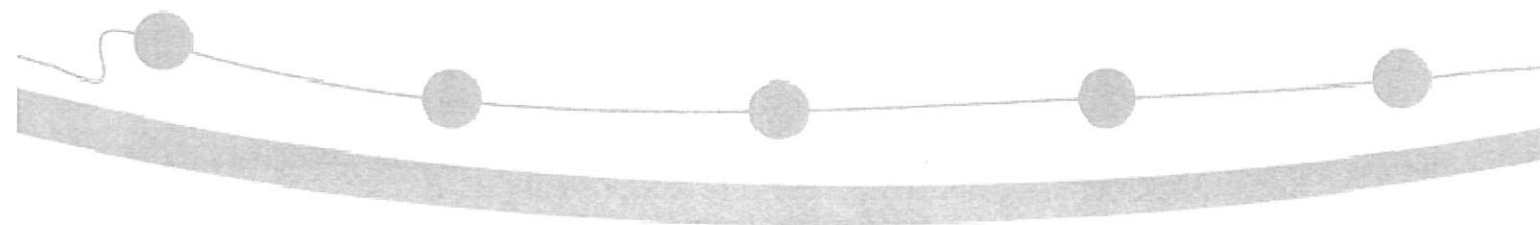




correspondentieadres
Gemeentebestuur Zemst
De Griet 1
1980 Zemst
T 015 62 71 71
secretariaat@zemst.be

STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

Gecoördineerde versie



De Stedenbouwkundige verordening van de gemeente Zemst is goedgekeurd door de gemeenteraad van Zemst op 23 juni 2005 en door bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 18 augustus 2005 (B.S. 5 september 2005) en gewijzigd:

- bij beslissing van de gemeenteraad op 29 juni 2006 en de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 3 augustus 2006 (B.S. 5 september 2006).
- Bij beslissing van gemeenteraad op 18 december 2014 en de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 12 maart 2015 (B.S. 3 april 2015)
- Bij beslissing van gemeenteraad op 25 maart 2021

De bouw- en verkavelingsverordening van 21 juni 1990, de bouw- en verkavelingsverordening van 24 april 1997 en de gemeentelijke verordening inzake waardevolle houtige vegetatie van 24 juni 1999 zijn opgeheven bij de inwerkingtreding van de Stedenbouwkundige- en verkavelingsverordening op 5 september 2005.

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
INLEIDENDE BEPALINGEN	3
HOOFDSTUK II. DEFINITIES	3
HOOFDSTUK III. PERCEELSCONFIGURATIE	4
VERKAVELINGEN	6
HOOFDSTUK I. ALGEMENE BEPALINGEN	6
HOOFDSTUK II. FINANCIËLE BEPALINGEN	6
AFDELING II.2 VERKAVELEN MET LOTEN AAN EEN VOLDOENDE UITGERUSTE WEG	7
AFDELING II.3 VERKAVELEN MET LOTEN AAN EEN NIEUW AAN TE LEGGEN WEG	7
HOOFDSTUK III. TECHNISCHE VOORWAARDEN	8
AFDELING III.1 DE ROOILIJN EN DE WEGENISAANLEG	8
AFDELING III.2 RIOLERING EN NUTSVOORZIENINGEN	8
BOUWWERKEN EN CONSTRUCTIES	10
HOOFDSTUK I. GEBOUWEN	10
AFDELING I.1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	10
AFDELING I.2 HOOFDGEBOUWEN	10
AFDELING I.3 BIJGEBOUWEN	12
AFDELING I.4 HOOGTEPEILEN	13
HOOFDSTUK II. AFSLUITINGEN	14
AFDELING II.1 STROOK VOOR VOORTUINEN	14
AFDELING II.2 ZONE VOOR ZIJ- EN ACHTERTUINEN	14
HOOFDSTUK III. RIOLERINGEN EN AFVOERINRICHTINGEN	14
HOOFDSTUK IV. PARKEERPLAATSEN	15
HOOFDSTUK V. UITSPRONGEN BOVEN OPENBAAR DOMEIN	16
RECLAME, ZONNESCHERMEN EN LUIFELS	17
HOOFDSTUK I. DEFINITIES	17
HOOFDSTUK II. ALGEMEEN	17
HOOFDSTUK III. OPRICHTINGSVOORWAARDEN	18
AFDELING III.1 RECLAME EN UITHANGBORDEN OP GEBOUWEN	18
AFDELING III.2 RECLAME EN UITHANGBORDEN OP VRIJSTAANDE DRAGERS ...	18
AFDELING III.3 OPRICHTINGSVOORWAARDEN VOOR ANDERE RECLAMEDRAGERS	18
HOOFDSTUK IV. SLOTBEPALINGEN	19
BEPLANTINGEN	20
HOOFDSTUK I. ALGEMEEN	20
HOOFDSTUK II. STROOK VOOR VOORTUINEN (TUSSEN DE ROOILIJN EN DE BOUWLIJN)	21
HOOFDSTUK III. ZONE VOOR ZIJ- EN ACHTERTUINEN	21
DIVERSE BEPALINGEN	22

INLEIDENDE BEPALINGEN

Art. 1. Deze verordening geldt niet in geval van andersluidende bepalingen in de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen, de verkavelingen en specifieke verordeningen, zowel op gewestelijk, provinciaal als gemeentelijk niveau.

Art. 2. De termen in deze verordening dienen te worden geïnterpreteerd zoals in de wetgeving op stedenbouw en ruimtelijke ordening; wanneer bepaalde termen in deze wetgeving niet worden uitgelegd, moeten ze in hun algemeen gangbare betekenis worden begrepen.

Hoofdstuk II. Definities

Art. 3. Voor de toepassing van onderhavige verordening wordt verstaan onder:

§ 1 Voldoende uitgeruste weg: een weg die met duurzame materialen verhard is, voorzien van een elektriciteitsnet en van de openbare nutsvoorzieningen zoals zij in de toekomst zullen worden uitgerust of zoals die in de aanpalende straten aanwezig zijn, zodat zij op dezelfde manier zijn uitgerust.

§ 2 Bouwlaag: gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren, met uitzondering van een kelderverdieping die geheel of gedeeltelijk onder het maaiveld is uitgevoerd. De ruimte onder het dak wordt beschouwd als een volwaardige bouwlaag indien de oppervlakte met een vrije hoogte van 1,80m meer is dan de helft van de vloeroppervlakte van deze dakverdieping.

§ 3 Woonlaag: elke bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, d.w.z. louter residentiële functies. Zolderruimten waarvan een deel of delen ervan voor occasioneel verblijf (zoals studeerkamer, hobbykamer, logeerkamer of andere) worden ingericht, worden niet aanzien als een volwaardige woonlaag. Een bouwlaag die geen woonfuncties bevat, maar bestemd is als bv. handelszaak, kantoor,... wordt evenmin als woonlaag aanzien.

§ 4 Woongelegenheden: lokaal of geheel van aansluitende lokalen hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of van samenlevende personen, al dan niet in gezinsverband.

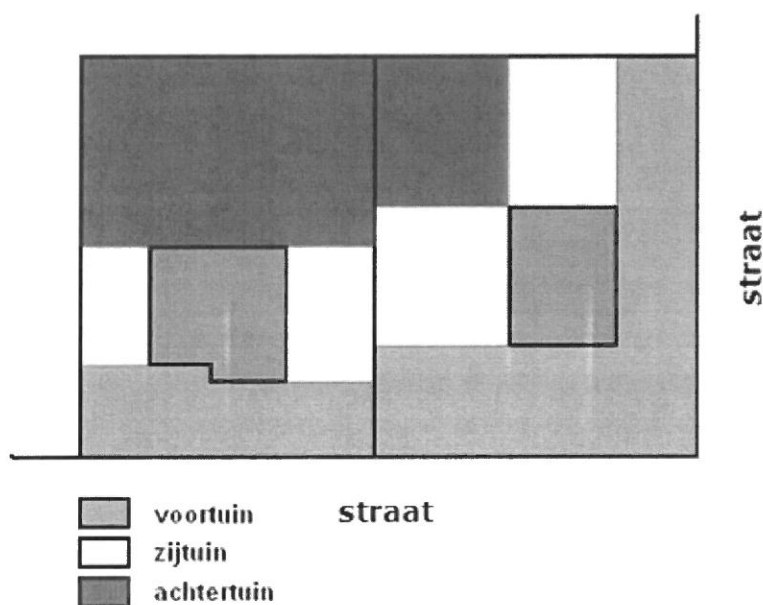
§ 5 Eengezinswoning: elk gebouw bestaande uit één woongelegenheden. Wordt ook beschouwd als een eengezinswoning, een gebouw bestaande uit enerzijds een woongelegenheden en anderzijds een complementaire bedrijvigheid als nevenfunctie die minder dan de helft van de totale bruto vloeroppervlakte beslaat. Indien deze nevenfunctie meer dan de helft van de totale bruto vloeroppervlakte bedraagt dan wordt wonen niet als de hoofdfunctie beschouwd, maar als een nevenfunctie.

