

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van Jabbeke, dd. 11 mei 2015



Aanwezig :

Voorzitter:

Paul Vanden Bussche

Schepenen :

Daniël Vanhessche, Frank Casteleyn, Geert Deprée, Jan Pollet, Heidi Vanhaverbeke,

Raadsleden :

Georges Lievens, Jacques Monteyne, Hendrik Bogaert, Claudia Coudeville, Franky Dereeper, Isabelle Louis, Siska Loyson, Annie Vermeire-D'hoedt, Luc Slabbinck, Geert Orbie, Han Vermaut, Caroline Daenekindt, Nadia Hendrickx, Cindy Sabbe, Jan Talloen,

Gemeentesecretaris :

Gabriël Acke

Afwezig of verontschuldigd :

Joël Acke, Annemieke Dhaese

Betreft : 27 Ruimtelijke ordening - RUP 'Garage Degroote' - definitieve vaststelling (Referte: I/ROL/2014/285718)

De gemeenteraad,

Gelet op artikel 162 van de grondwet;

Gelet op het gemeentedecreet, in het bijzonder artikel 42, dat bepaalt dat de gemeenteraad alles regelt wat van gemeentelijk belang is, en artikel 2, met betrekking tot de bevoegdheden van de gemeenten in het algemeen;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid van 27 maart 2009 en latere wijzigingen en van kracht sinds 1 september 2009, in het artikels 2.2.13 t.e.m. 2.2.18., m.b.t. de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen;

Gelet op het besluit van de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Jabbeke.

Gelet op het besluit van het schepencollege dd. 5 november 2012; waarbij een ruimtelijk planner, tewerkgesteld bij het studiebureau Grontmij werd aangesteld als ontwerper/planoloog voor de opmaak van gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen en andere plannen rond ruimtelijke ordening en planologie.

Aan de gemeenteraad wordt het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Garage Degroote" voorgelegd. Er wordt een RUP opgemaakt op basis van de ruimtelijke behoefte opgemaakt in het gedeeltelijk positief planologisch attest, aangepast aan de opmerkingen van toenmalige adviezen.

Het RUP betreft één bedrijf, een garage, gelegen langs de Gistelsteenweg te Zerkegem. De hoofdzakelijk vergunde bedrijfsactiviteiten zijn deels gelegen in landelijk woongebied en deels in agrarisch gebied en is dus zonevreemd gelegen. Dit legt een hypotheek op het bekomen van toekomstige vergunningen. Het RUP heeft tot doel de huidige werking van het bedrijf te bestendigen en beperkt verder te ontplooiën naar de ruimtelijke behoeften van het bedrijf. Concreet betreft het een optimalisering en uitbreiding van de parkeermogelijkheden, een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing, omgeven door een goede buffering.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 18 april 2008 betreffende het integratiespoor voor milieueffectrammottage (m.e.r.) over een ruimtelijk uitvoeringsplan werd een onderzoek tot m.e.r. overgemaakt aan de afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid, dienst GBP.

Op 23 juli 2014 ontving de gemeente, overeenkomstig artikel 4.2.6.§6 van het plan-MER-decreet, van de afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid, dienst MER Mer-ontheffing inzake de opmaak van een plan-MER.

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op 16 juli 2014 aan de verschillende adviserende diensten voorgelegd voor advies.

Aan volgende instanties werd advies aangevraagd :

oRuimte Vlaanderen – Ruimte West-Vlaanderen

oProvincie West-Vlaanderen – Deputatie

oGECORO

oAgentschap Infrastructuur – Afd. Wegen en Verkeer West-Vlaanderen

oAgentschap Ondernemen West-Vlaanderen

Op 3 september 2014 werd een plenaire vergadering gehouden.

Gelet dat het voorontwerp na de adviesprocedure werd aangepast aan de verschillende opmerkingen gemaakt door de adviserende diensten.

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 3 november 2014 houdende de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Garage Degroote;

Gelet op het gevoerde openbaar onderzoek van 1 december 2014 tot en met 31 januari 2015;

Gelet op het proces-verbaal van sluiting van openbaar onderzoek opgemaakt op 31 januari 2015 waaruit blijkt dat er 2 adviezen werden ingediend.

Volgens art. 2.2.14.§5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bundelt en coördineert de GECORO alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Dat advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en het agentschap.

Gelet op het advies dat werd uitgebracht door de GECORO in datum van 24 februari 2015

A.waarbij geadviseerd wordt om bepaalde wijzigingen aan te brengen aan het dossier naar aanleiding van de uitgebrachte adviezen tijdens het openbaar onderzoek.

B.waarbij geadviseerd wordt om extra aanvullingen op te nemen in dit dossier.

Overwegende dat de GECORO adviseert om bepaalde wijzigingen aan te brengen in dit dossier naar aanleiding van de uitgebrachte adviezen tijdens het openbaar onderzoek (punt A).

De gemeenteraad beslist om deze wijzigingen aan te brengen in het dossier.

Overwegende dat de GECORO adviseert om extra aanvullingen op te nemen in dit dossier (punt B).

De gemeenteraad beslist om deze aanvullingen niet op te nemen in dit dossier. Overwegende dat dit advies niet gebaseerd is op uitgebrachte adviezen of bezwaren tijdens het openbaar onderzoek.

Overwegende dat het derhalve past om het gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan Garage Degroote, zoals het werd neergelegd, definitief te aanvaarden;

BESLUIT,

Artikel 1:

Het gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan Garage Degroote, bevattende: een bestaande toestand, een bestemmingsplan, een nota met daarin de toelichting, de stedenbouwkundige voorschriften en de bijlagen, het onderzoek tot m.e.r. wordt definitief vastgesteld.

Artikel 2:

Dit besluit en de plannen zullen, samen met de verschillende stukken van het dossier, worden overgemaakt aan de Vlaamse Regering en de deputatie. Zij beschikken over een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de betekening om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te schorsen en om het college van burgemeester en schepenen daarvan per beveiligde zending in kennis te stellen.

