

0. Voorafgaand artikel

0.1 Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder:

Achtergevelbouwlijn	Grens tussen de bouwstrook en de tuinstrook.
Bouwhoogte	Hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het grondpeil tot het hoogste punt van het bouwwerk.
Huizenblok	Groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt.
Kopgebouw	Gebouw aan een der uiteinden van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt.
Nokhoogte	De hoogte van de daknok tot aan de bovenkant, gemeten vanaf het bestaand natuurlijk maaiveld vlak voor de voorgevel.
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).
Uitbouw	Uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.
Uitsprong	Deel van de gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.
Vloeroppervlakte	De vloeroppervlakte is de som van alle bruikbare vloeroppervlakten, waarvan de zoldering boven het maaiveld uitsteekt. - alle auto- en andere bergplaatsen, alsook terrasoppervlakte, meegerekend. - bruikbare: de bruikbare vloeroppervlakte begint bij een vrije hoogte van 1,50m. - vloeroppervlakte: eventuele scheidingswanden en buitenmuren meegerekend.
Voorgevelbouwlijn	Denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel.

0.2 Algemeen geldende voorschriften voor ééngezinswoningen

De onderstaande algemeen geldende voorschriften zijn enkel van toepassing op:

- Artikel 1: Strook voor gekoppelde bebouwing
- Artikel 2: Strook voor vrijstaande bebouwing
- Artikel 3: Tuinstrook
- Artikel 4: Voortuinstrook

0.2.1 Dakvensters

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dakvenster: in het dakvlak gelegen ramen	
Op vrijstaande gebouwen	Steeds toegelaten
Op kopgebouwen	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 Plaats van oprichting Op 0,40m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1m afstand van de scheidingsmuren en van de

	vrijstaande zijgevel. Afmetingen - Maximum breedte: 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6m per dakvenster en een onderlinge afstand van ten minste 2m. - Maximum hoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.
--	---

0.2.2 Kroonlijsten

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Horizontale rand van gebouw juist onder het dak; dakrand. Bij vrijstaande gebouwen Bij kopgebouwen	Steeds toegelaten 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: - Aan de voorgevel van een hoofdgebouw: 0,5m - Aan de overige gevels: 0,20m tot 0,50m

0.2.3 Uitsprongen uit het gevelvlak van een hoofdgebouw

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deel van de gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel Bij vrijstaande bebouwing Bij gekoppelde bebouwing	Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zicht niet in een bouwvrije strook bevinden. - Uit de voorgevel: erkers, balkons, luifels met een maximumuitsprong van 50cm op minimum 2,5m boven het maaiveld en op minimum 50cm 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 op minimum 2m afstand van elke perceelsgrens; erkers zijn verboden.

0.2.4 Autogarages in de bouwvrije zijtuinstrook

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Plaatsing van de gebouwen Afmetingen van de gebouwen Welstand van de gebouwen	- Voorgevel op minimum 5m uit de voorgevelbouwlijn van de woning - Niet naar de straat gerichte zijgevel: op de perceelsgrens of op minimum 3m afstand ervan - De achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook. - Kroonlijsthoogte: maximum 3m. Dakvorm: Plat dak Materialen: Gevelmaterialen:

Nota De oprichting van een autogarage in de bouwvrije zijtuinstrook overeenkomstig vermeld voorschrift kan slechts worden toegestaan op voorwaarde dat:	- Vrijstaande gevels: in harmonie met het materiaal van het hoofdgebouw en in harmonie met de aanpalende gebouwen - Overige gevels: baksteen Dakbedekking: bitumineuze dakbedekking, roofing, grind, groendak. 1. De plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen in het betrokken gebied is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in de volgende artikelen; 2. Door de aanvrager en door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, een ondertekende verklaring kan worden voorgelegd waaruit blijkt dat hij kennis heeft van en akkoord is met het bouwplan van de aanvrager.
---	--

0.2.5 Erfscheidingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Facultatieve afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg. In de voortuinstraken In de tuinstrook	Geen constructies toegelaten, met uitzondering van een muurtje in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw (maximum hoogte 0,4m) met geïntegreerde brievenbus of een vrijstaande brievenbus (maximum hoogte brievenbuskolom 1,5m); Bij vrijstaande bebouwing: Geen constructies toegelaten, tenzij een groen geplastificeerde draadafsluiting met dito palen, in combinatie met een levende, eigen streekhaag Bij gekoppelde bebouwing en bij kopgebouwen Een afsluitingsmuur in baksteen is toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumdiepte van 4m achter de achtergevel en met een maximumhoogte van 2m.