§ 6 Meergezinswoning: gebouw bestaande uit meerdere woongelegenheden.

§ 7 Tweede bouwrij: indien een hoofdgebouw derwijze staat ingeplant dat de bouwrij gelegen is achter de achtergevellijn van andere gebouwen

en bijgevolg een tweede bouwlijn creëert, spreekt men van een tweede bouwwoorde.

- § 8 Kappen: verwijderen van bomen en houtige gewassen zonder het wortelstelsel.
- § 9 Rooien: verwijderen van bomen en houtige gewassen met inbegrip van hun wortelstelsel.
- § 10 Rooilijn: scheidingslijn tussen het openbaar domein en een privaat perceel.
- § 11 Bouwlijn: de lijn waarop de voorgevel wordt opgetrokken, doorgetrokken tot tegen de zijdelingse perceelsgrenzen.
- § 12 Voorgevellijn: de lijn die gevormd wordt door de voorgevel of voorgevels door te trekken tot op de zijgrenzen van het goed.
- § 13 Voortuin – zijtuin - achtertuintuin:
- Voortuin: gedeelte van het goed dat voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw ligt
 - Zijtuin: gedeelte van het goed dat ter hoogte van een zijgevel ligt
 - Achtertuintuin: gedeelte van de tuinzone dat geen voor- of zijtuin is



Hoofdstuk III. Perceelsconfiguratie

Art. 4.

- § 1 De minimale perceelsbreedte voor een bebouwbaar perceel bedraagt:
- 6m voor woningen in gesloten bebouwing;
 - 9m voor woningen in halfopen bebouwingen (gekoppelde woningen en kopgebouwen van gegroepeerde woningen);
 - 15m voor open bebouwing.

§ 2 Voor restpercelen die niet aan de vooropgestelde afmetingen voldoen, kan een afwijking verkregen worden zodat zij eventueel mee kunnen opgenomen worden in een verkaveling.

§ 3 Ingeval een groepswoningbouw- of verkavelingsproject kadert binnen een kwalitatief totaalconcept, kan een afwijking verkregen worden op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit van het project (bv. aanleg van kwalitatief openbaar domein) de afwijking verantwoordt.

Art. 5. Elk onmiddellijk bouwrijp perceel moet minimaal met een breedte van 4m, in volle eigendom, grenzen aan een voldoende uitgeruste openbare weg.

Art. 6.

§ 1 De minimale perceelsdiepte voor een bebouwbaar perceel bedraagt 30m, gemeten loodrecht op de rooilijn voorzover de perceelsconfiguratie van de aanpalende percelen dit toelaat. Waar om reden van goede ruimtelijke ordening geen perceelsdiepte van 30m kan worden bereikt, mogen de percelen minder diep zijn indien ze voldoende breed zijn om de tuinzone naast de woning in te richten.

§ 2 Ingeval een groepswoningbouw- of verkavelingsproject kadert binnen een kwalitatief totaalconcept, kan een afwijking verkregen worden op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit van het project (bv. aanleg van kwalitatief openbaar domein) de afwijking verantwoordt.

Art. 7. Alle perceelsgrenzen van een bebouwbaar perceel worden zoveel mogelijk loodrecht op de rooilijn van de weg getrokken en in rechte lijn verlopen tot ten minste 20m voorbij de voorgevelbouwlijn.

VERKAVELINGEN

Hoofdstuk I. Algemene bepalingen

Art. 8. Verkavelingen zijn alleen mogelijk langs voldoende uitgeruste wegen. Het verkavelen van een perceel dat niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg is niet toegelaten, tenzij in de verkaveling wegeniswerken worden voorzien.

§ 1 Er kunnen verkavelingen gerealiseerd worden langs bestaande openbare wegen in een bebouwbare zone (woonzone, of een zone waar gebouwd mag worden volgens gewestplan of RUP). Naargelang het geval zal de bestaande openbare weg verder moeten uitgerust worden.

§ 2 Er zijn anderzijds verkavelingen mogelijk in de daartoe geschikte zonering mits aanleg van nieuwe openbare wegenis. Deze twee soorten verkavelingen worden verder afzonderlijk behandeld.

§ 3 De uitrusting van bestaande openbare wegen behoort tot de taak/opdracht van de gemeente. In verkavelingen met nieuwe openbare wegen financiert de verkavelaar de nieuwe wegenisuitrusting.

Art. 9.

§ 1 Verkavelingen waarbij zowel loten worden gecreëerd die gelegen zijn aan een bestaande weg als aan een nieuw aan te leggen weg, worden automatisch gefaseerd. De loten aan de bestaande wegenis vormen één fase, de loten aan de nieuw aan te leggen weg maken deel uit van een volgende fase. De wijze van fasering en het verval worden vastgelegd in de verkavelingsvoorwaarden bij het afleveren van de verkavelingsvergunning.

§ 2 Bij verkavelingen met wegenis kan de verkavelaar vragen om de verkaveling te faseren. Hierbij verloopt de fasering volgens de uitvoering van de wegenis. Dit wil zeggen dat de loten én de wegenis in verschillende fasen worden onderverdeeld, waarbij binnen één fase de loten kunnen worden verkocht enkel en alleen indien de wegenis binnen die fase is aangelegd.

§ 3 Bij verkavelingen met meer dan 10 loten kan het college een fasering opleggen mits deze uitdrukkelijk wordt gemotiveerd.

Art. 10.

§ 1 De gemeente kan een verkavelingsvergunning weigeren omwille van een onaangepaste bebouwingsdichtheid in de verkaveling of omwille van een onvoldoende vermenging van woonvormen of woningtypologieën.

§ 2 Deze bebouwingsdichtheid resulteert niet enkel in het bepalen van het aantal woningen per hectare maar kan ook resulteren in het opleggen van meerdere woongelegenheden per gebouw.

Hoofdstuk II. Financiële bepalingen

Art. 11. Alle opgelegde lasten moeten worden verdeeld onder de medeverkavelaars.

Afdeling II.2 Verkavelen met loten aan een voldoende uitgeruste weg

Art. 12 Vóór het afleveren van het verkavelingattest, bedoeld in artikel 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, voor loten van een verkaveling die geheel of gedeeltelijk aan een voldoende uitgeruste weg liggen, dient de verkavelaar te hebben voldaan aan de volgende voorwaarden:

§ 1 hij staat aan de gemeente kosteloos de vrije en onbelaste eigendom af van de gronden die nodig zijn voor de verwezenlijking van de rooilijnen. Al deze grondafstanden zullen geschieden op het eerste verzoek van de gemeente. De kosten eraan verbonden, met inbegrip van de opmetings- en de registratiekosten, vallen volledig ten laste van de verkavelaars;

§ 2 De verkavelaar moet per bouwlot een financiële bijdrage doen aan de gemeente. Deze financiële bijdrage wordt betaald in speciën en wordt als volgt vastgesteld:

- € 1 250,00 voor een lot voor gesloten bebouwing;
- € 1 875,00 voor een lot voor halfopen bebouwing;
- € 2 500,00 voor een lot voor open bebouwing.

