

**STAD TORHOUT**  
**RUP Gitsstraat**  
**Stedenbouwkundige voorschriften**

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting Van .....	Op bevel, De Secretaris, Tom Vandenbergh	De Voorzitter Hilde Crevits
Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van ..... tot en met .....	Namens het college Op bevel, De Secretaris, Tom Vandenbergh	De Burgemeester Norbert De Cuyper
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting Van .....	Op bevel, De Secretaris, Tom Vandenbergh	De voorzitter Hilde Crevits

## **COLOFON**

### **Opdracht:**

RUP Gitsstraat

### **Opdrachtgever:**

Stad Torhout  
Aartrijkestraat 11/B  
8820 Torhout

### **Opdrachthouder:**

Antea Belgium nv  
Roderveldlaan 1  
2600 Antwerpen

*Kantoor Gent:*  
Buchtenstraat 9  
9051 Gent

T : +32(0)92/61.63.00  
F : +32(0)92/61.63.01  
www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939  
RPR Antwerpen 0414.321.939  
IBAN: BE81 4062 0904 6124  
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

### **Identificatienummer:**

2220993029/ma

### **Datum:**

Februari 2016

### **status / revisie:**

Definitieve  
stedenbouwkundige  
voorschriften

### **Vrijgave:**

Alexander Maekelberg, Account Manager

### **Projectmedewerkers:**

Alexander Maekelberg, erkend ruimtelijk planner  
Sofie Claerbout, MER-deskundige  
Fabian Debeer, erkend ruimtelijk planner

© Antea Belgium nv 2016

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

## INHOUD

<b>0</b>	<b>ARTIKEL 0 – ALGEMENE BEPALINGEN</b> .....	<b>1</b>
0.1	OPGAVE VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE STRUJDIG ZIJN MET EN OPGHEEVEN WORDEN DOOR VOORLIGGEND RUP .....	1
0.2	VOORSCHRIFTEN .....	1
0.3	BESTAANDE CONSTRUCTIES EN INFRASTRUCTUREN .....	1
0.4	NIEUWE GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES .....	2
0.5	BEPALING OMTRENT DE HOOGTE .....	2
0.6	HOEKPERCELEN .....	2
0.7	KWALITEIT .....	3
0.8	INTEGRAAL WATERBEHEER.....	3
0.9	WERKEN/CONSTRUCTIES IN FUNCTIE VAN OPENBAAR NUT, MILIEUTECHNISCHE INGEGEPEN.....	3
0.10	WERKEN IN FUNCTIE VAN ONTSLUITING, WEGENIS EN GROEN .....	4
0.11	BEGRIPPEN .....	4
0.12	DURZAAM BOUWEN .....	8
0.13	WAARDEVOL BOUWKUNDIG ERFGOED .....	9
<b>1</b>	<b>ARTIKEL 1 – ZONE VOOR CENTRUMBEBOUWING</b> .....	<b>11</b>
1.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN .....	11
1.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	12
<b>2</b>	<b>ARTIKEL 2 – WOONGEBIED</b> .....	<b>20</b>
2.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN .....	20
2.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	21
<b>3</b>	<b>ARTIKEL 3 – ZONES VOOR INBREIDING</b> .....	<b>27</b>
3.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN .....	27
3.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN M.B.T. DE ONTWIKKELING VAN DE VOLLEDIGE ZONE .....	28
3.3	BOUWVOORSCHRIFTEN .....	32
<b>4</b>	<b>ARTIKEL 4 – ZONE VOOR HANDEL</b> .....	<b>36</b>
4.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN .....	36
4.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	36
<b>5</b>	<b>ARTIKEL 5 – ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN</b> .....	<b>40</b>
5.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN .....	40
5.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	40
<b>6</b>	<b>ARTIKEL 6 – ZONE VOOR OPENBAAR GROEN</b> .....	<b>41</b>
6.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN .....	41
6.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	41
<b>7</b>	<b>INDICATIEF TRACE: INGEBUIJDE KOEBEEK</b> .....	<b>43</b>
7.1	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	43
<b>8</b>	<b>INDICATIEF TRACE VOOR ZACHT VERKEER</b> .....	<b>44</b>
8.1	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	44
<b>9</b>	<b>INDICATIEVE AANDUIDING: ONTSLUITING VOOR GEMOTORISEERD VERKEER</b> .....	<b>45</b>
9.1	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	45
<b>10</b>	<b>INDICATIEF TRACE VOOR GEMOTORISEERD VERKEER</b> .....	<b>46</b>
10.1	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	46

<b>11 SPECIEFIEKE AANDUIDING: BOUWKUNDIG ERFGOED.....</b>	<b>47</b>
11.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	47

<b>0 Artikel 0 – Algemene bepalingen</b>																						
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>																				
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>																				
		<p><b>0.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met en opgeheven worden door voorliggend RUP</b></p> <p>Bij de vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden de onderstaande verkavelingen opgeheven en gelden de voorschriften van onderhavig RUP.</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>– 5/31033/1341.1</td> <td>– 5/31033/204.467</td> </tr> <tr> <td>– 5/31033/204.638</td> <td>– 5/31033/1122</td> </tr> <tr> <td>– 5/31033/1256</td> <td>– 5/31033/204.831</td> </tr> <tr> <td>– 5/31033/553.1178</td> <td>– 5/31033/1234</td> </tr> <tr> <td>– 5/31033/1379.1</td> <td>– 5/31033/1288</td> </tr> <tr> <td>– 5/31033/204.816</td> <td>– 5/31033/1296</td> </tr> <tr> <td>– 5/31033/204.741</td> <td>– 5/31033/1303</td> </tr> <tr> <td>– 5/31033/553.1048</td> <td>– 5/31033/1339.1</td> </tr> <tr> <td>– 5/31033/553.1166</td> <td>– 5/31033/1406.1</td> </tr> <tr> <td>– 5/31033/1409.1</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	– 5/31033/1341.1	– 5/31033/204.467	– 5/31033/204.638	– 5/31033/1122	– 5/31033/1256	– 5/31033/204.831	– 5/31033/553.1178	– 5/31033/1234	– 5/31033/1379.1	– 5/31033/1288	– 5/31033/204.816	– 5/31033/1296	– 5/31033/204.741	– 5/31033/1303	– 5/31033/553.1048	– 5/31033/1339.1	– 5/31033/553.1166	– 5/31033/1406.1	– 5/31033/1409.1	
– 5/31033/1341.1	– 5/31033/204.467																					
– 5/31033/204.638	– 5/31033/1122																					
– 5/31033/1256	– 5/31033/204.831																					
– 5/31033/553.1178	– 5/31033/1234																					
– 5/31033/1379.1	– 5/31033/1288																					
– 5/31033/204.816	– 5/31033/1296																					
– 5/31033/204.741	– 5/31033/1303																					
– 5/31033/553.1048	– 5/31033/1339.1																					
– 5/31033/553.1166	– 5/31033/1406.1																					
– 5/31033/1409.1																						
		<p><b>0.2 Voorschriften</b></p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>																				
		<p><b>0.3 Bestaande constructies en infrastructuren</b></p> <p>Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies en infrastructuren (onder meer verhardingen en installaties) vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op</p>																				

<b>0 Artikel 0 – Algemene bepalingen</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<p>zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen en verhardingen voor zover de aanvraag betrekking heeft op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken;</li> <li>- het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume.</li> </ul>
		<p><b>0.4 Nieuwe gebouwen en constructies</b></p> <p>Alle constructies en gebouwen op te richten langsheen het openbaar domein, kunnen slechts gerealiseerd worden, indien dit voldoende is aangelegd en uitgerust.</p>
		<p><b>0.5 Bepaling omtrent de hoogte</b></p> <p>De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt hierbij maximaal 0,40m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst.</p>
In het plangebied komt het voor dat hoekpercelen grenzen aan twee verschillende bestemmingszones, bv. zone 1 en zone 2. In zone 1 zijn op bepaalde plaatsen drie bouwlagen toegestaan, waar dit in zone 2 slechts twee bouwlagen zijn. In die gevallen dient steeds een harmonieuze architectonische overgang te worden gemaakt, die een kwalitatieve schakel vormt tussen de beide aanpalende gebouwen.		<p><b>0.6 Hoekpercelen</b></p> <p>Gebouwen ingeplant op hoekpercelen die op hun zijdelingse perceelsgrenzen palen aan twee verschillende bestemmingszones, dienen steeds een harmonieuze overgang te maken tussen deze bestemmingszones. Architectonisch dienen het hoekgebouw en aanpalende gebouwen op elkaar te worden afgestemd.</p>

