



STAD NINOVE

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DEFINITIEF ONTWERP

[RUP] PAARSE VLEKJES

DEELPLAN CENTRUM DENDERWINDEKE



DOSSIERSAMENSTELLING	
	Toelichtingsnota
	Stedenbouwkundige voorschriften
	Grafische plannen
	Niet-verordenende kaartenbundel

VERSIE	DATUM
1	23/09/2016
2	28/09/2016
3	28/11/2016
4	31/03/2017
5	07/04/2017
6	26/09/2017
7	18/10/2017
8	24/11/2017 – Voorlopige vaststelling
9	05/06/2018 – Definitieve vaststelling

OPDRACHTGEVER	
	
Contactpersoon	Katrien Van Nieuwenhuyze
Adres	Centrumlaan 100 9400 NINOVE
Telefoon	054/31 32 33
E-mail	ruimtelijke.ordering@ninove.be

OPDRACHTHOUDER	
	
Projectteam	Alexander De Wit, Daan Tuypens
Adres	Gentsesteenweg 1B 9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM
Telefoon	053/73 74 20
E-mail	alexander.de.wit@so-lva.be

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
Op bevel,

De gemeentesecretaris,
Carine COPPENS

De voorzitter van de gemeenteraad,
Dirk VANDERPOORTEN

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
Op bevel,

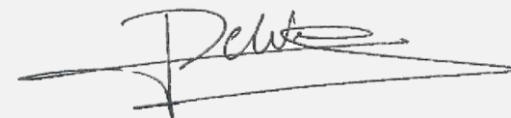
De gemeentesecretaris,
Carine COPPENS

De voorzitter van de gemeenteraad,
Dirk VANDERPOORTEN

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan ter inzage van het publiek heeft gelegen van
tot
Op bevel,

De gemeentesecretaris,
Carine COPPENS

De burgemeester,
Tania DE JONGE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'De Wit', with a long horizontal stroke extending to the right.

Ruimtelijk planner,
Alexander DE WIT

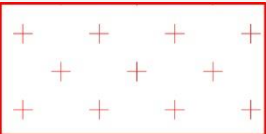
INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL [0]	ALGEMENE BEPALINGEN.....	1
ARTIKEL [1]	ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID EN DETAILHANDEL	4
ARTIKEL [2]	ZONE VOOR GROENBUFFER (OVERDRUK)	7
ARTIKEL [3]	GROENSCHERM (INDICATIEF, OVERDRUK)	8
ARTIKEL [4]	ZONE VOOR KERNVERSTERKING	9

Categorieën van gebiedsaanduiding volgens Besluit van de Vlaamse regering dd. 11/04/2008

	ARTIKEL [0] ALGEMENE BEPALINGEN
TOELICHTING	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN
	<p>0.1. VOORSCHRIFTEN</p> <p>Dit ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, de inrichting en/of het beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake en het grafisch plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>
	<p>0.2. SCHAAL EN MAATVOERING</p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van het grootschalig referentiebestand (GRB). De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p>
<p><i>Met hoofdzakelijk vergund wordt een stedenbouwkundige vergunningstoestand bedoeld waarbij geldt dat:</i></p> <p><i>a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft;</i></p> <p><i>b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het brutobouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.</i></p> <p><i>Onder bestaande gebouwen en constructies worden zowel de hoofd- als bijgebouwen begrepen.</i></p>	<p>0.3. OVERGANGSMAATREGELEN</p> <p>Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, zijn aan bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte niet-verkrotte gebouwen en constructies die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP, steeds volgende werken en handelingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ onderhouds- en instandhoudingswerken; ▪ verbouwingen binnen het bestaande fysieke volume. <p>Bij gedeeltelijke of volledige herbouw en/of bij uitbreiding van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies, moeten de nieuwe gebouwen en constructies beantwoorden aan alle geldende stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.</p> <p>De bestaande vergunde activiteiten/functies kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten/functies moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.</p>

<p><i>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut zijn onder meer straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen.</i></p> <p><i>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen toegelaten worden ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</i></p>	<p>0.4. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn toegelaten.</p>
<p><i>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in de vigerende wetgeving terzake.</i></p> <p><i>Bij aanleg van verhardingen dienen waar mogelijk waterdoorlatende verhardingen (dus ook funderingslagen) te worden gebruikt.</i></p> <p><i>Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</i></p> <p><i>Met ‘technieken van natuurtechnische milieubouw’ wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot</i></p>	<p>0.5. INTEGRAAL WATERBEHEER</p> <p>Er dient maximaal voorzien te worden in hergebruik en infiltratie van hemelwater. Het regenwater dat niet in hemelwaterputten opgevangen wordt, moet zo veel als mogelijk kunnen infiltreren. Indien gekozen wordt voor een infiltratievoorziening of buffering met vertraagde afvoer (indien infiltratie niet mogelijk is), moet deze zoveel als mogelijk collectief worden uitgebouwd en mag deze niet worden doorgeschoven naar perceelsniveau.</p> <p>Voor de aanleg van verhardingen dient er rekening mee gehouden te worden dat niet-verontreinigd regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen te gebruiken, of door afleiding van het regenwater naar onverharde delen, of door afleiding naar daartoe voorziene constructies om water te infiltreren of te bufferen.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>