§ 3 aan de voorwaarden van het Algemeen Reglement voor de voeding en de aanleg van het elektriciteits-, gas- en teledistributienet. De netbeheerder heeft het recht te eisen dat in de gebouwen waar het totaal opgesteld vermogen wordt overschreden, een door haar behoorlijk bevonden lokaal ter beschikking wordt gesteld. Wanneer de bevoorrading van een verkaveling, de installatie van één of meer transformatiestations nodig maakt, mag de netbeheerder elke aftakking afhankelijk maken van het ter beschikking stellen van de nodige gronden of lokalen door de eigenaar of de bouwheer.

Afdeling II.3 Verkavelen met loten aan een nieuw aan te leggen weg

Art. 13. Voor de realisatie van openbare wegen, openbare ruimten, openbare gebouwen, openbare nutsvoorzieningen e.d., moet de verkavelaar 22% van de totale oppervlakte van de te verkavelen gronden gratis, vrij en onbelast afstaan aan de gemeente. Al deze grondafstanden zullen geschieden op het eerste verzoek van de gemeente. De kosten eraan verbonden, met inbegrip van de opmetings- en de registratiekosten, vallen volledig ten laste van de verkavelaars.

Art. 14. Indien de grondafstand van 22% gedeeltelijk niet verantwoord is binnen de verkaveling kan het college van burgemeester en schepenen akkoord gaan met een gedeeltelijke grondafstand, waarbij het niet afgestane percentage gecompenseerd wordt door:

§ 1 ofwel de betaling aan de gemeente van een bedrag dat overeenkomt met de waarde van dit niet afgestane gedeelte, vastgesteld op basis van de schattingsprijs voor de bouwrijpe grond binnen de verkaveling door de Ontvanger van de Registratie of een erkende meetkundige schatter aangesteld door de gemeente;

§ 2 ofwel door de afstand van grond, gelegen op het grondgebied van de gemeente Zemst en al of niet gelegen in bouwzone, mits akkoord van het college van burgemeester en schepenen. De waarde van deze grond wordt geschat door de Ontvanger van de Registratie of een erkende meetkundige schatter aangesteld door de gemeente. Eventueel dient de bevoordeelde partij het verschil te betalen tussen de te betalen som en de geschatte waarde van de in compensatie aangeboden grond;

§ 3 ofwel door een combinatie van bovenstaande compensaties, met dien verstande dat de grondafstand en/of de betalingen in totaliteit steeds 22% vertegenwoordigen van de waarde van de totale oppervlakte van de te verkavelen gronden.

Hoofdstuk III. Technische voorwaarden

Afdeling III.1 De rooilijn en de wegenis aanleg

Art. 25. Het uit te rusten openbaar domein wordt ingericht volgens de principes van de inrichting van diverse wegencategorieën beschreven in het gemeentelijk mobiliteitsplan.

Art. 26. Er kunnen snelheidsremmende, verfraaiende en/of andere uitrustingen worden opgelegd binnen de verkaveling. De wegenis dient ontworpen te worden volgens de, op dat moment gangbare, technische inzichten.

Afdeling III.2 Riolering en nutsvoorzieningen

Art. 27. De opgelegde nutsleidingen worden aangelegd overeenkomstig de voorschriften van enerzijds het bestek en anderzijds van de nutsmaatschappijen in toepassing van de geldende reglementering.

Art. 28.

§ 1 De riolering wordt steeds aangelegd met in een volledig gescheiden stelsel.

§ 2 Het rioleringsnet wordt aangelegd en aangesloten op het bestaande net, indien nodig middels een pompstation, op kosten van de verkavelaar.

§ 3 Bij de aanleg van de riolering wordt ten overstaan van elk bebouwbaar perceel in een droogweerafvoer en regenwaterafvoer wachtaansluiting voorzien voor de latere huisaansluiting. De geprefabriceerde aansluitputjes worden geplaatst binnen de kavels op de rand van de rooilijn. De kosten voor de latere aansluiting van de individuele woningen op deze aansluitputjes worden verrekend volgens het retributiereglement ter zake aan de eigenaar van de woning.

§ 4 De op het terrein aanwezige afwaterstelsels, zowel grachten als buizen, moeten waar mogelijk behouden blijven en indien nodig worden verlegd en geprofileerd op kosten van de verkavelaar.

Art. 29. De aansluiting op het bestaande rioleringsnet van de nieuw aan te leggen riolering moet onmiddellijk worden uitgevoerd.

Art. 30. Als de mogelijkheid bestaat in een nieuwe verkaveling de RWA-afvoer in open gracht te voorzien in plaats van in buizen dan zal dit in de verkaveling worden opgelegd.

Art. 31. Het college van burgemeester en schepenen kan aan de verkavelaar de aanleg van de volgende nutsvoorzieningen opleggen:

- waterleidingsnet;
- gasnet indien de gasleidingen op minder dan 100 meter van de verkaveling komen;
- elektriciteitsnet voor de laagspanning;
- radio en televisienet;
- openbare verlichting;
- de leidingen voor telefoon of datatransmissie in het algemeen.

BOUWWERKEN EN CONSTRUCTIES

Hoofdstuk I. Gebouwen

Afdeling I.1 Algemene voorschriften

Art. 32. Het gebouw moet zodanig worden ontworpen dat er geen wegeninfrastructuur, bovengrondse constructie-elementen of straatmeubilair en beplantingen op openbaar domein moet verplaatst of aangepast worden. Indien niet anders mogelijk, vallen de eventuele kosten van de verplaatsing of de aanpassing van de noodzakelijke constructies en straatmeubilair ten laste van de bouwheer.

Art. 33. Na het beëindigen van de werken dienen in het openbaar domein de goten, de boordstenen, het wegdek, het voetpad, het fietspad en de groenstrook volledig te worden hersteld op kosten van de bouwheer. De herstellingswerken worden door de gemeente op kosten van de bouwheer, uitgevoerd. De bouwheer dient er ook op toe te zien dat geen materialen in de straatkolken terechtkomen om verstopping te vermijden. Inzonderheid betreft het hier mortelspecie, zand, enz...

Art. 34. Voor de inname van het openbaar domein dient een aanvraag via de politie te gebeuren.

Art. 35. Bij de melding van de aanvang der werken kan de bouwheer een recente plaatsbeschrijving bijvoegen inclusief voldoende foto's van het openbaar domein en de riolering om de algemene toestand van het openbare domein te kunnen beoordelen; bij ontstentenis daarvan wordt het openbaar domein en de riolering geacht in goede staat te zijn.

Afdeling I.2 Hoofdgebouwen

Art. 36.

§ 1 Bij de inplanting van de woning en indien er nieuwe autostaanplaatsen worden voorzien in een bestaand hoofdgebouw dient rekening te worden gehouden met het algemeen principe dat gebouwen bij voorkeur op min. 6m achter de rooilijn worden ingeplant indien een rooilijn is vastgesteld. Daarnaast (en indien er geen rooilijn is vastgesteld) moet men rekening houden met volgende criteria:

- het type en de homogeniteit van de bebouwing in de straat;
- de parkeermogelijkheden;
- de goede ruimtelijke ordening;
- de overwegende bouwlijn in de straat en de inplanting van de gebouwen op de aanpalende percelen;
- de verrijking van het straatbeeld.

§ 2 De voorgevel van het hoofdgebouw dient voor minimaal 1/3 van zijn totale breedte de bouwlijn te volgen.

Art. 37. Er dient een zijdelingse bouwvrije strook van 3m gerespecteerd te worden. In deze bouwvrije strook mogen geen constructies worden geplaatst, uitgezonderd open carports (aan 2 zijden open) indien er op het aanpalende perceel eveneens een open carport kan worden tegenaan

gebouwd. Een open carport in de zijdelingse bouwvrije strook kan niet worden toegestaan indien dit vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening, niet wenselijk zou blijken. Indien er zich een wachtgevel op de perceelsgrens bevindt of indien de plaatselijke stedenbouwkundige toestand het niet toelaat een bouwvrije strook voor te behouden, dient er met een gemene muur op de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd. Bij woningen van tweede bouworde en ingesloten percelen bedraagt de afstand van de bouwvrije strook 10m van alle perceelsgrenzen.

