

2. Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

2.1. Algemeen

2.1.1. Begrippen

bezettingsgraad

De verhouding van de bebouwde oppervlakte van het deel van het perceel binnen een welbepaalde zone t.o.v. het volledige deel van het perceel binnen diezelfde zone.

bouwhoogtes

De hoogte van de kroonlijst wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot de bovenkant van de kroonlijst. De hoogte van de nok wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot aan de nok. Het referentiepeil ligt tussen 0 m en maximum 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein ter hoogte van de bestaande of ontworpen wegas. Dit geldt niet voor afwijkende bestaande toestandsituaties.

duurzame materialen

Een duurzaam materiaal heeft een lange levensduur in open lucht mits het voorgeschreven onderhoud.

fun- en runshopping

Bij funshoppen wordt het winkelen beschouwd als een meer ontspannende activiteit en gebeurt het parkeren op (een) centrale parking(s).

Bij runshopping ligt de nadruk op het aankopen van noodzakelijke dagelijkse goederen. De goede bereikbaarheid van de winkels en voldoende parkeermogelijkheid dicht bij de handelszaken spelen een belangrijke rol bij het runshoppen.

Funshoppingwinkels zijn detailhandelszaken met een productengamma in de sfeer van niet-dagelijkse goederen met de focus op speciaalzaken van specifieke niches.

gabariet

Buitenomtrek van de verticale doorsnede van een gebouw, loodrecht op voorgevel.

voorgevel

Elke gevel die paalt aan of zichtbaar is vanuit openbaar

We denken o.a. aan kinderkleding, kledingaccessoires, geschenkenwinkel, goederen in persoonlijke verzorging,...

domein of een ruimte met openbaar karakter.

2.1.2. Beoordeling van vergunningsaanvragen

Om vergunningsaanvragen op een adequate manier te kunnen beoordelen en om de privacy en het wooncomfort van zowel de bewoners als de omwonenden te vrijwaren, is het noodzakelijk dat de aanvrager duidelijk maakt:

- op welke manier het gebouw ingepast wordt in het straatbeeld,
- op welke manier de parkeerproblematiek wordt aangepakt,
- hoe de aansluiting op aanpalende gebouwen wordt opgevat,
- op welke manier de niet bebouwde perceelsdelen worden ingericht,
- hoe de privacy van omwonenden wordt gegarandeerd,
- op welke manier kwalitatieve woongelegenheden (m.b.t. bezonning, inkijk, voldoende ruimte) worden gerealiseerd.
- Op welke manier de energetische impact van de bebouwing zo minimaal mogelijk wordt gehouden.

De stedenbouwkundige aanvragen en verkavelingsaanvragen zullen niet alleen getoetst worden aan de numerieke voorschriften maar tevens aan de opgesomde criteria.

Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht doch als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.

Bij de beoordeling van ieder project binnen de projectzone zal de draagkracht van de onmiddellijke omgeving het belangrijkste beoordelingscriterium zijn.

2.1.3. Specifieke projectzone

Bij het indienen van de eerste vergunningsaanvraag die betrekking heeft op één of meerdere percelen binnen deze zone, dient verplichtend een informatieve inrichtingsstudie voor gans deze zone gevoegd te worden. Bij

Deze zone bevat enkele grootschalige percelen waardoor verwacht mag worden dat hier vergunningsaanvragen voor grootschalige woningbouw zullen ingediend worden. Om deze aanvraag op een adequate manier te kunnen aftoetsen aan de op dat moment bestaande en

gefaseerde ontwikkeling geeft de aanvrager aan hoe de verdere invulling van de projectzone mogelijk blijft. De uitgewerkte inrichtingsstudie dient minimaal volgende elementen te bevatten:

- Inpassing van het project in de bestaande omgeving
- Toekomstvisie van de omgeving (rekening houdend met de diverse nabestemmingen van de verschillende zones) waarin aangetoond wordt dat het project waarvoor een vergunningsaanvraag wordt ingediend, geen toekomstige ontwikkelingen hypothekeert
- De tracés van de wegen en de inrichting van het openbaar domein inclusief het materiaalgebruik en de te realiseren groenaanplantingen
- De grenzen tussen openbaar en privaat domein
- De geplande ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer en doorgangen voor zwak verkeer
- De parkeermogelijkheden en garages op privaat en openbaar domein
- Het type woningen, de inplanting en het gabariet ervan
- Het gepland aantal te realiseren wooneenheden (min. 25/ha)
- De mogelijke inrichtingen van de niet-bebouwde perceelsdelen

2.1.4. Waardevol bouwkundig erfgoed

Items uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed: de bestaande waardevolle gebouwen, die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zijn op het plan bestaande juridische toestand en bestemmingsplan 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:

- de samenhang van het gebouw en de architecturale eenheid;
- de integratie in het straatbeeld en de omgeving;

Toelichting

nog te verwachten toekomstige ontwikkelingen wordt de opmaak van een inrichtingsstudie opgelegd.