<p><i>'milieuvriendelijke' oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in 'Vademecum natuurtechniek, inrichting en beheer van waterlopen' en 'Vademecum natuurtechniek, inrichting en beheer van wegen'.</i></p>	
<p><i>Een bijkomende motiveringsnota, gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de beoordelingscriteria.</i></p>	<p>0.6. BEOORDELINGSCRITEIA TOT DUURZAME ONTWIKKELING</p> <p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavig RUP zal, naast de toetsing aan de voorliggende voorschriften, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zuinig ruimtegebruik; ▪ kwalitatief kleur- en materiaalgebruik; ▪ landschappelijke integratie; ▪ waterbeheer. <p>De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning dient middels een motiveringsnota aan te tonen dat aan deze criteria is voldaan.</p>
<p><i>De op te heffen verkaveling is met onderstaand symbool aangeduid op het grafisch plan.</i></p> 	<p>0.7. OP TE HEFFEN VERKAVELING</p> <p>De bestaande, goedgekeurde, niet-ervallen verkavelingsgunning met als gemeentelijk referentienummer V/2012/40 wordt opgeheven bij de inwerkingtreding van voorliggend RUP.</p>



ARTIKEL [1] ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID EN DETAILHANDEL

Gebiedscategorie: bedrijvigheid

TOELICHTING

Denderwindeke is een kern in het buitengebied. De detailhandel dient er gericht te zijn op de lokale markt. Deze zone biedt de mogelijkheid om het voorzieningenniveau lokaal op een goed niveau te houden zodat verplaatsingen met de auto voor dagelijkse producten niet altijd nodig zijn. De bestaande supermarkt kan binnen deze zone uitbreiden. Ook andere winkels die voorzien in de basisbehoeften zijn toegestaan.

Met autonome kantoren worden bedrijven bedoeld met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

1.1. BESTEMMING

1.1.1. HOOFDBESTEMMING

De zone is bestemd voor kleinschalige lokale bedrijvigheid en detailhandel voor zover de ruimtelijke draagkracht van de (woon)omgeving niet wordt overschreden en de aard van de activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Onder lokale bedrijvigheid wordt verstaan:

- Productie, verwerking en/of bewerking van grondstoffen en goederen;
- bouwnijverheid;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- groothandel;
- transport- en distributieactiviteiten;
- dienstverlenende bedrijven (= bedrijven die diensten leveren aan andere bedrijven).

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Seveso-inrichtingen;
- louter agrarische bedrijven;
- horeca, motel- of congresaccommodatie;
- afvalverwerking met inbegrip van recycling;
- verwerking en bewerking van mest en slib.

1.1.2. NEVENBESTEMMING

Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn toegelaten in zoverre deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering en/of inherent aan het functioneren van de lokale bedrijvigheid of detailhandel. Het betreft volgende voorzieningen:

- Eén fysisch en architecturaal geïntegreerde bedrijfs- of conciërgewoning voor de hele zone met een maximaal bruto bouwvolume van 1000 m³, of 1.250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin;
- bedrijfsgebonden kantoren die gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit van de bedrijven;
- inrichtingen voor personeel.