0.2.6 Hellende op- en afritten

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Hellende op- en afritten:	Zowel in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken als in de tuinstrook verboden.

0.2.7. Wijziging van het bodemreliëf

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Wijziging van het bodemreliëf	In de bouwvrije voor- en zijtuinstroken is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau.

0.2.8. Vellen van bomen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Hellende op- en afritten:	Het vellen van bomen kan slechts worden toegestaan voor zover zulks noodzakelijk is met het oog op de oprichting van de gebouwen en het nemen van de toegang tot die gebouwen.

0.2.9. Harmonische samenhang

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De aansluiting tussen gebouwen dient harmonisch te gebeuren op voorwaarde dat de bestaande bebouwing esthetisch verantwoord is. Het begrip harmonische samenhang slaat op het profiel, de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de verdeling van de gevelvlakken en de materialen zonder dat deze opsomming volledig is.	- Er kan afgeweken worden van de voorgeschreven profielen in de stroken voor hoofdgebouwen om een harmonische samenhang mogelijk te maken. - De reeds aanwezige bebouwing kan een andere bebouwingsvorm en een andere dakvorm verantwoorden. - Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het hoofdgebouw waarvan de gevel deel uitmaakt, of in een duurzaam esthetisch materiaal, zoals bijvoorbeeld leien of sierpleisterwerk.

0.2.10. Toegankelijkheid

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunning plichtige ingrepen.	

0.2.11. Parkeernorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Iedere woongelegenheden dient te beschikken over één parkeerplaats. Deze parkeerplaats kan op één van de volgende manieren gerealiseerd worden, conform de bepalingen in de voorschriften:	- In alle bouwstroken: inpandig in het gebouw - In de bouwvrije zijtuinstrook: conform de bepalingen in artikel 0.2.4 - In de tuinstrook: conform de bepalingen in Artikel 3 Tuinstrook

0.3 Archeologisch vooronderzoek

De vergunningverlenende overheid kan aanvragen voor stedenbouwkundig vergunningen die een impact kunnen hebben op de aanwezigheid van archeologisch erfgoed voorleggen aan de bevoegde overheidsinstantie voor onroerend erfgoed. In functie van het behoud van het archeologisch erfgoed kunnen voorwaarden en beperkingen worden opgelegd.

Indien onvoldoende gegevens beschikbaar zijn om de impact op het onroerend erfgoed te kunnen inschatten kan een vooronderzoek gevraagd worden.

0.4 Afwijking voor bijzondere gebouwen

In alle zones kan, indien noodzakelijk, van de stedenbouwkundige voorschriften en van de aanduidingen op het grafisch plan afgeweken worden voor de inplanting van kleinschalige openbare gebouwen in functie van nutsvoorzieningen (zoals bv. elektriciteitscabines).

0.5 Afwijking voor hoogspanningsmasten en -kabels

In alle zones kan, indien noodzakelijk, van de stedenbouwkundige voorschriften en van de aanduidingen op het grafisch plan afgeweken worden voor aanpassingswerken aan en herbouw van bestaande hoogspanningsmasten en voor de ondergrondse aanleg van hoogspanningskabels.

Het oprichten van een nieuwe mast op een andere plaats is toegestaan indien dit voldoet aan een betere ruimtelijke ordening.

0.6 Vergunde gebouwen

Gebouwen die regelmatig vergund zijn, kunnen behouden blijven. Deze gebouwen kunnen buiten de vermelde gabaritbeperkingen en buiten de bouwzone gehandhaafd en verbouwd worden binnen het bestaand volume.