Deze inrichtingsstudie bezit enkel een informatief karakter dat de overheid toelaat het aanvraagdossier te beoordelen.

Bij de opmaak van de inrichtingsstudie en de beoordeling van de vergunningsaanvraag dient rekening gehouden te worden met de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van de diverse zones in deze projectzone.

- 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);
- het materiaalgebruik;
- bij bouwwerken aan de historische gebouwen zelf dient het gevelaspect en het architecturaal voorkomen optimaal te worden bewaard. Voor de aangelande gebouwen en percelen zij de historische panden bepalend voor wat betreft hun gabariet en hun ruimtelijk voorkomen.

2.1.5. Werken van algemeen belang

In iedere zone van het RUP is het oprichten van constructies voor nutsvoorzieningen en/of waterbuffering toegestaan, zonder dat de eigenlijke functie van de bestemming in het gedrang komt.

2.1.6. Ondergrondse parking

In iedere zone van het RUP is de aanleg van een ondergrondse parking toegestaan, op voorwaarde dat de bovengrondse ontwikkeling van de zone volgens de desbetreffende voorschriften mogelijk is.

2.1.7. Bestaande functies

Bestaande functies die na inwerkingtreding van het RUP zonevreemd zouden zijn, kunnen op hun huidige plaats behouden blijven. Beperkte instandhoudingswerken aan gebouwen waarin deze zonevreemde functies gehuisvest zijn, zijn toegelaten zonder een functiewijziging. Bij ingrijpende verbouwingswerken dient een functiewijziging doorgevoerd te worden om te voldoen aan de bestemmingsvoorschriften van dit RUP.

2.1.8. Hoogspanningsinstallaties

Er zijn ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen de Zuidstraat, in het openbaar domein.

Geen enkel grondwerk, bestrating of ander werk mag in de omgeving van een ondergrondse elektrische kabel uitgevoerd worden

Deze voorwaarden worden opgelegd door de maatschappij Elia Asset nv, die beheerder is van het Belgische hoogspanningsnet en in het bijzonder van de ondergrondse hoogspanningskabels 36.124 (Lichtervelde – Torhout WVEM – 36 kV) en 36.269 (Lichtervelde – Torhout – 36 kV), die gelegen zijn in de Zuidstraat.

zonder voorafgaand de eigenaar van de grond, de overheid die de eventueel gebruikte openbare weg beheert en de beheerder van de kabel te raadplegen. Het al dan niet aanwezig zijn van merktekens, voorzien in artikel 188, geeft geen vrijstelling van deze raadpleging.

Afgezien van deze raadpleging mag met de uitvoering van een werk slechts begonnen

worden na lokalisatie van de kabels.

Zonder dat de aannemer en de beheerder van de kabel voorafgaand overeengekomen zijn over de in acht te nemen voorwaarden, mag men geen gebruik maken van machines of mechanisch gereedschap in een zone tussen twee verticale vlakken op een afstand van 50 cm aan weerszijden van de kabel.

Ingeval bij de uitvoering van werken een kabel beschadigd zou worden, dient dit onmiddellijk gemeld te worden aan de beheerder om bijkomende schade te

voorkomen. De kabels mogen niet ondergraven noch gemanipuleerd worden. Het verwijderen van de beschermplaten is verboden.

Vlaktbij de ondergrondse leidingen mag geen diepwortelende begroeiing komen.

2.1.9. Op te heffen voorschriften

Voorschriften en bepalingen van zones van volgende BPA's die binnen het plangebied liggen, komen te vervallen bij goedkeuring van onderhavig RUP:

- BPA Centrum Zuidkant (MB 26/02/1985)
- BPA Centrum Zuid (MB 07/09/1994)
- BPA De Gheldere Zuid (MB 15/03/2000)

Bv. door waterinsijpeling

Voor een ophijsting over welke zones het gaat, wordt verwezen naar 1.10.

2.2. Zone 1: zone voor gesloten bebouwing

Toelichting

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding: "wonen".

2.2.1. Bestemming

Woongelegenheden, zowel ééngesluiswoningbouw als meergezinswoningbouw is toegelaten. Per woongelegenheid zijn er 1 autostelplaats (garage, carport of ondergrondse parking) en minimum 1 fietsstalplaats per enkele slaapkamer (2 per dubbele slaapkamer) verplicht, maar de vergunningverlenende overheid kan hierop gemotiveerde afwijkingen toestaan.

Het uitoefenen van functies, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, en dienstverlening is toegelaten indien complementair aan het wonen. Handelsfuncties, horeca, dancings, service- en tankstations zijn niet toegelaten. Alle complementaire functies moeten ondergeschikt en gekoppeld blijven aan de woonfunctie, met een totale maximale vloeroppervlakte die niet meer mag bedragen dan 100 m².

