

HERZIENING BPA DORPSKOM LIPPELO

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

Nr. *Rp 990/12034/009.1*

Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN



04 JUNI 2007

Livien Van der Looystraat 10

Tel.: 052/39 98 60 Fax: 052/34 06 65

Voor eensluidend afschrift

Leus Marleen

Leus Marleen
assistent

GEMEENTE SINT-AMANDS

Provincie Antwerpen

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

december 2005

Voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van
bij bevel

de secretaris



de burgemeester-voorzitter

Steven Verbeke

Karel De Smedt

Het College en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ten
gemeentehuize ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende
het openbaar onderzoek van *13/2* tot *15/3/2006*

Namens het College van Burgemeester en Schepenen
bij bevel

de secretaris

de burgemeester-voorzitter

Steven Verbeke



Karel De Smedt

Definitief aanvaard door de gemeenteraad in zitting van
bij bevel

de secretaris



de burgemeester-voorzitter

Steven Verbeke

Karel De Smedt

Ontwerper:

Bart Broeckhove

ARCADIS Gedas nv
Clara Snellingsstraat 27
2100 ANTWERPEN - DEURNE

Tel.: (03)360 83 00

Fax: (03)360 83 01

 **ARCADIS GEDAS**



ISO 9001 gecertificeerd voor:

Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, infrastructuur, milieu en ruimtelijke ordening

BTW BE 426.682.709

HRA 282.933

BBL 320.0687053.72



INHOUDSOPGAVE

DEEL 1:	<i>Algemene bepalingen</i>	7
ART 1.	<i>Terminologie</i>	7
ART 2.	<i>Definities bestemmingscategorieën</i>	8
ART 3.	<i>Algemeen geldende voorschriften</i>	9
DEEL 2:	<i>Specifieke voorschriften</i>	13
ART 4.	<i>Zone Voor open en gekoppelde bebouwing type I</i>	13
Art 4.01	Bestemming	13
Art 4.02	Perceelsafmetingen bij herverkavelingen of nieuwe verkavelingen	13
Art 4.03	Bebouwing	13
Art 4.04	Inrichting	15
ART 5.	<i>Zone voor open en gekoppelde bebouwing – type II</i>	16
Art 5.01	Bestemming	16
Art 5.02	Perceelsafmetingen bij herverkavelingen of nieuwe verkavelingen	16
Art 5.03	Bebouwing	16
Art 5.04	Inrichting	18
ART 6.	<i>Zone voor gesloten bebouwing</i>	19
Art 6.01	Bestemming	19
Art 6.02	Perceelsafmetingen bij herverkavelingen of nieuwe verkavelingen	19
Art 6.03	Bebouwing	19
Art 6.04	Inrichting	21
ART 7.	<i>Zone voor eens- en/of meergezinswoningen</i>	22
Art 7.01	Bestemming	22
Art 7.02	Perceelsafmetingen bij herverkavelingen of nieuwe verkavelingen	22
Art 7.03	Bebouwing	22
Art 7.04	Inrichting	24
ART 8.	<i>Zone voor gesloten, gekoppelde en open bebouwing</i>	25
Art 8.01	Bestemming	25
Art 8.02	Perceelsafmetingen bij herverkavelingen of nieuwe verkavelingen	25
Art 8.03	Bebouwing	25
Art 8.04	Inrichting	25
ART 9.	<i>zone voor gegroepeerde bebouwing</i>	26
Art 9.01	Bestemming	26
Art 9.02	Bebouwing	26



ART 10.	<i>Zone voor parking en wonen</i>	27
Art 10.01	Bestemming	27
Art 10.02	Bebouwing en inrichting	27
ART 11.	<i>Zone voor wonen in het groen</i>	28
Art 11.01	Bestemming	28
Art 11.02	Bebouwing	28
Art 11.03	Inrichting	28
ART 12.	<i>Zone voor wonen en openbare functies</i>	30
Art 12.01	Bestemming	30
Art 12.02	Bebouwing	30
Art 12.03	Inrichting	31
ART 13.	<i>Zone voor bouwvrije voortuinstrook</i>	32
Art 13.01	Bestemming	32
Art 13.02	Inrichting	32
ART 14.	<i>Zone voor tuin</i>	33
Art 14.01	Bestemming	33
Art 14.02	Bebouwing	33
Art 14.03	Inrichting	33
ART 15.	<i>Bufferzone</i>	34
Art 15.01	Bestemming	34
Art 15.02	Inrichting	34
ART 16.	<i>Zone voor openbaar groen en wegenis</i>	35
Art 16.01	Bestemming	35
Art 16.02	Bebouwing	35
Art 16.03	Inrichting	35
ART 17.	<i>Zone voor tuin, tuinbouw en/of andere agrarische bestemming</i>	36
Art 17.01	Bestemming	36
ART 18.	<i>Zone voor park</i>	37
Art 18.01	Bestemming	37
Art 18.02	Inrichting	37
ART 19.	<i>Zone voor natuur</i>	38
Art 19.01	Bestemming	38
Art 19.02	Bebouwing	38
Art 19.03	Orderingsmaatregelen	38
ART 20.	<i>Zone voor speelgroen</i>	39
Art 20.01	Bestemming	39



Art 20.02	Bebouwing	39
Art 20.03	Inrichting	39
ART 21.	Zone voor agrarisch terrein	40
Art 21.01	Bestemming	40
ART 22.	Zone voor wegenis	41
Art 22.01	Bestemming	41
Art 22.02	Inrichting	41
ART 23.	Zone voor voetwegen	42
Art 23.01	Bestemming	42
Art 23.02	Inrichting	42
ART 24.	Zone voor wonen en/of KMO	43
Art 24.01	Bestemming	43
Art 24.02	Bebouwing	43
Art 24.03	Inrichting	44
ART 25.	Zone voor tuinbouw gerelateerde bedrijfsactiviteiten en/of wonen	45
Art 25.01	Bestemming	45
Art 25.02	Bebouwing	45
Art 25.03	Inrichting	46
ART 26.	Zone voor openbare functies	47
Art 26.01	Bestemming	47
Art 26.02	Bebouwing	47
Art 26.03	Inrichting	48
ART 27.	Zone voor sportinfrastructuur	49
Art 27.01	Bestemming	49
Art 27.02	Bebouwing	49
Art 27.03	Inrichting	49
ART 28.	Zone voor sport- en speelterreinen	50
Art 28.01	Bestemming	50
Art 28.02	Bebouwing	50
Art 28.03	Inrichting	50
ART 29.	Zone voor plein	51
Art 29.01	Bestemming	51
Art 29.02	Bebouwing	51
Art 29.03	Inrichting	51
ART 30.	Toegang	52



DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN

ART 1. TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

Achtergevelbouwlijn:	de grens tussen de strook voor bebouwing en de strook voor tuinen.
Alleenstaand gebouw:	een gebouw, waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als gemene muur is opgericht.
Dakuitbouw:	een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.
Dakvenster:	een venster, gelegen in de helling van het schuin dak.
Duowoning	Woonhuis waarin buitenstaander, bv. (beroeps)verzorger/verzorgster komt inwonen bij bestaande inwoners of woning met meerdere alleenstaanden
Gekoppelde bebouwing:	bebouwingswijze waarbij max. 3 woonhuizen een harmonisch geheel vormen, met aaneengesloten voorgevels en waarvan de vrijstaande gevels afgewerkt worden als kopgevels.
Gegroepeerde bebouwing:	bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gelijkvormige gebouwen worden afgescheiden door bouwvrije zijstroken.
Gemene muur:	gemeenschappelijke muur op de perceelsgrens waar tegenaan wordt gebouwd.
Gesloten bebouwing:	bebouwingswijze waarbij een gesloten gevelwand wordt gevormd zonder bouwvrije zijstroken.
Grondoppervlakte:	Oppervlakte van een gebouw, inclusief buitenmuren
Handel	een vertrek bestemd voor verkoop-, beheer en administratiewerkzaamheden in gebruik voor een bedrijfsactiviteit
Hoekgebouw:	een gebouw op een perceel dat aan twee kruisende straten en/of steegjes paalt. Dit gebouw bezit langs twee zijden een voorgevel.
Hoofdbestemming:	bestemming van een pand voor meer dan 50% van het vloeroppervlak, tenzij anders aangegeven.
Hoogstam:	bestaande boom die op 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van 1 m heeft
Kangoeroewoning	woning waarbij kind/familielid intrekt bij de ouder(s)
Kantoor en diensten:	een vertrek bestemd voor beheer, -administratiewerkzaamheden of privaat onderwijs, in gebruik voor bedrijfsactiviteiten of openbare diensten of voor activiteiten van een vrij beroep.
Kopgebouw:	eindgebouw van een huizenblok of –groep.
Kopgevel:	vrijstaande gevel van een kopgebouw.
Kroonlijst:	het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.
Kroonlijsthoogte:	wordt gemeten van het maaiveld tot de onderkant van de kroonlijst.