Art. 38. De afstand van de achtergevellijn tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimum 8 m. Bij percelen, met een diepte minder dan 30m, kan de afstand uitzonderlijk minimum 5 m bedragen.

Art. 39. Voor één- of meergezinswoningen dient rekening te worden gehouden met het principe dat de bouwdiepte maximaal 15 m bedraagt op de gelijkvloerse verdieping en max. 12 m op de verdieping. Afwijkingen zijn mogelijk mits rekening wordt gehouden met volgende criteria:

- de bouwdiepte van de vergunde of vergund geachte bebouwing op de aanpalende percelen;
- de overwegende bouwdiepte in dat gedeelte van de straat en de inplanting van de gebouwen op de aanpalende percelen;
- de verhouding tussen de grondoppervlakte van het gebouw en de oppervlakte van het betreffende perceel;
- de impact van het gebouw op de aanpalende percelen, zowel ruimtelijk als op het vlak van de privacy.

Art. 40.

§ 1 Indien het hoofdgebouw op de zijdelingse perceelsgrens wordt geplaatst en er een gegrond vermoeden bestaat dat er niet binnen afzienbare tijd wordt aangebouwd is voor de muur op de perceelsgrens een esthetisch verantwoorde gevelafwerking vereist.

§ 2 De laatste bouwer dient de onafgewerkte delen van de gemeenschappelijke muur van de eerste bouwer op een esthetisch verantwoorde manier definitief af te werken met volwaardige gevelmaterialen. Indien tegen de muur op de perceelsgrens of een gedeelte ervan geen bebouwing komt, dient de gebruikte gevelafwerking vergelijkbaar te zijn met deze van het hoofdgebouw.

Art. 41. Een dakterras dient steeds binnen het maximale bouwvolume op de verdieping te worden voorzien, zowel vooraan als achteraan. Wanneer kan worden aangetoond dat de privacy van de aanpalende percelen niet in het gedrang wordt gebracht, kan een afwijking verkregen worden op de inplanting van het dakterras. In elk geval dienen alle mogelijke technische maatregelen genomen te worden om inkijk, hoofdzakelijk in woon- en slaapgelegenheden van de aanpalende eigenaars, bij de aanpalende eigenaar te voorkomen.

Art. 42. In gesloten en halfopen bebouwing moet in principe het gabarit van de aanpalende woning worden gevolgd. Afwijkingen zijn mogelijk mits rekening wordt gehouden met volgende criteria:

§ 1 typologie en eenvormigheid van de bebouwing in de straat;

§ 2 de verrijking van het straatbeeld;

§ 3 de architecturale en esthetische eenheid die de gekoppelde gebouwen vormen en de wijze waarop de verspringing in het gabarit wordt opgevangen.

Art. 43. Indien het gelijkvloers uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd is voor andere functies dan wonen dient een eventuele woongelegenheden afzonderlijk bereikbaar te zijn vanaf de openbare weg.

Art. 44. Op percelen, gelegen in de kern van een dorp of gelegen in de onmiddellijke nabijheid van vergunde/vergund geachte meergezinswoningen kan het vermeerderen van het aantal woongelegenheden toegelaten worden, rekening houdende met volgende voorwaarden:

- Gemiddelde oppervlakte per appartement in 1 appartementsblok bedraagt 90m²
- Voldoende kwalitatieve buitenruimte
- Voldoende semipublieke/private berging (fietsenberging, tellerlokaal, vuilnisberging,...)
- Voldoende parkeerplaatsen: zie parkeernormen onder hoofdstuk IV Parkeerplaatsen

Art. 45.

§ 1 De verwezenlijking van een ondergeschikte wooneenheid met het oog op de creatie van een vorm van zorgwonen (definitie: zie Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) is te allen tijde meldingsplichtig, op voorwaarde dat de ondergeschikte wooneenheid verwezenlijkt wordt binnen het bestaande bouwvolume van de woning.

§ 2 Het beëindigen van de zorgsituatie is eveneens meldingsplichtig.

§ 3 Indien een bestaande zorgwoning, na het beëindigen van de zorgsituatie, aangewend zal worden voor de huisvesting van meerdere gezinnen of alleenstaanden, is daartoe een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning voor het opsplitsen van een woning vereist.

Art. 46.

§ 1 Elke uitbreiding of verbouwing van woningen binnen een eenheid dient de eenheid te bewaren.

§ 2 Het kleurgebruik bij alle landbouwgebouwen dient zoveel mogelijk aangepast aan de omgeving, waarbij het gebruik van opvallende kleuren moet worden vermeden.

Afdeling I.3 Bijgebouwen

Art. 47. In alleenstaande bijgebouwen in de tuinstrook is complementaire bedrijfsactiviteit toegelaten; deze functie wordt afgewogen in functie van de draagkracht van de aanpalende percelen. Voor bijgebouwen kunnen voorwaarden worden opgelegd in verband met architecturale kwaliteiten, volume en omgevingsaanleg.

Art. 48. Garages of carports aanleunend aan het hoofdgebouw worden bij voorkeur ingeplant op minstens 6m achter de rooilijn. Bij het bepalen van de inplanting van de garage moet rekening worden gehouden met:

- § 1 een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3m, uitgezonderd open carports (aan 2 zijden open);
 - § 2 de verrijking van het straatbeeld;
 - § 3 de aard en de functie van de aanpalende openbare ruimte;
 - § 4 de inplanting van het hoofdgebouw en de bebouwing op de aanpalende percelen;
 - § 5 het type en de homogeniteit van de bebouwing in de straat;
 - § 6 alternatieve mogelijkheden voor het stallen van auto's.
- Art. 49. Afzonderlijke bijgebouwen moeten worden ingeplant op minimum 1m van de perceelsgrenzen en op minimaal 19m van de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw, met een minimale afstand van 4m tot de achtergevel van het hoofdgebouw.
- Art. 50. Constructies kunnen mits akkoord van de aanpalende eigenaar worden gekoppeld op de gemeenschappelijke perceelsgrens. Dit houdt in dat de akkoordgever bij het bouwen van een dergelijk gebouw dient aan te bouwen. Indien de aanpalende niet onmiddellijk wenst aan te bouwen is voor de muur op de perceelsgrens een esthetisch verantwoorde gevelafwerking vereist.

Afdeling I.4 Hoogtepeilen

- Art. 51. Het binnenpeil, op de dorpel van de inkomdeur, moet als peil 0.00 worden aangeduid op de plannen. Ten opzichte van dit peil dienen alle andere peilen nauwkeurig te worden aangeduid, d.w.z.: deze van de andere niveaus van het gebouw, de tuin, de boordsteen of bij ontstentenis de as van de weg en eventueel de aanpalende eigendommen.
- Art. 52. De vloerpas van de woning dient zich te bevinden boven het peil van de boordsteen. Indien er geen boordsteen aanwezig is, boven het peil van de as van de weg. Het niveau dient te liggen tussen volgende waarden:
- § 1 Maximum: 50 cm voor gelijkvloerse woonvertrekken en 30 cm voor garages. In afwijking op het bovenstaande is het toegelaten garages op een niveau te brengen van max. 50 cm, enkel en alleen indien de bouwlijn op 5.0m of meer ligt van de rooilijn. Bij aanpassingswerken aan het private gedeelte gelegen vóór de woning dient men rekening te houden dat het niveau van het bestaande voetpad niet gewijzigd mag worden. Het verdient aanbeveling om deze strook te verharderen in dezelfde helling, namelijk 2 % hellend naar het voetpad toe.
 - § 2 Minimum: voor gelijkvloerse vertrekken 2 cm te vermenigvuldigen met het aantal meter tussen de voorgevel en de boordsteen (of de rand) van de weg, maar alleszins met een minimum van 10 centimeter. Voor garages gelegen beneden het oorspronkelijke maaiveld moet over een afstand van 5m vanaf de rooilijn een maximale helling van 4% worden gerespecteerd.
- Art. 53. De afwerking van het privaat terrein dient te gebeuren tot op de rooilijn, waarbij het niveau ter hoogte van de rooilijn moet aansluiten op dat van het voetpad. Indien het voetpad niet volledig is aangelegd tot tegen de rooilijn, moet het niveau worden bepaald door een helling van 2% vanaf de achterkant van de boordsteen van de rijweg tot tegen de rooilijn. Latere inrichting van het openbaar domein gebeurt steeds op basis van dit niveau.