Op de locaties die op het plan als dusdanig zijn aangeduid dient er een doorgang met minimale breedte van 2.00m voorzien te worden.

2.2.2. Inrichtingsvoorschriften

2.2.2.1 Algemeen:

Binnen de zone (excl. de aangeduide deelgebieden) dienen minimaal 21 woongelegenheden voorzien te worden. Dit betekent dat een dichtheid van minimaal 89 woningen per ha dient te worden nagestreefd.

Binnen het aangeduid deelgebied A dienen minimaal 18 woongelegenheden voorzien te worden. Dit betekent dat een dichtheid van minimaal 164 woningen per ha dient te worden nagestreefd.

Binnen het aangeduid deelgebied B dienen minimaal 26 woongelegenheden voorzien te worden. Dit betekent dat een dichtheid van minimaal 184,53 woningen per ha dient te worden nagestreefd.

Bij de inrichting van het gebied in deelfases dienen steeds de nodige

Een te beperkte gevelbreedte kan een reden zijn om een afwijking op dit voorschrift toe te laten.

De complementaire functies worden toegelaten om een maximale verweving van functies te verkrijgen.

Om de toegankelijkheid en de sociale veiligheid van het binnengebied te kunnen garanderen worden er een minimaal aantal bestaande doorgangen opgelegd. Niets belet om bij toekomstige projecten nog meer doorgangen te voorzien.

Dit is het behoud van de bestaande dichtheid. Meer uitleg over de bepaling van de dichtheden is terug te vinden in 1.6.

Bij nieuwe projecten in deze zone dient de inrichting te gebeuren volgens de krachtlijnen van goede ruimtelijke ordening met aandacht voor een diversiteit aan woongelegenheden om een zo breed mogelijk publiek te kunnen voorzien in hun woonbehoefte.

garanties te worden ingebouwd om deze dichtheid te bereiken.

De doorgangen dienen overbouwd te worden.

2.2.2.2 Dimensionering van terrein en bezetting:

- **Terreinbezetting:**
Zone mag maximaal 100% verhard of bezet worden met bebouwde volumes.

- **Plaatsing ten opzichte van de rooilijn:**
Op de rooilijn.

- **Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrens:**
Op de zijkavelgrenzen.

- **Plaatsing ten opzichte van de achterste kavelgrens:**
Vrij.

2.2.2.3. Dimensionering van constructies en vormgeving:

- **Vormgevingsaspecten:**
Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of op beide zijkavelgrenzen is aanbouw op verschillende kroonlijst- en/of nokhoogte toegelaten mits alle zichtbare geveldelen afgewerkt worden in eenzelfde gevelmateriaal als de overige gevelvlakken (zie ook "dakvorm").
Zichtbare delen van hoekpercelen moeten op een architecturale evenwaardige manier afgewerkt worden, als ware het voortuinen of -gevels.

- **Maximale bouwdiepten:**
-Gelijkvloers: tot aan de zonegrens of over de volledige perceelsdiepte met in acht name van artikel 2.2.2.2.
-Verdieping: maximum 14.00m vanaf de voorgevel. Op het eerste verdiep kan een toegankelijk terras voorzien worden over een diepte van 4.00m vanaf de achtergevel op het verdiep.

- **Uitbouwen:**
Uitbouwen op de gevel zijn enkel toegelaten in de voorgevel mits in

Toelichting

Op die manier ontstaan er minimale "gaten" in het gesloten stedelijke bouwweefsel.

Het betreft een zone voor gesloten bebouwing.

acht name van volgende voorwaarden:

- Er dient steeds voldaan te worden aan artikel 2.2.2.2.
- De totale breedte van de uitbouwen per gevel mag max. 1/2 van de totale desbetreffende gevelbreedte bedragen. De maximale breedte per uitbouw wordt beperkt tot 5m.
- Uitbouwen mogen max. 0.60m diep zijn.
- Bij woongelegenheden is op het tweede verdiep een terras toegelaten dat maximaal 1.00m uit het gevelvlak vooruitspringt.

Dakdoorbrekingen onder de vorm van uitbouwen (dakkapellen of dakaccenten) en/of insnijdingen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Over maximaal 1/2 van de breedte van de gevel
- De hoogte wordt beperkt tot 3.00m boven de kroonlijst. Voor technische installaties kan hiervan afgeweken worden op basis van technische specificaties van de fabrikant.
- De dakdoorbreking start op minimaal 0.60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel.

- Bouwhoogtebepalingen:
Volumes zijn te ontwikkelen binnen volgend gabariet:

Kroonlijsthoogte: maximum 6.00m ten opzichte van het referentiepeil, waarna het volume kan toenemen tot een maximum hoogte van 13.00m.