Aldus beslist door de gemeenteraad van 11 mei 2015

Gabriël Acke
Gemeentesecretaris

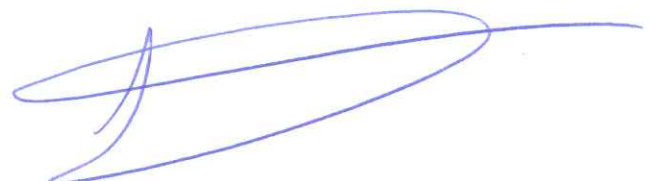
Paul Vanden Bussche
Voorzitter

Voor eensluidend afschrift

Gabriël Acke
Gemeentesecretaris



Paul Vanden Bussche
Voorzitter



Garage Degroote

Provincie West-Vlaanderen
Gemeente Jabbeke

Bestemmingsplan

De ontwerper

Gemeentebestuur Jabbeke
Dorpsstraat 3
8490 Jabbeke
Tel. 050/81.01.20
Fax. 050/81.01.17

Ruimtelijke planner

Sil Goossens

Tekenaar

Tine Rosseel

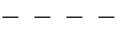
mei 2015





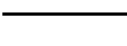
Verklaring bij het bestemmingsplan

 grens RUP

 zonegrens

 gebouw

 administratief perceel

 maatgeving

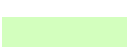
Verklaring bij de bestemmingszones

Deelgebied 1

 Artikel 1 : Zone voor garagebedrijf

 overdruk : bebouwing met nabestemming verharding

 Artikel 2 : Zone voor verharding i.f.v. garagebedrijf

 Artikel 3 : zone voor omgevingsaanleg i.f.v. garagebedrijf

 Artikel 4 : zone voor landschappelijke inkleding en groenbuffer i.f.v. garagebedrijf

Deelgebied 2

 Artikel 5 : zone voor verharding i.f.v. parking

 Artikel 6 : zone voor omgevingsaanleg i.f.v. parking

 Artikel 7 : zone voor landschappelijke inkleding en groenbuffer i.f.v. parking

 Artikel 8 : overdruk : zone met nabestemming wonen



Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 3 november 2014

op bevel,
Gabriel Acke
gemeentesecretaris





Paul Vanden Bussche
voorzitter gemeenteraad



Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 1 december 2014 tem 31 januari 2015

op bevel,
Gabriel Acke
gemeentesecretaris





Daniël Vanhessche
burgemeester



Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 11 mei 2015

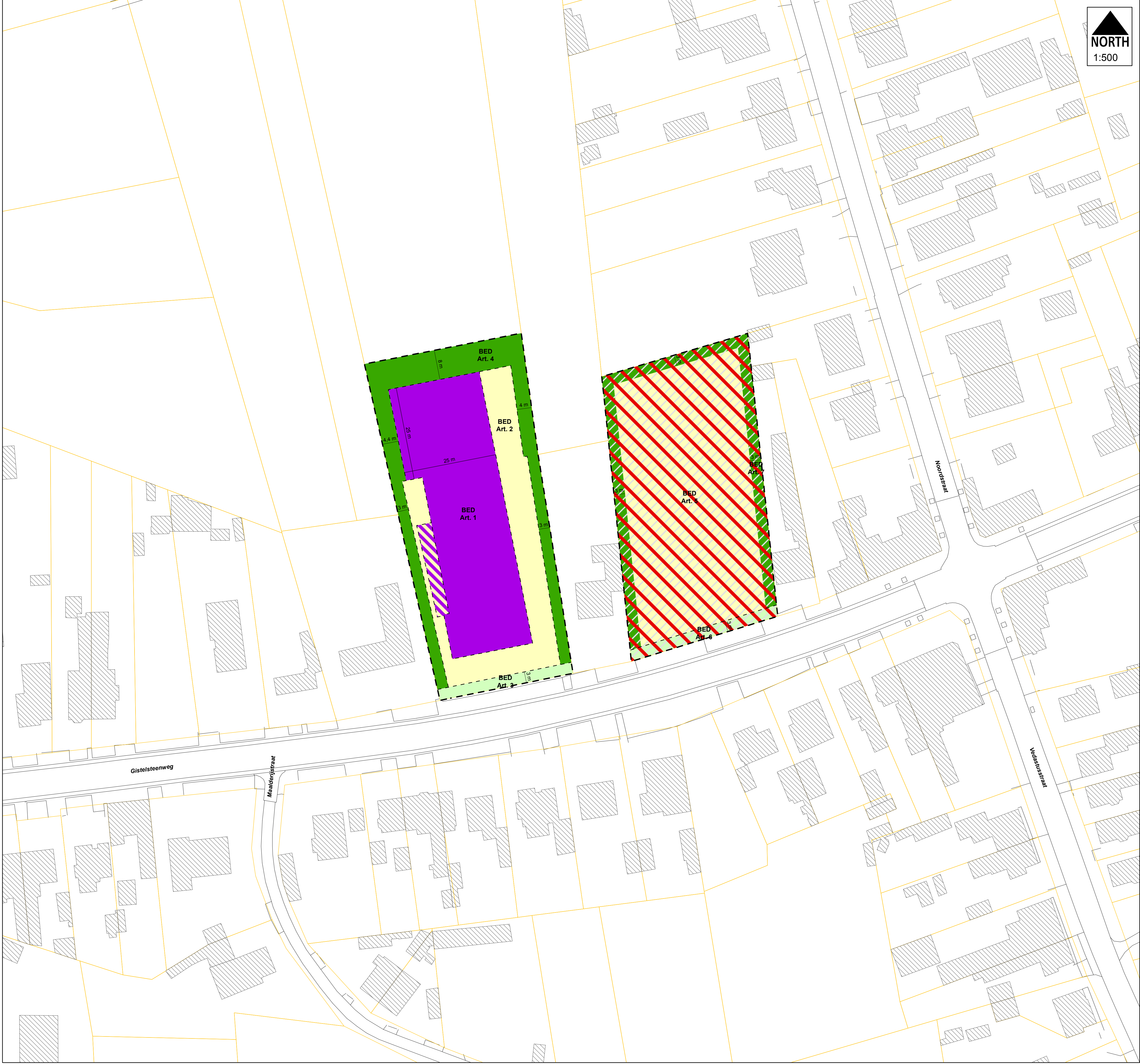
op bevel,
Gabriel Acke
gemeentesecretaris





Paul Vanden Bussche
voorzitter gemeenteraad





Provincie West-Vlaanderen
Gemeente Jabbeke

2 Stedenbouwkundige voorschriften

De ontwerper

Gemeentebestuur Jabbeke
Dorpsstraat 3
8490 Jabbeke
Tel. 0580/81 01 20
Fax. 050/81 01 17

Ruimtelijke planner

Sil Goossens

Tekenaar

Tine Rosseel

2.1 Algemene bepalingen

2.1.1 Lijst met op te heffen voorschriften

Na het van kracht worden van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende voorschriften in het plangebied opgeheven :

- Bestemmingen van het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 7 april 1977)
zijnde gebieden voor woongebied met landelijk karakter, code 0102.
zijnde gebieden voor agrarisch gebied, code 0900.