Mogelijke latere aanpassingen aan de private inrichting die het gevolg zijn van het niet nakomen van deze richtlijn, vallen volledig ten laste van de eigenaar. Het is te allen tijde verboden om werken en inrichtingen uit te voeren op het openbare domein. De aanleg van opritten op het openbare domein wordt verrekend volgens het reglement terzake.

Art. 54. Een aanhoring van de omringende tuingrond moet geleidelijk afhellen tot op het natuurlijk peil van de grond, op 50 cm van elke perceelsgrens, evenals van de rooilijn. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar en van de vergunning verlenende overheid mag de tuingrond aangehoogd worden tot op de perceelsgrens. Bijkomende maatregelen kunnen worden opgelegd om de goede afwatering van de terreinen te verzekeren.

Hoofdstuk II. Afsluitingen

Afdeling II.1 Strook voor voortuinen

Art. 55. Open afsluitingen mogen max. 2m hoog zijn, gesloten afsluitingen en hagen mogen max. 1m hoog zijn. Hagen moeten op 0,50m van de zijdelingse perceelsgrenzen en van de rooilijn worden geplant. Andere afsluitingen moeten worden geplaatst tegen de rooilijn of de perceelsgrenzen op privaat eigendom.

Art. 56. In gemeenschappelijk overleg mogen de afsluitingen en hagen geplaatst worden op de perceelsgrens tussen 2 privé eigenaars.

Art. 57. Bij hoekpercelen is het plaatsen van een gesloten afsluiting van 2m hoog toegelaten mits de eigenaar de nood kan aantonen van de bescherming van de privacy. De plaatsing is afhankelijk van de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de direct aanpalende straten en de omgeving.

Afdeling II.2 Zone voor zij- en achtertuinen

Art. 58. Tenzij een andere afsluiting uitdrukkelijk wordt vergund door het college van burgemeester en schepenen, zijn binnen een straal van 30m rond de woning enkel toegelaten:

1° Levende hagen of struiken die een haag vormen van max. 2 m hoogte, te plaatsen op 0,50 m van de perceelsgrens.

2° Afsluitingen tot 2 m hoogte geplaatst tegen de perceelsgrens.

Art. 59. In gemeenschappelijk overleg mogen afsluitingen en hagen geplaatst worden op de perceelsgrens tussen 2 privé eigenaars.

Art. 60. Bij hoekpercelen is het plaatsen van een gesloten afsluiting van 2m hoog toegelaten mits de eigenaar de nood kan aantonen van de bescherming van de privacy. De plaatsing is afhankelijk van de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid in de direct aanpalende straten en de omgeving.

Hoofdstuk III. Rioleringen en afvoerinrichtingen

Art. 61. De volledige scheiding tussen het afvalwater- en het hemelwaterstelsel is verplicht.

Art. 62. Onverminderd het decreet inzake de milieuvergunning en haar uitvoeringsbesluiten, moet voor iedere lozing van afvalwater, hetzij

huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater, en hetzij het een lozing op de openbare riolering, op een openluchtgreppel, een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater of op een oppervlaktewater betreft, een machtiging worden verleend door het college van burgemeester en schepenen.

Art. 63. De machtiging van het college van burgemeester en schepenen voor de lozing van afvalwater bepaalt de voorwaarden waaraan de lozing onder meer moet voldoen. Er wordt geen machtiging verleend zonder een keuringsattest van een erkende keurder.

Art. 64. Het is niet toegestaan ondergrondse garages en ruimten gravitair aan te sluiten op de openbare riolering tenzij met een oppompsysteem op privaat terrein en aangesloten op de private afvoerleiding.

Hoofdstuk IV. Parkeerplaatsen

Art. 65. Per woonentiteit moet er minstens één parkeergelegenheid worden voorzien op private grond. Afhankelijk van het woningtype en de oppervlakte van de woonentiteit kunnen er meerdere parkeerplaatsen worden opgelegd. Het minimum aantal te voorziene parkeerplaatsen, kan afgeleid worden uit onderstaande tabel.

Type entiteit	min
woning	1,0
appartement < 100m ²	1,3
appartement > 100m ²	1,5
serviceflat	0,3

Art. 66. Mits uitdrukkelijke motivering kan een afwijking op deze normen worden toegestaan.

Art. 67. Waar de goede ruimtelijke ordening het vereist dient de garage opgenomen te worden in of tegen het hoofdgebouw. De te plaatsen garagepoort dient bij voorkeur minimum 6 meter achter de rooilijn te liggen. Dit om stationeren op privaat domein, weg van de openbare weg, mogelijk te maken.

Art. 68. Bij het dimensioneren van ondergrondse parkeergarages moet rekening worden gehouden met de normen op vlak van toegankelijkheid. Minimale afmetingen, hellingsgraden en bochtstralen van parkeerplaatsen, inritten en manoeuvreerruimte moeten worden gerespecteerd.

Art. 69. Voor kantoor- of handelsgebouwen met een belangrijke ruimtelijke impact en een bruto vloeroppervlakte van min. 200m² dient er, door de aanvrager, een inventaris te worden opgemaakt van het aanbod van parkeergelegenheden in een straal van 300m. Deze inventaris omvat volgende elementen:

§ 1 alle openbare parkings en hun statuut (parkeerschijf, kort parkeren, lang parkeren e.d.);

§ 2 alle gebouwen waar een functie wordt uitgeoefend die complementair is met de hoofdfunctie en de impact van de functie op de beschikbaarheid van de parkeerplaatsen (aanwezigheid privé-parkings, aantal personeelsleden, aantal bezoekers, e.d.);

§ 3 de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen tijdens het spitsuur en buiten de spitsuren;

§ 4 vermoedelijk aantal personeelsleden en bezoekers dat van het aangevraagde handels- of kantoorgebouw zal gebruik maken.

Art. 70. Op basis van deze inventaris van het aanbod van parkeergelegenheden kan de gemeente opleggen een aantal parkeerplaatsen op privé-terrein te voorzien.

Hoofdstuk V. Uitsprongen boven openbaar domein

Art. 71. Onverminderd de bepalingen uit het rooilijndecreet, mogen poorten, deuren, ramen en luiken e.d. van de gelijkvloerse of de kelderverdieping, afsluitingen, ingangspijlers en brievenbussen e.d. niet over de rooilijn uitsteken. Evenmin mogen er op het openbaar domein trappen of aanhogingen worden aangebracht.

RECLAME, ZONNESCHERMEN EN LUIFELS

Hoofdstuk I. Definities

- Art. 72. Reclame: elke publiciteitsinrichting die niet als uithangbord kan worden beschouwd en waarop publiciteit wordt gevoerd ten voordele van een persoon of instelling die niet ter plaatse zijn bedrijvigheid uitoefent.
- Art. 73. Uithangbord: ieder opschrift, symbool of logo, aangebracht op een plaats om aan het publiek de handel, de nijverheid of het beroep dat er wordt uitgeoefend te kenmerken en te doen kennen. Het individualiseert het bedrijf waarop het is aangebracht en onderscheidt het van alle andere (door naam, merk, embleem,...). Het uithangbord sluit dus alle publiciteit uit van derden, dit wil zeggen in het voordeel van gelijk welke persoon die zijn bedrijvigheid elders uitoefent dan op de plaats waar het opschrift is aangebracht.
- Art. 74. Vrijstaande dragers: Elke constructie die volkomen losstaat van een gebouw en waarop reclame en uithangborden kunnen worden aangebracht. Vrijstaande dragers kunnen zijn: palen, masten, totems, sandwichpanelen enz..
- Art. 75. Andere reclamedragers: zonneschermen, markiezen, luifels, windschermen enz... Deze opsomming is niet limitatief. Het betreft elke constructie die verbonden is met de handelszaak waarvoor reclame wordt gevoerd maar die niet als uithangbord kan worden beschouwd.
- Art. 76. Landelijk gebied: agrarische gebieden, landschappelijk waardevolle gebieden, parkgebieden, de ruimtelijk kwetsbare gebieden en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Hoofdstuk II. Algemeen

