



RUP Merchtem Centrum – Deelplan 1
ONTWERP Stedenbouwkundige voorschriften
Gemeente Merchtem

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

Colofon

Opdracht

RUP Merchtem Centrum – Deelplan 1

Opdrachtgever

Gemeente Merchtem
Nieuwstraat 1
1785 Merchtem

Opdrachthouder

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen
T: +32(0)3 221 55 00
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

4229523164

Datum	Auteur	Status/ revisie	Vrijgave
November 2022	Simon Steegmans	Ontwerp RUP	Koen Janssens
_____	_____	_____	_____

Stedenbouwkundige voorschriften

RUP Merchtem Centrum – Deelplan 1

Opdrachtgever: Gemeente Merchtem

Ruimtelijk Planner, opgenomen in het register conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen,

Koen Janssens



Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 21 februari 2022

De Algemeen Directeur,
Chris Van den Bossche

De Voorzitter,
Walter Teugels

Het college bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van Merchtem werd neergelegd van 1 maart 2022 tot en met 29 april 2022

De Algemeen Directeur,
Chris Van den Bossche

De Burgemeester,
Maarten Mast

Gezien en definitief vastgesteld door gemeenteraad in zitting van 28 november 2022

De Algemeen Directeur,
Chris Van den Bossche

De Voorzitter,
Walter Teugels

Inhoudsopgave

Blz

0	Algemene bepalingen	6
0.1	Voorschriften	6
0.2	Schaal en maatvoering	6
0.3	Gebruik van de gronden	6
0.4	Waterhuishouding	7
0.5	Kleinschalige gebouwen en constructies voor openbaar nut	8
0.6	Gebruik van materialen	8
0.9	Duurzaam (ver)bouwen	10
0.10	Geveluitwerking en dakvorm	10
0.11	Projectzone	12
0.12	Inrichtingsstudie	14
0.13	Integraal waterbeleid	15
0.14	Gevaarlijke stoffen	16
0.15	Herbouwen	16
0.16	Gebouwen met historisch waardevol karakter	16
0.17	Begrippen	18
1	Zone voor Centrumgebied	21
1.1	Bestemming	21
1.2	Inrichting	22
1.3	Inrichting voor kwalitatieve inpassing grootschalige projecten	24
1.4	Inrichting voor bestaande gebouwen bedrijvigheid als hoofdfunctie	24
1.5	Inrichting voor gebouwen met andere hoofdfunctie	25
1.6	Bestaande woningen in tweede bouwlijn:	26
2	Zone voor hoofdstraten	28
2.1	Bestemming	28
2.2	Inrichting voor wonen als hoofdfunctie	29
2.3	Inrichting voor kwalitatieve inpassing grootschalige projecten	31

2.4	Inrichting voor bestaande gebouwen bedrijvigheid als hoofdfunctie	31
2.5	Inrichting voor gebouwen met andere hoofdfunctie	32
2.6	Zone voor tankstation (indicatieve aanduiding)	33
2.7	Bestaande woningen in tweede bouwlijn	34
3	Zone voor Woonstraten	35
3.1	Bestemming	35
3.2	Inrichting	36
3.3	Inrichting voor kwalitatieve inpassing grootschalige projecten	38
3.4	Inrichting voor bestaande gebouwen bedrijvigheid als hoofdfunctie	39
3.5	Inrichting voor gebouwen met andere hoofdfunctie	40
3.6	Bestaande woningen in tweede bouwlijn	41
4	Zone voor Woonrand	42
4.1	Bestemming	42
4.2	Inrichting	42
4.3	Inrichting voor gebouwen met agrarische functie	45
5	Zone voor tuinen	46
5.1	Bestemming	46
5.2	Inrichting	46
6	Projectzone Stoofstraat	47
6.1	Bestemming	47
6.2	Inrichting voor bestaande gebouwen bedrijvigheid en handel als hoofdfunctie	48
6.3	Inrichting voor wonen als hoofdfunctie	49
7	Groengebied	52
7.1	Bestemming	52
7.2	Inrichting	53

8	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	54
8.1	Bestemming	54
8.2	Inrichting	54
9	Bouwvrij agrarische gebied	56
9.1	Bestemming	56
9bis.	Agrarisch gebied	57
9.2	Bestemming	57
10	Bestaande trage wegen	59
10.1	Bestemming	59
10.2	Inrichting	59
11	Gewenste trage wegen (indicatief)	60
11.1	Bestemming	60
11.2	Inrichting	60
12	Zone voor waterloop (overdruk)	61
12.1	Bestemming	61
12.2	Inrichting	61
13	Zone voor publiek plein (Indicatieve aanduiding)	62
13.1	Bestemming	62
13.2	Inrichting	62

Leeswijzer

De leeswijzer moet louter beschouwd worden als een verduidelijking van de ambities en de opbouw van het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Merchtem Centrum.