Mantelzorgwoning	woning waarbij de ouder(s) intrek(ken)t bij kind/familielid
Nevenbestemming:	bestemming van een pand voor max. 50 % van het vloeroppervlak, tenzij anders vermeld
Omgevings- en beplantingsplan:	Een omgevings- en beplantingsplan bevat de aanduiding van paden, verharding, parking, waterpartijen,... met maten en materiaalaanduiding evenals de aanduiding van hoogstammen, plantvakken, gazon,... met afmetingen en plantennamen.
Open bebouwing:	een woonhuis waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
Plat dak:	een dak, dat een gebouw afdekt en een helling heeft die kleiner is dan 10%.
Rooilijn:	de grens tussen openbaar domein en de aanpalende eigendommen.
Tuinstrook:	gebied gelegen achter de strook voor hoofd- en bijgebouwen.
Uitbouw:	een uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.
Voorgevelbouwlijn:	de grens tussen de strook voor bebouwing en de voortuinstrook of de wegenis.
Vloeroppervlakte:	gezamenlijke oppervlakte van de woon- en werkruimtes, exclusief kelderen niet ingerichte of bewoonbare zolderruimtes.
Vrijstaande gevel:	een gevel of het gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.
Wachtgevel:	gemene muur op de zijdelingse perceelsgrens waar tegenaan wordt gebouwd.
Woningdichtheid:	wordt uitgedrukt in het aantal woningen per hectare.
Zadeldak:	een dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.
Zijtuinstrook:	een strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor de hoofdgebouwen.
Zone:	het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.

ART 2. DEFINITIES BESTEMMINGSCATEGORIEËN

Bijgebouwen:	Gebouwen die behoren bij het hoofdgebouw (woonhuis, bedrijfsgebouw,...), waarin ondergebracht wordt dat daar niet kan geplaatst worden of op zijn plaats is (vb. huisdieren, wagens, zwembad, ...) zonder enige handels, horeca- of bedrijfsdoeleinden. Een openluchtzwembad behoort ook onder deze definitie.
Handel:	vestigingen voor kleinhandel, speciaalhandel, grootwarenhuis inclusief de noodzakelijke opslagplaatsen en werkplaatsen voor zover deze bij de bedoelde winkelfunctie horen.



Diensten:	kantoren en diensten zoals banken, verzekeringskantoren, studiebureau, praktijken,
Horeca:	Branche van cafés, restaurants, frituurs en feestzalen,.... onder de voorwaarde dat deze laagdynamisch van karakter zijn en onder de noemer dagrecreatie vallen. Dit exclusief dancings en andere vormen van luidruchtige recreatie.
Gemeenschapsvoorzieningen:	lager onderwijs, kleuter- en peutertuinen, kinderdagverblijven, cultuur en cultus: bibliotheek, buurthuis, clublokaal, kerk, gebedshuis, sportvoorzieningen overheidsdiensten: dienstencentrum, politie (wijkbureau), post.
Meergezinswoning:	gebouw met meerdere woongelegenheden in de vorm van studio's of appartementen, inclusief bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen.
Woonhuis	Huis met max. 2 geïntegreerde woongelegenheden waarbij steeds een onderlinge functionele en bouwfysische relatie bestaat tussen de beide woongelegenheden, door bv. een gemeenschappelijke inkom, leefruimte, keuken of sanitair. De ene woongelegheden is steeds ondergeschikt aan de andere wat zich bv. vertaalt in oppervlakte (bv. kleinere leefruimtes, kitchenette of sanitaire cel). Het gaat niet om 2 afzonderlijke, volwaardige woongelegenheden in de vorm van een meergezinswoning met appartementen. Het gaat om kangoeroewoningen, mantelzorgwoningen of duowoningen. Dit is inclusief bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen,....

ART 3. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

Zones

Binnen het BPA komen de volgende bestemmingszones voor:

- art. 4: zone voor open en gekoppelde bebouwing type I
- art. 5: zone voor open en gekoppelde bebouwing type II
- art. 6: zone voor gesloten bebouwing
- art. 7: zone voor eens- en of meergezinswoningen
- art. 8: zone voor gesloten, gekoppelde en open bebouwing
- art. 9: zone voor gegroepeerde bebouwing
- art. 10: zone voor parking en wonen
- art. 11: zone voor wonen in het groen
- art. 12: zone voor wonen en openbare functies
- art. 13: zone voor bouwvrije voortuinstrook
- art. 14: zone voor tuin
- art. 15: bufferzone
- art. 16: zone voor openbaar groen
- art. 17: zone voor tuin, tuinbouw, en/of andere agrarische bestemmingen
- art. 18: zone voor park



- art. 19: zone voor natuur
- art. 20: zone voor speelgroen
- art. 21: zone voor agrarisch terrein
- art. 22: zone voor wegenis
- art. 23: zone voor voetwegen
- art. 24: zone voor wonen en/of KMO
- art. 25: zone voor tuinbouw gerelateerde bedrijfsactiviteiten en/of wonen
- art. 26: zone voor openbare functies
- art. 27: zone voor sportinfrastructuur
- art. 28: zone voor sport- en speelterreinen
- art. 29: zone voor plein
- art. 30: toegang

Beplanting

Aan de stedenbouwkundige vergunningen kunnen voorwaarden worden gekoppeld met het doel de groenzones of de aanplantingen te herstellen en/of aan te leggen. Zo kan de boomsoort, de hoeveelheid, de inplanting, de kwaliteit, de plantmaat of de diameter van de te planten hoogstammen of heesters worden opgelegd.

Het college van burgemeester en schepenen kan een waarborgsom eisen voor het toekennen van een kapvergunning i.f.v. het uitvoeren van de heraanplanting.

Reliëfwijzigingen

Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Hoogteverschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

Parkeernormen

Per woning, gebouw dient minimum 1 parkeerplaats voorzien te worden.

Per meergezinswoning dient 1 parkeerplaats per wooneenheid voorzien te worden.

De parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen de grenzen van het eigendom waarop het gebouw wordt opgericht of verbouwd, in open lucht of binnen een gebouw. De parkeerplaatsen worden gelijktijdig met de bouwwerken gerealiseerd.

Bestaande leidingstraten

Via de gewestplanwijziging B.V.R. 02/02/1999 werd het tracé bestemd als "bestaande leidingenstraat" om de bijkomende aanleg van een waterstoftransportleiding mogelijk te maken.

- Dit tracé geldt als overlay over de zones: artikel 11: zone voor wonen in het groen
- artikel 14: zone voor tuin
- artikel 19: zone voor natuur
- artikel 22: zone voor wegenis

Markante gebouwen

Woningen en gebouwen aangeduid met een sterretje worden gekenmerkt door een bijzondere architecturale waarde.

Voor een aanvraag stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden waarbij ingrijpende wijzigingen worden doorgevoerd aan raam- en deuropeningen, gebruikte materialen en profiel (dakvorm, kroonlijsthoogte, dakuitbouwen), wordt om advies gevraagd bij de Afdeling



Monumenten en landschappen. Zij kan voorwaarden opleggen wat betreft materiaalgebruik, gevelindeling, met als doel de bijzondere architecturale waarde zo veel mogelijk te respecteren.



DEEL 2: SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

ART 4. ZONE VOOR OPEN EN GEKOPPELDE BEBOUWING TYPE 1

Art 4.01 Bestemming

Hoofdbestemming: woonhuizen

Nevenbestemming: diensten, handel en horeca, voor zover deze ondergebracht worden in het woonhuis.