<b>0 Artikel 0 – Algemene bepalingen</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Privacy en bezonning: in de relatief dichtbebouwde stedelijke context van Torhout is het van belang om bij elk project op een goede manier om te gaan met de relatie t.o.v. percelen en gebouwen in de onmiddellijke omgeving. Zo dient inkijk maximaal te worden vermeden, bezonning van aanpalende percelen en gebouwen maximaal te worden gevrijwaard, enz.</p>		<p><b>0.7 Kwaliteit</b></p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke of bebouwde context, verenigbaarheid met de woonfunctie en de onmiddellijke omgeving, privacy en bezonning, kwalitatieve inrichting van zowel bebouwde als niet-bebouwde delen, afstemming op het schaalniveau van de omgeving en de impact op de verkeerssituatie.</p> <p>Voor de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat voldoende aandacht werd besteed aan deze kwaliteitscriteria.</p>
<p>De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.</p> <p>Bestaande erfdienstbaarheden verbonden aan waterlopen blijven met de inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing. (wet van 28 december 1967 betreffende onbevaarbare waterlopen – art. 17)</p> <p>Al het afvalwater dient afgevoerd te worden naar de riolering, dan wel naar een IBA.</p>		<p><b>0.8 Integraal waterbeheer</b></p> <p>In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.</p>
		<p><b>0.9 Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen</b></p> <p>Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de</p>

<b>0 Artikel 0 – Algemene bepalingen</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		kwaliteit van de omgeving en de betreffende bestemmingszone.
		<p><b>0.10 Werken in functie van ontsluiting, wegenis en groen</b></p> <p>In elke zone van het RUP is de realisatie van wegenis toegestaan, zowel voor gemotoriseerd als niet-gemotoriseerd verkeer, alsook de aanleg van groenzones.</p> <p>Bij aanleg van verharde oppervlakten zoals parkings en inritten worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur waterdoorlatende materialen gebruikt. Bij voorkeur worden er voldoende onverharde randzones voorzien zodat infiltratie van afstromend hemelwater mogelijk blijft.</p>
		<p><b>0.11 Begrippen</b></p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Bezettingspercentage/bebouwingspercentage B/T</u>: (terreinbezetting) de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het globale terrein of de kavel. Verhardingen worden niet meegerekend als bezetting/bebouwning.</li> <li>- <u>Bestemming</u>: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kavelddeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.</li> <li>- <u>Bijgebouw / woningbijgebouw</u>: op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm kan onderscheiden worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Het</li> </ul>



## 0 Artikel 0 – Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>is niet bedoeld om de hoofd- of nevenbestemming van de betreffende zone in het bijgebouw te herbergen, tenzij eraan gerelateerde functies, zoals de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, tuinbewerkingsmateriaal, enzomeer, die inherent verbonden zijn aan de bestemmingen voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet zonder hoofdgebouw bestaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Bouwdiepte</u>: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten, exclusief balkons en/of terrassen.</li> <li>- <u>Bouwhoogte</u>: de totale hoogte van het bouwwerk, inclusief de bovenzijde van de nok gemeten vanaf het grondpeil.</li> <li>- <u>Bouwlaag</u>: Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van de kelder en zolder.</li> <li>- <u>Bouwstrook</u>: het deel van een kavel dat effectief bebouwd kan worden, inclusief afdaken en uitbouwen, exclusief terrassen.</li> <li>- <u>Gestapelde/geschakelde woning</u>: een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden en/of naast elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf maaiveldniveau, gewaarborgd is. Anders dan bij appartementen zijn er m.a.w. geen gemeenschappelijke circulatieruimten.</li> </ul>

## 0 Artikel 0 – Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Hoofdgebouw</u>: gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een perceel kan worden beschouwd. Het hoofdgebouw kan uit meerdere volumes bestaan, al dan niet fysiek aan elkaar gekoppeld en huisvest de hoofd- en nevenbestemmingen.</li> <li>- <u>Kavel</u>: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.</li> <li>- <u>Kroonlijst</u>: de snijlijn tussen het voorgevelvlak en het dakvlak.</li> <li>- <u>Kroonlijsthoogte</u>: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst.</li> <li>- <u>Nevenbestemming</u>: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming. Een nevenbestemming zonder aanwezigheid van de respectievelijke hoofdbestemming wordt niet toegelaten.</li> <li>- <u>Nok</u>: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.</li> <li>- <u>Onmiddellijke omgeving van het gebouw</u>: Het betreft die delen van de eigendom waarop de gebouwen gelegen zijn en de ruimte die er zowel ruimtelijk als functioneel één geheel mee vormen (zoals oprit, inkom, terras, tuin) en zich bevinden binnen een straal van maximum 30m afstand van de uiterste grens van de bestaande hoofdzakelijk vergunde hoofdgebouwen.</li> <li>- Onder <u>open afgewerkte zijgevel</u> wordt verstaan: een gevel met dezelfde afwerkingsgraad als de voorgevel én met raam- en/of deuropeningen.</li> <li>- <u>Rooilijn</u>: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende</li> </ul>

## 0 Artikel 0 – Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>eigendommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Vergunde woning/constructie</u> : een woning/constructie waarvan de kenmerken en functies overeenstemmen met de stedenbouwkundige vergunning(en) en andere bouwvergunning(en) die ervoor zijn afgeleverd.</li> <li>- <u>Verharding</u>: alle bodembedekkingsmaterialen en behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken t.o.v. het oorspronkelijk bodemmateriaal.</li> <li>- <u>Verhardingspercentage</u>: de verhouding van het verharde oppervlak op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het globale terrein of de kavel. De oppervlakte bebouwd door gebouwen wordt hier niet bij gerekend.</li> <li>- <u>Wooneenheid</u>: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Ook seniorenwoningen en woningen voor mensen met een beperking maken hier deel van uit.</li> <li>- <u>Zone</u>: het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</li> <li>- <u>Zonegrens</u>: grens tussen twee bestemmingszones.</li> <li>- <u>Zorgwonen</u>: een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,</li> <li>○ de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek</li> </ul> </li> </ul>

<b>0 Artikel 0 – Algemene bepalingen</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<p>geheel met de hoofdwooneenheid,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,</li> <li>○ de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:           <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,</li> <li>▪ hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,</li> </ul> </li> <li>○ de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.</li> </ul>
		<p><b>0.12 Duurzaam bouwen</b></p> <p>Voor alle nieuwe woningbouwprojecten worden de principes van duurzaam bouwen gehanteerd : de woningen en gebouwen moeten kwalitatief van hoog niveau zijn wat betreft uitstraling, gebruik en onderhoud. De volgende criteria worden meegenomen bij de beoordeling: opbouw, indeling en vormgeving van het gebouw, comfort,</p>

<b>0 Artikel 0 – Algemene bepalingen</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>licht en verluchting, energieprestaties, duurzame bouwmaterialen,...</p> <p>Voor alle nieuwe gebouwen worden maatregelen genomen voor een efficiënt energiegebruik, ruimtegebruik en afvalwaterbeheer en voor de opvang, buffering en mogelijk hergebruik van het hemelwater. De dakvorm (oriëntatie, helling, opbouw, ...) moet een optimale toepassing van zonnepanelen alvast mogelijk maken. Het gebruik van groendaken is aangewezen bij de realisatie van platte daken. Ook met betrekking tot de inrichting van het openbaar domein en de groenzones wordt aandacht besteed aan duurzaamheid. Hierbij wordt gedacht aan duurzaam ruimtegebruik, doordachte inplanting van verlichting,...</p>
<p>Dit voorschrift heeft tot doel een 'erfgoedreflex' te ontwikkelen. Dit heeft niet voor gevolg dat elk item uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed dient te worden behouden. Indien kan worden aangetoond dat vervangbouw de meest aangewezen strategie is, dan moet dit mogelijk blijven. Er dient aldus telkens een afweging te worden gemaakt tussen de historische waarde van de gebouwen en de functionele positie in het stadsweefsel.</p>		<p><b>0.13 Waardevol bouwkundig erfgoed</b></p> <p><b>Items uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed:</b> de bestaande waardevolle gebouwen, die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zijn op het plan bestaande juridische toestand aangeduid. Voor bouwwerken op deze en aangelande percelen – waarvoor volgens de vigerende wetgeving een bouwvergunning is vereist – dient steeds een erfgoedtoets te gebeuren. Dit betekent dat deze bouwwerken steeds dienen te worden getoetst aan de historische context waarin ze zich bevinden. Hierbij dient specifiek te worden gelet op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de samenhang van het gebouw en de architecturale eenheid;</li> <li>- de integratie in het straatbeeld en de omgeving;</li> <li>- de architecturale kwaliteit (in het geval van een aanliggend perceel wordt gelet op de meerwaarde van de bouwwerken in relatie tot het item uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed);</li> <li>- het materiaalgebruik.</li> </ul>

<b>0 Artikel 0 – Algemene bepalingen</b>		
<b>Richtinggevend</b>	<b>Verordenend</b>	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij bouwwerken aan de historische gebouwen zelf dient het gevelaspect en het architecturaal voorkomen optimaal te worden bewaard. Voor de aangelande gebouwen en percelen zijn de historische panden bepalend voor wat betreft hun gabariet en hun ruimtelijk voorkomen.</li> </ul> <p>Dit betekent niet dat items uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed niet kunnen worden gesloopt. Indien kan worden aangetoond dat met een nieuw gebouw een duidelijke meerwaarde kan worden gerealiseerd, kan afbraak worden toegelaten. De vergunningsaanvrager dient hiertoe een inrichtingsstudie met bijhorende motivatienota bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te voegen.</p>