In de gearceerde deelzone bedraagt de maximale nokhoogte 11.00m.

- Dakvorm:
De dakvorm is vrij. In geval van hellende daken zullen de dakhellingen maximaal 45° bedragen.
Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt in eenzelfde gevelmateriaal als de overige gevelvlakken. De aansluitingsaspecten dienen bij vergunningsaanvragen in detail te worden uitgewerkt waarbij de overgangen tussen de

We denken aan liftkokers e.d.

Bv. gabarieten van de aanpalende gebouwen bij de bouwaanvraag voegen.

verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt.
Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.

2.2.2.4. Materialen:

- Gevels en daken:
Vrije keuze voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en dient harmonisch te worden ingepast ten opzichte van de aanpalende en/of omliggende gebouwen.

2.2.2.5. Afsluitingen:

Op de niet bebouwde zij- en achterkavelgrenzen zijn op volledige diepte of breedte van het perceel volgende afsluitingen toegelaten:

- in hout,
- palen en draad en/of levende hagen,
- metselwerk al dan niet in gemene eigendom

Afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2.00m.

2.2.2.6. Bepalingen voor bijgebouwen al dan niet palend aan het hoofdgebouw:

Het plaatsen van bijgebouwen op de perceelsgrens is toegelaten.

Vrije keuze van materialen voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld en het karakter van de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze moet esthetisch verantwoord zijn en de architectuur ondersteunen. Het gevelvlak op de perceelsgrens waar niet tegenaan gebouwd is, wordt met een eenzelfde gevelmateriaal als de overige gevelvlakken, afgewerkt. De hoogte van de bijgebouwen op de perceelsgrenzen wordt beperkt tot 3.50 m waarna het volume kan afnemen onder een hoek van 45° tot een maximale hoogte van 2.50 m. De dakvorm is vrij.

De maximale oppervlakte
bedraagt 35.00m².

Toelichting

2.3. Zone 2: zone voor gesloten bebouwing en funshopping

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding: "wonen".

2.3.1. Bestemming

De zone is bestemd voor funshoppingwinkels en horeca. Kantoren, private en openbare dienstverlening, dancings, service- en tankstations zijn niet toegelaten. Per pand is minimum één woongelegenheden verplicht.

Garages, inritten en autostelplaatsen zijn niet toegelaten. Het uitoefenen van functies binnen de woongelegenheden, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, en dienstverlening is niet toegelaten.

2.3.2. Inrichtingsvoorschriften

2.3.2.1 Algemeen:

De gelijkvloerse oppervlakte mag volledig worden ingericht als handelsfunctie. De woongelegenheden op de verdiepingen moeten een afzonderlijke toegang t.h.v. de rooilijn hebben.

2.3.2.2 Dimensionering van terrein en bezetting:

- **Terreinbezetting:**
Zone mag maximaal 100% verhard of bezet worden met bebouwde volumes.
- **Plaatsing ten opzichte van de rooilijn:**
Op de rooilijn.
- **Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrens:**
Op de zijkavelgrenzen.

- **Plaatsing ten opzichte van de achterste kavelgrens:**
Vrij.

2.3.2.3. Dimensionering van constructies en vormgeving:

- **Vormgevingsaspecten:**
Bij het bouwen op een perceel

Toelichting

Bij funshopping wordt het winkelen beschouwd als een meer ontspannende activiteit en gebeurt het parkeren op (een) centrale parking(s). Funshoppingwinkels zijn detailhandelszaken met een productengamma in de sfeer van niet-dagelijkse goederen met de focus op speciaalzaken van specifieke niches. We denken o.a. aan kinderkleding, kledingaccessoires, geschenkenwinkel, goederen in persoonlijke verzorging,...
Het is de bedoeling een aaneensluitend winkelapparaat te creëren. In de buurt zijn voldoende parkeermogelijkheden op openbaar domein (Markt en Parking Deprez).

Er wordt geen minimale dichtheid opgelegd aangezien het de bedoeling is om in deze zone een zo groot mogelijk winkelapparaat te creëren.

Het betreft een zone voor gesloten bebouwing.

met een bestaande gevel op één of op beide zijkavelgrenzen is aanbouw op verschillende kroonlijst- en/of nokhoogte toegelaten mits alle zichtbare geveldelen afgewerkt worden in eenzelfde gevelmateriaal als de overige gevelvlakken (zie ook "dakvorm"). Zichtbare delen van hoekpercelen moeten op een architecturale evenwaardige manier afgewerkt worden, als ware het voortuinen of -gevels.

- Maximale bouwdiepten:
 - Gelijkvloers: tot aan de zonegrens met in acht name van artikel 2.3.2.2.
 - Verdieping: maximum 14.00m vanaf de voorgevel, waarna een terras kan voorzien worden over een diepte van 4.00m vanaf de achtergevel op het verdiep.