2.1.2 Bestaande situatie

Binnen de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, renovatie- en instandhoudingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaand volume. Bij herbouw of nieuwbouw van een hoofdzakelijk vergund, niet verkrot gebouw of een deel van een dergelijk gebouw, moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de inrichtingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

De bestaande, vergunde activiteiten kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.1.3 Reliëfwijzigingen

Het reliëf kan enkel en slechts beperkt worden gewijzigd in functie van de bestemming en in functie van waterhuishouding. Bij elke aanvraag van reliëfwijziging worden de bouwtechnische redenen van de reliëfwijziging aangetoond. Deze mag niet hinderlijk zijn voor zijn onmiddellijke omgeving, noch hinderlijk zijn voor de waterhuishouding van omliggende percelen.

Een ophoging van een terrein met meer dan 50cm met een oppervlakte van meer dan 100m² richting open ruimte gebied is hinderlijk voor het open ruimtegebied en kan niet worden toegelaten.

Een ophoging van een terrein tot op minder dan 2m van de perceelsgrens met als gevolg dat de afstroming van regenwater op naastliggende percelen kan terecht komen is hinderlijk voor naastliggende percelen en dus niet toegelaten.

2.1.4 Aanplantingen van bomen, struiken en hagen

Bij aanplantingen van bomen, struiken en hagen moet een keuze gemaakt worden uit streekeigen en standplaatsgebonden soorten.

2.1.5 Grondwater

Gezien de kwetsbaarheid van het systeem dient extra aandacht te worden verleend voor bemaling, waarbij voor de aanleg van ondergrondse constructies op zijn minst retourbemaling moet worden toegepast.

Toelichtend:

Voor de aanleg van ondergrondse constructies moet voldaan worden aan de bestaande reglementering met betrekking tot bronbemalingen en waterdichte afwerking. Er wordt geadviseerd om te werken met een waterdichte bouwkuip.

2.1.6 Waterhuishouding en integraal waterbeheer

Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast en passen binnen een integraal waterbeheer zijn in het volledige plangebied toegelaten.

Regenwater moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen.

Afvoer van hemelwater naar aanpalende onverharde zones voor infiltratie mag enkel plaatsvinden op eigen terrein.

Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd te worden.

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor :

- Het behoud en herstel van het waterbergend vermogen,
- Het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie
- Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- Het beveiligen van bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuur technische milieubouw gehanteerd worden.

Waterbuffervoorzieningen dienen op eigen terrein en binnen de plangrenzen van dit RUP te worden ingericht en kunnen in geen geval achterliggende agrarische gebieden belasten. Buffervoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd.

Toelichtend:

Wel wordt gewezen op het feit dat er moet rekening gehouden worden met desbetreffende bestaande wetgeving omtrent waterhuishouding.

2.1.7 Referentiepeil

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot bovenkant kroonlijst.
Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen het referentiepeil en de bovenkant kroonlijst.
Het referentiepeil is gelijk aan de as van de weg.

2.1.8 Twee deelgebieden

Het plangebied wordt in de voorschriften en op plan onderverdeeld in twee deelgebieden, die weliswaar deel uitmaken van één plangebied in één RUP.

2.1.9 Eén bedrijf

Alle zones, deelgebieden en artikels die deel uitmaken van dit RUP kunnen slechts worden gebruikt i.f.v. maximaal één bedrijf, dit wil ook zeggen dat de aanwezige bedrijvigheid in alle zones van dit plangebied onlosmakelijk verbonden dienen te zijn aan elkaar.

Dit wil ook zeggen dat, indien de nabestemming van artikel 7 voor deelgebied 2 in werking treedt, alle parkeerbehoefte moet worden opgevangen in deelgebied 1 (of aansluitend aan deelgebied 1, indien sprake van een toekomstige rechtmatige bestemmingsuitbreiding van deelgebied 1). Bij gevolg kan de nabestemming enkel in werking treden indien kan aangetoond worden dat de bedrijvigheid volledig (inclusief parkeerbehoefte) kan worden opgevangen in deelgebied 1. Indien dit niet kan worden aangetoond, kan de nabestemming van artikel 7 geenszins in werking treden.

2.1.10 Reclame en publiciteitsinrichtingen

Voorschriften verordenend

Publiciteitsinrichtingen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Alle publiciteitsinrichtingen moeten minimum 1m achter de rooilijn worden ingericht.
- Er mogen geen publiciteitsinrichtingen worden ingericht
 - o in zone 4 en zone 7 voor landschappelijke inkleding en groenbuffer.
 - o bij het van kracht zijn van de nabestemming wonen in de zones met nabestemming.
- Publiciteitsinrichtingen bevestigd aan de bebouwing mogen

Toelichting

Alle specificaties en afmetingen zullen integraal deel uitmaken van het bouwaanvraagdossier, zodoende dat deze goed kan beoordeeld worden.