Art 4.02 Perceelsafmetingen bij herverkavelingen of nieuwe verkavelingen

Bij (her)verkavelen is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 10m en maximum 20m.

Art 4.03 Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

Woning

Voorgevel: minimum 6m en maximum 10m van de rooilijn

Vrijstaande zijgevels: op minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen

Afstand tot de achterste perceelsgrens: minimum 8m

Carport

Eén carport, aangebouwd langs een zijgevel van een woning is toegelaten, voor zover zij volledig wordt ingeplant langs de zijgevel van de woning.

Inplanting: ofwel op min. 2m van de perceelsgrens ofwel op de zijdelingse perceelsgrens in geval van een gezamenlijke uitvoering of akkoord tot latere aanbouw van aanpalende. Bij inplanting op de perceelsgrens gebeurt de afwatering op eigen terrein.

Afzonderlijke bijgebouwen

Inplanting ofwel op de perceelsgrens indien koppeling met de aanpalende bebouwing mogelijk is of in de toekomst mogelijk zal zijn ofwel minimum 2m van de perceelsgrens voor houten en minimum 3m voor gemetselde constructies.

Afstand tot het hoofdgebouw: minimum 2m

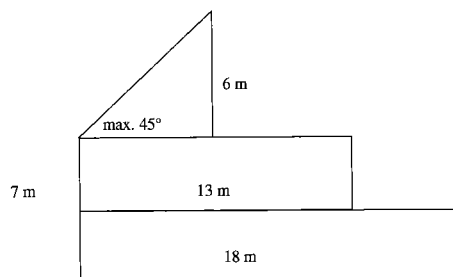
Afmetingen van de gebouwen

Woning

Bouwdiepte op het gelijkvloers: maximum 18m

Bouwdiepte voor gekoppelde woningen op de verdieping: max. 13 m

Kroonlijsthoogte: maximum 7 m of de bestaande kroonlijsthoogte. De nokhoogte mag niet hoger zijn dan 6m boven de kroonlijst.



Carport

Maximum oppervlakte 21m²

Maximum bouwhoogte 3m

Afzonderlijke bijgebouwen

De totale oppervlakte van de bijgebouwen mag de 10% van de perceelsoppervlakte niet overschrijden met een maximum van 100m².

Maximum kroonlijsthoogte 3m

Welstand van de gebouwen

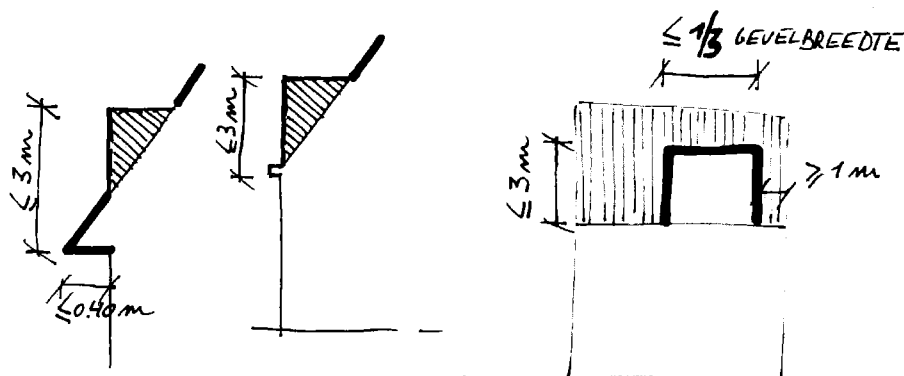
Dakvorm woning

Hellende of gebogen daken, minimum 50% van de grondoppervlakte bij gekoppelde bebouwing.

Dakhelling tot maximum 45°

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3^{de} van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m. boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m. van de zijgevel.

Dakoversteken komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak.



Carport

3 open zijden

Indien gezamenlijke uitvoering of akkoord tot latere aanbouw van aanpalende: 2 open zijden met gesloten wand op de zijdelingse perceelsgrens.

Dakvorm afzonderlijke bijgebouwen

Bijgebouwen geplaatst op de perceelsgrens en de bijgebouwen in de zijtuinstrook: plat dak

Overige bijgebouwen: plat dak of hellend dak met een helling tot maximum 45°

Art 4.04 Inrichting

De niet bebouwde delen vormen de tuin of de toegang tot de woningen en dienen als dusdanig gehandhaafd.

Afsluitingen

Afsluitingen worden uitgevoerd in metselwerk, metaalwerk (hekken), panelen, draadafsluitingen en/of haagbeplantingen met een maximumhoogte van 2.5m. Een poortje in een gemeenschappelijke afsluiting is toegelaten mits akkoord met de eigenaar van het aanpalend perceel.



ART 5. ZONE VOOR OPEN EN GEKOPPELDE BEBOUWING – TYPE II

Art 5.01 Bestemming

Hoofdbestemming: woonhuizen

Nevenbestemming: diensten, handel en horeca, voor zover deze ondergebracht worden in het woonhuis.

Art 5.02 Perceelsafmetingen bij herverkavelingen of nieuwe verkavelingen

Bij (her)verkavelen is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 10m en maximum 20m.

Art 5.03 Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

Woning

Voorgevel: minimum 6 en maximum 10m van de rooilijn

Vrijstaande zijgevels: op minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen

Carport

Eén carport, aangebouwd langs een zijgevel van een woning is toegelaten, voor zover zij volledig wordt ingeplant langs de zijgevel van de woning.

Inplanting: ofwel op min. 2m van de perceelsgrens ofwel op de zijdelingse perceelsgrens in geval van een gezamenlijke uitvoering of akkoord tot latere aanbouw van aanpalende. Bij inplanting op de perceelsgrens gebeurt de afwatering op eigen terrein.

Afzonderlijke bijgebouwen

Inplanting ofwel op de perceelsgrens indien koppeling met de aanpalende bebouwing mogelijk is of in de toekomst mogelijk zal zijn ofwel minimum 2 m van de perceelsgrens voor houten constructies en 3m voor gemetselde constructies.

Afstand tot het hoofdgebouw: minimum 2m

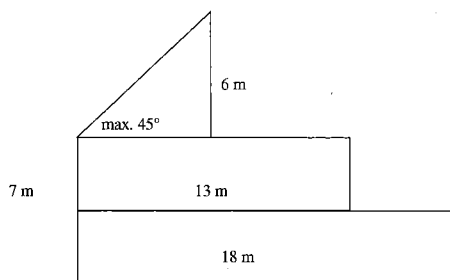
Afmetingen van de gebouwen

Woning

Bouwdiepte op het gelijkvloers: zoals aangeduid op het plan

Bouwdiepte voor gekoppelde woningen op de verdieping: 13

Kroonlijsthoogte: maximum 7 m of de bestaande kroonlijsthoogte. De nokhoogte mag niet hoger zijn dan 6m boven de kroonlijst.



Carport

Maximum oppervlakte 21m²

Maximum bouwhoogte 3m

Afzonderlijke bijgebouwen

De totale oppervlakte van de bijgebouwen mag de 30m² niet overschrijden.

Maximum kroonlijsthoogte 3m

Welstand van de gebouwen

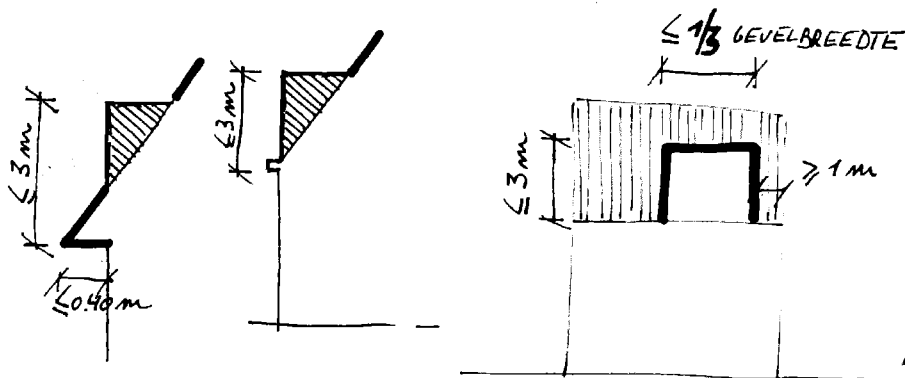
Dakvorm woning

Hellende of gebogen daken, minimum 50% van de grondoppervlakte bij gekoppelde bebouwing.