- Uitbouwen:

Uitbouwen op de gevel zijn enkel toegelaten in de voorgevel mits in acht name van volgende voorwaarden:

 - Er dient steeds voldaan te worden aan artikel 2.3.2.2.
 - De totale breedte van de uitbouwen per gevel mag max. 1/2 van de totale desbetreffende gevelbreedte bedragen. De maximale breedte per uitbouw wordt beperkt tot 5m.
 - Uitbouwen mogen max. 0.60m diep zijn.
 - Bij woongelegenheden is op het tweede verdiep een terras toegelaten dat maximaal 1.00m uit het gevelvlak vooruitspringt.

Dakdoorbrekingen onder de vorm van uitbouwen (dakkapellen of dakaccenten) en/of insnijdingen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Over maximaal 1/2 van de breedte van de gevel
- De hoogte wordt beperkt tot 3.00m boven de kroonlijst. Voor technische installaties kan hiervan afgeweken worden op basis van technische specificaties van de fabrikant.
- De dakdoorbreking start op minimaal 0.60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel.

- Bouwhoogtebepalingen:

We denken aan liftkokers e.d.

Volumes zijn te ontwikkelen binnen volgend gabariet:

Kroonlijsthoogte: maximum 11.00m ten opzichte van het referentiepeil, waarna het volume kan toenemen tot een maximum hoogte van 16.00m.

- Dakvorm:

De dakvorm is vrij. In geval van hellende daken zullen de dakhellingen maximaal 45° bedragen.

Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt in eenzelfde gevelmateriaal als de overige gevelvlakken. De aansluitingsaspecten dienen bij vergunningsaanvragen in detail te worden uitgewerkt waarbij de overgangen tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt.

Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.

2.3.2.4. Materialen:

- Gevels en daken:

Vrije keuze voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en dient harmonisch te worden ingepast ten opzichte van de aanpalende en/of omringende gebouwen.

2.3.2.5. Afsluitingen:

Op de niet bebouwde zij- en achterkavelgrenzen zijn op volledige diepte of breedte van het perceel volgende afsluitingen toegelaten:

- in hout,
- palen en draad en/of levende hagen,
- metselwerk al dan niet in gemene eigendom

Afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2.00m.

De maximale kroonlijsthoogte werd als volgt bepaald: 2 bouwlagen ingericht als winkelruimte: elk 4.00m hoog, met een derde bouwlaag ingericht als woongelegenheden van 3.00m hoog. Totale hoogte: 11.00m.

2.4. Zone 3: zone voor gesloten bebouwing en runshopping

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding: "wonen".

2.4.1. Bestemming

De zone is bestemd voor woongelegenheden, zowel ééngezinswoningbouw als meergezinswoningbouw, runshoppingwinkels, horeca, handel, kantoren, private en openbare dienstverlening. Dancings, service- en tankstations zijn niet toegelaten. Per winkel of horecazaak zijn één of meerdere woongelegenheden verplicht. Per woongelegenheden zijn er 1 autostelplaats (garage, carport of ondergrondse parking) en minimum 1 fietsstalplaats per enkele slaapkamer (2 per dubbele slaapkamer) verplicht, maar de vergunningverlenende overheid kan hierop gemotiveerde afwijkingen toestaan. Het uitoefenen van functies binnen de woongelegenheden, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, en dienstverlening is niet toegelaten.

2.4.2. Inrichtingsvoorschriften

2.4.2.1 Algemeen:

Binnen de zone dienen minimaal 45 woongelegenheden voorzien te worden. Dit betekent dat een dichtheid van minimaal 83 woningen per ha dient te worden nagestreefd. Bij de inrichting van het gebied in deelfases dienen steeds de nodige garanties te worden ingebouwd om deze dichtheid te bereiken. De gelijkvloerse oppervlakte mag volledig worden ingericht als handelsfunctie. De woongelegenheden op de verdiepingen moeten een afzonderlijke toegang t.h.v. de rooilijn hebben.

2.4.2.2 Dimensionering van terrein en bezetting:

- **Terreinbezetting:**
Zone mag maximaal 100% verhard of bezet worden met bebouwde volumes.
- **Plaatsing ten opzichte van de rooilijn:**
Op de rooilijn.

Toelichting

Bij runshopping ligt de nadruk op het aankopen van noodzakelijke dagelijkse goederen. De goede bereikbaarheid van de winkels en voldoende parkeermogelijkheid dicht bij de handelszaken spelen een belangrijke rol bij het runshoppelen.

Een te beperkte gevelbreedte kan een reden zijn om een afwijking op dit voorschrift toe te laten.

Dit is het behoud van de bestaande dichtheid. Meer uitleg over de bepaling van de dichtheden is terug te vinden in 1.6.

- Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrens:
Op de zijkavelgrenzen.

- Plaatsing ten opzichte van de achterste kavelgrens:
Vrij.