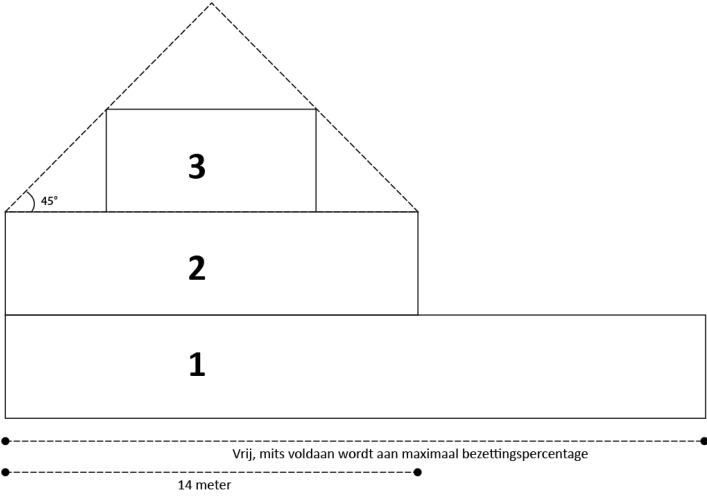
<b>1 Artikel 1 – Zone voor centrumbebouwing</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</b>
		<b>1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>
<p>Het betreft de aaneengesloten bebouwing binnen het plangebied en dus in hoofdzaak de kernbebouwing. Met het RUP wordt gestreefd naar het behoud en het versterken van het kwalitatieve karakter van deze kern. Daarnaast wordt een diversiteit aan functies gestimuleerd.</p> <p>Onder hinderlijke inrichtingen wordt begrepen: vrachtwagens, goederen, afval, wrakken, e.d.</p>		<p><b>1.1.1 Hoofdbestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor het oprichten van zowel ééngezinswoningen als meergezinswoningen met een residentieel karakter en zorgwonen en dit onder de vorm van gesloten bebouwing. Daarnaast kunnen gemeenschapsfuncties, studentenkamers en kleinschalige toeristische logies eveneens worden toegelaten als hoofdbestemming. Volgende zaken zijn niet toegelaten in de zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stalling van hinderlijke inrichtingen;</li> <li>- Het plaatsen van vrijstaande masten en pylonen;</li> <li>- Tank- en servicestations</li> </ul> <p><b>1.1.2 Nevenbestemming</b></p> <p>Toegestane nevenbestemmingen: kleinhandel, horeca, diensten, kantoren en vrije beroepen, werk- en opslagplaatsen voor zover het gebouw minimum één wooneenheid omvat en de uitbating van de nevenfunctie geen abnormale hinder en/of risico betekent voor de omgeving. Handel en horeca kunnen enkel worden toegelaten voor zover de bebouwing op schaal is van de gebouwen in de omgeving en voor zover de handelsactiviteiten of horeca in functie staan van de omgeving. Op de verdiepingen dient maximaal de continuïteit van de huisvesting verzekerd te worden. Ingeval het gelijkvloers (deels) bestemd wordt voor een niet- woonfunctie, dient de toegang tot de woning(en) verzekerd te</p>

<b>1 Artikel 1 – Zone voor centrumbebouwing</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<p>worden via een afzonderlijke, van de straat te bereiken ingang.</p> <p><b>1.1.3 Flexibele zonegrens</b></p> <p>Percelen gelegen binnen de zone van art. 1 en rechtstreeks grenzend aan de zone van art.3 kunnen (gedeeltelijk) mee opgenomen worden in deze laatste, mits uit de beschrijvende nota bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijkt dat de ontwikkeling bijdraagt tot de realisatie van een meerwaarde voor het betreffende bouwblok passend binnen de criteria van art. 3 en mits blijkt dat de ruimtelijke en functionele draagkracht niet wordt overschreden. De marge waarbinnen kan worden geopteerd om de voorschriften van de zone van art. 3 te hanteren voor aangrenzende percelen binnen de zone van art. 1 beperkt zich tot maximum 20 meter evenwijdig aan de zonegrens van art.3. Het deel van de zonegrens dat wordt verschoven dient een lengte van minstens 25 meter te hebben.</p>
		<p><b>1.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b></p>
	<p>Handhaven aandeel onverharde oppervlakken, waterdoorlaatbaarheid</p>	<p><b>1.2.1 B/T &amp; Verhardingspercentage</b></p> <p>Maximaal 70% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties. Minstens 20% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven. Indien het perceel kleiner is dan 90m<sup>2</sup>, kunnen de gronden voor de volle 100% worden bebouwd of verhard.</p> <p>Is het perceel kleiner dan of gelijk aan 150m<sup>2</sup>, dan mogen de resterende delen van het perceel na bebouwing volledig worden verhard, mits de B/T wordt gerespecteerd.</p> <p>Op art. 1.2.1 kunnen afwijkingen worden toegestaan, indien kan worden</p>



<b>1 Artikel 1 – Zone voor centrumbebouwing</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		gemotiveerd dat door de te beperkte perceelsoppervlakte of te kleine perceelsdiepte geen kwalitatieve nuttige buitenruimte kan worden gerealiseerd.
Wat betreft de voorbouwlijn dient men zich af te stemmen op de voorbouwlijn van aanpalende percelen. Indien het gebouw zich op de grens tussen twee verspringende bouwlijnen bevindt, is men vrij om te kiezen welke lijn men volgt.	Behoud + stimuleren van gesloten bebouwing	<p><b>1.2.2 Inplanting</b></p> <p>De bebouwing wordt opgetrokken binnen de op het plan aangegeven zone. Enkel gebouwen in gesloten orde zijn toegelaten, met uitzondering van de situaties beschreven in onderstaande.</p> <p>De voorgevel van het gebouw dient op de voorgevelbouwlijn, desgevallend de rooilijn, te worden opgericht in aansluiting met deze van de aangrenzende of aanpalende gebouwen. De gebouwen worden opgericht met gemeenschappelijke zijgevels, tenzij op één of beide aanpalende percelen een bebouwing bestaat met een open afgewerkte zijgevel en een vrije onbebouwde zijstrook naar het perceel in kwestie. In dit geval moet naar de zijde waar dergelijke open zijstrook bestaat eveneens een open onbebouwde zijstrook van minstens drie meter vrij blijven en dient de zijgevel naar deze zijstrook als een open afgewerkte gevel uitgevoerd worden. Dezelfde bouwwijze kan worden toegestaan naar de zijde van een aanpalend onbebouwd perceel indien dit perceel voldoende breed is om bij bebouwing op analoge wijze een open aanpalende zijstrook te laten. Op bovenstaande bepaling kunnen afwijkingen worden toegestaan voor percelen met een breedte van 8m of minder.</p>
		<p><b>1.2.3 Bouwvoorschriften</b></p> <p>Hoofdgebouwen dienen zich in te passen in het gabariet 2BL, zoals verderop weergegeven. Hierbij gelden volgende bouwvoorschriften:</p>

## 1 Artikel 1 – Zone voor centrumbebouwing

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- De bouwhoogte bedraagt maximum twee bouwlagen, exclusief een dakverdieping (in het geval van een hellend dak) die als nuttige ruimte kan ingericht worden.</li> <li>- De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is vrij, mits voldaan is aan het toegelaten bezettingspercentage, de inplantingsvoorschriften én indien ruimtelijk verantwoord. Op de verdieping wordt maximaal 14 meter diep gebouwd, exclusief terrassen en uitbouwen. Het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord. (goed nabuurschap, bezonning, privacy).</li> </ul>  <p>Fig.: Gabariet 2BL</p> <p>Waar dit op het grafisch plan is aangegeven, wordt het voorgaand</p>

## 1 Artikel 1 – Zone voor centrumbebouwing

### Richtinggevend

### Verordenend

#### Toelichting

#### Essentiële aspecten

#### Stedenbouwkundige voorschriften

beschreven gabariet verhoogd met één bouwlaag. Voor de percelen die palen aan deze lijnaanduiding geldt het gabariet 3BL als maximaal gabariet.