Dakhelling tot maximum 45°

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3^{de} van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m. boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m. van de zijgevel.

Dakoversteken komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak.

Carport

3 open zijden



Indien gezamenlijke uitvoering of akkoord tot latere aanbouw van aanpalende: 2 open zijden met gesloten wand op de zijdelingse perceelsgrens.

Dakvorm afzonderlijke bijgebouwen

Bijgebouwen geplaatst op de perceelsgrens en de bijgebouwen in de zijtuinstrook: plat dak

Overige bijgebouwen: plat dak of hellend dak met een helling van maximum 45°

Art 5.04 Inrichting

De niet bebouwde delen vormen de tuin of de toegang tot de woningen en dienen als dusdanig gehandhaafd.

Afsluitingen

Afsluitingen worden uitgevoerd in metselwerk, metaalwerk (hekken), panelen, draadafsluitingen en/of haagbeplantingen met een maximumhoogte van 2.5m. Een poortje in een gemeenschappelijke afsluiting is toegelaten mits akkoord met de eigenaar van het aanpalend perceel.



ART 6. ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

Art 6.01 Bestemming

Hoofdbestemming: woonhuizen, meergezinswoning, handel, horeca en diensten op het gelijkvloers. Handel, horeca en diensten mogen een maximum totale vloeroppervlakte hebben van 250m². Op de verdieping is enkel wonen (meergezinswoning) toegelaten.

Het voorzien van een garage op de benedenverdieping is slechts toegelaten voor zover maximaal 1/2 van de breedte van het gebouw langs de straat erdoor in beslag wordt genomen.

Nevenbestemming: opslagplaatsen en werkplaatsen horende bij de hoofdbestemming. Deze mogen niet meer dan 20% van de perceelsoppervlakte innemen met een maximum van 200m².

Op het gelijkvloers is er een afzonderlijke toegang voorzien tot de woning. Deze toegang mag niet via andere ruimtes of vertrekken worden genomen.

Een buitenruimte van minimum 90m² per woonhuis of meergezinswoning wordt voorzien en dient rechtstreeks met de woonfunctie verbonden te worden, zonder de ruimte die door de nevenfuncties wordt gebruikt, te moeten betreden. Uitzondering hierop zijn de hoekpercelen.

Art 6.02 Perceelsafmetingen bij herverkavelingen of nieuwe verkavelingen

Bij (her)verkavelen is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 5m.

Art 6.03 Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

Hoofdgebouw

In deze zone mag enkel rijbewoning opgericht worden. In het kader van vergunningsplichtige nieuwbouw of vervangende nieuwbouw zijn de rooilijnen de verplichte bouwlijn langs Lippelodorp en Doelstraat en moeten ze voor 100% bebouwd worden.

Bij verbouwing van bestaande gebouwen met 2, 3 of 4 vrijstaande gevels blijven ofwel de bestaande afstanden tot de voorgevelbouwlijn behouden ofwel wordt tot op de voorgevelbouwlijn uitgebreid. Uitzondering perceel 110f

De bestaande woning mag behouden blijven. Uitbreidingen zijn mogelijk mits het in acht nemen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3m. De bestaande bouwhoogte op de scheiding met omliggende percelen dient behouden te blijven. Vervangende nieuwbouw is mogelijk binnen het bestaande profiel.

Afzonderlijke bijgebouwen

Inplanting ofwel op de perceelsgrens indien koppeling met de aanpalende bebouwing mogelijk is of in de toekomst mogelijk zal zijn ofwel minimum 2 m van de perceelsgrens voor houten constructies en 3m voor gemetselde constructies.

Afstand tot het hoofdgebouw: minimum 2m

Afmetingen van de gebouwen

Hoofdgebouw

- Bouwdiepte gelijkvloers: de minimale bouwdiepte t.a.v. de voorgevelbouwlijn bedraagt 8m, tenzij het perceel minder diep is en maximum 30m. Een minimale afstand van 8m ten opzichte van de achterste perceelsgrens wordt opgelegd.
- Bouwdiepte verdiepingen: de maximale bouwdiepte op de verdieping bedraagt 13 m.
- Bouwhoogte

De kroonlijsthoogte wordt ofwel aangesloten op de kroonlijsthoogte van één van de aanpalenden. Indien niet wordt aangesloten bedraagt de kroonlijsthoogte verplicht 7 m. De nokhoogte mag niet hoger zijn dan 6m boven de kroonlijst.

Ter hoogte van de kroonlijst bedragen de dakhellingen tot maximum 45°.

Afzonderlijk bijgebouw

Deze mogen niet meer dan 20% van de perceelsoppervlakte innemen met een maximum van 200m².

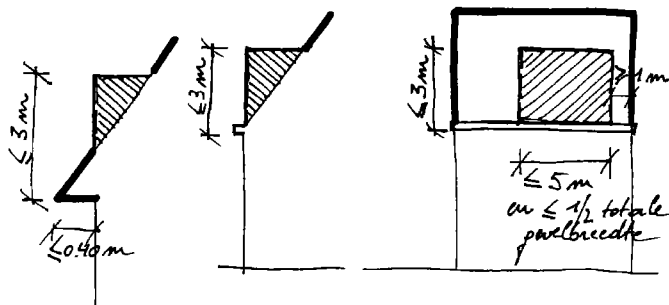
De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen is beperkt tot 2.5m.

Welstand van de gebouwen

Hoofdgebouw

Dakuitbouwen: gezamenlijke breedte maximum 1/2^{de} van de gevelbreedte en de hoogte maximum 3m boven de kroonlijst. Op minimum 1m van de zijgevel, wachtgevel of zijdelingse perceelsgrens. Maximum breedte per dakuitbouw: 5m.

Dakoversteken: max. 0.4m voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak.

Architectuur en contextualiteit van de zijgevels

De in het zicht blijvende delen van de 'zijgevels' van op het openbaar domein moeten op dezelfde wijze vormgeven als de voorgevels.

Indien het profiel van de nieuwbouw kleiner is dan het bestaande profiel van de aanpalende woning(en), dient de bouwheer het resterende profiel van de gemeenschappelijke zijgevel met de aanpalende woning(en) waterdicht af te werken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen of leien.



Afzonderlijke bijgebouwen

Bijgebouwen: plat dak

Art 6.04 Inrichting

De niet bebouwde delen vormen de tuin of de toegang tot de woningen en dienen als dusdanig gehandhaafd.

Afsluitingen

Afsluitingen worden uitgevoerd in metselwerk, metaalwerk (hekken), panelen, draadafsluitingen en/of haagbeplantingen met een maximumhoogte van 2.5m. Een poortje in een gemeenschappelijke afsluiting is toegelaten mits akkoord met de eigenaar van het aanpalend perceel.

ART 7. ZONE VOOR EENS- EN/OF MEERGEZINSWONINGEN

Art 7.01 Bestemming

Hoofdbestemming: woonhuizen en meergezinswoningen

Nevenbestemming: diensten, handel en horeca, voor zover deze ondergebracht worden in het woonhuis.

Een buitenruimte van minimum 90m² per woonhuis of meergezinswoning wordt voorzien en dient rechtstreeks met de woonfunctie verbonden te worden, zonder de ruimte die door de nevenfuncties wordt gebruikt, te moeten betreden. Uitzondering hierop zijn de hoekpercelen.

Art 7.02 Perceelsafmetingen bij herverkavelingen of nieuwe verkavelingen

Bij (her)verkavelen is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 10m.

Art 7.03 Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

Woning

Voorgevel: tussen minimum de voorgevelbouwlijn en 10m ervan

Vrijstaande zijgevels: op minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen

Carport

Eén carport, aangebouwd langs een zijgevel van een woning is toegelaten, voor zover zij volledig wordt ingeplant langs de zijgevel van de woning.

Inplanting: ofwel op min. 2m van de perceelsgrens ofwel op de zijdelingse perceelsgrens in geval van een gezamenlijke uitvoering of akkoord tot latere aanbouw van aanpalende. Bij inplanting op de perceelsgrens gebeurt de afwatering op eigen terrein.