2.4.2.3. Dimensionering van constructies en vormgeving:

- Vormgevingsaspecten:
Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of op beide zijkavelgrenzen is aanbouw op verschillende kroonlijst- en/of nokhoogte toegelaten mits alle zichtbare geveldelen afgewerkt worden in eenzelfde gevelmateriaal als de overige gevelvlakken (zie ook "dakvorm").
Zichtbare delen van hoekpercelen moeten op een architecturale evenwaardige manier afgewerkt worden, als ware het voortuinen of -gevels.

- Maximale bouwdiepten:
-Gelijkvloers: tot aan de zonegrens.
-Verdieping: maximum 14.00m vanaf de voorgevel, waarna een terras kan voorzien worden over een diepte van 4.00m vanaf de achtergevel op het verdiep.

- Uitbouwen:
Uitbouwen op de gevel zijn enkel toegelaten in de voorgevel mits in acht name van volgende voorwaarden:
 - Er dient steeds voldaan te worden aan artikel 2.4.2.2.
 - De totale breedte van de uitbouwen per gevel mag max. 1/2 van de totale desbetreffende gevelbreedte bedragen. De maximale breedte per uitbouw wordt beperkt tot 5m.
 - Uitbouwen mogen max. 0.60m diep zijn.
 - Bij woongelegenheden is op het tweede verdiep een terras toegelaten dat maximaal 1.00m uit het gevelvlak vooruitspringt.

Dakdoorbrekingen onder de vorm van uitbouwen (dakkapellen of dakaccenten) en/of insnijdingen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

Het betreft een zone voor gesloten bebouwing.

- Over maximaal 1/2 van de breedte van de gevel
- De hoogte wordt beperkt tot 3.00m boven de kroonlijst. Voor technische installaties kan hiervan afgeweken worden op basis van technische specificaties van de fabrikant.
- De dakdoorbreking start op minimaal 0.60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel.

- **Bouwhoogtebepalingen:**
Volumes zijn te ontwikkelen binnen volgend gabariet:
Kroonlijsthoogte: maximum 9.00m ten opzichte van het referentiepeil, waarna het volume kan toenemen tot een maximum hoogte van 16.00m.

- **Dakvorm:**
De dakvorm is vrij. In geval van hellende daken zullen de dakhellingen maximaal 45° bedragen.
Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt in eenzelfde gevelmateriaal als de overige gevelvlakken. De aansluitingsaspecten dienen bij vergunningsaanvragen in detail te worden uitgewerkt waarbij de overgangen tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt.
Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.

2.4.2.4. Materialen:

- **Gevels en daken:**
Vrije keuze voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en dient harmonisch te worden ingepast ten opzichte van de aanpalende en/of omringende gebouwen.

2.4.2.5. Afsluitingen:

Op de niet bebouwde zij- en achterkavelgrenzen zijn op volledige diepte of breedte van het perceel volgende afsluitingen toegelaten:

- in hout,

We denken aan liftkokers e.d.

- palen en draad en/of levende hagen,
- metselwerk al dan niet in gemene eigendom

Afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2.00m.

2.4.2.6. Bepalingen voor bijgebouwen al dan niet palend aan het hoofdgebouw:

Het plaatsen van bijgebouwen op de perceelsgrens is toegelaten.

Vrije keuze van materialen voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld en het karakter van de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze moet esthetisch verantwoord zijn en de architectuur ondersteunen. Het gevelvlak op de perceelsgrens waar niet tegenaan gebouwd is, wordt met een eenzelfde gevelmateriaal als de overige gevelvlakken, afgewerkt.

De hoogte van de bijgebouwen op de perceelsgrenzen wordt beperkt tot 3.50 m waarna het volume kan afnemen onder een hoek van 45° tot een maximale hoogte van 2.50 m.

De dakvorm is vrij.

De maximale oppervlakte bedraagt 35.00m².

2.5. Zone 4: zone voor garages met nabestemming gesloten bebouwing.

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding: "wonen".

2.5.1. Bestemming

Garages met nabestemming gesloten bebouwing.

De nabestemming treedt in werking wanneer er een ondergrondse parking in deze zone wordt voorzien, maar wordt beperkt tot dat deel waar een ondergrondse parking wordt aangelegd. In de rest van de zone blijft de initiële bestemming geldig.

De zone mag gefaseerd uitgevoerd worden mits waarborg van de woonkwaliteit en mits het totaal aantal autostelplaatsen in een deelzone minimaal gelijk is aan het aantal verloren parkeerplaatsen + het aantal nieuwe woongelegenheden in een deelzone.

In deze zone is een toegangsweg tot de ondergrondse parking toegelaten.

2.5.2. Inrichtingsvoorschriften garages

2.5.2.1 Inplanting:

- Plaatsing ten opzichte van de rooilijn:

Vrij.

- Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrens:

Vrij.

- Plaatsing ten opzichte van de achterste kavelgrens:

Vrij.

2.5.2.2. Dimensionering van constructies en vormgeving:

- Vormgevingsaspecten:
Muren op de perceelsgrenzen dienen blinde muren te zijn. Zichtbare delen van hoekpercelen moeten op een architecturale evenwaardige manier afgewerkt worden, als ware het voortuinen of -gevels.

- Bouwhoogtebepalingen:
Volumes zijn te ontwikkelen binnen volgend gabariet:

Toelichting

I.h.k.v. van een duurzame ontwikkeling op lange termijn wordt deze nabestemming opgenomen.

Om de parking (en later het plein) een betere wandafwerking te kunnen garanderen wordt er toegelaten dat er woningen voorzien worden in deze zone op voorwaarde dat het verlies aan autostelplaatsen gecompenseerd wordt door de aanleg van een ondergrondse parking. Deze voorwaarde wordt opgelegd om de parkeerdruk op openbaar domein niet groter te maken.

Kroonlijsthoogte: maximum 3.00m ten opzichte van het referentiepeil, waarna het volume kan toenemen tot een maximum hoogte van 5.00m.

- Dakvorm:

De dakvorm is vrij. In geval van hellende daken zullen de dakhellingen maximaal 45° bedragen. Per bouwblok van garages zal de dakhelling gelijk zijn. Het integreren van zonnepanelen is toegelaten.

2.5.2.3. Materialen:

- Gevels en daken:

Vrije keuze voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en dient harmonisch te worden ingepast ten opzichte van de aanpalende en/of omliggende gebouwen.

2.5.2.4. Niet bebouwde perceelsdelen:

De niet bebouwde perceelsdelen mogen volledig worden verhard in een verharding naar keuze.

2.5.3. Inrichtingsvoorschriften gesloten bebouwing (nabestemming)

Wanneer de nabestemming in werking is getreden, gelden voor de (deel)zone de stedenbouwkundige voorschriften van zone 1: zone voor gesloten bebouwing, behalve de bepalingen omtrent de dichtheden.

Binnen deze zone dienen minimaal 20 woongelegenheden voorzien te worden. Dit betekent dat een dichtheid van minimaal 115 woningen per ha dient te worden nagestreefd.

Bij de inrichting van het gebied in deelfases dienen steeds de nodige garanties te worden ingebouwd om deze dichtheid te bereiken.

Op die manier kunnen de garages ontsloten worden.

Meer uitleg over de bepaling van de dichtheden is terug te vinden in 1.6.

2.6. Zone 5: zone voor parking met nabestemming openbaar plein

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding: "wonen".

2.6.1. Bestemming

Parking met nabestemming openbaar plein.

In de gearceerde deelzone zijn overkragingen toegelaten, ongeacht of de nabestemming in werking is getreden of niet. De overkragingen behoren tot de aangrenzende woongelegenheden.

De nabestemming treedt in werking wanneer in deze en ev. aangrenzende zones een ondergrondse parking werd aangelegd.

In deze zone is een toegangsweg tot de ondergrondse parking toegelaten.

2.6.2. Inrichtingsvoorschriften parking

Maximaal 90% van de zone mag verhard worden in een verharding naar keuze.

Constructies om de stabiliteit van de overkragingen te garanderen, zijn in de gearceerde deelzone altijd toegelaten, maar dienen tot een minimum beperkt te worden.

2.6.3. Inrichtingsvoorschriften openbaar plein (nabestemming)

Maximaal 90% van de zone mag verhard worden in een verharding naar keuze.

Het openbaar plein moet kwaliteitsvol aangelegd worden waarbij het verblijfskarakter primeert: autoverkeer dient zoveel mogelijk geweerd te worden en parkeerplaatsen zijn verboden.

Constructies om de stabiliteit van de overkragingen te garanderen, zijn in de gearceerde deelzone altijd toegelaten, maar dienen tot een minimum beperkt te worden.

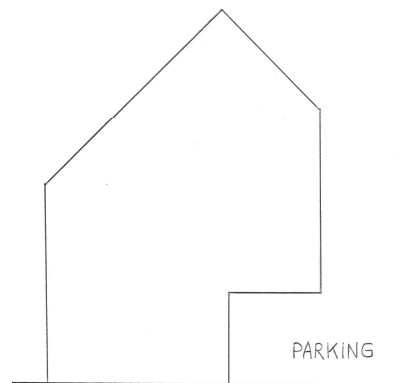
2.6.4. Inrichtingsvoorschriften overkragingen

2.6.4.1. Dimensionering van constructies en vormgeving:

Toelichting

I.h.k.v. van een duurzame ontwikkeling op lange termijn wordt deze nabestemming opgenomen.