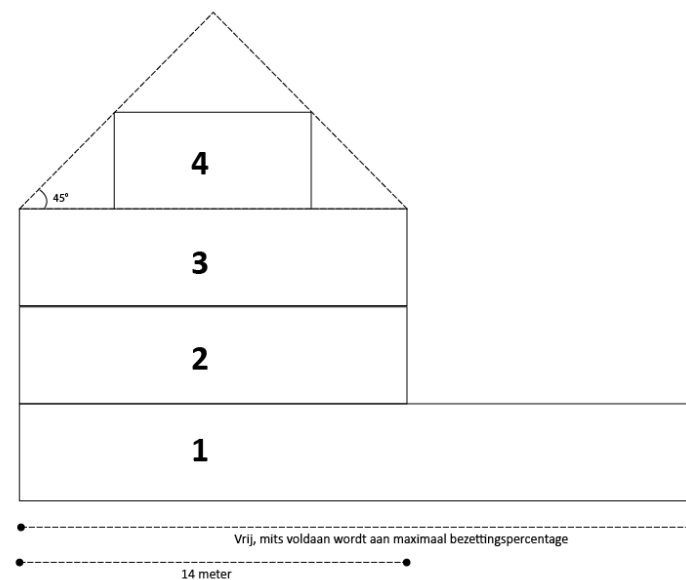


Fig.: Gabariet 3BL

- De dakvorm voor beide gabarieten is vrij te kiezen, maar moet samen met de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, de afmetingen van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen harmonieus aansluiten op aanpalende gebouwen. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, bedraagt de dakhelling

<b>1 Artikel 1 – Zone voor centrumbebouwing</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<p>minimum 35° en maximum 45° en wordt het dak uitgebouwd tot een diepte van maximum 14 meter vanaf de voorgevelbouwlijn. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Als uitzondering op de weergegeven gabarieten zijn één of meerdere dakvlakvensters en dakuitbouwen toegestaan. Ze bevinden zich op minstens 0,60m van de zijkavelgrenzen. De gezamenlijke maximumbreedte bedraagt 50% van de gevelbreedte. De bovenkant van de dakuitbouw mag niet hoger dan 4,00m boven het peil van de kroonlijst worden voorzien.</li> </ul>
		<p><b>1.2.4 Esthetische aspecten</b></p> <p>Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p> <p>Bij gebouwen die komen te palen aan een gebouw met een verschillende kroonlijst en een andere dakvorm dient een architectonisch verantwoorde overgang te worden gerealiseerd, waarbij de zichtbaar blijvende geveldelen volledig worden afgewerkt.</p>
Teneinde te vermijden dat in pandige garages worden gebruikt als bergingen, wordt verplicht een bergruimte in de woning te voorzien. Zo worden garages gebruikt voor het eigenlijke doeleinde en worden parkerende wagens niet volledig afgewenteld op de openbare ruimte.		<p><b>1.2.5 Bergruimte</b></p> <p>Elke woning dient verplicht een bergruimte te omvatten van minimaal 4 m<sup>2</sup>. Deze bergruimte kan niet samenvallen met de garage.</p>
		<p><b>1.2.6 Bijgebouwen en carports</b></p>

## 1 Artikel 1 – Zone voor centrumbebouwing

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>In de tuinen kunnen bijgebouwen en carports voorkomen, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 15% van de kaveloppervlakte bedragen, met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40m<sup>2</sup>;</li> <li>- de afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 0 meter of minimum 1 meter indien het bijgebouw niet op de perceelsgrens wordt geplaatst;</li> <li>- de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,5 meter;</li> <li>- de nokhoogte bedraagt maximaal 5 meter;</li> <li>- de dakhelling bedraagt maximaal 45°, de dakvorm is vrij;</li> </ul> <p>In de eventuele onbebouwde zijdelingse strook is een carport toegestaan, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de afstand tot de voorgevel bedraagt minimaal 2 meter achter de voorgevel;</li> <li>- de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3m, een plat dak is verplicht;</li> <li>- minimaal 2 zijdes blijven open;</li> <li>- een carport heeft een maximale oppervlakte van 21m<sup>2</sup>;</li> <li>- er kan slechts aan één zijde van de woning een carport opgetrokken worden.</li> </ul>

<b>1 Artikel 1 – Zone voor centrumbebouwing</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p><b>1.2.7 Efscheidingen</b></p> <p>Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of uit een levende haag. De maximale hoogte van de efscheiding bedraagt 2 meter.</p> <p>De zone tussen de eventueel voorkomende voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van de efscheidingen. In deze voortuinzone zijn afsluitingen toegelaten tot een maximumhoogte van 1,00 meter.</p>
		<p><b>1.2.8 Terreinophoging</b></p> <p>Terreinophogingen worden niet toegestaan, tenzij een ophoging noodzakelijk zou blijken om de waterhuishouding van het terrein te verbeteren. De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren.</p>
		<p><b>1.2.9 Garages</b></p> <p>Behoudens in geval van vernieuwbouw, hernieuwbouw of nieuwbouw, in één architecturaal geheel én indien ruimtelijk verantwoord, kunnen garagepoorten in de voorgevel enkel en slechts worden toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimum gevelbreedte van 7 meter, waarvan maximum 3.00 meter garagepoort;</li> <li>- de breedte ingenomen door garagepoorten en/of inritten, dient bij meerdere garagepoorten en/of inritten, beperkt te worden</li> </ul>

<b>1 Artikel 1 – Zone voor centrumbebouwing</b>		
<b>Richtinggevend</b>	<b>Verordenend</b>	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		tot max. 30% van de gevelbreedte.

<b>2 Artikel 2 – Woongebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</b>
		<b>2.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>
<p>Onder kleinschalige toeristische logies wordt begrepen: chambre d'hôtes, b&amp;b's,...</p> <p>Onder hinderlijke inrichtingen wordt begrepen: vrachtwagens, goederen, afval, wrakken, e.d.</p>		<p><b>2.1.1 Hoofdbestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor het oprichten van eengezinswoningen met een residentieel karakter, onder de vorm van open, halfopen of gesloten bebouwing, alsook gestapelde/geschakelde woningen en zorgwonen. Gemeenschapsfuncties worden eveneens toegelaten als hoofdbestemming, voor zover ze ondersteunend zijn aan de residentieële functie en de ruimtelijke draagkracht niet overschrijden.</p> <p>Volgende zaken zijn niet toegelaten in de zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Meergezinswoningen, met uitzondering van die percelen aangeduid met een ★;</li> <li>- Reca;</li> <li>- Stalling van hinderlijke inrichtingen;</li> <li>- Het plaatsen van vrijstaande masten en pylonen;</li> <li>- Tankstations, met uitzondering van het perceel aangeduid met ●.</li> </ul> <p><b>2.1.2 Nevenbestemming</b></p> <p>Diensten, handel, kantoren, vrije beroepen, werk- en opslagplaatsen, kleinschalige toeristische logies en kinderdagverblijven zijn toegelaten in nevenbestemming voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen en indien de uitbating ervan geen abnormale hinder en/of</p>



<b>2 Artikel 2 – Woongebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<p>risico betekent voor de omgeving. Er dient minstens één wooneenheid in het gebouw aanwezig te zijn om bovenstaande nevenfuncties te kunnen realiseren.</p> <p><b>2.1.3 Flexibele zonegrens</b></p> <p>Percelen gelegen binnen de zone van art. 2 en rechtstreeks grenzend aan de zone van art.3 kunnen (gedeeltelijk) mee opgenomen worden in deze laatste, mits uit de beschrijvende nota bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijkt dat de ontwikkeling bijdraagt tot de realisatie van een meerwaarde voor het betreffende bouwblok passend binnen de criteria van art. 3 en mits blijkt dat de ruimtelijke en functionele draagkracht niet wordt overschreden. De marge waarbinnen kan worden geopteerd om de voorschriften van de zone van art. 3 te hanteren voor aangrenzende percelen binnen de zone van art. 2 beperkt zich tot maximum 20 meter evenwijdig aan de zonegrens van art.3. Het deel van de zonegrens dat wordt verschoven dient een lengte van minstens 25 meter te hebben.</p>
		<b>2.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>
		<p><b>2.2.1 B/T &amp; Verhardingspercentage</b></p> <p>Maximaal 50% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties. Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.</p>
	Handhaven + stimuleren van open en halfopen bebouwing, voorkeur voor halfopen	<p><b>2.2.2 Inplanting</b></p> <p>De voorgevel van het gebouw dient op de voorbouwlijn op minstens 5 meter van de rooilijn te worden opgericht in aansluiting met deze van de</p>

<b>2 Artikel 2 – Woongebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	bebouwing.	<p>aangrenzende of aanpalende gebouwen.</p> <p>De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van het hoofdgebouw bedraagt minimum 3 meter voor open bebouwing. Voor halfopen bebouwing bedraagt deze aan één zijde 0 meter en aan de andere zijde minimum 3 meter. Voor gesloten bebouwing is dit logischerwijze 0 meter op beide perceelsgrenzen.</p> <p>Op hoekpercelen worden gebouwen langs alle zijdes die palen aan het openbaar domein op 5 meter van de rooilijn opgetrokken.</p>
		<p><b>2.2.3 Bouwvoorschriften</b></p> <p>Hoofdgebouwen dienen zich in te passen in het gabariet, zoals hierna weergegeven. Hierbij gelden volgende bouwvoorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De bouwhoogte bedraagt max. twee volledige bouwlagen, excl. een dakverdieping die als nuttige ruimte kan ingericht worden.</li> <li>- De bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn bedraagt maximum 20 meter op de gelijkvloerse verdieping ingeval van open bebouwing en maximum 15 meter voor koppelbouw, gesloten bebouwing en gestapelde/geschakelde woningen. Op de eerste verdieping wordt max. 12 meter diep gebouwd, exclusief terrassen en uitbouwen. Het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord (goed nabuurschap, bezonning, privacy).</li> </ul>