Afzonderlijke bijgebouwen

Inplanting ofwel op de perceelsgrens indien koppeling met de aanpalende bebouwing mogelijk is of in de toekomst mogelijk zal zijn ofwel minimum 2 m van de perceelsgrens voor houten constructies en 3m voor gemetselde constructies.

Afstand tot het hoofdgebouw: minimum 2m

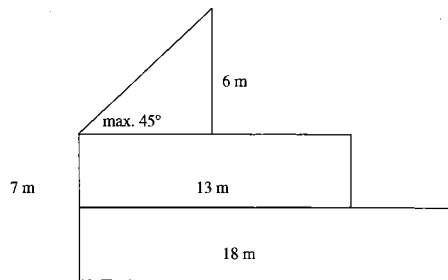
Afmetingen van de gebouwen

Woning

Bouwdiepte op het gelijkvloers: maximum 18m

Bouwdiepte voor gekoppelde woningen op de verdieping: max. 13 m

Kroonlijsthoogte: maximum 7 m of de bestaande kroonlijsthoogte. De nokhoogte mag niet hoger zijn dan 6m boven de kroonlijst.



Carport

Maximum oppervlakte 21m²

Maximum bouwhoogte 3m

Afzonderlijke bijgebouwen

De totale oppervlakte van de bijgebouwen mag de 10% van de perceelsoppervlakte niet overschrijden met een maximum van 100m².

Maximum kroonlijsthoogte 3m

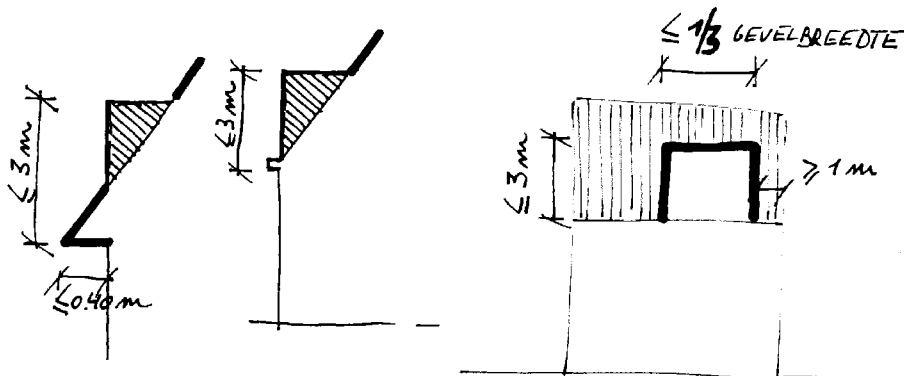
Welstand van de gebouwen

Dakvorm woning

Dakhelling tot maximaal 45°.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3^{de} van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m. boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m. van de zijgevel.

Dakoversteken komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak.

Carport

3 open zijden



Indien gezamenlijke uitvoering of akkoord tot latere aanbouw van aanpalende: 2 open zijden met gesloten wand op de zijdelingse perceelsgrens.

Dakvorm afzonderlijke bijgebouwen

Bijgebouwen geplaatst op de perceelsgrens en de bijgebouwen in de zijtuinstrook: plat dak

Overige bijgebouwen: plat dak of hellend dak met een helling van maximum 45°

Architectuur en contextualiteit van de zijgevels

De in het zicht blijvende delen van de 'zijgevels' van op het openbaar domein moeten op dezelfde wijze vormgeven als de voorgevels.

Art 7.04 Inrichting

De niet bebouwde delen vormen de tuin of de toegang tot de woningen en dienen als dusdanig gehandhaafd.

Afsluitingen

Afsluitingen worden uitgevoerd in metselwerk, metaalwerk (hekken), panelen, draadafsluitingen en/of haagbeplantingen met een maximumhoogte van 2.5m. Een poortje in een gemeenschappelijke afsluiting is toegelaten mits akkoord met de eigenaar van het aanpalend perceel.



ART 8. ZONE VOOR GESLOTEN, GEKOPPELDE EN OPEN BEBOUWING

Art 8.01 Bestemming

Hoofdbestemming: woonhuizen

Nevenbestemming: diensten, handel en horeca, voor zover deze ondergebracht worden in het woonhuis.

Art 8.02 Perceelsafmetingen bij herverkavelingen of nieuwe verkavelingen

Wanneer gekozen wordt voor gesloten bebouwing zijn de voorschriften van art. 6 van toepassing.
Wanneer gekozen wordt voor gekoppelde en open bebouwing zijn de voorschriften van artikel 4 van toepassing.

Art 8.03 Bebouwing

Wanneer gekozen wordt voor gesloten bebouwing zijn de voorschriften van art. 6 van toepassing.
Wanneer gekozen wordt voor gekoppelde en open bebouwing zijn de voorschriften van artikel 4 van toepassing.

Art 8.04 Inrichting

Wanneer gekozen wordt voor gesloten bebouwing zijn de voorschriften van art. 6 van toepassing.
Wanneer gekozen wordt voor gekoppelde en open bebouwing zijn de voorschriften van artikel 4 van toepassing.



ART 9. ZONE VOOR GEGROEPEERDE BEBOUWING

Art 9.01 Bestemming

Gegroepeerde eengezinswoningen met eenheidsarchitectuur

Art 9.02 Bebouwing

Het gaat hier steeds om bestaande bebouwing met een gelijkaardige vormgeving, profiel en materiaalgebruik. Individuele verbouwingen aan de voorgevel zijn niet toegestaan.

Plaatsing van de bebouwing

De huidige inplanting van het hoofdgebouw blijft behouden

Afmeting van de gebouwen

Woning

De bouwdiepte op het gelijkvloers: maximum 15 m of maximum de bestaande bouwdiepte

Bouwdiepte op de verdieping: maximum 10m of maximum de bestaande bouwdiepte

Kroonlijsthoogte: de bestaande kroonlijsthoogte blijft behouden

Afzonderlijke bijgebouwen

De totale oppervlakte van de bijgebouwen mag de 20% van de perceelsoppervlakte niet overschrijden met een maximum van 100m².

Maximum kroonlijsthoogte 3m

Welstand van de gebouwen

De bestaande dakvorm (dakhelling en nokhoogte) blijft behouden. Bijkomende dakuitbouwen zijn enkel toegelaten in het achterste dakvlak. In het voorste dakvlak is enkel het plaatsen van dakvlakramen toegelaten.

Materialen

Het huidig materiaalgebruik blijft behouden



ART 10. ZONE VOOR PARKING EN WONEN

Art 10.01 Bestemming

Privaat stallen van voertuigen in functie van het aanpalend bedrijf of wonen.

Art 10.02 Bebouwing en inrichting

Wonen

Indien de functie wonen van toepassing is, zijn de voorschriften van artikel 5 van toepassing.

Parking

Inrichting

Maximum 80% van de zone mag worden verhard.

De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet tenzij andere materialen zijn verplicht vanuit milieutechnisch oogpunt.

Niet verharde delen worden aangelegd en in stand gehouden als groenzone (gazon, plantvakken en hoogstammen).

Afsluitingen

Afsluitingen op de scheiding met een andere zone van dit bestemmingsplan worden uitgevoerd in haagbeplanting (al dan niet met draadafsluiting of metaalwerk) met een maximumhoogte van 2.5 m.

ART 11. ZONE VOOR WONEN IN HET GROEN

Art 11.01 Bestemming

Hoofdbestemming: woonhuizen

Nevenbestemming: diensten en afzonderlijke bijgebouwen: 1 (auto)bergplaats, berghok of tuinhuis, , vijver, , horende bij de woning.

Art 11.02 Bebouwing

Het aantal woongelegenheden wordt niet gewijzigd.

Plaatsing en afmetingen van de gebouwen

Een bouwvrije strook van minimum 10m dient behouden te blijven vanaf de westelijke oever van de Lippelose beek.

Woning

Herbouwen van de bestaande vergunde woning gebeurt binnen of op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen. Uitbreiding is beperkt tot 20% van de bestaande vloeroppervlakte en mag niet in de richting gebeuren van de bestaande leidingstraten.

Afzonderlijke bijgebouwen

De gezamenlijke oppervlakte van alle afzonderlijke bijgebouwen en constructies bedraagt maximum 50 m²..