- Art. 77. Dit onderdeel heeft betrekking op reclame, zonneschermen en luifels langsheen de gemeentewegen. Voor de gewestwegen geldt de reglementering van het Agentschap Wegen en Verkeer.
- Art. 78. In de ruimtelijk kwetsbare gebieden of in de onmiddellijke omgeving van een beschermd monument of gebouw met architecturale waarde, is het plaatsen van reclame, uithangborden, vrijstaande dragers en andere reclamedragers niet toegelaten. Mits de eigenaar kan motiveren waarom het plaatsen van een beperkte reclame, uithangbord en andere reclamedragers stedenbouwkundig verantwoord is, kan het college van burgemeester en schepenen hiervan afwijken.
- Art. 79. Voorwaarden met betrekking tot de inplanting en het uitzicht van reclame, uithangborden, vrijstaande dragers en andere reclamedragers kunnen door het college van burgemeester en schepenen worden bepaald op basis van sociale, economische en esthetische factoren.
- Art. 80. Verlichte uithangborden, reclame en vrijstaande dragers moeten worden voorzien van volledig afgeschermdde armaturen zodat het te verlichten voorwerp uitsluitend van boven naar onder wordt bestraald.

Art. 81. De verlichting van reclame, uithangborden, vrijstaande dragers en andere reclamedragers mag niet op aangrenzende percelen, gebouwen of op de openbare weg vallen, noch via weerkaatsing de nachtrust verstoren van omwonenden.

Art. 82. Reclame, uithangborden, vrijstaande dragers en andere reclamedragers worden niet toegestaan ingeval de zichtbaarheid en de functie van verkeerslichten, wegwijzers, straatnaamborden of om het even welk voorwerp van openbaar nut wordt belemmerd.

Art. 83. Reclame is niet toegestaan op verwaarloosde en/of verkrotte gebouwen.

Hoofdstuk III. Oprichtingsvoorwaarden

Afdeling III.1 Reclame en uithangborden op gebouwen

Art. 84. Reclame en uithangborden aangebracht op de voorgevel van een gebouw moeten beperkt blijven tot onder de raamdorpel van de eerste verdieping en tot maximaal 4 m boven het maaiveld.

Art. 85. De bovenkant van het opschrift mag nooit boven de dakrand uitsteken. Indien de reclame- of uithangborden haaks op de gevel worden geplaatst is de maximale oppervlakte beperkt tot 4m². Indien het reclame- of uithangbord in het vlak van de gevel wordt geplaatst dient de visuele impact op de omgeving en de verhouding ten opzichte van de gevel beperkt te blijven met een maximum van 10m².

Art. 86. Uithangborden en reclame die evenwijdig met de gevel worden aangebracht mogen maximaal 15 cm uitsteken ten opzichte van de voorgevel.

Art. 87. Uithangborden haaks op een voorgevel die tegen de rooilijn staat, mogen tot maximum één meter uitsteken ten opzichte van de voorgevel. In dit geval moeten ze worden aangebracht op minstens 2.75 m vrije hoogte.

Art. 88. Reclame en uithangborden mogen geen raam- en/of deuropeningen bedekken, zelfs niet gedeeltelijk.

Afdeling III.2 Reclame en uithangborden op vrijstaande dragers

Art. 89. Uithangborden in de achteruitbouwstrook aan de gemeentewegen zijn enkel toegestaan bij handelszaken waarbij het zicht van de voorgevel beperkt wordt door een ander gebouw. Het uithangbord op deze dragers moet 1m van het openbaar domein verwijderd blijven.

Afdeling III.3 Oprichtingsvoorwaarden voor andere reclamedragers

Art. 90. Het aanbrengen van andere reclamedragers moet worden beperkt tot het gevelvlak van de gelijkvloerse verdieping van handelszaken en mag enkel betrekking hebben op de activiteit uitgevoerd in die handelszaken.

Art. 91. De zeilen van zonneschermen moeten, wanneer zij geheel gespannen zijn, op een afstand van ten minste 0,50m van de boordsteen blijven en

mogen niet lager dan 2,50m boven het voet- en fietspad dalen. De verticale zoom en de franjes mogen niet beneden 2,20m boven het voetpad dalen. Deze afmetingen zijn eveneens van toepassing op de neerhangende zijkanten.

Art. 92. Indien de reclamedrager een mogelijke hinder betekent voor de weggebruikers op het fiets- of voetpad, kan het college van burgemeester en schepenen afwijken van de afstandsregels.

Hoofdstuk IV. slotbepalingen

Art. 93. Bij het beëindigen van de bedrijvigheid dienen, binnen een termijn van drie maand reclame, uithangborden, vrijstaande dragers en andere reclamedragers te worden verwijderd.

BEPLANTINGEN

Hoofdstuk I. Algemeen

Art. 94. De inritten en toegangen tot de privé-eigendommen moeten zodanig worden gelegd dat zij niet uitmonden op een boom van de bestaande boombeplanting of een lichtmast van de openbare verlichting. Afwijkingen kunnen door het college van burgemeester en schepenen worden toegestaan mits de lichtmast wordt vervangen en, voor zover de plaatselijke toestand dit toelaat, de bestaande boombeplanting door een gelijkwaardige beplanting wordt vervangen. Dit gebeurt op kosten van de bouwheer.

Art. 95. Beplantingsbepalingen bij verkavelingsvergunningen:

Bij het afleveren van de verkavelingsvergunning kunnen door de bevoegde overheid aan de verkavelingsvergunning bijzondere voorschriften worden toegevoegd met betrekking tot beplantingen.

Art. 96. Beplantingsbepalingen toepasselijk bij stedenbouwkundige vergunningen voor bouwwerken, constructies en dergelijke:

§ 1 Bij het oprichten van hangars, schuren, werkplaatsen, stallingen, bergplaatsen, opslagplaatsen voor afvalstoffen en soortgelijke constructies in het landelijk gebied, of van bouwwerken en installaties op percelen die grenzen aan het landelijk gebied, dient voldoende aandacht te worden besteed aan landschappelijke integratie.

§ 2 Stedenbouwkundige aanvragen voor bouwwerken of constructies zoals hierboven omschreven moeten vergezeld zijn van een beplantingsplan.

§ 3 Aan een stedenbouwkundige vergunning kunnen door de bevoegde overheid bij gemotiveerde beslissing bijzondere voorschriften worden toegevoegd met betrekking tot de beplantingen.

§ 4 De beplantingen of herbeplantingen die in een stedenbouwkundige vergunning worden opgelegd, moeten worden uitgevoerd uiterlijk in het derde plantseizoen dat volgt op de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning

Art. 97. Groenbescherming bij de uitvoering van bouwwerken:

§ 1 Op bouwerven moet de ruimte tot 2 m van de stam van bomen vrij blijven van bouwverkeer, stapeling, of storting van bouwmaterialen of bouwafval, bouwbarakken, schaftwagens, e.d. Deze ruimte moet worden afgezet.

§ 2 Het vastspijkeren van latten e.d. aan de bomen is verboden.

§ 3 Sleuven en uitgravingen voor ondergrondse leidingen mogen mechanisch niet dichters dan 3 m uit de as van een boom met stamomtrek van 30 cm of meer gemaakt worden, voorzover het mogelijk is

§ 4 Ernstige beschadigingen of sterfte van te beschermen opgaande beplantingen die voortvloeien uit nalatigheid of onvoorzichtigheid worden gelijkgesteld met het onvergund vellen of onvergund grondig snoeien.

Art. 98. Wanneer beplantingen of herbeplantingen, uitgevoerd ingevolge de bepalingen van deze verordening, niet gedijen, moeten zij in het eerstvolgende plantseizoen worden heraangeplant.