Indien het publiciteit betreft, aangebracht op een constructiewand of gebouw, dan geldt enkel de bruto oppervlakte effectief ingenomen met de publiciteit (dwz. bij belettering dat enkel de rechte omtrek van de belettering geldt als oppervlakte), indien sprake van publiciteitszuilen, publiciteitsspandoeken,... dan

- nooit hoger reiken dan de bebouwing en mogen een maximale totale oppervlakte hebben van 15m².
- Publiciteitsinrichtingen die niet bevestigd zijn aan de bebouwing mogen niet hoger reiken dan 4m boven het referentiepeil en mogen een maximale totale oppervlakte hebben van 5m². per aaneengesloten terreindeel van het bedrijf.
 - o Hiervan kan uitzonderlijk beperkt worden afgeweken i.f.v. strikte regels bepaald door de leverancier.
 - Publiciteitsinrichtingen worden enkel ingericht ter bekendmaking van de activiteit ter plaatse.
 - Indirecte verlichting naar het bedrijf gericht kan enkel indien niet hinderlijk voor het verkeer ,
 - Zelfoplichtende led-verlichte en digitale uithangborden kunnen slechts toegelaten worden:
 - o ofwel vastgehecht aan de bebouwing.
 - o ofwel onder de vorm van maximaal 1 publiciteitsinrichting, niet bevestigd aan de bebouwing
 - o niet hinderlijk voor de woonomgeving
 - Beperkte signalisatie en bewegwijzering is toegelaten indien beperkt tot het strikt noodzakelijke en moet niet worden gerekend onder voorgaande oppervlaktebeperkingen, maar moeten wel voldoen aan voorgaande inplantingsvoorwaarden.
 - Niet hinderlijk voor de woonomgeving.

geldt de oppervlakte van de volledige inrichting mee als oppervlakte.

De hoogte en oppervlaktevoorwaarden voor publiciteitsinrichtingen niet bevestigd aan de bebouwing zijn bepaald volgens de huidig geldende wetgeving.

Onder beperkte afwijking wordt o.a. begrepen:

- o *Een verhoging van de constructie tot 5m*
- o *Een verhoging van de oppervlakte i.f.v. 1 publiciteitsinrichting met een oppervlakte van 6m²*

Activiteit ter plaatse: indien sprake van een autogarage, kan bijgevolg geen publiciteit worden gemaakt van fietsen, brillen,...

2.2 Bijzondere bepalingen

Kolom 1 van onderstaande tabel geeft de verordenende stedenbouwkundige voorschriften weer.

Kolom 2 geeft verder toelichting rond een aantal elementen uit de stedenbouwkundige voorschriften. Deze toelichting geeft bijkomende informatie bij het beoordelen van de stedenbouwkundige vergunning

DEELGEBIED 1

Artikel 1 : Zone voor garagebedrijf

categorie gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'

- **overdruk : bebouwing met nabestemming verharding**



I. Bestemming : Zone voor garagebedrijf



Voorschriften verordenend

Hoofdbestemming:

Het gebied is bestemd voor bedrijvigheid i.f.v. één bedrijf met activiteit als autogarage.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

Nevenbestemming:

- Er is maximaal 1 bedrijfswoning toegelaten, onlosmakelijk verbonden met het bedrijf en geïncorporeerd in het complex met een maximale nuttige oppervlakte van 200m².
- Het tentoonstellen en/of verkoop van producten is toegelaten wanneer deze onlosmakelijk verbonden is aan de eigen bedrijvigheid en dit voor een maximale vloeroppervlakte van 750m².

Verboden:

- Service- en tankstations
- Transportbedrijven

Toelichting

Onder werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor het realiseren van de bestemming wordt verstaan: bedrijfsbebouwing, verhardingen, groenaanleg, buffering,...

Onder een bedrijfswoning wordt verstaan: "een woning slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw noodzakelijk is." Er wordt dus vanuit gegaan dat het noodzakelijk is voor het bedrijf/de bedrijfsvoering dat er door deze persoon bij gewoond wordt.

II. Inrichting : Zone voor garagebedrijf



Voorschriften verordenend

Toelichting

Inplanting van hoofdgebouwen

De zone kan 100% bebouwd worden

Toegelaten bouwhoogte voor hoofdgebouwen

- Maximaal 2 bouwlagen
- Maximale hoogte 7m boven het referentiepeil

Toegelaten dakvorm voor hoofdgebouwen

- Vrij
- In geval van hellende daken dient een minimumhelling van 20° te worden gerespecteerd.
- Het plaatsen van zonnepanelen is toegelaten.

Luifels:

Luifels in functie van zonnewering zijn mogelijk en reiken tot maximaal 1,5m afstand van de gevel.

Het gebruik van luifels wordt gestimuleerd in functie van het goede klimaatbeheer in de gebouwen.

Materialen:

Dakmaterialen moeten steeds in een donkere tint worden aangelegd.

Hinderbronnen:

Hinderbronnen afkomstig van installaties binnen het bedrijf mogen in hun relatie tot de buitenlucht niet georiënteerd worden naar aanpalende percelen. Dit geldt ook voor de opendraaiende ramen en deuren die de ruimte afsluiten waarin de hinderbron zicht bevindt.

Verhardingen:

- Niet bebouwde perceeldelen kunnen volledig verhard worden
- De verhardingen moeten aangelegd worden in stofvrije materialen.
- Parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen.
- Bij de verhardingen die niet in waterdoorlatende verharding worden aangelegd dient het water afgeleid te worden naar de onverharde delen en/of andere infiltratievoorzieningen.

Parkeren:

Het bedrijf moet instaan voor zijn eigen behoeften aan parkeervoorzieningen, en dit zowel voor bedrijfsvoertuigen, voertuigen van het personeel als voor bezoekers en leveranciers. Deze mag geenszins afgewend worden op het openbaar domein.

Er dienen minimaal 9 parkeerplaatsen ingericht te worden binnen deelgebied 1.

Voor de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

Dit wil ook zeggen dat, indien de nabestemming van artikel 7 voor deelgebied 2 in werking treedt, alle parkeerbehoefte moet worden opgevangen in deelgebied 1 (of aansluitend aan deelgebied 1, indien sprake van een toekomstige rechtmatige bestemmingsuitbreiding van deelgebied 1). Bij gevolg kan de nabestemming enkel in werking treden indien kan aangetoond worden dat de bedrijvigheid volledig (inclusief parkeerbehoefte) kan worden opgevangen in deelgebied 1. Indien dit niet kan worden aangetoond, kan de nabestemming van artikel 7 geenszins in werking treden.

A rato van een richtinggevend parkeerkencijfer van 0,5 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte.

- **overdruk : bebouwing met nabestemming verharding**



Voorschriften verordenend

Bij de eerste stedenbouwkundige aanvraag tot uitbreiding van het bebouwde volume, dient hiermee onlosmakelijk de afbraak van de bebouwing in deze overdruk gekoppeld te worden. Er wordt dan geen nieuwe bebouwing meer toegelaten in deze zone.

