDENEND</i> <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>TOELICHTEND</i> <i>toelichting en visie</i>
1. Bestemmingsvoorschriften Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, meer bepaald voor voorzieningen in kader van onderwijs, sport, cultuur en gemeentelijke diensten.	Deze zone behoort tot de categorie openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen (Besluit van de VI. R. 11/04/'08)
2. Bebouwingsvoorschriften De gebouwen opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed dienen in stand gehouden te worden. Verbouwen en aanpassingen kunnen zolang de erfgoedwaarde niet aangetast wordt. De architectuur van nieuwbouw mag geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarde van het oude schoolgebouw en dient een harmonieus geheel te vormen. <i>2.1. bouwhoogte</i> De maximale bouwhoogte bedraagt 8m <i>2.2. terreinbezetting</i> De maximale terreinbezetting voor bebouwing bedraagt 60% <i>2.3. dakvorm</i> Dakvorm is vrij <i>2.4. materiaal</i> Gebouwen dienen opgetrokken te worden in duurzame materialen die akoestisch sterk isoleren. De school dient een architectonisch geheel te vormen.	

VERORDENEND <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND <i>toelichting en visie</i>
<p><i>2.5. Inplanting</i></p> <p>Gebouwen dienen minimum 5m van de zonegrens te worden ingepland.</p>	
<p>3. Inrichtingsvoorschriften</p>	
<p>De onbebouwde ruimte dient ingericht te worden in functie van sport, spel en toegankelijkheid. Het nodige meubilair of spelvoorzieningen kunnen voorzien worden. Het voorzien van fietsstallingen is verplicht.</p>	<p>Hieronder wordt verstaan dat banken, sportinfrastructuur (netten, ballenvangers,..), speeltuigen, fiet-senstallingen al dan niet overdekt, e.d.</p>
<p>De hoofdingang van de school bevindt zich ter hoogte van de Stadenstraat. Indicatief aangeduid op plan met een dunne zwarte pijl.</p>	<p>Er wordt bij voorkeur een schoolvervoersplan of doorgedreven sensibiliseringscampagne opgesteld om het schoolverkeer in goede banen te leiden en de model-split te optimaliseren en in stand te houden.</p>
<p><i>3.1. Verharding</i></p> <p>De verharding dient voorzien te worden in waterdoorlatende materialen. Maximaal 80% van de niet bebouwde ruimte kan verhard worden. De overige 20% dient ingericht te worden als groenzone met streekeigen beplanting of gazon.</p>	
<p><i>3.2. Groenvoorziening</i></p> <p>Alle niet-verharde zones dienen ingericht te worden als groenzones. In de gearceerde zone in overlay dient min 50% van deze gearceerde zone voorzien te worden met groen, verspreid over deze zone in overlay en waarbij een rij hoogstam- of knotbomen of heestermassieven langs de perceelgrens verplicht zijn.</p>	<p>Het doel van deze deelzone (groene arcering in overlay) is een zachte landschappelijke overgang te maken naar het open groengebied die de verbinding legt tussen het centrum en de vallei van de Zarrenbeek en omgekeerd: het groen van het valleigebied via een groene vinger binnentrekken tot in de dorpskern. Daarnaast dient de groeninplanting ook als een inkleding naar het open landschap toe. Deze gearceerde zone wordt niet beschouwd als een gesloten buffer, de groenvoorziening kan gecombineerd worden met gazon en verharding (zolang de verhouding van de verordenende voorschriften behouden blijft) of andere educatieve ruimtes/projecten of voorzieningen noodzakelijk voor de school. Bomenrijen zullen het accentueren en afsluitingen kunnen zowel uit geschoren hagen als losse heestermassieven gerealiseerd worden.</p>
<p>Langs de westelijke en noordelijke zonegrens, palend aan het agrarisch gebied en openbaar domein, en langs het wandelpad (zuidkant) dient een groene levende afsluiting geplaatst te worden, ondersteund door een draadafsluiting.</p>	

<i>VERORDENEND</i> <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>TOELICHTEND</i>
	<i>toelichting en visie</i>
<p><i>3.3. Ontsluiting</i></p> <p>Binnen de zone dient de wegenis voor gemotoriseerd verkeer beperkt te worden tot de ontsluiting van de aanpalende woonzone en een mogelijkheid tot nooduitgang voor de school. De ontsluiting is indicatie op plan aangegeven met een geel geblokte pijl met eindpunt.</p> <p>Binnen de zone kan enkel een voetgangers- en fietspad voorzien worden als verbinding tussen de Koordhoekstraat en het nieuwe openbaar domein (richting Zarrenplein), indicatief aangeduid met een groen geblokte pijl op plan.</p> <p>De ontsluitingswegen worden na realisatie bij het openbaar domein, art. 4, gevoegd.</p>	<p>De wegenis is bedoeld als afwerking en draaipunt van de Koordhoekstraat. De onbebouwde percelen dienen langs deze weg ontsloten te worden. De school kan hier enkel een nooduitgang en eventueel een fiets- en voetgangerstoegang voorzien. Autoverkeer van en naar de school is hier niet gewenst ten einde het woonkarakter van de wijk en de draagkacht ervan niet aan te tasten. De opmaak van een schoolvervoersplan en sensibilisatie van ouders via de school zal dit verder ondersteunen.</p> <p>Op de wegenis sluit ook de voet- en fietsas aan die de Koordhoekstraat verbindt met het centrum van Zarren.</p>