## 2 Artikel 2 – Woongebied

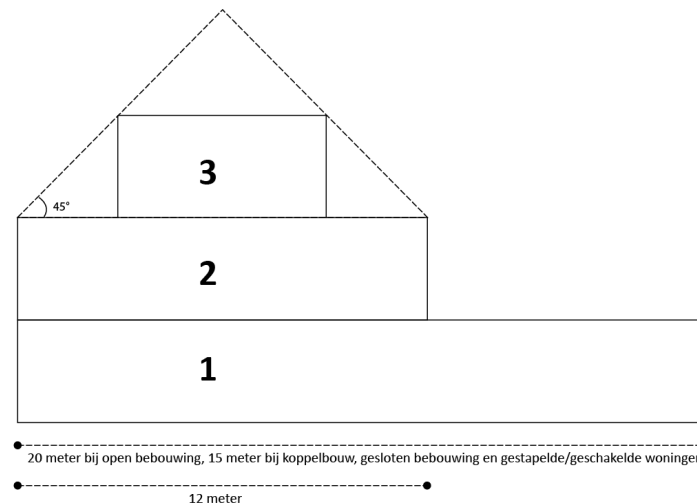
### Richtinggevend

Toelichting

### Verordenend

Stedenbouwkundige voorschriften

Essentiële aspecten



De dakvorm is vrij te kiezen, maar moet samen met de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, de afmetingen van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen harmonieus aansluiten op aanpalende gebouwen.

Indien gekozen wordt voor een hellend dak, bedraagt de dakhelling maximum 45°. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen. Één of meerdere dakvlakvensters en dakuitbouwen zijn toegestaan en bevinden zich op minstens 0,60m van de zijkavelgrenzen. De gezamenlijke maximumbreedte bedraagt 50% van de gevelbreedte. De bovenkant van de dakuitbouw mag niet hoger dan 4,00m boven het peil van de kroonlijst worden voorzien.

## 2 Artikel 2 – Woongebied

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Teneinde te vermijden dat inpandige garages worden gebruikt als bergingen, wordt verplicht een bergruimte in de woning te voorzien. Zo worden garages gebruikt voor het eigenlijke doeleinde en worden parkerende wagens niet volledig afgewenteld op de openbare ruimte.		<p><b>2.2.4 Bergruimte</b></p> <p>Elke woning dient verplicht een bergruimte te omvatten van minimaal 4 m<sup>2</sup>. Deze bergruimte kan niet samenvallen met de garage.</p>
		<p><b>2.2.5 Bijgebouwen en carports</b></p> <p>In de tuinen kunnen bijgebouwen en carports voorkomen, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 15% van de kaveloppervlakte bedragen, met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40m<sup>2</sup>;</li> <li>- de afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 0 meter of minimum 1 meter indien het bijgebouw niet op de perceelsgrens wordt geplaatst;</li> <li>- de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,5 meter;</li> <li>- de nokhoogte bedraagt maximaal 5 meter;</li> <li>- de dakhelling bedraagt maximaal 45°, de dakvorm is vrij.</li> </ul> <p>In de onbebouwde zijdelingse strook is een carport toegestaan, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de afstand tot de voorgevel bedraagt minimaal 2 meter achter de voorgevel;</li> <li>- de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 meter, een plat dak is</li> </ul>

<b>2 Artikel 2 – Woongebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		verplicht; - minimaal 2 zijdes blijven open; - een carport heeft een maximale oppervlakte van 21m <sup>2</sup> ; - er kan slechts aan één zijde van de woning een carport opgetrokken worden.
		<p><b>2.2.6 Erfscheidingen</b></p> <p>Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of uit een levende haag. De maximale hoogte van de erfscheiding bedraagt 2 meter. De zone tussen de voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van de erfscheidingen. In deze voortuinzone zijn enkel levende hagen of een gemetselde tuinmuur toegelaten met een maximale hoogte van 1.00 meter.</p> <p>De tuinen die palen aan de Vredelaan kunnen ter hoogte van de rooilijn enkel worden afgescheiden met een groene draadafsluiting en/of een levende haag.</p>
		<p><b>2.2.7 Terreinophoging</b></p> <p>Terreinophogingen worden niet toegestaan, tenzij een ophoging noodzakelijk zou blijken om de waterhuishouding van het terrein te verbeteren. De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren.</p>
		<p><b>2.2.8 Erfontsluitingen</b></p> <p>De bestaande vergunde erfontsluitingen op de Vredelaan kunnen</p>

<b>2 Artikel 2 – Woongebied</b>		
<b>Richtinggevend</b>	<b>Verordenend</b>	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		behouden blijven en eventueel worden verbreed in functie van het verhogen van de parkeercapaciteit. Er worden geen nieuwe erfonsluitingen rechtstreeks op de Vredelaan toegestaan.

<b>3 Artikel 3 – Zones voor inbreiding</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>Categorie van gebiedsaanduiding: wonen</b>
		<b>3.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>
<p>Onder kleinschalige toeristische logies wordt begrepen: chambre d'hôtes, b&amp;b's,...</p> <p>Kleinschalige recreatieve activiteiten kunnen zijn: een speelpleintje, een petanqueveldje,...</p> <p>Onder hinderlijke inrichtingen wordt begrepen: vrachtwagens, goederen, afval, wrakken, e.d.</p>	<p>Creëren van stimulerend kader voor kwalitatief en duurzaam inbreidingsproject.</p>	<p><b>3.1.1 Hoofdbestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor de inplanting van residentiële projecten met een gediversifieerde bebouwingsvorm, waarbij uitgegaan wordt van een kwalitatieve integratie van de woningen in de bestaande stadsmorfologie. Ook zorgwonen wordt toegestaan als hoofdbestemming. Op site 3 worden meergezinswoningen niet toegestaan.</p> <p>Volgende zaken zijn niet toegelaten in de zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stalling van hinderlijke inrichtingen;</li> <li>- Het plaatsen van vrijstaande masten en pylonen;</li> <li>- Tank- en servicestations.</li> </ul> <p><b>3.1.2 Nevenbestemming</b></p> <p>Diensten, kantoren, vrije beroepen, reca, werk- en opslagplaatsen en kleinschalige toeristische logies en kinderdagverblijven zijn toegelaten in nevenbestemming voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen en indien de uitbating ervan geen abnormale hinder en/of risico betekent voor de omgeving. Binnen site 1 kan ook handel als nevenbestemming worden voorzien. Aanvullend kunnen kleinschalige recreatieve activiteiten of gemeenschapsvoorzieningen in het woonproject ingepast worden.</p>

<b>3 Artikel 3 – Zones voor inbreiding</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<b>3.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN M.B.T. DE ONTWIKKELING VAN DE VOLLEDIGE ZONE</b>
<p>De algemene Inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde lay-out van het totale woonproject grafisch, vergezeld van een toelichting, weer te geven. Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar een goede oriëntatie van de woningen en een oplossing voor het parkeren. De kwaliteit van het openbaar domein staat hierbij centraal: integratie van trage wegen, een publiek pleintje, private afsluitingen, ...</p> <p>De site dient in haar geheel te worden ontworpen en ontwikkeld, teneinde een kwalitatief en coherent nieuw stadsdeel te realiseren. Hierbij is het een streven een gelijke verdeling van lasten en lusten te realiseren.</p>	<p>Inrichtingsstudie als tool om kwaliteit en duurzaamheid zichtbaar en leesbaar te maken voor de vergunningverlenende overheid.</p>	<p><b>3.2.1 Algemene inrichtingsstudie</b></p> <p>Er dient een inrichtingsstudie opgemaakt te worden wanneer een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een project wordt ingediend. Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en dient te vertrekken vanuit de bestaande stadsmorfologie.</p> <p>Specifiek voor site 2 wordt benadrukt dat deze site in zijn geheel dient te worden ontworpen en ontwikkeld. Gefaseerde realisatie is mogelijk en aangewezen.</p>
<p>Het is de bedoeling een gediversifieerde woontypologie na te streven, zodat verschillende woontypes voor een divers doelpubliek worden gerealiseerd. Dit steeds afgestemd op de specifieke oriëntatie van het perceel en de daaruit voortvloeiende private tuinruimte.</p>	<p>Garanderen van kwalitatieve en haalbare dichtheid, op schaal van de kern.</p>	<p><b>3.2.2 Aantal woningen, bouwdichtheid en typologie</b></p> <p>Het aantal woningen bedraagt minimaal 25 en maximaal 40 woningen per hectare per fase of project waarvoor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend.</p> <p>Er dient te worden gestreefd naar een gediversifieerde woontypologie, die zoveel mogelijk wordt afgestemd op de oriëntatie van de betreffende percelen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Op site 1 is de bouw van meergezinswoningen toegestaan.</li> <li>- Op site 2 is de bouw van meergezinswoningen verplicht binnen de zone met overdruk 'parkwonen'. Eengezinswoningen kunnen worden toegestaan, mits oordeelkundig ingeplant. Het maximaal</li> </ul>