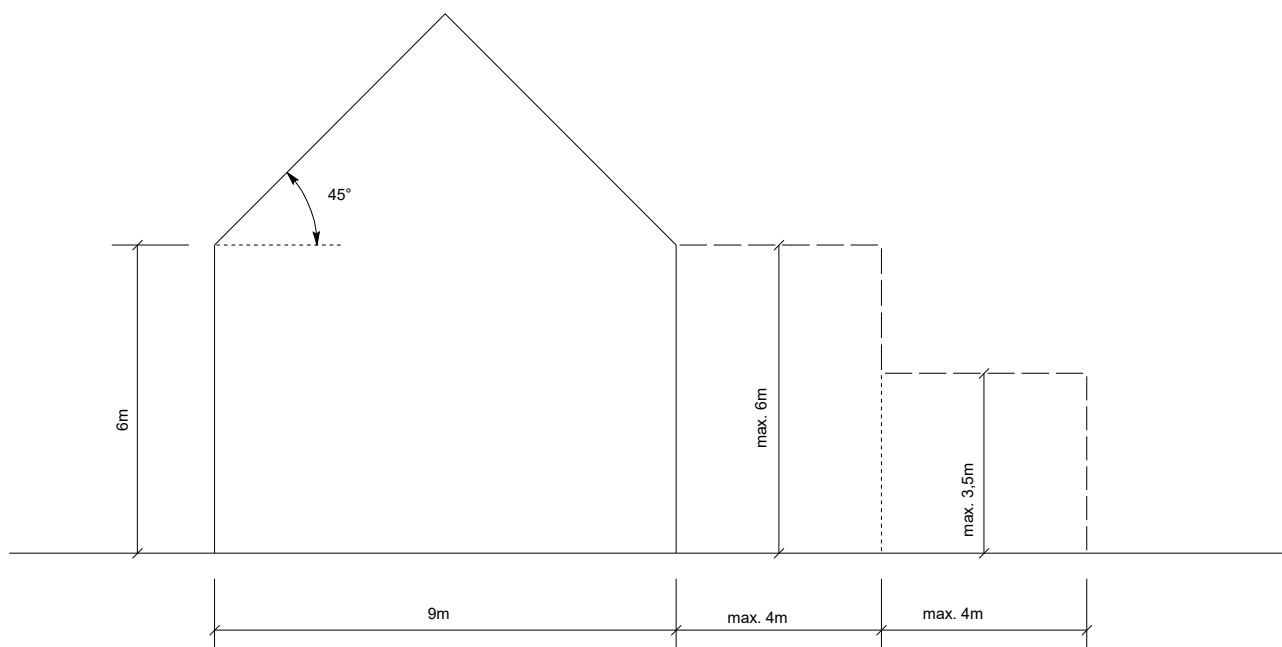
0.7 Zonnepalen

Fotovoltaïsche zonnepalen en/of zonneboilers op een plat dak en fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers geïntegreerd in het hellende dakvlak zijn toegelaten.

Artikel 1. Strook voor gekoppelde bebouwing (categorie voor gebiedaanduiding wonen) – loten 1-6

1.1. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften voor hoofdgebouw

1.1.1. Profiel



1.1.2. Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
cfr. ontwerp gemeentelijk RUP "Groenlaar".	- Eéngesinswoningen, eventueel met vrije beroepen. - Minimum 50% van de vloeroppervlakte wordt ingenomen voor wonen.

1.1.3. Bebouwingswijze

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
cfr. ontwerp gemeentelijk RUP "Groenlaar".	Gekoppeld

1.1.4. Plaatsing van de gebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Inplanting van de gebouwen.	
a). Voorgevel en naar de straat gerichte zijgevel van een hoekgebouw:	Op de voorgevelbouwlijn getekend op het bestemmingsplan
b). Niet naar de straat gerichte vrijstaande gevel:	Binnen de op plan aangeduide bouwstrook en op minimum 3m van de zijperceelsgrens
c). Vrijstaande achtergevel:	Overeenkomstig het profiel weergegeven onder 1.1.1

1.1.5 Afmetingen van de gebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorgevelbreedte:	- Minimum 6m
Bouwhoogte:	- Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek: overeenkomstig het profiel weergegeven onder 1.1.1.

1.1.6 Welstand van de gebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
a) Dakvorm:	- Overeenkomstig het profiel weergegeven onder 1.1.1.
b) Materialen:	1. Voor gevels: - Alle gevels in gevelsteen - Maximum 50% van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt in hout en/of andere esthetische en constructief verantwoorde duurzame materialen 2. Voor bedekking van de schuine daken: Ofwel pannen ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen ofwel zink. 3. Op platte daken is de aanleg van een groendak toegelaten.