Art.2: projectzone voor groepswoningbouw

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd als projectzone voor kleinschalige woningen.

Per wooneenheid dient minimaal één parkeerplaats te worden voorzien.

2. Bouwvoorschriften

2.1. terreinbezetting

minimum 15w/ha

2.2. bouwhoogte

Max. 2 bouwlagen. Er kunnen accenten gelegd worden door de kroonlijst op te trekken tot 3 bouwlagen. Dit kan echter maar voor max. 15% van de (grond)bezetting.

2.3. dakvorm

Dakvorm is vrij waarbij een gebouw een hellend dak mag hebben met een maximale helling van 50° of een dakvorm passend binnen de contouren bepaald door een gelijke helling van 50°

2.4. materialen

Gebouwen dienen opgetrokken te worden in duurzame materialen. Het project dient een architectonisch geheel te vormen.

2.5. Inplanting

De gebouwen dienen ingeplant te worden op min. 5m van de zonegrens.

Deze zone behoort tot de categorie wonen (Besluit van de VI. R. 11/04/'08)

VERORDENEND <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
	<i>toelichting en visie</i>
<p>3. Inrichtingsvoorschriften</p> <p><i>3.1. Parkeren</i> Per wooneenheid dient minimaal 1 parkeerplaats te worden voorzien voor bewoners. Het parkeren dient volledig afgehandeld te worden binnen onderhavige zone. Dit kan zowel bovengronds als ondergronds voorzien worden, max 1 laag diep.</p> <p><i>3.2. Verhardingen</i> De niet bebouwde ruimte kan maximaal 70% verhard worden. De overige ruimte dient ingericht te worden als groenzone. Verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen, of indien dient niet mogelijk is, dient het hemelwater af te vloeien naar de groenzones op eigen terrein voor infiltratie.</p> <p><i>3.3. Groenvoorzieningen</i> Groenvoorzieningen op openbaar of semi-privaat domein dienen uitgevoerd te worden in streekeigen beplanting of gazon. Ter hoogte van het openbaar domein, in de gearceerde zone in overlay, dient minimum 50% ingenomen te zijn door groenvoorzieningen, verspreid over de zone.</p> <p><i>3.4. Bijgebouwen</i> Vrijstaande bijgebouwen zijn verboden. Bergruimtes en garages dienen deel uit te maken van het hoofdgebouw of dienen geclusterd te worden en deel uit te maken van het architecturaal geheel van de projectzone.</p>	<p>Onder de 70% verharding wordt zowel het openbaar domein, semi-privaat domein en private verharding gerekend. De 70% wordt gerekend over de volledige projectzone.</p> <p>Het doel van deze overdrukzone (groene arcering in overlay) is een zachte landschappelijke overgang te maken naar het open groengebied die de verbinding legt tussen het centrum en de vallei van de Zarrenbeek en omgekeerd: het groen van het valleigebied via een groene vinger binnentrekken tot in de dorpskern. Daarnaast dient de groeninplanting ook als een inkleding naar het open landschap toe.</p>

VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

3.5. Afsluitingen

Afsluitingen dienen voorzien te worden onder de vorm van hagen, al dan niet ondersteund door draadafsluiting van max. 2m.
Gesloten afsluitingen mogen niet hoger zijn dan 1m. Uitzonderd afsluitingen in metselwerk aansluitend aan het hoofdgebouw en dit over een lengte van max. 2.5m en een hoogte van max. 2m.

Art.3: woonzone

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd als woonzone voor ééngezinswoningen in half-open of open bebouwing.
Per woongelegenheden dient minimaal 1 parkeerplaats te worden voorzien.

Deze zone behoort tot de categorie wonen (Besluit van de VI. R. 11/04/'08)

Onder ééngezinswoningen worden ook kangoeroewoningen en andere vormen van gelijkaardige zorgwoningen verstaan.

2. Bouwvoorschriften

De vormgeving, dakhelling en het aantal bouwlagen van de eerst ver-gunde woning zijn richtinggevend voor de andere woning die eraan gekoppeld wordt.