<b>3 Artikel 3 – Zones voor inbreiding</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<p>aantal eengezinswoningen binnen de zone met overdruk 'parkwonen' bedraagt 10% van het totaal aantal woningen binnen deze zone. Op de zone zonder overdruk worden verplicht grondgebonden eengezinswoningen gerealiseerd.</p> <p>- Op site 3 zijn enkel grondgebonden eengezinswoningen toegestaan.</p>
<p>Op publieke groene ruimtes kunnen speelvoorzieningen worden gesitueerd, maar kan ook bv. aan waterbuffering worden gedaan via de realisatie van wadi's e.d. Daarnaast kunnen zo mogelijk bestaande kwalitatieve groenelementen, zoals hoogstambomen, worden behouden.</p> <p>'Eventuele eengezinswoningen': cfr. art. 3.2.2 worden in beperkte mate eengezinswoningen toegestaan binnen de zone met overdruk 'parkwonen'.</p>	<p>Verplicht aandeel onverhard en onbebouwd laten, zodat regenwater op natuurlijke wijze kan infiltreren. Stimuleren van realisatie van bruikbare publieke groene ruimte en kwalitatieve private buitenruimte.</p>	<p><b>3.2.3 B/T &amp; Verhardingspercentage</b></p> <p><b>Voor site 1 gelden volgende bepalingen:</b> Maximaal 60% van de zone waarvoor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend kan bebouwd worden. Minstens 20% dient onverhard en onbebouwd te blijven en te worden ingericht als groenzone. Private buitenruimtes worden zoveel mogelijk op het zuiden of het zuidwesten georiënteerd.</p> <p><b>Voor site 2 gelden volgende bepalingen:</b> Maximaal 30% van de zone waarvoor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend kan bebouwd worden, met uitzondering van de zone met overdruk parkwonen, die voor maximaal 15% kan worden bebouwd. Bovendien dienen de meergezinswoningen binnen deze zone met overdruk parkwonen als meerdere afzonderlijke gebouwen te worden opgevat. Er worden minimum drie en maximum vier meergezinswoningen opgetrokken binnen de bestemmingszone, naast de eventuele eengezinswoningen.</p> <p>Minstens 35% van de totale oppervlakte van site 2 wordt ingericht als publiek groengebied. Dit publiek groengebied dient te worden gesitueerd in de zone met <b>overdruk 'parkwonen'</b>. Binnen deze zone wordt immers een ontwikkeling met meergezinswoningen en in beperkte mate eengezinswoningen in een groene omgeving beoogd. Binnen dit</p>

<b>3 Artikel 3 – Zones voor inbreiding</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>groengebied dient ook de waterbuffer te worden gerealiseerd (zie art. 3.2.7). Er dient gestreefd naar een maximaal behoud van de aanwezige groenelementen.</p> <p><b>Voor site 3 gelden volgende bepalingen:</b> Maximaal 35% van de zone waarvoor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend kan bebouwd worden. Minstens 10% dient onverhard en onbebouwd te blijven en ingericht te worden als publiek groengebied.</p> <p>De publieke groenzones dienen zoveel mogelijk samenhangend te worden ingeplant en ingericht, zodat grote oppervlaktes publiek groen worden gerealiseerd in plaats van verspreid snippergroen. Enkel dergelijke substantiële oppervlaktes worden meegerekend in het aandeel van verplicht te realiseren publiek groen. De publieke groenzones worden kwalitatief ingericht, bij voorkeur met inheems plantgoed.</p> <p>Het waterbergend vermogen van de volledige bestemmingszone mag door de inrichting ervan niet worden verminderd.</p>
		<p><b>3.2.4 Inplanting en configuratie van de kavels</b></p> <p>De inplanting en configuratie van de kavels is vrij binnen de zone, mits aangetoond wordt dat rekening is gehouden met optimale privacy, oriëntatie en goed nabuurschap van de percelen in aanpalende zones.</p>
Aanknopingspunten voor gemotoriseerd verkeer kunnen per site worden voorzien vanaf bepaalde straten. Er wordt geen ontsluiting rechtstreeks op de Vredelaan toegelaten.	<p>Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer niet via de Vredelaan.</p> <p>Ontsluiting voor zacht verkeer zoveel mogelijk</p>	<p><b>3.2.5 Ontsluiting</b></p> <p><b>Voor site 1 gelden volgende bepalingen:</b> De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer dient volledig te worden voorzien via de Rijselstraat, de Gitsstraat en/of de Kortemarkstraat. Er dient te worden gestreefd naar een verbinding voor zachte weggebruikers tussen de</p>

<b>3 Artikel 3 – Zones voor inbreiding</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	gescheiden houden.	<p>Rijselstraat en de Kortemarkstraat/Gitsstraat.</p> <p><b>Voor site 2 gelden volgende bepalingen:</b> De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer dient volledig te worden voorzien via de Gitsstraat en de Kortemarkstraat. Het is verboden (delen van) het projectgebied rechtstreeks te ontsluiten op de Vredelaan.</p> <p><b>Voor site 3 gelden volgende bepalingen:</b> De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer dient volledig te worden voorzien via de Rijselstraat. Het is verboden (delen van) het projectgebied rechtstreeks te ontsluiten op de Vredelaan.</p> <p><b>Voor de volledige bestemmingszone geldt:</b> bijkomende verbindingen voor traag verkeer en doorsteken moeten worden ingebouwd.</p>
Teneinde de beeldkwaliteit van de projectzone te bewaken en ervoor te zorgen dat het openbaar domein niet vol staat met geparkeerde wagens, is het een streven het parkeren zoveel mogelijk inpandig te voorzien. Dit is echter geen verplichting.		<p><b>3.2.6 Garages-parkeren</b></p> <p>Binnen de zone met overdruk 'parkwonen' kan de parkeerbehoefte onder de gebouwen worden opgevangen. Een ondergrondse of halfondergrondse laag wordt niet meegerekend als bouwlaag bij de bepaling van de maximale bouwhoogte (zie art. 3.3.1). Als alternatief kan men er ook voor opteren om het parkeren op de gelijkvloerse laag, maar wel onder het gebouw te situeren. Deze wordt dan wel als bouwlaag meegerekend. Parkeren op maaiveldniveau, niet onder het gebouw, wordt eveneens toegestaan.</p>
De waterhuishouding is een zeer belangrijk item in het plangebied en in het bijzonder op site 2.		<p><b>3.2.7 Waterhuishouding</b></p> <p>Voor site 2 dient men een vertraagde afvoer van maximum 5 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van minimaal 410 m<sup>3</sup> onder de vorm van een collectieve open buffer te realiseren. Deze waterbuffer dient te worden gerealiseerd</p>

### 3 Artikel 3 – Zones voor inbreiding

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Deze moeten worden omgezet in een goed ontwerp dat beantwoord aan de doelstellingen en visie van het RUP. Op die manier kan de waterbuffering niet enkel een meerwaarde betekenen voor de beveiliging van de woningen tegen wateroverlast, maar moet ze ook een surplus bieden voor het alledaagse leven binnen de nieuwe wijk en de omliggende woningen. De waterbuffering dient ingepast te worden in de groenstructuur.</p> <p>De voorwaarden van de nutsmaatschappijen en de provincie moeten hierbij worden nagevolgd. De ontwikkeling dient daarnaast rekening te houden met het project van Aquafin/Infrac dat het gebied doorkruist. Er zal een nieuwe erfdienstbaarheid ten behoeve van een Aquafin-/Infracleiding worden gelegd door het gebied.</p> <p>Ook de verbinding voor de hemelwaterafvoer tussen de verkaveling en de waterloop dient door de initiatiefnemer gerealiseerd te worden.</p>		<p>binnen de zone met overdruk 'parkwonen'.</p> <p>Er dient eveneens rekening te worden gehouden met de verscheidene in- en uitlaten van bestaande grachten en riolering van de aanpalende percelen en straten. Deze kunnen enkel gesupprimeerd worden indien dit geen negatieve invloed heeft op de huidige bestaande waterhuishouding. De huidige bufferfunctie voor de omliggende percelen dient immers ook te worden behouden in het gebied. Ook de niveauverschillen met de omliggende percelen moeten worden bekeken.</p> <p>Een gunstig stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige en/of verkavelingsvergunning in de zone voor inbreiding, op het grafisch plan aangeduid met de benaming "site 2" kan slechts verleend worden voor zover met de vergunningsaanvraag aangetoond wordt dat voldaan wordt aan volgende bindende voorwaarde: de aanvraag voor het oprichten van één of meerdere nieuwe gebouwen dient eveneens betrekking te hebben op de realisatie van de hierboven beschreven noodzakelijke waterbuffer. Deze waterbuffer dient bovendien eerst te worden gerealiseerd, vooraleer kan gestart worden met de realisatie van de gebouwen binnen de volledige site 2. De waterbuffer dient multifunctioneel te zijn: bij droog weer dient deze voor andere functies te kunnen worden aangewend.</p>
		<p><b>3.3 BOUWVOORSCHRIFTEN</b></p>
		<p><b>3.3.1 Bouwhoogte &amp; dakvorm</b></p> <p>De bouwhoogte bedraagt in het geval van een hellend dak max. twee volledige bouwlagen, excl. een dakverdieping die als nuttige ruimte kan ingericht worden. Indien wordt gekozen voor een plat dak, kunnen drie bouwlagen worden gerealiseerd.</p>