Toelichting

De bebouwing waarvan sprake maakt ruimtelijk geen onlosmakelijk geheel met de rest van de bebouwing. Ruimtelijk sluit ze wel te dicht aan bij de woning ten westen van het plangebied. Het is wenselijk naar een compacter volume te streven.

Artikel 2 : Zone voor verharding i.f.v. garagebedrijf

categorie gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'



I. Bestemming : Zone voor verharding i.f.v. garagebedrijf



Voorschriften verordenend

Hoofdbestemming:

Het gebied is bestemd voor de niet bebouwde verharde delen i.f.v. één bedrijf met activiteit als autogarage, onlosmakelijk gekoppeld aan de bedrijvigheid in de andere artikels/zones gelegen in dit RUP.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

Toelichting

Onder werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor het realiseren van de bestemming wordt verstaan: rijstroken, private parkeerplaatsen, toerit, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen in open lucht.

II. Inrichting : Zone voor verharding i.f.v. garagebedrijf



Voorschriften verordenend

Bebouwing

Niet toegelaten

Hinderbronnen:

Hinderbronnen afkomstig van installaties binnen het bedrijf mogen in hun relatie tot de buitenlucht niet georiënteerd worden naar aanpalende percelen.

Verhardingen:

- De zone kan 100% verhard worden.
- De verhardingen moeten aangelegd worden in stofvrije materialen.
- Parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen.
- Bij de verhardingen die niet in waterdoorlatende verharding worden aangelegd dient het water afgeleid te worden naar de onverharde delen en/of andere infiltratievoorzieningen.
- De niet verharde delen dienen te worden voorzien van groenaanleg.

Parkeren:

Het bedrijf moet instaan voor zijn eigen behoeften aan parkeervoorzieningen binnen de grenzen van dit plangebied en/of aansluitend aan het plangebied, en dit zowel voor bedrijfsvoertuigen, voertuigen van het personeel als voor bezoekers en leveranciers. Deze mag geenszins afgewend worden op het openbaar domein.

Toelichting

Voor de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

Dit wil ook zeggen dat, indien de nabestemming van artikel 7 voor deelgebied 2 in werking treedt, alle parkeerbehoefte moet worden opgevangen in deelgebied 1 (of aansluitend aan deelgebied 1, indien sprake van een toekomstige rechtmatige bestemmingsuitbreiding van deelgebied 1). Bij gevolg kan de nabestemming enkel in werking treden indien kan aangetoond worden dat de bedrijvigheid volledig (inclusief parkeerbehoefte) kan worden opgevangen in deelgebied 1. Indien dit niet kan

Er dienen minimaal 9 parkeerplaatsen ingericht te worden binnen deelgebied 1.

Opslag

De plaatsing van afval, containers en wrakken zijn verboden.

worden aangetoond, kan de nabestemming van artikel 7 geenszins in werking treden.

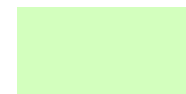
A rato van een richtinggevend parkeerkencijfer van 0,5 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte.

Onder deze opsomming horen ook alle vergelijkbare constructies en elementen.

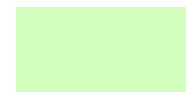
Onder wrakken wordt o.a. verstaan, auto's die onherstelbaar beschadigd zijn. Het stallen van auto's in onderhoud is wel mogelijk, voor zover deze herstelbaar zijn.

Artikel 3 : Zone voor omgevingsaanleg i.f.v. garagebedrijf

categorie gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'



I. Bestemming : Zone voor omgevingsaanleg i.f.v. garagebedrijf



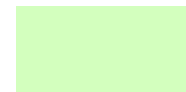
Voorschriften verordenend

Toelichting

Hoofdbestemming:

Het gebied is bestemd voor omgevingsaanleg i.f.v. privaat groen en inkleding van bedrijfsbebouwing t.o.v. het openbaar domein en toegang tot één bedrijf met activiteit als autogarage, onlosmakelijk gekoppeld aan de bedrijvigheid in de andere artikels/zones gelegen in dit RUP.

II. Inrichting : Zone voor omgevingsaanleg



Voorschriften verordenend

Toelichting

Niet toegelaten:

- bebouwing
- constructies
- opslag
- parkeren

Onder opslag horen ook

- *De plaatsing van afval, wrakken en containers*
- *Parkeren*
- *Stallen van auto's in onderhoud*
- *en alle vergelijkbare constructies en elementen.*

Verhardingen:

- De zone kan enkel worden verhard in functie van ontsluiting van het plangebied.
- De verhardingen moeten aangelegd worden in stofvrije materialen.
- Bij de verhardingen die niet in waterdoorlatende verharding worden aangelegd dient het water afgeleid te worden naar de onverharde delen en/of andere infiltratievoorzieningen.

Voor de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

Ontsluiting:

Het plangebied kan ontsloten worden voor gemotoriseerd verkeer met maximaal één hoofdontsluiting en één nevenontsluiting voor diensten tot de 'zone voor verharding i.f.v. garagebedrijf' met een breedte van respectievelijk 7m en 4,5m.

Afsluitingen:

- De inrichting van een afsluiting is niet verplicht.
- Deze kan bestaan uit een constructie van draad en palen met een maximale hoogte van 2,5m met of zonder klimplanten eventueel versterkt met een haag.

Groenaanleg

De zone moet worden voorzien van beplantingen onder de vorm van lage struiken, eventueel versterkt met leilindes of andere streekeigen bomen.

Het nakomen hiervan is inherent verbonden met het bekomen van verdere vergunningen.

De groenaanleg moet worden gerealiseerd bij het plantseizoen volgend op het bekomen van de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning na inwerkingtreding van het RUP.

De organisator van de zone zal instaan voor de aanleg en het beheer van de bufferzone.

Artikel 4 : Zone voor landschappelijke inkleding en groenbuffer i.f.v. garagebedrijf

categorie gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'



I. Bestemming : Zone voor landschappelijke inkleding en groenbuffer



Voorschriften verordenend

Het gebied is bestemd voor de aanleg van een landschappelijke inkleding en buffering van het bedrijf richting open ruimtegebied en aanliggende woonpercelen

Toelichting

*Richting achterliggende openruimte wordt een landschappelijke inpassing opgelegd, zodoende een goede overgang te verzorgen naar achterliggende weilanden.
Richting woonpercelen wordt een groeninpassing opgelegd.*

II. Inrichting : Zone voor landschappelijke inkleding en groenbuffer



Voorschriften verordenend

Niet toegelaten zijn:

- bebouwing
- constructies
- opslag
- verharding

Toelichting

Onder opslag horen ook

- *De plaatsing van afval, wrakken en containers*

- reclame en publiciteitsinrichtingen
- signalisatie en bewegwijzering

Groenaanleg

Deze zone moet een kwaliteitsvolle groene integrerende en landschappelijke groenaanplanting en bufferende groenaanplantingen met streekeigen beplantingen krijgen.