Bij de opmaak van een **Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)** worden de principes van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS Merchtem) doorvertaald om de ruimtelijke visie voor de toekomstige ontwikkeling van een deelgebied vorm te geven. Een RUP is hiermee het juridisch kader dat de leidraad vormt bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Het RUP zelf omvat een grafisch plan, bijhorende stedenbouwkundige voorschriften en een toelichtingsnota die de context weergeven en verder verduidelijken hoe het planinitiatief moet gelezen worden. Het RUP op zich vormt de basis om concrete bouwplannen uit te werken, die dan een doorvertaling krijgen door middel van de omgevingsvergunning.

Een Ruimtelijk Uitvoeringsplan is doorgaans minder gedetailleerd dan een inrichtingsplan of de bestaande Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA) die vandaag gelden als juridisch kader voor het verlenen van vergunningen binnen de kern van Merchtem. Binnen de bestemming “woongebied” van het RUP zijn bijvoorbeeld veel meer functies toegelaten dan alleen maar wonen. Visie elementen worden vaak met indicatieve lijnen of symbolen voorzien; dit voorkomt immers dat bepaalde bepalingen snel achterhaald zullen zijn. Deze aanduiding geeft het principe van een ruimtelijke ingreep weer maar hoeft daarom niet exact op deze locatie te worden gesitueerd. Een RUP wordt door velen nog vaak als een bouwproject opgevat.

Alle verbouwingen, nieuwe gebouwen, constructies en infrastructuur dienen **bij te dragen tot een meer leefbare kern**. Binnen het Ruimtelijk uitvoeringsplan worden hiervoor de randvoorwaarden vastgelegd. De voorschriften moeten daarbij gelezen worden te samen met de gemeentelijke (en bovengemeentelijke) verordeningen die van toepassing zijn.

In het RUP worden een aantal “**projectzones**” afgebakend. Dit zijn zones waar diverse ontwikkelingen mogelijk zijn. Binnen de projectzone wordt gestreefd naar ontwikkelingen die een duidelijke meerwaarde bieden voor de omgeving, zoals bijvoorbeeld een groene openbare ruimte, een doorzicht naar het achtergelegen open ruimtegebied, voorzien van centrum ondersteunende voorzieningen, realisatie trage wegen en doorsteken,... . Alvorens een vergunning kan worden afgeleverd voor deze nieuwe ontwikkelingen dient een inrichtingsstudie te worden opgemaakt die de inpassing van het project in de globale ontwikkeling van de zone binnen het RUP duidt. Dit betreft onder andere de integratie van het project in de rest van de site en een verduidelijking hoe het project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Deze inrichtingsstudie wordt dan voorgelegd voor advies aan de GECORO.

Naast de afgebakende projectzones worden er ook projectzones mogelijk gemaakt vanaf een oppervlakte van 1500m² en minimaal 40m gevelbreedte. Deze projectzones kennen dezelfde principes waar gestreefd wordt naar een ontwikkeling met een duidelijke meerwaarde voor de gemeenschap. Hiervoor dient er een inrichtingsstudie opgemaakt te worden. Indien hieraan voldaan wordt zijn er bijkomende mogelijkheden zoals een extra bouwlaag tot 50% van het oppervlakte of meergezinswoningen.

Ruimtelijke kwaliteit kan niet geheel gevat worden in ‘regels’. Daarom worden een aantal **algemene principes** als harmonie, ruimtelijke inpassing en duurzaam bouwen binnen de algemene bepalingen opgenomen. Op deze wijze kan een project worden getoetst aan de ruimtelijke kwaliteit en de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde die het oplevert.

Het gemeentebestuur van Merchtem wenst samen met U te bouwen aan een duurzaam, kwalitatief en levendig centrum en draagt overleg en communicatie hoog in het vaandel. Heeft u (bouw)plannen? Treedt in een vroeg ontwerpstadium **in overleg** met het gemeentebestuur om uw ideeën te bespreken.