Welstand van de gebouwen

De architecturale eigenheid van de bestaande vergunde woning moet behouden blijven.

Dakvorm

Het bestaande daktype wordt behouden.

Gevelmaterialen en dakbedekking

Uitbreidingen en verbouwingen van de woning worden uitgevoerd in baksteen, gebakken of betongevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien. Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals hout, glad beton, sierpleister e.a. Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

Art 11.03 Inrichting

Afsluitingen

Palen met draadwerk, levende hagen. Enkel t.h.v. de toegangen zijn hekstijlen en hekwerk toegelaten.

Een hekstijl is maximum 2,5 m hoog en de oppervlakte bedraagt max. 0.25 m².



Hekwerk en toegangspoorten worden uitgevoerd in hout of metaal en vormen geen gesloten oppervlak. De maximum hoogte bedraagt 2 m.

Inrichting van de niet bebouwde delen

De niet verharde delen worden aangelegd en onderhouden als tuin waarbij het behoud van het bestaande bomenbestand voorop staat.

De totale verharde oppervlakte bedraagt max. 5 %.

ART 12. ZONE VOOR WONEN EN OPENBARE FUNCTIES

Art 12.01 Bestemming

Hoofdbestemming: gemeenschapsvoorzieningen en/of woningen voor specifieke doelgroepen, én woonhuizen en/of meergezinswoningen.

Gemeenschapsvoorzieningen en/of wonen voor specifieke doelgroepen maken minimum 75% uit van de totale bruto vloeroppervlakte van het programma.

Nevenbestemming: handel, horeca en diensten en afzonderlijke bijgebouwen op het gelijkvloers. Handel, horeca en diensten mogen een maximum totale vloeroppervlakte hebben van 250m². Op de verdieping is enkel wonen (meergezinswoning) toegelaten.

Art 12.02 Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

In deze zone mag enkel gesloten bebouwing opgericht worden. In de zone met de aanduiding **T** dient over de lengte van de rooilijn (ter hoogte van Lippelodorp) een bouwvrije zone van minimum 15m gevrijwaard te worden in functie van de aanleg van een binnenplein. Deze bouwvrije zone mag niet overbouwd worden.

De plaatsing van de gebouwen dient op deze manier te gebeuren dat zij een te realiseren pleinwand accentueren.

Afmetingen van de gebouwen

Bebouwingspercentage

Het maximum bebouwingspercentage van de grondoppervlakte bedraagt 75%.

Bouwdiepte

De bouwdiepte is vrij te bepalen.

De voorgevelbouwlijn van de gebouwen die palen aan de rooilijn valt samen met de rooilijn. Met de andere perceelsgrenzen wordt een afstand van minimum 3m gehouden tenzij een gebouw tegen een bestaand of gepland vergund gebouw op de perceelsgrens ingeplant kan worden of wanneer er een akkoord is met de eigenaar van het aanpalend perceel.

Bouwhoogte

De kroonlijsthoogte bedraagt 7 m. De nokhoogte mag niet hoger zijn dan 6m boven de kroonlijst.

Dakhelling tot maximum 45°.

Welstand van de gebouwen

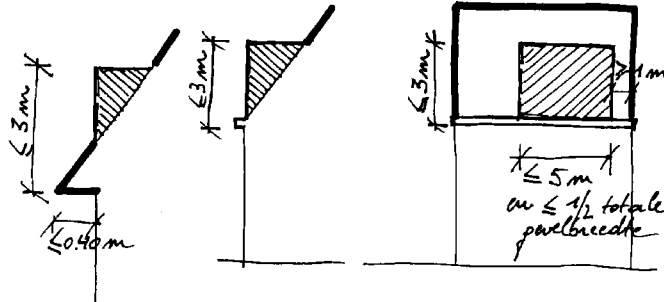
Architectuur en contextualiteit van de zijgevels

Alle gevels zichtbaar vanop het openbaar domein hebben dezelfde vormgeving en materiaalgebruik als de voorgevels.

Dakvorm

Dakuitbouwen: gezamenlijke breedte maximum $1/2^{\text{de}}$ van de gevelbreedte en de hoogte maximum 3m boven de kroonlijst. Op minimum 1m van de zijgevel, wachtgevel of zijdelingse perceelsgrens. Maximum breedte per dakuitbouw: 5m.

Dakoversteken: max. 0.4m voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak.

Art 12.03 Inrichting

Het niet bebouwde deel worden aangelegd en onderhouden als plein, al dan niet met groene elementen.



ART 13. ZONE VOOR BOUWRIJE VOORTUINSTROOK

Art 13.01 Bestemming

Strook met bouwverbod.

Aan de gedeelten van bestaande gebouwen gelegen in de zone voor bouwrijpe voortuinstrook zijn enkel instandhoudingswerken toegelaten, evenals het wijzigen van gevelopeningen.

Art 13.02 Inrichting

Verhardingen

Maximum 30% bij open bebouwing en 50% bij halfopen bebouwing is verhard. Verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet.

Afsluitingen

Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelsscheidingen of andere zonegrenzen worden uitgevoerd in metselwerk, panelen, draadafsluitingen en/of haagbeplantingen met een maximumhoogte van 2m.

ART 14. ZONE VOOR TUIN

Art 14.01 Bestemming

Strook voor tuinen, afzonderlijke (tuin)bergingen, autobergplaatsen en zwembaden. Hobbyserres en dierenhokken zijn eveneens toegelaten.

Aan gedeelten van bestaande woningen die overlappen met de voorliggende bouwzone zijn instandhoudings- en uitbreidingswerken toegelaten onder de voorwaarde dat dit enkel een woonfunctie heeft. In geval van nieuwbouw dient voldaan te zijn aan de voorschriften van deze zone.

Art 14.02 Bebouwing

Plaatsing van de gebouwen

Inplanting ofwel op de perceelsgrens indien koppeling met de aanpalende bebouwing mogelijk is of in de toekomst mogelijk zal zijn, ofwel minimum 2m van de perceelsgrens voor houten constructies en 3 m voor gemetselde constructies. Afstemming is nodig met de aanpalende bestaande leidingstraten.

Een bouwvrije strook van minimum 10m dient behouden te blijven vanaf de westelijke oever van de Lippelose beek.

Afstand tot het hoofdgebouw: minimum 2m.

Afmetingen van de gebouwen

De totale oppervlakte van de afzonderlijke (tuin)bergingen, autobergplaatsen, hobbyserres en dierenhokken mag de 10% van de perceelsoppervlakte niet overschrijden met een maximum van 100m².

Bouwhoogte: maximum 2,5m

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Bijgebouwen geplaatst op de perceelsgrens: plat dak

Overige bijgebouwen: plat dak of hellend dak met een helling van 25°-45°

Art 14.03 Inrichting

Het niet bebouwde deel van de zone dient als tuin te worden aangelegd en al dusdanig gehandhaafd.



ART 15. BUFFERZONE

Art 15.01 Bestemming

Bouwvrije groenstrook. Het opslaan of stapelen van goederen en het aanbrengen van verhardingen is verboden.

Art 15.02 Inrichting

Deze zone is bedoeld als groene ruimte en moet als dusdanig aangelegd worden met hoog- en/of laagstammen.

De bufferzone gelegen tussen de artikels 4 en 27 dient minstens één hoogstam per 10m² te bevatten.



ART 16. ZONE VOOR OPENBAAR GROEN EN WEGENIS

Art 16.01 Bestemming

Zone voor openbare tuinen, opritten en interne openbare wegenis van de bestaande wijk en de daarbij noodzakelijke infrastructuur, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair, nutsgebouwtjes (cabines, glas- en papiercontainer), speeltoestellen, meubilair, verhardingen voor paden of speelterreinen, infrastructuur voor picknick en fietsenstallingen.

In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.

Art 16.02 Bebouwing

Inplanting: op minimum 3m van de perceels- of zonegrens

Bouwhoogte: maximum 3m

Het materiaalgebruik is vrij.

Art 16.03 Inrichting

Het groen karakter van deze zone dient maximaal behouden te blijven.

Bijkomende verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van de ontsluiting van het huis of ontsluiting van de wijk.