Ter hoogte van de landschappelijke overgang naar achterliggend open ruimtegebied dient deze zone minimum te bestaan uit:

- 1) een bomenrij van hoogstambomen,
- 2) aangevuld met lagere beplantingen
- 3) lijnbuffer onder de vorm van een lage haag

Onder bomenrij van hoogstambomen wordt minimum 1 hoogstamboom per 5 lopende meter buffer beschouwd.

Ter hoogte van de grens met naastliggend woongebied, dient deze zone minimum te bestaan uit:

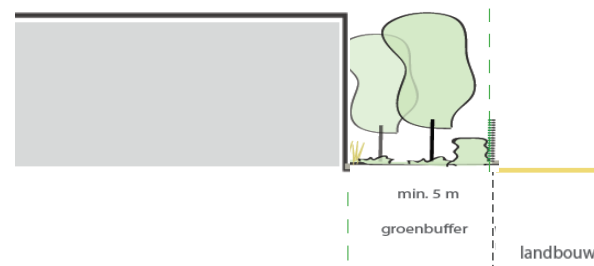
- Een lijnbuffer bestaande uit een gesloten groenscherm van min. 2m hoogte.
- Aangevuld met lage beplantingen.

Het groenscherm moet rekening houden met lichten en zichten richting private tuinen op aanliggende percelen.

- *Parkeren*
- *Stallen van auto's in onderhoud*
- *en alle vergelijkbare constructies en elementen.*

De breedte van de landschappelijke inkleding wordt aangeduid op het bestemmingsplan.

Indicatief kunnen we deze landschappelijke inpassing richting open ruimtegebied als volgt grafisch weergeven:



Deze lijnbuffer kan bestaan uit o.a. een rij aaneensluitende leilinden.

Rekening houden met o.a. de hoogte van het groenscherm t.o.v. de raamopeningen, terras,...

Het nakomen hiervan is inherent verbonden met het bekomen van verdere vergunningen.

De aanvrager kan in zijn vergunningsaanvraag melden op wel-

Het groenscherm moet worden gerealiseerd bij het plantseizoen volgend op het bekomen van de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning na inwerkingtreding van het RUP

De groenaanleg evenals het onderhoud ervan zal een integrerend deel van de bouwvergunning uitmaken.

Toegankelijkheid:

De groene inrichting kan onderbroken worden i.f.v. de toegankelijkheid van achterliggende open ruimte over een breedte van max. 3m. Deze doorgang mag echter niet verhard worden.

Afsluitingen:

- De inrichting van een afsluiting bijkomend bij het groenscherm is niet verplicht.
- Deze kan bestaan uit een constructie van draad en palen met een maximale hoogte van 2,5m met of zonder klimplanten eventueel versterkt met een haag.

ke wijze hiermee wordt omgegaan, vb. planten van een groenscherm met beplantingen die slechts een beperkte hoogte krijgen,...

DEELGEBIED 2

Artikel 5 : Zone voor verharding i.f.v. parking

categorie gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'



I. Bestemming : Zone voor verharding i.f.v. parking



Voorschriften verordenend

Hoofdbestemming:

Het gebied is bestemd voor het stallen van auto's i.f.v. één bedrijf met activiteit als autogarage, onlosmakelijk gekoppeld aan de bedrijvigheid in de andere artikels/zones gelegen in dit RUP.

Het tentoonstellen in openlucht is toegelaten mits deze onlosmakelijk verbonden aan de eigen bedrijvigheid.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

Toelichting

Onder één bedrijf wordt verstaan, één bedrijf op beide plangebieden samen, het is niet toegelaten één bedrijf per plangebied in te richten.

Onder werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor het realiseren van de bestemming wordt verstaan: rijstroken, private parkeerplaatsen, toerit, laad- en losplaatsen

II. Inrichting : Zone voor verharding i.f.v. parking



Voorschriften verordenend

Bebouwing

Niet toegelaten, uitgezonderd in functie van nutsvoorzieningen en met een maximale oppervlakte van 10m² onder volgende voorwaarden:

- Voorbouwlijn : zoals aangeduid op grafisch plan
- Afstand t.o.v. zonegrens landschappelijke inkleding en groenbuffer : minimum 5m

Constructies

Vaste constructies, andere dan publiciteitsconstructies en pylonen zijn niet toegestaan.

Uitzonderlijk is het behoud, herstel en vernieuwing op dezelfde locatie mogelijk van de bestaande constructiewand met een maximale oppervlakte van 40m².

Hinderbronnen:

Niet toegelaten

Verhardingen:

- De zone kan 100% verhard worden.
- De verhardingen moeten aangelegd worden in stofvrije materialen.
- Min. 50% van deze verharding dient waterdoorlatend te zijn.
- Bij de verhardingen die niet in waterdoorlatende verharding worden aangelegd dient het water afgeleid te worden naar de onverharde delen en/of andere infiltratievoorzieningen.
- De niet verharde delen dienen te worden voorzien van groen-aanleg.
- Parkeerplaatsen zijn verplicht in waterdoorlatende materialen

Toelichting

Voor de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehou-

- Wrakken moeten gestald worden op een vloeistofdichte vloer

Parkeren:

Het bedrijf moet instaan voor zijn eigen behoeften aan parkeervoorzieningen, en dit zowel voor bedrijfsvoertuigen, voertuigen van het personeel als voor bezoekers en leveranciers. Deze mag geenszins afgewend worden op het openbaar domein.

Ontsluiting:

Het plangebied kan via de zone voor omgevingsaanleg i.f.v. parking worden ontsloten voor gemotoriseerd verkeer.

Opslag

De plaatsing van afval en containers zijn verboden.