Hoofdstuk II. Strook voor voortuinen (tussen de rooilijn en de bouwlijn)

Art. 99. De hoogte van de beplantingen op de samenkomst van twee wegen mag 1m niet overschrijden en dit over een lengte langs de wegen van minstens 6 m, teneinde de overzichtelijkheid te verzekeren voor het verkeer.

Art. 100. Het uitzicht op straatnaamborden (ook op huisgevels) en verkeerssignalisatie mag niet belemmerd worden door aanplantingen.

Art. 101. In deze zone dient het groen tijdig gesnoeid zodat geen takken over het openbare domein hangen.

Hoofdstuk III. Zone voor zij- en achtertuinen

Art. 102. Voor alle groenaanplantingen dient de geldende wetgeving betreffende afstand tot de perceelsgrens gevolgd te worden. Overeenkomstig het Veldwetboek gelden volgende afstanden:

§ 1 Hoogstammige bomen op 2m van de perceelsgrenzen.

§ 2 Andere bomen en levende hagen op 0,5m van de perceelsgrenzen.

Art. 103. Maximum 50% van de zij- en achtertuinzone in een straal van 30m rond de vergunde/vergund geachte woning mag bebouwd/verhard worden. De resterende achtertuinzone mag niet worden verhard. Zaken die tot de normale tuinuitrusting behoren zoals tuinornamenten, plantenbakken, tuinpaden, speeltoestellen, e.d. worden niet meegerekend in het verhardingspercentage.

Art. 104. In gemeenschappelijk overleg mogen de hagen geplaatst worden op de perceelsgrenzen tussen 2 privé-eigenaars.

DIVERSE BEPALINGEN

Art. 105. Mits uitdrukkelijke motivering, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen op deze stedenbouwkundige verordening toestaan. De uitdrukkelijke motivering dient de verschillende maatschappelijke behoeften af te wegen, dient rekening te houden met de ruimtelijke draagkracht en moet streven naar een stedenbouwkundig en ruimtelijk kwaliteitsvol geheel.

Art. 106. Deze verordening heeft geen terugwerkende kracht en vervangt de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Zemst goedgekeurd door de gemeenteraad op 23 juni 2005 en door bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 18 augustus 2005 (B.S. 5 september 2005) en laatst gewijzigd bij beslissing van de gemeenteraad op 29 juni 2006 en de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 3 augustus 2006 (B.S. 5 september 2006)

STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

MEMORIE VAN TOELICHTING Gecoördineerde versie

De Stedenbouwkundige verordening van de gemeente Zemst is goedgekeurd door de gemeenteraad van Zemst op 23 juni 2005 en door bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 18 augustus 2005 (B.S. 5 september 2005) en gewijzigd:

- bij beslissing van de gemeenteraad op 29 juni 2006 en de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 3 augustus 2006 (B.S. 5 september 2006).
- Bij beslissing van gemeenteraad op 18 december 2014 en de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 12 maart 2015 (B.S. 3 april 2015)

De bouw- en verkavelingsverordening van 21 juni 1990, de bouw- en verkavelingsverordening van 24 april 1997 en de gemeentelijke verordening inzake waardevolle houtige vegetatie van 24 juni 1999 zijn opgeheven bij de inwerkingtreding van de Stedenbouwkundige- en verkavelingsverordening op 5 september 2005.

De Memorie van Toelichting is een informatieve bijlage bij de stedenbouwkundige verordening. Deze memorie heeft tot doel het beleid van de gemeente, waarvoor deze verordening een uitvoerend instrument is, nader toe te lichten en/of te motiveren.

Deze memorie is enkel informatief, ze is niet bindend of verordenend.

Inleidende bepalingen	Onder deze titel worden enkele algemene bepalingen opgenomen zoals definities, dossiersamenstelling en de minimale afmetingen van percelen.
Inlichtingen (Art. 1)	<p>Wij raden aan om steeds de nodige inlichtingen in te winnen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw en ruimtelijke ordening. Het tijdig inwinnen van inlichtingen en het vooraf bespreken van dossiers kan kosten en tijd voorkomen.</p> <p>Ongeacht de bepalingen van deze stedenbouwkundige verordening kunnen andere voorschriften van toepassing zijn als het goed gelegen is in een plan van aanleg (gewestplan of BPA), een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of een verkaveling. Deze gaan steeds voor op de verordening en kunnen voorschriften bevatten die verschillen van deze van onderhavig bouwverordening.</p>
Perceelsconfiguratie (Art. 4 t.e.m. 7)	<p>Om bouwrijp te zijn moeten percelen voldoen aan bepaalde voorwaarden. Er worden enkele minimale afmetingen opgelegd voor bebouwbare percelen. Deze zijn zowel van toepassing voor het bouwen als voor het verkavelen.</p>
Verkavelingen	In dit deel worden enkel de financiële en technische aspecten van verkavelingen behandeld. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen verkavelingen aan bestaande voldoende uitgeruste wegen en verkavelingen aan nieuw aan te leggen wegen.
Fasering (Art. 9 § 2)	<p>Het decreet op de ruimtelijke ordening voorziet de mogelijkheid om de uitvoering van verkavelingen te faseren. Bij verkavelingen waarbij een nieuwe weg wordt voorzien, wordt zowel de aanleg van de weg als de verkoop van de loten gefaseerd. D.w.z. dat enkel het gedeelte van de weg mag worden aangelegd waaraan de loten grenzen die mogen worden verkocht binnen een bepaalde fase.</p>
Woondichtheid (Art. 10)	<p>In het kader van een duurzaam ruimtelijk beleid wordt er enerzijds binnen de kernen gestreefd naar verdichting en inbreiding en anderzijds naar het behoud van de landelijkheid buiten de kernen. Deze beleidsvisie wordt o.a. gerealiseerd door het streven naar aan de omgeving aangepaste woondichtheden.</p>
Lasten	Omdat alle mede-verkavelaars dienen bij te dragen in de

(Art. 11)	opgelegde lasten, moeten alle opgelegde lasten worden verdeeld onder de mede-verkavelaars.
Verkavelingattest (Art. 12 / art. 24)	Na het afleveren van de verkavelingsvergunning moet de gemeente nog een verkavelingattest afleveren. Dit attest wordt pas afgeleverd nadat aan alle lasten en voorwaarden van de vergunning is voldaan. Nadat dit attest is afgeleverd kunnen de loten worden verkocht.
Financiële bijdrage (Art. 12 § 2)	Voor verkaveling aan bestaande wegen moet de verkavelaar de verkavelaar een financiële bijdrage betalen aan de gemeente voor alle werken die de gemeente doet voor de instandhouding, de gezondheid, de veiligheid, de bruikbaarheid en de schoonheid van de wegen, de toegangen en de omgeving ervan. Deze bijdrage is verschuldigd voor elk nieuw bouwlot en is afhankelijk van de bebouwingstypologie (open, halfopen, gesloten).
Elektriciteitsnetwerk (Art. 12§3 / 23§4)	Voor het aanleggen of uitbreiden van het bestaande elektriciteitsnetwerk ten behoeve van de nieuwe loten in verkavelingen is Iverlek als distributienetbeheerder verantwoordelijk. De verkavelaar draagt alle kosten die volgens Iverlek noodzakelijk zijn voor het aansluiten van de bijkomende loten op het elektriciteitsnetwerk. Deze bijdrage moet worden betaald voordat er een verkavelingattest wordt afgeleverd.
22% grondafstand (Art. 13)	<p>Sinds 1990 was in de bouwverordening een gratis grondafstand voorzien voor het realiseren van de wegenis. Daarnaast moest bijkomend 10% grond afgestaan voor de realisatie van een openbaar plein.</p> <p>Om te streven naar een gelijke behandeling van de verkavelingsaanvragen is een evaluatie gebeurd van enkele verkavelingen die op die basis werden vergund. Hieruit is gebleken dat er steeds een minimum grondafstand van 22% werd gerealiseerd voor de aanleg van de wegenis én het openbaar plein. Sinds de verordening van 1997 wordt dan ook voor verkavelingen met nieuwe wegenis een totale grondafstand van 22% gevraagd.</p> <p>Deze last moet, net als de overige lasten, verdeeld worden over de mede-verkavelaars. Dit dient vooraf duidelijk te worden vastgelegd.</p>
Compensatie grondafstand (Art. 14)	Soms is het in een verkaveling niet noodzakelijk om een bijkomend openbaar plein te voorzien. Zo kunnen er in sommige gevallen reeds voldoende openbare pleinen en/of speelruimte in de omgeving aanwezig zijn. Om alle verkavelaars toch op een gelijke manier te behandelen is voorzien dat het percentage dat niet wordt afgestaan moet worden gecompenseerd door een betaling of door grond af te staan op een andere plaats in de gemeente.