<p><i>Een vervoersplan bestaat minstens uit:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>een mobiliteitsprofiel;</i> ▪ <i>een bereikbaarheidsprofiel;</i> ▪ <i>eventuele maatregelen en acties om het gebruik van duurzame verplaatsingswijzen te stimuleren en/of de veiligheid te verbeteren (bv douches, fietsvergoeding, mobiliteitsbudget, overleg stadsbestuur ivm infrastructuur,...);</i> ▪ <i>een plan met duidelijke weergave van parkeerplaatsen en fietsenstallingen.</i> <p><i>Onder gabarit wordt de combinatie van bouwhoogte-, -diepte en dakhelling verstaan.</i></p> <p><i>De verkoopoppervlakte is het gedeelte waar producten verkocht worden. De betreffende oppervlakte is voor de klant vrij toegankelijk en zichtbaar. Het magazijn en kantoor worden hier niet toe gerekend.</i></p>	<p>1.2. INRICHTING</p> <p>1.2.1. Toegankelijkheid en parkeren</p> <p>De parking voor bezoekers en klanten is via één gekoppelde toerit (in- en uitrit samen) langsheen de Edingsesteenweg bereikbaar.</p> <p>De parkeerdruk gegenereerd door de activiteiten dient op eigen terrein opgevangen te worden. Het laden en lossen moet op eigen terrein afgewikkeld worden en dient zodanig ingeplant en ingericht te worden dat de hinder voor de omgeving beperkt wordt.</p> <p>Laad- en losverkeer van goederen alsook parking voor werknemers kan via de Windekeveldweg afgewikkeld worden.</p> <p>Elk bedrijf is toegankelijk via een individuele gelijkvloerse ingang.</p> <p>De toegankelijkheid, het parkeergebeuren en de mobiliteitsgeneratie van en naar de bedrijvigheid dient aan de hand van een vervoersplan verduidelijkt te worden</p> <p>1.2.2. Inplanting en afmeting van gebouwen</p> <p>De nieuwe bebouwing kan aansluiten op bestaande wachtgevels. Hierbij dient zoveel als mogelijk aangesloten te worden op het gabarit van de bestaande bebouwing. Indien niet aangesloten wordt op wachtgevels, dient een groenscherm gerealiseerd te worden en gelden de voorschriften van Artikel 3 Groenscherm.</p> <p>De maximale bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 7m. Voor noodzakelijke technische installaties kan hiervan afgeweken worden. Boven de kroonlijst mag maximaal één bouwlaag onder dak gerealiseerd worden. Het is niet toegelaten duplexen te realiseren binnen het dakvolume.</p> <p>De dakvorm- en helling is vrij tenzij aangesloten wordt op bestaande bebouwing. In dit geval dient harmonieus aangesloten te worden op de bestaande bebouwing.</p> <p>De totale verkoopoppervlakte van de gebouwen voor kleinhandel binnen de zone wordt beperkt tot 1000m².</p> <p>1.2.3. Materiaal en vormgeving</p> <p>De gebouwen moeten worden opgetrokken in duurzame gevelmaterialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn en harmonieus passen in het straatbeeld. Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande gevels, muren of delen van hoofdgebouwen moeten als gevels worden afgewerkt wat betreft de materiaalkeuze.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><i>Uit het zicht onttrekken van opslag in open lucht kan bijvoorbeeld door ommuren of aanplanten van een haag.</i></p> <p><i>Onder eigen bedrijfsgerichte publiciteit wordt verstaan: publiciteit in functie van de bedrijvigheid die op de site zelf plaatsvindt.</i></p>	<p>1.2.4. Groenaanleg Het niet-bebouwde en niet-verharde gedeelte van de bedrijfskavel dient voorzien te worden van een groenaanleg bestaande uit streekeigen beplanting.</p> <p>1.2.5. Opslag Opslag in open lucht dient uit het zicht van het openbaar domein onttrokken te worden.</p> <p>1.2.6. Publiciteit Enkel eigen bedrijfsgerichte publiciteit is toegelaten.</p> <p>1.2.7. Verlichting Verlichting wordt zodanig ingeplant dat de hinder ten aanzien van de omgeving minimaal is: de richting, plaatsing en armatuur van de verlichting moet functioneel zijn en er mag geen verstrooiing van het licht zijn.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



ARTIKEL [2] ZONE VOOR GROENBUFFER (OVERDRUK)

Gebiedscategorie: het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur

TOELICHTING

Dit artikel vult de gemeentelijke 'bouwverordening inzake het aanbrengen van beplantingen om loodsen, stallingen, handelsvestigingen, ambachtelijke bedrijven en nijverheidsgebouwen in te kleden in de leefomgeving en het landschap' aan. Deze verordening bevat onder meer bepalingen omtrent de realisatie van de buffer.

De gemeentelijke 'bouwverordening inzake het aanbrengen van beplantingen om loodsen, stallingen, handelsvestigingen, ambachtelijke bedrijven en nijverheidsgebouwen in te kleden in de leefomgeving en het landschap' bevat in bijlage een lijst van geschikte planten- en bomensoorten.

Ingevolge art. 0.3 van dit RUP kunnen bestaande, reeds vergunde gebouwen en constructies gelegen binnen de overdrukzone voor buffer onderhouden, in stand gehouden en verbouwd worden.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

2.1. BESTEMMING

De overdrukzone voor groenbuffer heeft als doel de integratie van de zone voor lokale bedrijvigheid en detailhandel t.o.v. aangrenzende bestemmingszones te bevorderen. Alleen werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.