Op die manier wordt een verdichting gerealiseerd op een beperkte oppervlakte waarbij de leefkwaliteit en het wooncomfort gegarandeerd blijven.



De stabiliteit dient bij voorkeur gegarandeerd te worden door kolommen i.p.v. een gesloten wand.

Het aantal kolommen dient tot een minimum beperkt te worden.

*We denken o.a. aan het voorzien van groenelementen, waterpartijen,...
Er wordt desgevallend enkel autoverkeer toegelaten van en naar de ondergrondse parking.*

De stabiliteit dient bij voorkeur gegarandeerd te worden door kolommen i.p.v. een gesloten wand.

Het aantal kolommen dient tot een minimum beperkt te worden.

- **Bouwhoogtebepalingen:**
Volumes zijn te ontwikkelen binnen volgend gabariet:

Kroonlijsthoogte: maximum 9.00m ten opzichte van het referentiepeil, waarna het volume kan toenemen tot een maximum hoogte van 13.00m.

- **Dakvorm:**
De dakvorm is vrij. In geval van hellende daken zullen de dakhellingen maximaal 45° bedragen.

Toelichting

Dit komt overeen met twee bouwlagen vanaf het eerste verdiep.

2.7. Zone 6: zone voor parking met nabestemming gesloten bebouwing

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding: "wonen".

2.7.1. Bestemming

Parking met nabestemming gesloten bebouwing.

De nabestemming treedt in werking wanneer in deze zone een ondergrondse parking werd aangelegd.

De zone mag gefaseerd uitgevoerd worden mits waarborg van de woonkwaliteit en mits het totaal aantal autostelplaatsen in een deelzone minimaal gelijk is aan het aantal verloren parkeerplaatsen + het aantal nieuwe woongelegenheden in een deelzone.

2.7.2. Inrichtingsvoorschriften parking

Maximaal 90% van de zone mag verhard worden in een verharding naar keuze.

2.7.3. Voorschriften gesloten bebouwing

Wanneer de nabestemming in werking is getreden, gelden voor deze zone de stedenbouwkundige voorschriften van zone 1: zone voor gesloten bebouwing, behalve de bepalingen omtrent de dichtheden.

Binnen het aangeduid deelgebied B dienen minimaal 26 woongelegenheden voorzien te worden. Dit betekent dat een dichtheid van minimaal 184,53 woningen per ha dient te worden nagestreefd.

Bij de inrichting van het gebied in deelfases dienen steeds de nodige garanties te worden ingebouwd om deze dichtheid te bereiken.

Toelichting

I.h.k.v. van een duurzame ontwikkeling op lange termijn wordt deze nabestemming opgenomen.

Deze voorwaarde wordt opgelegd om de parkeerdruk op openbaar domein niet groter te maken.

Meer uitleg over de bepaling van de dichtheden is terug te vinden in 1.6.

De ontwikkeling van deze zone is te zien in samenhang met de ontwikkeling van zone 1 binnen hetzelfde aangeduide deelgebied B. Er wordt dus geen afzonderlijke minimale dichtheid opgelegd voor deze zone, enkel voor het totale deelgebied B.

2.8. Zone 7: zone voor tuinen

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding: "wonen".

2.8.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor particuliere tuinen.

2.8.2. Inrichtingsvoorschriften

Enkel in de gearceerde deelzone zijn afzonderlijke bijgebouwen toegelaten. Maximum de helft van de tuinzone mag bebouwd worden.

Vanaf een oppervlakte van 30m² zijn de bijgebouwen af te werken met een groendak.

Enkel strikt noodzakelijke verhardingen zijn toegelaten, in een materiaal naar keuze.

Toelichting

Afzonderlijke bijgebouwen zijn garages, fietsbergingen of tuinbergingen.

2.9. Zone 8: zone voor openbare wegenis

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding: "wonen".

2.9.1. Bestemmingsomschrijving

Openbare wegen met bijbehorende vrije ruimte.

2.9.2. Inrichtingsvoorschriften

Bij de inrichting en/of herinrichting van de openbare wegen in het plangebied zal bijzondere aandacht uitgaan naar voorzieningen voor de zwakke weggebruiker.

De nodige maatregelen zullen worden getroffen om een langzame verkeersafwikkeling te garanderen. Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, beperkte nutsbebouwing en straatmeubilair zijn tevens toegelaten. Begeleiding door middel van groenvoorzieningen, met streekeigen plantgoed, is toegelaten.

In de gearceerde deelzone dient een groenperkje met maximale oppervlakte aangelegd te worden.

Toelichting

Er wordt hierdoor getracht om het aantal individuele motorvoertuigkilometers en het aantal verplaatsingen met motorvoertuigen tot een minimum te beperken.

Er wordt geen minimale oppervlakte opgelegd omdat er nog verharding noodzakelijk is in functie van toegangspaden e.d.