0 Algemene bepalingen

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>0.1 Voorschriften</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 en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>	
<p>0.2 Schaal en maatvoering</p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p>	
<p>0.3 Gebruik van de gronden</p> <p>Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of vergund geacht worden, kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Bij vergunningsaanvragen voor instandhoudings- en onderhoudswerken, verbouwingen van het bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte volumes of constructies vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP geen weigeringsgrond tot verkrijgen van een omgevingsvergunning, tenzij anders bepaald. Herbouw is niet toegelaten met uitzondering wanneer de vergund geachte volumes of constructies ten gevolge van een calamiteit teniet gaan, buiten de wil van de eigenaar om.</p>	

0.4 Waterhuishouding

Er wordt gestreefd naar een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen: voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden. De optimalisatie van de waterhuishouding voor het plangebied wordt nagestreefd:

- het is verboden afvalwater te lozen in de waterloop;
- niet-verontreinigd hemelwater van de eventuele vertraagde afvoer of de overloop van hemelwatervoorzieningen wordt aangesloten op het RWA-stelsel of indien niet aanwezig op de gemengde riolering onder de voorwaarden vermeld in vigerende wet- en regelgeving;
- het hemelwater dat op een verharding terecht komt moet op natuurlijke wijze doorheen of naast die verharding op het eigen terrein in de bodem infiltreren onder de voorwaarden vermeld in vigerende wet- en regelgeving. Het mag niet van het eigen terrein afgevoerd worden door middel van afvoergoten of vergelijkbare voorzieningen;
- de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven: retentie, infiltratie, groendaken, beplanting,... Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding worden in elke bestemmingszone toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving of aan het waardevol karakter van de gebouwen;
- het regenwater dient op een gepaste manier afgevoerd te worden zonder de aanpalende percelen te bezwaren, d.m.v. het gebruik van waterdoorlatende materialen, de afvoer naar bestaande waterlopen of het voorzien van nieuwe afwateringsgrachten.

Specifiek voor nieuwe bebouwing en uitbreidingen van bestaande gebouwen, die zich situeren in overstromingsgevoelig gebied, dient de vergunningsaanvraag aan te tonen dat de principes van overstromingsveilig bouwen en wonen strikt worden toegepast.

Vergunningen kunnen alleen afgeleverd worden als uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact op de waterhuishouding is ten gevolge van het plan.

De overstromingsgevoeligheid van een gebied kan blijken uit:

- Gebieden aangeduid als effectief overstromingsgevoelige gebieden
- Kaarten die worden gehanteerd bij de watertoets
- Pluviale overstromingskaarten zoals opgemaakt door de VMM
- Peilbuis- en infiltratiecapaciteitsmetingen minimaal uitgevoerd in functie van de voorjaarsgrondwaterstand

Nieuwe bebouwing en uitbreidingen van bestaande gebouwen , die zich situeren in gebieden die aangeduid zijn als mogelijks overstromingsgevoelige gebieden moeten niet aantonen dat overstromingsveilig bouwen en wonen strikt worden toegepast maar aantonen dat het advies van de instanties bevoegd voor het beheer van de waterloop gevolgd wordt.

0.5 Kleinschalige gebouwen en constructies voor openbaar nut

Kleinschalige gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut die behoren tot de normale inrichting van een woonomgeving (bv. nutsleiding, elektriciteitscabines, ...), kunnen in elke bestemmingszone worden toegelaten ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan de voorschriften van het betrokken gebied.

0.6 Gebruik van materialen

Niet-functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. Er wordt gestreefd naar een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen: voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden.

Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren, behoudens de aanleg van een terras bij de woning tenzij kan aangetoond worden dat het gebruik hiervan omwille van milieutechnische redenen, gebruikstechnische redenen (wegbelasting) of een ongeschikte bodemgesteldheid niet mogelijk is of tenzij dit in functie van vigerende sectorale wetgeving, veiligheidsvoorschriften of normen voor de toegankelijkheid voor andersvaliden noodzakelijk is.

0.7 Bouwen of verbouwen in harmonie met de omgeving

Het is essentieel om bij toevoegingen of wijzigingen aan bestaande gebouwen of bij nieuwbouw steeds de ruimere context van de werken te bekijken en de voorgestelde werken uit te voeren “in harmonie met de omgeving”. Dit dient te worden aangetoond in de vergunningsaanvraag.

Bij de beoordeling hiervan worden minstens de volgende criteria afgewogen:

Er dient te worden gewaakt over een **verantwoorde architecturale integratie** met de omgeving, zodat een esthetisch straatbeeld wordt verzekerd. De voorziene gebouwgeleding dient zich in te passen in de overwegende/nagestreefde gebouwgeleding in de omgeving (straat, plein, wijk).

Indien een hoofdgebouw zowel langs- voor als achterzijde grenst aan openbaar domein, dient de bouwhoogte aangepast te worden zodat langs beide zijden een kwalitatief straatbeeld wordt bekomen.