Wrakken mogen slechts geplaatst worden in de laatste 15m van het terrein en mogen niet zichtbaar zijn vanop de openbare weg, noch vanop de naastliggende percelen.

den te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

Onder deze opsomming horen ook alle vergelijkbare constructies en elementen.

Onder wrakken wordt o.a. verstaan, auto's die onherstelbaar beschadigd zijn. Het stallen van auto's in onderhoud, voor zover zij herstelbaar zijn, wordt niet gerekend onder stallen van wrakken..

Artikel 6 : Zone voor omgevingsaanleg i.f.v. parking

categorie gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'



I. Bestemming : Zone voor omgevingsaanleg i.f.v. parking



Voorschriften verordenend

Hoofdbestemming:

Het gebied is bestemd voor omgevingsaanleg i.f.v. privaat groen en inkleding van bedrijfsbebouwing t.o.v. het openbaar domein en toegang tot één bedrijf met activiteit als autogarage, onlosmakelijk gekoppeld aan de bedrijvigheid in de andere artikels/zones gelegen in dit RUP

Toelichting

Onder één bedrijf wordt verstaan, één bedrijf op beide plangebieden samen, het is niet toegelaten één bedrijf per plangebied in te richten.

II. Inrichting : Zone voor omgevingsaanleg i.f.v. parking



Voorschriften verordenend

Niet toegelaten:

- bebouwing
- constructies
- opslag
- parkeren

Toelichting

Onder opslag horen ook

- *De plaatsing van afval, wrakken en containers*
- *Parkeren*

- *Stallen van auto's in onderhoud*
- *en alle vergelijkbare constructies en elementen.*

Verhardingen:

- De zone kan enkel worden verhard in functie van ontsluiting van het plangebied.
- De verhardingen moeten aangelegd worden in stofvrije materialen.
- Bij de verhardingen die niet in waterdoorlatende verharding worden aangelegd dient het water afgeleid te worden naar de onverharde delen en/of andere infiltratievoorzieningen.

Voor de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

Ontsluiting:

Het plangebied kan worden ontsloten voor gemotoriseerd verkeer met maximaal één hoofdontsluiting tot de 'zone voor verharding i.f.v. parking' met een breedte van 7m.

Afsluitingen:

- De inrichting van een afsluiting is niet verplicht.
- Deze kan bestaan uit een constructie van draad en palen met een maximale hoogte van 2,5m met of zonder klimplanten eventueel versterkt met een haag.

Groenaanleg

De zone moet worden voorzien van beplantingen onder de vorm van lage struiken, eventueel versterkt met leilindes of andere streekeigen bomen.

Het nakomen hiervan is inherent verbonden met het bekomen van verdere vergunningen.

De groenaanleg moet worden gerealiseerd bij het plantseizoen volgend op het bekomen van de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning na inwerkingtreding van het RUP.

De organisator van de zone zal instaan voor de aanleg en het beheer van de bufferzone.

Artikel 6 : Zone voor groenbuffer i.f.v. parking

categorie gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'



I. Bestemming : Zone voor landschappelijke inkleding en groenbuffer i.f.v. parking



Voorschriften verordenend

Het gebied is bestemd voor de aanleg van een buffering van het bedrijf richting de aanliggende woonpercelen.

Toelichting

Richting woonpercelen wordt een groeninpassing opgelegd.

II. Inrichting : Zone voor landschappelijke inkleding en groenbuffer i.f.v. parking



Voorschriften verordenend

Niet toegelaten zijn:

- bebouwing
- constructies
- opslag
- verharding
- reclame en publiciteitsinrichtingen
- signalisatie en bewegwijzering

Toelichting

Onder opslag horen ook

- *De plaatsing van afval, wrakken en containers*
- *Parkeren*
- *Stallen van auto's in onderhoud*
- *en alle vergelijkbare constructies en elementen.*

Groenaanleg

Deze zone moet een kwaliteitsvolle bufferende groenaanplantingen met streekeigen beplantingen krijgen.

Ter hoogte van de grens met naastliggend woongebied, dient deze zone minimum te bestaan uit:

- Een lijnbuffer bestaande uit een gesloten groenscherm van min. 2m hoogte.
- Aangevuld met lage beplantingen.

Het groenscherm moet rekening houden met lichten en zichten richting private tuinen op aanliggende percelen.

Het groenscherm moet worden gerealiseerd bij het plantseizoen volgend op het bekomen van de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning na inwerkingtreding van het RUP

De groenaanleg evenals het onderhoud ervan zal een integrerend deel van de bouwvergunning uitmaken.

Afsluitingen:

- De inrichting van een afsluiting bijkomend bij het groenscherm is verplicht.
- Deze bestaat uit een constructie van draad en palen met een maximale hoogte van 2,5m met of zonder klimplanten eventueel versterkt met een haag.

De breedte van de landschappelijke inkleding wordt aangeduid op het bestemmingsplan.

Deze lijnbuffer kan bestaan uit o.a. een rij aaneensluitende leilinden.

Rekening houden met o.a. de hoogte van het groenscherm t.o.v. de raamopeningen, terras,...

Het nakomen hiervan is inherent verbonden met het bekomen van verdere vergunningen.

De aanvrager kan in zijn vergunningsaanvraag melden op welke wijze hiermee wordt omgegaan, vb. planten van een groenscherm met beplantingen die slechts een beperkte hoogte krijgen,...

Artikel 7 : Overdruk : zone met nabestemming wonen

categorie gebiedsaanduiding 'wonen



I. Bestemming : Zone met nabestemming wonen



Voorschriften verordenend

Nabestemming

De nabestemming 'wonen' zal in werking treden bij het stopzetten van de bedrijvigheid binnen deze zone én op voorwaarde dat wordt aangetoond dat de parkeerbehoefte van het garagebedrijf volledig kan worden opgevangen in deelzone 1 (inclusief eventuele aansluitende delen).

Bij de inwerkingtreding van de nabestemming 'wonen' vervangen de bestemmingsvoorschriften van dit artikel de bestemmingsvoorschriften van volgende onderliggende bestemmingszones:

- Artikel 5 : zone voor verharding i.f.v. parking
- Artikel 6 : zone voor omgevingsaanleg i.f.v. parking
- Artikel 7 : zone voor landschappelijke inkleding en groenbuffer i.f.v. parking

Toelichting

Indien de nabestemming van artikel 7 voor deelgebied 2 in werking treedt, moet alle parkeerbehoefte van de bedrijvigheid worden opgevangen in deelgebied 1 (of aansluitend aan deelgebied 1, indien sprake van een toekomstige rechtmatige bestemmingsuitbreiding van deelgebied 1).