1.1.7 Aanleg van de strook

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De niet-bebouwde delen van de strook worden aangelegd volgens de voorschriften van:	- Artikel 3 Tuinstrook - Artikel 4 Voortuinstrook

1.2. Verkavelingsvoorschriften

1.2.1 Minimum en maximumbreedte van de kavels

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gemeten op de voorgevelbouwlijn:	- Minimum 9 m - Maximum 14m, met uitzondering van restpercelen

1.2.2. Minimum diepte van de kavels

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn:	- De diepte van de strook voor de hoofdgebouwen vermeerderd met 16m, met uitzondering van de bestaande kavels.

1.2.3. Vorm van de kavels

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	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. Strook voor vrijstaande bebouwing (NIET VAN TOEPASSING)

Artikel 3. Tuinstrook (categorie van gebiedsaanduiding:wonen)

3.1 Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze strook dient als tuin voor bewoners en moet als dusdanig aangelegd en gehandhaafd worden.	

3.2 Bebouwing

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Toegestane constructies	Bergplaatsen, hokken, serres, tuinhuisjes waarvan de gezamenlijke oppervlakte 10% van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt indien het perceel bestemd is voor een vrijstaand gebouw of een kopgebouw, met een maximum van 36 m ² .

3.2.1 Plaatsing van de gebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Inplanting van de gebouwen. a). Buiten de bosrijke tuinzone b). Gevel gericht naar het hoofdgebouw c). overige gevels	Zoals aangeduid op het grafisch plan Op minimum 10m uit de maximale achtergevelbouwlijn. Hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3m afstand ervan.

1.2.2. Bouwhoogte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gemeten van het grondpeil tot het hoogste punt (nok, deksteen) van de constructie:	- Maximum 3m of harmonisch aansluitend met bestaande constructie.

3.2.3 Welstand van de gebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
a) Dakvorm:	1. Voor de gebouwen geplaatst op de perceelsgrens: plat dak 2. Voor de overige gebouwen en deze gekoppeld met een gebouw op het naastliggend perceel: vrij, met een maximum helling van 45 graden.
b) Materialen:	1. Voor de gevels: - Gevelsteen dezelfde als het hoofdgebouw - Gevels geplaatst op de perceelsgrens waar niet tegen gebouwd wordt, moeten steeds afgewerkt worden in gevelsteen of bekleed worden met donkere leien in horizontale rijen 2. Dak: - Pannen, rechthoekige leien in horizontale rijen, donkerkleurige golfplaten.

	- Op platte daken is de aanleg van een groendak toegelaten.
--	---

3.2.4 Houten tuinhuisjes

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In afwijking op voorgaande bepalingen zijn houten tuinhuisjes toegestaan onder de volgende voorwaarden:	- Nokhoogte van maximaal 3m - Bebouwde oppervlakte van max. 12 m². Deze oppervlakte zit vervat in de 10% van de perceelsoppervlakte die maximaal bebouwd mag worden - Op te richten buiten de bosrijke tuinzone, zoals aangeduid op het verkavelingsplan - Op te richten op minimum 2m uit de perceelsgrenzen - Op te richten op minimum 5m uit de achtergevelbouwlijn.

3.3. Aanleg van de strook

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het niet-bebouwde gedeelte dient als tuin aangelegd te worden en als dusdanig gehandhaafd.	- Alleen het gedeelte dat strikt noodzakelijk als toegang tot de gebouwen wordt aangewend en de open terrasaanleg aansluitend met de woning mag verhard worden.

Artikel 4. Voortuinstrook (categorie van gebiedsaanduiding: wonen)

4.1 Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
cfr. ontwerp gemeentelijk RUP "Groenlaar".	Na de oprichting van het hoofdgebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

4.2 Bebouwing

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Behoudens de uitsprongen voorzien in 0.2.3. en de erfscheidingen voorzien in 0.2.5. van de algemeen geldende voorschriften:	- Alle constructie verboden met inbegrip van hellende op- en afritten.

4.3 Aanleg van de strook

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend mag verhard worden, met een maximum van 30% van de voortuinstrook.