ART 17. ZONE VOOR TUIN, TUINBOUW EN/OF ANDERE AGRARISCHE BESTEMMING

Art 17.01 Bestemming

Zone voor tuinen horende bij de voorliggende bouwzone of zone voor de aanplant van planten, struiken of laagstammen... in functie van de verkoop ervan en/of zone met andere agrarische bestemming (volkstuinen, paardenweiden,...).

In deze zone geldt een volledig bouwverbod.



ART 18. ZONE VOOR PARK

Art 18.01 Bestemming

Deze zone functioneert als park.

Verhardingen, constructies en gebouwen zijn enkel toegelaten ten behoeve van een (openbare) passieve recreatieve functie: wandel- en fietspaden, speelterreinen- en toestellen, zandbakken, zithoeken, kunstwerken, terrassen, pleinen, infoborden, kiosken, fietsrekken,....

In deze zone kunnen eveneens bijgebouwen opgericht worden in functie van aanpalende woning. Bestaande bijgebouwen kunnen behouden blijven. Instandhoudingswerken en wijzigen van gevelopeningen zijn toegelaten.

Art 18.02 Inrichting

Het bestaande parkgebied moet in zijn staat bewaard blijven of moet zodanig ingericht worden in functie van een bovenstaande openbare recreatieve rol.

Bestaande waardevolle groen- en landschapselementen en cultuurhistorische relictten (hoogstamming groen, reliëf, grachten, bouwgehlen zoals waardevolle muren, paden,...) worden zoveel als mogelijk behouden en geïntegreerd in de parkaanleg.

Nieuwe groen- en landschapselementen zijn toegelaten.

Inrichtingen in functie van bovenstaande openbare recreatieve functie dienen in een groen kader geïntegreerd te worden en mogen maximaal 10% van de ruimte-inname vertegenwoordigen.

Nieuwe bijgebouwen mogen een maximale oppervlakte van 100 m² hebben.

De inname voor ontsluiting dient minimaal te zijn.

ART 19. ZONE VOOR NATUUR

Art 19.01 Bestemming

Aanleg, behoud en herstel van het natuurlijk milieu

Art 19.02 Bebouwing

Alle constructies zijn verboden, tenzij constructies in functie van de aanleg of bescherming van de bestaande of toekomstige transportleidingen.

Art 19.03 Ordeningsmaatregelen

Alleen maatregelen van aard om het eigen karakter van het natuurlijk milieu (beekvallei) te behouden en/of te verrijken. De bomen mogen slechts gekapt worden bij fysieke kaprijpheid.

Herbeplanting is verplichtend volgens eisen van hernieuwing of instandhouding en dient te geschieden met de aangepaste plantensoorten.



ART 20. ZONE VOOR SPEELGROEN

Art 20.01 Bestemming

Hoofdbestemming: openbaar groen

Nevenbestemming: nutsgebouwtjes (cabines, glas- en papiercontainer), speeltoestellen, meubilair, verhardingen voor paden of speelterreinen, infrastructuur voor picknick en fietsenstallingen.

Art 20.02 Bebouwing

Inplanting: op minimum 3m van de perceels- of zonegrens

Bouwhoogte: maximum 3m

Het materiaalgebruik is vrij.

Art 20.03 Inrichting

Maximum 30% van de zone mag bebouwd of verhard worden. Niet verharde of bebouwde delen worden in stand gehouden als groene speelzone.

Verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet,...



ART 21. ZONE VOOR AGRARISCH TERREIN

Art 21.01 Bestemming

Landbouw in de ruime zin.

Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van het leefbaar bedrijf uitmaakt , en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300m en 100m gelden evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35bis van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.



ART 22. ZONE VOOR WEGENIS

Art 22.01 Bestemming

Wegenis en de daarbij noodzakelijke infrastructuur, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.

Art 22.02 Inrichting

In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.

De inrichting wordt afgestemd op de categorisering van de wegen volgens het mobiliteitsplan.



ART 23. ZONE VOOR VOETWEGEN

Art 23.01 Bestemming

Openbare wegenis voor voetgangers en fietsers.

Art 23.02 Inrichting

In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.

De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet.



ART 24. ZONE VOOR WONEN EN/OF KMO

Art 24.01 Bestemming

- Woonhuizen en/of
- K.M.O's, ambachtelijke bedrijven, complementaire dienstverlenende bedrijven (benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen,...), groothandelsbedrijven (geen kleinhandelsactiviteit) en bureaus, met bijhorende bedrijfswoningen, die geen abnormale hinder veroorzaken voor de omgeving, met inbegrip van water-, bodem- en luchtvervuiling, geluidshinder en stank. De bestaande verkoopsactiviteiten kunnen blijven bestaan en kunnen in functie van de bestaande activiteiten uitgebreid worden. Nieuwe verkoopsactiviteiten zijn uitgesloten. Ze moeten voldoen aan de voorschriften die door de overheid desbetreffend nu en in de toekomst worden opgelegd. Wonen boven de bedrijfsgebouwen is toegelaten.

Art 24.02 Bebouwing

Indien de hoofdbestemming van het perceel woonhuis is geldt het artikel 4.

Indien de hoofdbestemming van het perceel KMO is gelden onderstaande bepalingen. Plaatsing van de gebouwen

Het perceel mag maximum 75 % bebouwd worden.

Woonhuis

Voorgevel: minimum 6 en maximum 10m van de rooilijn.

Vrijstaande zijgevels: op minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Wonen boven de bedrijfsgebouwen is toegelaten.

Bedrijfsgebouw

Bedrijfsgebouwen (met uitzondering van bedrijfswoningen) mogen maximaal 40 m breed zijn. Langs de niet aangebouwde perceelsgrenzen wordt een bouwvrije strook van 3m voorzien.

Inplanting van de gebouwen gebeurt op minimum 6m vanaf de rooilijn.

Een zone vanaf 6m van de rooilijn dient bouwvrij gehouden te worden en als voortuinstrook ingericht. Maximum 50% van deze strook mag verhard worden in functie van een toegang van de bedrijven.

Afmetingen van de gebouwen

De kroonlijsthoogte is beperkt tot max. 7m of de bestaande kroonlijsthoogte.

Welstand van de gebouwen

Elke gevel gericht naar de openbare weg moet een voorgevel zijn die qua architectuur en materiaalgebruik afgestemd wordt op de hoofdzakelijke woonfunctie van het straatbeeld.

Boogloodsen zijn verboden.



Art 24.03 Inrichting

Tussen een perceel met hoofdbestemming KMO en een perceel met hoofdbestemming woonhuis, dat niet verbonden is aan de KMO dient een buffer van 3 m te worden aangeplant, tenzij er een gezamenlijk schriftelijk akkoord is tussen de eigenaars dat dit niet dient te gebeuren.

ART 25. ZONE VOOR TUINBOUW GERELATEERDE BEDRIJFSACTIVITEITEN EN/OF WONEN

Art 25.01 Bestemming

Hoofdbestemming:

- Tuinbouwbedrijf: zijnde serrebedrijven, boomkwekerij, ... inclusief verkoopsruimte van bedrijfsgelateerde producten;
- Woonhuis

Nevenbestemming:

- Bijgebouwen: zijnde bergingen
- Sociale ruimten: zijnde sanitair ten behoeve van personeel, ...
- Verhardingen
- Groenaanplanten
- Weilanden of akkers
- Technische installaties nodig voor serrebedrijven

Art 25.02 Bebouwing

Indien de hoofdbestemming van het perceel woonhuis is, gelden de artikels 5, 13 en 14 conform de aanpalende percelen.

Indien de hoofdbestemming van het perceel tuinbouwbedrijf is, gelden onderstaande bepalingen.

Plaatsing van de gebouwen

Woonhuis

Voorgevel: minimum 6m en maximum 10m van de rooilijn

Vrijstaande zijgevels: op minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen

Afstand tot de achterste perceelsgrens: minimum 8m

Bedrijfsgebouw

In de zone mogen de bestaande land- en tuinbouwbedrijfsgebouwen worden verbouwd, uitgebreid en verbouwd. In de zone mogen enkel constructies en bijgebouwen worden geplaatst die een functionele relatie hebben met de bedrijfsgebouwen.