Wegenis en
nutsleidingen
(Art. 25 t.e.m. 31)

Om een kwalitatieve inrichting van de weg te garanderen worden de principes van het gemeentelijk mobiliteitsplan als norm opgelegd.

Naast de noodzakelijke nutsleidingen zoals riolering, elektriciteit, water, openbare verlichting e.d. bestaat de mogelijkheid om, waar mogelijk, de regenwaterafvoer te voorzien in een open gracht

**Bouwwerken en
constructies**

In dit deel zijn alle bepalingen opgenomen m.b.t. hoofdgebouwen en bijgebouwen, afsluitingen, het voorzien van parkeerplaatsen bij gebouwen e.d..

Oprit en toegang
(Art . 32 / 94)

Bij het ontwerpen van het gebouw en het aanleggen van het terrein dient rekening te worden gehouden met de inrichting van het openbaar domein. Bij eventuele verplaatsingen van leidingen, beplantingen e.d. zijn de kosten voor de bouwheer.

Schade tijdens
werken
(Art . 33 t.e.m. 35)

Werken op privaat domein mogen geen schade toebrengen aan het openbaar domein. Eventuele schade aan het openbaar domein zal verhaald worden op de eigenaar.

Garages
(Art. 36 / 48 / 67)

Voor garages in zowel het hoofdgebouw als in het bijgebouw geldt het principe dat ze steeds op 6m achter de rooilijn moet worden opgericht. Op deze manier kan er tussen de garage en de straat een bijkomende autostaanplaats worden voorzien. Aangezien de situatie op het terrein verschillend kan zijn, worden enkele bijkomende criteria opgelegd.

Inplanting woning
(Art. 37/ 38)

Naast de afmetingen voor percelen worden ook enkele minimale afmetingen vastgelegd voor het inplanten van het hoofdgebouw. Zo dient tussen een woning en de perceelsgrens steeds een bouwvrije strook te worden gerespecteerd van 3m, tenzij het gebouw kan gekoppeld worden op de perceelsgrens. Ook voor de tuinzone wordt een minimale diepte vastgelegd van 8m.

Bouwdiepte
(Art. 39 t.e.m. 41)

Het principe van de bouwdiepte (15m diepte gelijkvloers – 12m eerste verdieping) wordt traditioneel toegepast. Ook hier worden bijkomende criteria opgenomen om op elke situatie te kunnen inspelen. Hierbij wordt vooral uitgegaan van de kenmerken van de omgeving en de mogelijke overlast voor de aanpalende percelen. In de bouwdiepte is een dakterras steeds inbegrepen.

Gabarit
(Art. 42)

In principe dient het gabarit (d.i. de hoogte van de voorgevel en de helling van het voorste dakvlak) van tegen elkaar gebouwde woningen op elkaar aan te sluiten. Zeker bij halfopen bebouwing geeft dit een zekere eenheid in het volume. Omdat dit, vooral in gesloten bebouwing, soms niet

	<p>mogelijk of realistisch is, worden bijkomende criteria opgenomen om hierop te kunnen inspelen. Hierbij zal het accent worden gelegd op de wijze waarop de gebouwen architecturaal en esthetisch aansluiten op elkaar.</p>
<p>Bijgebouw (Art. 47 t.e.m. 50)</p>	<p>Een bijgebouw is steeds ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zowel qua volume als qua functie. Zo wordt ook bij de inplanting steeds een duidelijk onderscheid gemaakt tussen het bijgebouw en het hoofdgebouw. Complementaire bedrijfsactiviteiten zijn functies complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht.</p>
<p>Hoogtepeilen (Art. 51 t.e.m. 54)</p>	<p>Er worden verschillende beperkingen en voorschriften opgenomen m.b.t. het hoogtepeil van de woning en de tuingrond. Om o.a. wateroverlast en betwistingen tussen burens te voorkomen is het noodzakelijk om van bij de aanvang van een project rekening te houden met het gevolg van bepaalde ingrepen op de niveau's van de aanpalende percelen en het eigen perceel. Zo zal het afgewerkte binnenpeil van de woonruimte zijn effect hebben op de hoogte van het omliggende maaiveld en de manier waarop het terrein moet aansluiten op de perceelsgrenzen.</p>
<p>Afsluitingen (Art. 55 t.e.m. 57)</p>	<p>Voor afsluitingen in de tuin wordt vooral uitgegaan van de bescherming van de privacy, mogelijke hinder voor de aanpalende en het groene karakter van de gemeente.</p>
<p>Riolerings- en afvoerinstallaties (Art. 61 t.e.m. 64)</p>	<p>Naast de bepalingen van deze verordening zijn er op gewestelijk en provinciaal niveau specifieke verordeningen m.b.t. de afvoer van hemelwater van daken en verhardingen. Elke stedenbouwkundige aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen van deze verordeningen. De gewestelijke verordening gaat voor op de provinciale en gemeentelijke verordeningen. De provinciale gaat ook voor op de gemeentelijke.</p>
<p>Parkeerplaatsen (Art. 65 t.e.m. 70)</p>	<p>Bij appartementen worden meer parkeerplaatsen opgelegd dan bij een eengezinswoning omdat bij een eengezinswoning de mogelijkheid bestaat om in de voor- en zijtuinstrook bijkomende parkeerplaatsen te voorzien. In een appartementsgebouw hebben de eigenaars meestal geen eigen buitenruimte om wagens te stallen.</p>
<p>Reclame, zonneschermen en luifels (Art. 72 t.e.m. 83)</p>	<p>In dit deel wordt specifiek ingegaan op alles m.b.t. reclame, zonneschermen en luifels.</p> <p>Reclame, zonneschermen en luifels zijn constructies die steeds opvallen in het straatbeeld en noodzakelijk zijn voor de lokale economie. Teneinde dergelijke constructies op een esthetische wijze in te passen in de omgeving en in het landelijkere karakter van de gemeente, worden enkele specifieke</p>

voorschriften opgelegd m.b.t. esthetiek, plaatsing, mogelijke hinder voor voetgangers en fietsers.

Bepantingen	In dit deel wordt specifiek ingegaan op beplantingen en kunnen aanvullende bepalingen staan voor het realiseren van bouwwerken of verkavelingen.
Oprit en toegang (Art. 95)	Bij het ontwerpen van het gebouw en het aanleggen van het terrein dient rekening te worden gehouden met de inrichting van het openbaar domein. Bij eventuele verplaatsingen zijn de kosten voor de bouwheer.
Bepantingsbepalingen (Art. 95 / 96)	Zowel bij verkavelingen als bij stedenbouwkundige aanvragen worden specifieke voorwaarden opgelegd om de landelijkheid en het groene karakter van de gemeente te bewaren.
Groenbescherming (Art. 97 / 98)	Tijdens de werken dienen de nodige maatregelen te worden genomen om bestaande bomen maximaal te beschermen. Na de uitvoering van de werken moeten de opgelegde beplantingen worden gerealiseerd in het eerst volgende plantseizoen.
Bepantingen (Art. 99 t.e.m. 104)	In functie van de veiligheid en de mogelijke overlast voor de aanpalende bewoners moeten enkele afstandregels voor beplantingen in acht worden genomen.

Namens de raad,

Gezien en goedgekeurd op de zitting van 25 maart 2021

Jocelyn Bruggeman
Algemeen directeur

Serge Verhaeghe
Voorzitter