Artikel 5. Zone voor openbaar nut – NIET VAN TOEPASSING

Artikel 6. Buffergroen - NIET VAN TOEPASSING

Artikel 7. Ecologische verbindingstrook met waterloop (categorie van gebiedsaanduiding: overig groen)

7.1 Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Natuurontwikkeling, waterberging en openbare waterloop.

7.2 Toegelaten werken

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Werken in functie van waterbeheersing en natuurontwikkeling.	- het aanbrengen van constructies in functie van het regelen van de waterstand, op voorwaarde dat deze niet leiden tot de vorming van een vismigratieknelpunt; - oeververstevingswerken met natuurlijke en ecologisch verantwoorde materialen, bij voorkeur door beplanting met inheemse grondvasthoudende oevervegetatie; - aanpassingen aan de oevers van de waterloop in functie van natuurontwikkeling en waterbeheersing; - het plaatsen van een zandvang; - reliëfwijzigingen in functie van waterberging en natuurontwikkeling; - onderhoudsactiviteiten in het kader van natuurontwikkeling en waterberging; - het behouden en bijkomend voorzien van kleine landschapselementen;
Werken in functie van toegankelijkheid en bereikbaarheid:	- het plaatselijk overwelden van waterlopen door bruggen en soortgelijke constructies; - het plaatsen van afsluitingen met een maximale hoogte van 1,5m. Een strook van 5m langs de waterloop dient vrijgehouden te worden voor onderhouds- en ruimingswerken; - verhardingen en leidingen in functie van waterbeheersing en onderhoud van de waterloop. Deze verhardingen moeten bestand zijn tegen het overrijden van machines.

7.3 Beheer

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Het beheer van deze zone is gericht op het onderhoud van de waterloop en de natuurontwikkeling van de ecologische verbindingstrook en behoort tot de verantwoordelijkheid van de eigenaar(s).

Artikel 8. Zone voor waterberging – NIET VAN TOEPASSING**Artikel 9. Bosgebied – NIET VAN TOEPASSING****Artikel 10. Bosgebied met mogelijkheden voor waterberging – NIET VAN TOEPASSING****Artikel 11. Openbare wegenis** (categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur)**11.1 Bestemming**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Hoofdbestemming	Wegenis met een openbaar karakter
Nevenbestemming	- Groenelementen - Constructies, bouwwerken en technische infrastructuur die nodig zijn voor het goed functioneren van het verkeersgebeuren en in functie van nutsvoorzieningen

11.2 Bebouwing

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Toegestane constructies	Binnen deze zone worden geen andere gebouwen, bijgebouwen of bouwwerken toegelaten dan deze die hierboven vermeld worden.

Artikel 12. Openbare voet- en fietsweg (categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur)

12.1 Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Hoofdbestemming	Aanleg van een openbaar pad voor wandelaars en fietsers.
Nevenbestemming	Groenelementen. Technische infrastructuur, bewegwijzering en verlichting in functie van het goed functioneren van het wandel- en fietspad.

12.2 Bebouwing

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Binnen deze zone worden geen gebouwen toegelaten.

Artikel 13. Bouwvrije zone rond PIDPA-leiding (categorie van gebiedsaanduiding: overdruk)

13.1 Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Bouwvrije zone.

13.2 Inrichting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bouwvrije zone rond de PIDPA leiding bedraagt in totaal 5m waarvan 0,5m gelegen is op lot 2 en 4,5m gelegen is op lot 3. Voor lot 2 en lot 3 :	Aanvullend op de stedenbouwkundige voorschriften in de voorgaande artikels gelden in een strook van 2,5m aan weerszijden van de PIDPA-leiding de volgende beperkingen: - het plaatsen van gebouwen en constructies (garage, berging, tuinhuis, vijver, afsluitingen...) is niet toegelaten; - aanplantingen (bomen, struiken...) die aanleiding kunnen geven tot beschadiging van de leiding zijn niet toegelaten. - Het is toegestaan een haag aan te planten op 0,5m uit de scheiding tussen lot 2 en 3. De haag is gelegen buiten de bouwvrije zone. Het plaatsen van deze haag op 0,5 m is conform het veldwetboek.