De groenbuffer dient niet gerealiseerd te worden indien aangesloten wordt op een bestaande wachtgevel.

De breedte van de buffer bedraagt 3m.

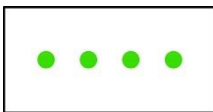
2.2. INRICHTING

2.2.1. Beplanting

De zone heeft een esthetische en een afschermende functie. Om de afschermende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben, opgebouwd uit een bodembedekkende kruidlaag, heesters en hoogstammig groen. De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten. De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met streekeigen en standplaatsgebonden soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities. De groenbuffer heeft een minimale hoogte van 2m.

2.2.2. Bebouwing, constructies, verharding en stapelen van goederen

Deze zone dient gevrijwaard te worden van bebouwing, constructies (ook publiciteit), verhardingen en het stapelen van goederen.



ARTIKEL [3] GROENSCHERM (INDICATIEF, OVERDRUK)

Gebiedscategorie: het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur

TOELICHTING

Het groenscherm is vrij compact in de breedte, maar heeft een voldoende hoogte om een van een ruimtelijke integratie te kunnen spreken. Het groenscherm kan bijvoorbeeld bestaan uit een haag, begeleid door leibomen.

De gemeentelijke bouwverordening over beplanting om loodsen, stallingen, handelsvestigingen, ambachtelijke bedrijven en nijverheidsgebouwen in te kleden in de leefomgeving en in het landschap bevat in bijlage een lijst van geschikte planten- en bomensoorten.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

3.1. BESTEMMING

De indicatieve (= symbolisch weergegeven op het grafisch plan) overdruk voor groenscherm heeft als doel de integratie van de zone voor lokale bedrijvigheid en detailhandel t.o.v. het omliggende weefsel te bevorderen. Alleen werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van het scherm zijn toegelaten.

3.2. INRICHTING

3.2.1. Beplanting

De zone heeft een esthetische en een afschermende functie. Om de afschermende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben, opgebouwd uit heesters en hoogstammig groen. De beplanting moet permanent zijn over de volledige perceelszijde met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten. De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met streekeigen en standplaatsgebonden soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities.

De breedte van het groenscherm bedraagt minimaal 1m, de hoogte minimaal 2m.

3.2.2. Bebouwing, constructies, verharding en stapelen van goederen

Deze zone dient gevrijwaard te worden van bebouwing, constructies (ook publiciteit), verhardingen en het stapelen van goederen.



ARTIKEL [4] ZONE VOOR KERNVERSTERKING

Gebiedscategorie: wonen

TOELICHTING

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

4.1. BESTEMMING

4.1.1. HOOFDBESTEMMING

De zone is bestemd voor wonen en voor aan het wonen verweefbare activiteiten en voorzieningen op maat van en inpasbaar in de omgeving. Hieronder wordt verstaan: lokale handel, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen, horeca, ambacht en kleinbedrijf, sociaal-culturele inrichtingen, gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen. Deze functies zijn enkel toegelaten in het bouwvolume van het hoofdgebouw.

De functies dienen geënt te worden op de Edingsesteenweg. Gelet op de beperkte breedtegang van de Windekeveldweg kan deze gebruikt worden als garageweg, maar is het niet wenselijk langs deze hoofdgebouwen in te planten.

Onder gabarit wordt de combinatie van bouwhoogte, -diepte en dakhelling verstaan.

4.2. INRICHTING

4.2.1. Hoofdgebouwen

Enkel langsheen de zijde van de Edingsesteenweg kunnen hoofdgebouwen opgericht worden. De primaire ontsluiting van de voorziene functies verloopt eveneens langs de zijde van de Edingsesteenweg. De Windekeveldweg kan enkel gebruikt worden als secundaire toegang/garageweg.

De kroonlijsthoogte bedraagt het equivalent van 2 bouwlagen. Boven de kroonlijst mag maximaal één bouwlaag onder dak gerealiseerd worden. Het is niet toegelaten duplexen te realiseren binnen het dakvolume.

De dakvorm is hellend waarbij dakuitbouwen toegelaten zijn over 1/3 van de gevelbreedte. Het dakvolume mag het volume van de onderbouw niet overheersen.

Bij gekoppelde bebouwing is het gabarit van de aanpalende bebouwing richtinggevend.

De bouwdiepte bedraagt maximaal 15m.

4.2.2. Bijgebouwen

Losstaande constructies of bijgebouwen, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdbebouwing, hebben maximaal 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3m. De totale oppervlakte van alles losstaande constructies en bijgebouwen bij het hoofdgebouw bedraagt maximaal 40m². Bijgebouwen kunnen op de perceelsgrens opgericht worden mits toestemming van de aanpalende eigenaar.