Woningen kunnen enkel opgetrokken worden in eerste bouworde ter hoogte van het openbaar domein.

Bij het bouwen op een perceel met een bestaande wachtgevel op één van de zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel aangesloten worden en moet de voorbouwlijn over een breedte van min. 0.60m doorlopen, ofwel moet bij niet gelijke aansluiting de eventueel niet in parament uitgevoerde bouwdelen met parament afgewerkt worden.

2.1. Terreinbezetting

Max. 50% van het perceel mag bebouwd worden.

2.2. inplanting van de gebouwen

- ten opzichte van de rooilijn: min. 5m- max.10m
- ten opzichte van de achterkavelgrens: min. 5m op het gelijkvloers, min. 8m op verdiep.
- ten opzichte van de zijkavelgrens: 0m of 3m, waarbij aan 1 zijde op de kavelgrens kan gebouwd worden bij koppelen van de woning.

VERORDENEND <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND <i>toelichting en visie</i>
<p><i>2.3. bouwhoogte</i> Max. 2 bouwlagen en een hellend dak, nokhoogte max. 6.5m boven kroonlijst.</p> <p><i>2.4. dakvorm</i> Dakvorm is vrij.</p> <p><i>2.5. materialen</i> Gebouwen dienen opgetrokken te worden in duurzame energiezuinige materialen.</p>	
<p>3. Inrichtingsvoorschriften</p>	
<p><i>3.1. niet bebouwde zone</i> De niet bebouwde ruimte dient ingericht te worden als tuinzone. Van de niet bebouwde zone mag max. 30% verhard worden. Verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen of dienen af te vloeien naar groenzones voor infiltratie. Binnen de tuinzone kunnen constructies eigen aan een tuin voorzien worden</p> <p><i>3.2. afsluitingen</i> Afsluitingen dienen voorzien te worden in levende hagen als dan niet ondersteund door een draadafsluiting. Afsluiting mag max. 2m hoog zijn. Gesloten afsluitingen mogen niet hoger zijn dan 1m. Uitgezonderd afsluitingen op de kavelgrens tussen gekoppelde woningen, uitgevoerd in metselwerk aansluitend aan het hoofdgebouw en over een lengte van max. 2.5m en een hoogte van max. 2m. Op de achterkavelgrens is een groene levende afsluiting verplicht.</p>	<p>Onder constructies eigen aan een tuin wordt verstaan: pergola's, volières, vijvers, banken e.d. Tuinhuisjes, berging, duiventillen, dierenhokken, e.d. m.a.w. wat meer dan 2 gesloten wanden heeft, wordt besproken punt 3.3.</p>

VERORDENEND <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
	<i>toelichting en visie</i>
<p><i>3.3. bijgebouwen en carports</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De totale oppervlakte van bijgebouwen en carport mag max. 50m² bedragen ▪ Bijgebouwen in functie van berging of garage zijn mogelijk onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> ▪ inplanting achter het hoofdgebouw ▪ min. 1m van de perceelsgrens ingeplant tenzij gekoppeld kan worden ▪ hoogte: max. 1 bouwlaag met hellend dak van, max. 35°. kroonlijsthoogte max. 3m, nokhoogte max. 5m. ▪ Carports zijn mogelijk onder volgende voorwaarde: <ul style="list-style-type: none"> ▪ carports hebben maximaal 2 gesloten wanden, anders vallen ze onder bijgebouwen. Bij aanbouw aan het hoofdgebouw wordt dit eveneens als 1 gesloten wand beschouwd. ▪ inplanting achter het hoofdgebouw op min. 1m van de perceelsgrens tenzij kan gekoppeld worden of maximaal langs 1 zijde van het hoofdgebouw mits er een vrije ruimte van 4m ter beschikking is of kan gekoppeld worden. ▪ hoogte: max. 1 bouwlaag met hellend dak van, max. 35°. kroonlijsthoogte max. 3m, nokhoogte max. 5m. Bij inplanting naast de woning is een plat dak verplicht. 	

Art.4: openbaar domein

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor openbaar domein en alle daarbij horende vrije ruimten.

Het openbaar domein dient groen ingekleed te worden. Deze zones zijn aangeduid met groene arcering in overdruk.

Binnen deze overdrukzone dienen streekeigen hoogstambomen aangeplant te worden en de verharding te worden voorzien in open verharding.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone behoort tot de categorie wonen (Besluit van de VI. R. 11/04/'08)

Het doel van deze overdrukzone is een zachte landschappelijke overgang te maken naar het open groengebied die de verbinding legt tussen het centrum en de vallei van de Zarrenbeek en omgekeerd het groen van het valleigebied via een groene vinger binnentrekken tot in de dorpskern.

bijlagen