### 3 Artikel 3 – Zones voor inbreiding

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>De dakvorm is vrij te kiezen, maar moet samen met de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, de afmetingen van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen harmonieus aansluiten op aanpalende gebouwen.</p> <p>Indien gekozen wordt voor een hellend dak, bedraagt de dakhelling maximum 45°. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen. Één of meerdere dakvlakvensters en dakuitbouwen zijn toegestaan en bevinden zich op minstens 0,60m van de zijkavelgrenzen. De gezamenlijke maximumbreedte bedraagt 50% van de gevelbreedte. De bovenkant van de dakuitbouw mag niet hoger dan 4,00m boven het peil van de kroonlijst worden voorzien.</p> <p>In geval van gesloten of halfopen bebouwing is de eerst vergunde woning richtinggevend.</p> <p>Binnen de <b>zone met overdruk 'parkwonen'</b> geldt een maximale bouwhoogte van vier bouwlagen voor de meergezinswoningen. Minimaal de helft van het bouwvolume opgetrokken onder de vorm van meergezinswoningen dient echter een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen te respecteren. De dakvorm van de meergezinswoningen is verplicht plat. De eengezinswoningen in de zone met overdruk 'parkwonen' hebben een maximale bouwhoogte in het geval van een hellend dak van max. twee volledige bouwlagen, excl. een dakverdieping die als nuttige ruimte kan ingericht worden. Indien wordt gekozen voor een plat dak, kunnen drie bouwlagen worden gerealiseerd.</p>
Teneinde maximaal te stimuleren dat inpandige garages niet worden gebruikt als bergingen, wordt verplicht een bergruimte in de woning voorzien. Zo worden garages gebruikt voor het eigenlijke doeleinde en worden parkerende wagens niet volledig afgewenteld		<p><b>3.3.2 Bergruimte</b></p> <p>Elke woning dient verplicht een bergruimte te omvatten van minimaal 4 m<sup>2</sup>. Deze bergruimte kan niet samenvallen met de garage.</p>

### 3 Artikel 3 – Zones voor inbreiding

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
op de openbare ruimte.		<p><b>3.3.3 Bijgebouwen en carports</b></p> <p>In de tuinen kunnen bijgebouwen en carports voorkomen, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 15% van de kaveloppervlakte bedragen, met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40m<sup>2</sup>;</li> <li>- de afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 0 meter of minimum 1 meter indien het bijgebouw niet op de perceelsgrens wordt geplaatst;</li> <li>- de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,5 meter;</li> <li>- de nokhoogte bedraagt maximaal 5 meter;</li> <li>- de dakhelling bedraagt maximaal 45°, de dakvorm is vrij;</li> </ul> <p>In de eventuele onbebouwde zijdelingse strook is een carport toegestaan, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de afstand tot de voorgevel bedraagt minimaal 2 meter achter de voorgevel;</li> <li>- de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3m, een plat dak is verplicht;</li> <li>- minimaal 2 zijdes blijven open;</li> </ul>

<b>3 Artikel 3 – Zones voor inbreiding</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- een carport heeft een maximale oppervlakte van 21m<sup>2</sup>;</li> <li>- er kan slechts aan één zijde van de woning een carport opgetrokken worden.</li> </ul>
		<p><b>3.3.4 Erfscheidingen</b></p> <p>Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of uit een levende haag. De maximale hoogte van de erfscheiding bedraagt 2 meter.</p> <p>De zone tussen de eventueel voorkomende voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van de erfscheidingen. In deze voortuinzone zijn erfscheidingen toegelaten met een maximale hoogte van 1.00 meter.</p> <p>De tuinen die palen aan de Vredelaan kunnen ter hoogte van de rooilijn enkel worden afgescheiden met een groene draadafsluiting en/of een levende haag.</p>
		<p><b>3.3.5 Terreinophoging</b></p> <p>Terreinophogingen worden niet toegestaan, tenzij een ophoging noodzakelijk zou blijken om de waterhuishouding van het terrein te verbeteren. De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren.</p>

<b>4 Artikel 4 – Zone voor handel</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</b>
		<b>4.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>
		<p><b>4.1.1 Hoofdbestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor het oprichten van detailhandel met inbegrip van grootwarenhuizen. Gemeenschapsfuncties worden eveneens toegelaten als hoofdbestemming, voor zover ze de ruimtelijke draagkracht niet overschrijden.</p> <p>Volgende zaken zijn niet toegelaten in de zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stalling van hinderlijke inrichtingen;</li> <li>- Tank- en servicestations</li> </ul> <p><b>4.1.2 Nevenbestemming</b></p> <p>Alle voorzieningen noodzakelijk voor de goede werking van de handelsfunctie, inclusief de nodige wegenis in functie van bereikbaarheid, ontsluiting en parkeren.</p>
		<b>4.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>
		<p><b>4.2.1 B/T &amp; Verhardingspercentage</b></p> <p>Maximaal 35% van de zone kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties. Minstens 15% van de zone dient onverhard en onbebouwd te blijven.</p>



## 4 Artikel 4 – Zone voor handel

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p><b>4.2.2 Inplanting</b></p> <p>De inplanting is vrij binnen de bestemmingszone, voor zover wordt rekening gehouden met volgende bouwvrije stroken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 6 meter t.o.v. de zonegrenzen met de aanpalende zone voor openbaar domein (art. 5);</li> <li>- Minimum 8 meter t.o.v. de zonegrenzen met de aanpalende woonzones (art. 1 en 2).</li> </ul> <p>De bouwvrije stroken palend aan de woonzones worden ingericht als groene ruimte. Deze groene ruimte dient de functie van visuele buffer in te vullen onder de vorm van een dicht groenscherm, met een hoogte van minimum 2 meter een dikte van minimum 3 meter. Deze stroken kunnen in geen geval worden gebruikt in functie van ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer of voor het stapelen of opslaan van goederen in open lucht.</p> <p>De bouwvrije stroken palend aan het openbaar domein worden eveneens groen ingericht, maar kunnen indien noodzakelijk voor de goede werking van de handelsfunctie worden ingericht als wegenis in functie van bereikbaarheid, ontsluiting en parkeren.</p> <p>Bij de inrichting van de bouwvrije stroken staat een kwalitatieve relatie met de omgeving voorop. Een beplantingsstudie zal deel uitmaken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Deze beplantingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p>

<b>4 Artikel 4 – Zone voor handel</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<p><b>4.2.3 Bouwhoogte &amp; dakvorm</b></p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximaal 8,00 m. Technische installaties op het dak worden niet meegerekend binnen de maximale bouwhoogte en dienen van het zicht te worden onttrokken.</p> <p>De dakvorm is verplicht plat.</p>
Bijgebouwen die verband houden met de hoofdactiviteit van het bedrijf: schuilhokken voor winkelwagens, fietsstalling, ...		<p><b>4.2.4 Bijgebouwen</b></p> <p>Bijgebouwen die verband houden met de hoofdactiviteit van het bedrijf zijn toegestaan, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 15% van de kaveloppervlakte bedragen;</li> <li>- de afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 0 meter of minimum 1 meter indien het bijgebouw niet op de perceelsgrens wordt geplaatst;</li> <li>- de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3meter;</li> <li>- een plat dak is verplicht;</li> <li>- de afstand tot de rooilijn bedraagt minimaal 7 meter;</li> <li>- minimaal 2 zijdes blijven open;</li> </ul>
		<p><b>4.2.5 Erfscheidingen</b></p> <p>Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of uit een levende haag en kan</p>

<b>4 Artikel 4 – Zone voor handel</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		samenvallen met de groenbuffer zoals gedefinieerd onder art. 4.2.2. De maximale hoogte van de erfscheiding bedraagt 2 meter, met uitzondering van erfscheidingen ter hoogte van de rooilijn. Daar bedraagt de maximale hoogte 1,00 meter.
		<b>4.2.6 Terreinophoging</b> Terreinophogingen worden niet toegestaan, tenzij een ophoging noodzakelijk zou blijken om de waterhuishouding van het terrein te verbeteren. De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren.
		<b>4.2.7 Ontsluiting</b> De zone voor handel kan op maximaal drie plaatsen worden ontsloten naar de aanpalende openbare wegen.
		<b>4.2.8 Parkeren</b> Men dient steeds te voorzien in de eigen gegenereerde parkeerbehoefte op het eigen terrein.
		<b>4.2.9 Erfontsluitingen</b> De bestaande erfontsluitingen op de Kortemarkstraat kunnen behouden blijven. Mocht blijken dat een in- en/of uitrit via de Karel De Ghelderelaan de gehele ontsluiting van de site en haar omgeving ten goede komt, dan kan dit gerealiseerd worden.