Bij gevolg kan de nabestemming enkel in werking treden indien kan aangetoond worden dat de bedrijvigheid volledig (inclusief parkeerbehoefte) kan worden opgevangen in deelgebied 1. Indien dit niet kan worden aangetoond, kan de nabestemming van artikel 7 geenszins in werking treden.

Hoofdbestemming:

Het gebied is bestemd voor wonen in de vorm van ééngezinswoningen met inbegrip van zorgwoningen met uitsluiting van meergezinswoningen.

Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...

Zijn verboden :

- Vrije beroepen
- Commerciële activiteiten
- Bedrijvigheid
- Alle inrichtingen die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van deze gesloten bebouwing overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving kunnen aantasten
- Hoofdgebouwen (her)in te richten zonder woonfunctie.
- Bijgebouwen in te richten als woonfunctie

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

Onder werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor het realiseren van de bestemming wordt verstaan: oprit, tuin, terras, woning,...

Bijzondere bestemmingsvoorschriften

De bijgebouwen zijn uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen en voertuigen die inherent verbonden zijn met de woonfunctie. De woonfunctie is in de bijgebouwen niet toegelaten.

II. Inrichting : Zone met nabestemming wonen**Voorschriften verordenend****Toelichting**

De nabestemming 'wonen' zal inwerking treden bij het stopzetten van de bedrijvigheid binnen deze zone.
Bij de inwerkingtreding van de nabestemming 'wonen' vervangen de inrichtingsvoorschriften van dit artikel de inrichtingsvoorschriften

van volgende onderliggende bestemmingszones:

- Artikel 5 : zone voor verharding i.f.v. parking
- Artikel 6 : zone voor omgevingsaanleg i.f.v. parking
- Artikel 7 : zone voor landschappelijke inkleding en groenbuffer i.f.v. parking

Bebouwingswijze

Open- of halfopen bebouwing

Onder gebouwen worden hoofd- en bijgebouwen verstaan

Bezettingspercentage

Maximaal 40% van het perceel mag worden ingenomen door gebouwen.

Inplanting van hoofdgebouwen

- Voorbouwlijn :
Minimaal 19m uit de bestaande as van de weg en rekening houdend met de bestaande omgeving.
- Afstand t.o.v. zijkavelgrens :
Principe van aanbouw: 0m bij gekoppelde bebouwing, tenzij de toestand het op aangrenzend perceel geen aanbouw mogelijk is vanwege halfopen of open bebouwing. Dan geldt een bouwvrije afstand van minstens 3m afstand bij 1 bouwlaag en dak en minstens 4m afstand bij 2 bouwlagen en dak.
- Afstand t.o.v. de achterkavelgrens :
 - Op het gelijkvloers: minimaal 5m
 - Op de verdiepingen: minimaal 8m

Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen

- Gelijkvloers : 20m vanaf de voorbouwlijn.
- Verdieping : 15m vanaf de voorbouwlijn.

Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen

- Dakvorm is vrij.
- In geval van hellende daken zullen de dakhellingen minimaal 25° en maximaal 45° bedragen.

Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen

- 1 bouwlaag en dak
 - Maximale kroonlijsthoogte van 3,00m
 - Maximale nokhoogte van 6,00m
- Maximaal 2 bouwlagen en dak
 - Maximale kroonlijsthoogte van 6,00m
 - Maximale nokhoogte: 12,00m
- In het dakvolume mag maximaal 1 woonlaag worden ingericht.

Dakterrassen / dakkapellen / uitbouwen

- Dakterrassen zijn slechts toegelaten indien zij voorzien worden binnen het volume van de begrenzendende dakvorm, d.w.z. zodanig dat de borstwering als de gave voortzetting van de schuine dakvorm wordt uitgevoerd.
- Een dakterras mag slechts ingericht worden op maximum 1.00m boven het peil van de kroonlijst.
- Dakkapellen zijn toegelaten over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte. Deze dakkapellen mogen niet hoger reiken dan de nokhoogte
- Vanaf de eerste verdieping en als op de rooilijn wordt gebouwd, is op de voorgevel een uitbouw van maximaal 0.60m toegelaten tot maximaal 0.60m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte.
- De vrije hoogte onder een uitbouw dient minstens 2.70m te bedragen.

Harmonieregel:

De dakvorm, kroonlijst en materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op deze van de aanpalende gebouwen.

Afsluitingen

De plaatsing van erfscheiding is toegelaten onder de vorm van baksteen (enkel in functie van halfopen bebouwing en over een afstand van 5m gerekend vanaf de achterbouwgrans) en/of levende hagen en/of draadafsluiting. De maximale hoogte bedraagt 2,00m.

Bijgebouwen en carports

In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt en onder volgende voorwaarden:

- Maximale oppervlakte 40m².
- Inplanting op minimum 1m van achter- of zijkavelgrens of op de achter- of zijkavelgrens indien dit in onderlinge toestemming is met de eigenaars van aangrenzend perceel.
- Dakvorm is vrij, behalve voor bijgebouwen die aansluiten op een bestaand bijgebouw, hierbij is de dakvorm van het bestaande gebouw richtinggevend.
- In geval van hellende daken zullen maximaal 35° bedragen
 - Maximale nokhoogte is 5m
 - Maximale kroonlijsthoogte is 3m

In de bouwvrije zijdelingse strook is een carport toegestaan, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:

- minimaal 2 meter achter de voorgevel
- kroonlijsthoogte is maximaal 3 meter
- plat dak verplicht
- minimaal 2 zijden open.

Niet bebouwde perceelsdelen

- De niet bebouwde delen van het perceel kunnen enkel ingericht worden met koeren en hovingen.
- Maximaal 1/3 van onbebouwde ruimte kan ingericht worden ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden of terrassen.
- De plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers, masten en pylonen is verboden.
- Publiciteitsinrichtingen zijn verboden.

Parkeervoorzieningen

Bij elk nieuwbouwproject dienen voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein te worden gerealiseerd, nl 1,5 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein te voorzien