Indien de handelsactiviteiten niet werden ondergebracht in de bedrijfswoning, dan kunnen deze worden ondergebracht in deze zone. Deze dienen meer specifiek in de eerste 20m van het tuinbouwbedrijf aansluitend aan de straatzijde ondergebracht te worden.

Een zone vanaf 6m van de rooilijn dient bouwvrij gehouden te worden en als voortuinstrook ingericht. Deze zone mag verhard worden in functie van parkeerplaatsen voor het cliënteel

Vrijstaande zijgevels: op minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen



Afmetingen van de gebouwen

Woning

Bouwdiepte op het gelijkvloers: maximum 17m

Bouwdiepte voor woningen op de verdieping: max. 13 m

Kroonlijsthoogte: maximum 7 m

Bedrijfsgebouwen

Verbouwingen, herbouw en uitbreidingen van de bestaande bedrijfsgebouwen en nieuwbouw mogen maximaal leiden tot 75% grondbezetting.

Verbouwingen, uitbreidingen en herbouwen van bestaande bedrijfsgebouwen en nieuwbouw van bedrijfsgebouwen gebeurt binnen volgende randvoorwaarden:

- Kroonlijsthoogte: maximum 4m
- Nokhoogte: maximum 9 meter
- Serres: maximum 2500m²

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Bij uitbreiding van de bestaande gebouwen blijft het daktype behouden.

Art 25.03 Inrichting

De niet-verharde delen worden gebruikt om het bedrijf landschappelijk te integreren in de omgeving.

ART 26. ZONE VOOR OPENBARE FUNCTIES

Art 26.01 Bestemming

Gemeenschapsvoorzieningen, waaronder ook de kerk.

Art 26.02 Bebouwing

Onderstaande voorschriften zijn niet van toepassing op het kerkgebouw. Instandhoudingswerken zijn toegelaten.

Plaatsing van de gebouwen

In de zone mag het bestaande gebouw worden verbouwd, uitgebreid en herbouwd.

Voorgevel = rooilijn

Vrijstaande zijgevels: op minimum 3 m van de zijdelingse zones voor wonen (art. 4 en 6)

Afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimum 10m.

Afmetingen van de gebouwen

De maximale hoogte tot de bovenkant van de kroonlijst bedraagt 6m.

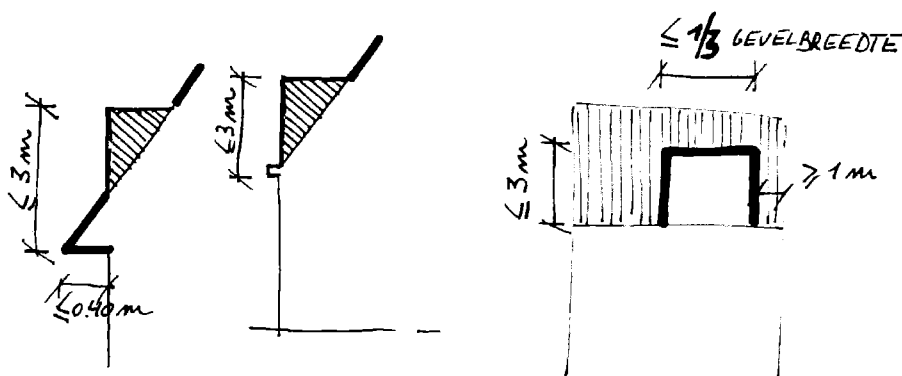
Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Dakhelling tot maximum 45°

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan $\frac{1}{3}$ ^{de} van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m. boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m. van de zijgevel.

Dakoversteken komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak.



Art 26.03 Inrichting

Het niet bebouwde gedeelte van het perceel dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het niet bebouwde gedeelte van het perceel dat als toegang tot de gebouwen en als wandelzone wordt aangewend mag worden verhard.

Afsluitingen

Afsluitingen worden uitgevoerd in metselwerk, metaalwerk (hekken), panelen, draadafsluitingen en/of haagbeplantingen met een maximumhoogte van 2.5m. Een poortje in een gemeenschappelijke afsluiting is toegelaten mits akkoord met de eigenaar van het aanpalend perceel.

ART 27. ZONE VOOR SPORTINFRASTRUCTUUR

Art 27.01 Bestemming

Gebouwen en constructies i.f.v. de sportactiviteiten (kleedkamers, clublokaal, sanitair, cafetaria, bergingen, tribunes), wegenis en parking

Art 27.02 Bebouwing

Plaatsing van de bebouwing

Inplanting tot op de zonegrens is mogelijk.

Afmetingen van de gebouwen

Maximale nokhoogte van de gebouwen: 3,50 m.

De zone mag maximaal 30% bebouwd zijn.

Welstand van de gebouwen

Dakvorm

Platte daken en schuine daken voor de gebouwen.

Art 27.03 Inrichting

De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als parking en als groene ruimte en als dusdanig gehandhaafd.



ART 28. ZONE VOOR SPORT- EN SPEELTERREINEN

Art 28.01 Bestemming

Hoofdbestemming:

Sportvelden in open lucht (voetbalvelden, tennisterreinen, speelsterreinen,...)

Nevenbestemming:

Constructies die de sportactiviteiten mogelijk maken (vb. staande wippen, netten, doelen, schuilhok, overdekte staanplaatsen, kleine tribunes, verharding van sportterreinen (tennisterreinen, basketbalpleinen,...) ...) en clublokalen (verbonden aan het terrein).

Art 28.02 Bebouwing

Constructies die de sportactiviteiten mogelijk maken

Aanleg van constructies die de sportactiviteiten mogelijk maken is toegelaten.

Tijdelijke constructies ten behoeve van evenementen (tenten, ...) zijn toegelaten.

Clublokalen

Nieuwe clublokalen, verbonden aan de aanpalende sportterreinen zijn beperkt tot een gezamenlijke oppervlakte van 200m². Zij behouden een afstand van 50m tot de grens van het BPA.

GSM-mast

Alles onderhoudswerken nodig voor de exploitatie van de GSM-mast zijn eveneens toegelaten.

Art 28.03 Inrichting

Deze zone mag buiten de noodzakelijke verhardingen nodig voor de sportvelden niet verhard worden en dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig te worden gehandhaafd. Deze zone dient een zo bosachtig mogelijke invulling te krijgen

Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.

Publiciteitspanelen

Inplanting op minimum 5 m. van de zone- en/of perceelsgrenzen. De max. hoogte bedraagt 2.5 m.

Buurtweg

Binnen de zone kan een voet- en fietspad gerealiseerd worden die een verbinding maakt tussen de buurtweg nr. 36 en de buurtweg nr. 15. Het tracé wordt gekozen i.f.v. het optimaal behoud van bestaande hoogstammen en beplanting.

ART 29. ZONE VOOR PLEIN

Art 29.01 Bestemming

Hoofdbestemming: openbaar (speel)plein, openbaar groen en parkeerplein.

Nevenbestemming: nutsgebouwtjes (cabines, glas- en papiercontainer, ...), speeltoestellen, meubilair, verharding (sport- en speelterrein, paden,...) i.f.v. de hoofdbestemming.

Art 29.02 Bebouwing

Inplanting steeds op 3 m. van de perceels- of zonegrens, tenzij er een gezamenlijk akkoord is met de aanpalende eigenaar(s).

Maximum 10 % van de zone mag worden bebouwd.

De bouwhoogte van de nutsgebouwtjes bedraagt max. 2.50 m.

De dakvorm en het materiaalgebruik is vrij.

Art 29.03 Inrichting

De bestaande bomen dienen behouden te blijven.

Voor de keuze van het pleinmeubilair dient in belang van de herkenbaarheid, een eenvormige materiaalkeuze en een eenduidige vormgeving gebruikt te worden.

In het kader van de sociale veiligheid dient er voldoende openheid en verlichting voorzien te worden.

Niet verharde en bebouwde delen worden aangelegd als groenzone (gazon, plantvakken en hoogstammen, e.a.).

Bij de vergunningsaanvraag wordt een volledig inrichtings- en beplantingsplan voor de zone bijgevoegd.



ART 30. TOEGANG

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning binnen deze zone dient er steeds binnen de zone art. 11 een voetgangerstoegang te blijven tussen Lippelodorp en buurtweg nr. 27.