## 5 Artikel 5 – Zone voor openbaar domein

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur</b>
		<b>5.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut: elektriciteitscabines, telefooncabines, (bus)schuilhokjes,...		Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en pleinen en de daarbij horende functies van openbaar nut, zoals inrichtingen voor openbaar vervoer, straatmeubilair en verlichting. Binnen deze zone zijn eveneens gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut toegelaten, voor zover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruiker niet hinderen. Concessies zijn toegestaan.
In het tracé van de Rijselstraat en de Vredelaan zijn ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen. Bij werken in de nabijheid van deze nutsleidingen dienen de richtlijnen van de beheerder en de wettelijke bepalingen strikt te worden nageleefd.		
		<b>5.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>
		Volgens de voorschriften van de bevoegde overheid. De ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein en het verblijfskarakter dienen hierbij centraal te staan.

<b>6 Artikel 6 – Zone voor openbaar groen</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<b>Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen, subcategorie parkgebied</b>
		<b>6.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>
De reeds aanwezige openbare groene ruimte wordt bevestigd, zodat deze waardevolle speel- en verblijfsruimte in de wijk niet verloren kan gaan.		De zone is bestemd voor de aanleg van openbare groenzones. De bestemming heeft betrekking op het inrichten van groene ruimten en beplanting, het voorzien van straatmeubilair, het realiseren van de noodzakelijke toegangen en ontsluiting voor niet gemotoriseerd verkeer als het aanleggen van nutsvoorzieningen en leidingen. Daarnaast zijn vormen van zachte recreatie toegelaten.
		<b>6.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deze zones worden ingericht als groene ruimte onder de vorm van graspartijen, bloemenweide, streekeigen hoog- en laagstammig groen, waterpartijen, sport- en speelvoorzieningen, verhardingen in kleinschalige, waterdoorlatende materialen en alle werken die de verblijfskwaliteit of de zachte buurtrecreatie bevorderen.</li> <li>- Binnen het openbaar domein gevormd door de openbare groene ruimten kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden.</li> <li>- Het realiseren van verhardingen is toegelaten in de openbare groene ruimten, met een maximale verhardingsgraad van 10%.</li> <li>- Bij het verharderen van terreinen en voor de aanleg van voetwegen en fietspaden wordt gestreefd naar een kwalitatieve aanleg, waarbij het gebruik van waterdoorlatende materialen wordt vooropgesteld.</li> <li>- In deze zone kunnen nieuwe gebouwen worden ingeplant in functie van openbaar nut, berg- en schuilruimtes en sport- en</li> </ul>

**6 Artikel 6 – Zone voor openbaar groen**

<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>jeugdverenigingen. Waterbouwkundige constructies zijn evenzeer toegestaan. De totaal ingenomen bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10% van de zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reliëfwijzigingen worden toegestaan, indien te verantwoorden vanuit het ruimtegebruik of het esthetisch karakter.</li> <li>- Het betreft een bouwvrije zone waarin geen gebouwen, parkings noch private wegen kunnen worden gerealiseerd. Het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen, enz. is tevens verboden.</li> </ul>

<b>7    <i>Indicatief tracé: ingebuisde Koebeek</i></b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<b>Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</b>
		<b>7.1    INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>
		Het tracé duidt de huidige, ingebuisde loop van de Koebeek aan op het grafisch plan. Langs dit tracé zal een erfdienstbaarheid ten behoeve van de afwateringsfunctie komen te liggen. Er zal ook nog een nieuwe buis naast de bestaande worden aangelegd om hoger gelegen gebieden af te wateren.

<b>8    <i>Indicatief tracé voor zacht verkeer</i></b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<b>Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</b>
		<b>8.1    INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>
In het kader van maximale toegankelijkheid en doorwaadbaarheid worden tracés voor de zachte weggebruiker aangeduid. Ze organiseren een circuit dat voor meer beweging zorgt doorheen het plangebied en meer sociale controle, alsook een aanzienlijke (verkeersveilige) verkorting van het traject van een fietser of voetganger. Bijgevolg betekenen deze paden een grote meerwaarde voor het plangebied, maar ook in relatie tot de directe omgeving ervan.	Scheiden van zacht verkeer t.o.v. gemotoriseerd verkeer + voorrang geven aan fietsers en voetgangers.	De gronden opgenomen in het tracé worden ingericht in functie van zacht verkeer (fietsers, voetgangers, ...). Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend.  De fiets- en voetgangersverbinding heeft een minimale vrije breedte van 2m. De nodige inrichtingsmaatregelen dienen getroffen te worden zodat de weg niet door gemotoriseerd verkeer gebruikt kan worden.  De inrichting en het materiaalgebruik van de as wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. Langsheen het tracé is het aanbrengen van bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen en straatmeubilair, etc. toegestaan.



<b>9 Indiatieve aanduiding: ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<b>Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</b>
		<b>9.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>
De vooropgestelde ontsluitingspunten voor de inbreidingszones worden weergegeven via een indicatieve aanduiding die de locatie vastlegt, maar nog steeds flexibiliteit biedt. Het aangeduide punt kan immers over een afstand van 15 meter uit zijn as verschuiven in beide richtingen langs de weg waarop ontsloten dient te worden.		Ter hoogte van dit ontsluitingspunt, weergegeven met een indicatieve aanduiding op het grafisch plan, wordt de te realiseren weg in functie van de projectzone in kwestie aangesloten op het bestaande wegennet. De exacte locatie kan 20m verschuiven in beide richtingen t.o.v. het op het grafisch plan aangeduide punt.

<b>10 Indicatief tracé voor gemotoriseerd verkeer</b>		
<b>Richtinggevend</b>		<b>Verordenend</b>
<b>Toelichting</b>	<b>Essentiële aspecten</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<b>Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</b>
		<b>10.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>
Het tracé heeft als doelstelling enkele delen van percelen ten zuiden van site 2 te ontsluiten. Hiertoe wordt de bestaande aanzet vanaf de Gitsstraat ingeschakeld. Enkel de gronden gelegen binnen art. 2 'woongebied' kunnen ontsloten worden via deze wegenis.		Ter hoogte van dit tracé dient een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer te worden gerealiseerd, als doortrekking van de bestaande aanzet vanaf de Gitsstraat, louter ter ontsluiting van de gronden gelegen binnen art. 2 'woongebied'. De wegbreedte dient hierbij minstens 6 meter te bedragen.

11 Specifieke aanduiding: bouwkundig erfgoed		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.
		<b>11.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>
<p>Het betreft de items opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, die op vandaag nog bewaard zijn gebleven. Met een letteraanduiding wordt gespecificeerd of het item bewaard moet blijven, dan wel of vervangbouw mits behoud van bepaalde kwaliteiten of volledige afbraak mogelijk is.</p> <p>Items uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed die geen letteraanduiding hebben gekregen op het grafisch plan, hebben een geringe waarde en kunnen worden afgebroken.</p>		<p>Historisch waardevolle gebouwen zijn beeldbepalend voor het straatbeeld en getuigen van een bepaalde periode. Deze gebouwen worden op het grafisch plan aangeduid met een letteraanduiding.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Categorie A:</b> zeer waardevol op gebouwniveau (kan niet gesloopt worden), volledig bewaren, authenticiteit primeert.</li> <li>- <b>Categorie B:</b> waardevol pand, enkel af te breken als het vervangen wordt door een pand met evenwaardige belevingswaarde.</li> <li>- <b>Categorie C:</b> waardevol straatgeheel, enkel af te breken indien het geheel vervangen wordt door een geheel met evenwaardige belevingswaarde (hieronder vallen bv. ook symmetrische koppelwoningen).</li> </ul> <p>Uitbreidingen dienen esthetisch en harmonisch te passen bij bestaande bebouwing. Beeldbepalende elementen in de configuratie dienen maximaal behouden te worden. Uitzondering is mogelijk in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Bij vergunningsaanvragen moet in de motivatienota worden verduidelijkt hoe wijzigingen ten goede komen aan de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>De vergunningverlenende instantie kan in geval dat een gebouw structurele gebreken vertoont, toelaten om het gebouw te vervangen door een nieuwbouw met een maximale toename van 25% in grondoppervlakte, ten aanzien van de oorspronkelijke bebouwing. Bij vergunningsaanvragen moet in de motivatienota worden verduidelijkt</p>

		welke structurele gebreken het behoud van het gebouw verhinderen.
--	--	---