De **gebruikte materialen** van de gebouwen dienen eigentijds en duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen. Voor beschermde monumenten en bouwkundig erfgoed kunnen tevens materialen gebruikt worden die passen binnen de tijdsperiode. Een kwalitatieve relatie met het openbaar domein wordt nagestreefd.

De plaatsing en het ontwerp van het gebouw dient rekening te houden met de impact op de naastliggende percelen op het gebied van **privacy en lichtinval**.

Bij **meergezinswoningen en/of groepswoningbouwprojecten** wordt de inrichting getoetst aan de beeldkwaliteit van de bebouwing als geheel en de inpassing in het publieke domein. De toetsing van de beeldkwaliteit gebeurt op het vlak van de vorm, kleur en materiaalgebruik. Doel is het uitwerken van een samenhangend geheel dat de kwaliteit en de identiteit van het gebouw(en complex) ten aanzien van het publieke domein versterkt.

Onafgewerkte **blinde gevels** zichtbaar vanaf het openbaar domein zijn niet toegestaan. Het gedeelte van nieuwe en bestaande scheidsmuren die vrij blijven, moeten eveneens volwaardig worden afgewerkt, behoudens voor halfopen of gesloten bebouwing waarvan een afwerking binnen de 3 jaren na het verlenen van de vergunning kan worden aangetoond.

Het aantal **bijgebouwen** dient te worden beperkt. Bijgebouwen worden maximaal geïntegreerd in het hoofdgebouw. Bijgebouwen dienen esthetisch afgewerkt te worden. Voor vrijstaande bijgebouwen is het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de 'handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect' van toepassing.

Reliëfwijzigingen zijn enkel toegestaan in functie van waterhuishouding, parkaanleg, recreatieve doeleinden en toegankelijkheid.

Woonfuncties zijn niet toegelaten in **ondergrondse** ruimten.

Indien er bij gesloten of halfopen bebouwing moet **aangesloten worden** op een gebouw dat hoger of dieper is dan de volgens het RUP toegestane bouwhoogte of diepte mag er op dezelfde hoogte/diepte aangesloten worden. Dit geldt voor een maximum van 5m gevallengte en tot maximum 50% van de gevallengte in totaliteit voor wat betreft de bouwhoogte. Voor de bouwdiepte geldt een maximum van 3m extra bouwdiepte t.o.v. de achtergevelbouwlijn op het gelijkvloers met een maximum van 5m breedte en tevens beperkt tot maximum 50% van gevallengte in totaliteit.

0.8 Bijzondere bepalingen voor gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen

Een omgevingsvergunning met het oog op het vestigen van gemeenschaps- of socio-culturele voorzieningen kan afwijken van de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften voor de plaatsing, de afmetingen en de vorm van gebouwen, voor zover met de aanvraag wordt aangetoond dat:

- het project de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt;
- een goede plaatselijke aanleg en inpassing t.a.v. het omgevende woonweefsel wordt bereikt;

0.9 Duurzaam (ver)bouwen

Alle verbouwingen, nieuwe gebouwen, constructies en infrastructuur dienen op een duurzame wijze te worden opgericht. De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of hieraan wordt voldaan. Bij de beoordeling hiervan worden daarbij minstens de volgende criteria afgewogen:

Zuinig ruimtegebruik:

- Het bouwen van nieuwe gebouwen op een compacte manier.
- Het vermijden van onbenutte restruimten.
- Het verweven van meerdere functies binnen een zelfde ruimte.

Landschappelijke integratie:

- De realisatie van de landschappelijke integratie worden als dusdanig met de omgevingsaanvraag voor vergunningsplichtige werken aangevraagd in één dossier.

0.10 Geveluitwerking en dakvorm

0.10.1 Geveluitwerkingen:

Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. Voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld ondersteunen. Binnen eenzelfde gebouw dient een rustig gevelbeeld te worden bekomen. Het gebruik van een beperkt aantal gevelmaterialen is daarom wenselijk. Variatie in architectuur tussen verschillende gebouwen is aangewezen om een interessant straatbeeld te verkrijgen. Het is wel belangrijk dat er binnen het straatbeeld naar

eenheid wordt gezocht, bijvoorbeeld door terugkerende elementen, een goede verhouding van raamopeningen, een logische opbouw/ plaatsing van de raamopeningen in de gevel. Doel is het uitwerken van een samenhangend geheel dat de kwaliteit en de identiteit van het gebouw(en complex) ten aanzien van het publieke domein versterkt.

- De gebruikte materialen van de gebouwen dienen eigentijds en duurzaam te zijn;
- Het gevelbeeld dient overeen te komen met de interne organisatie van het gebouw;
- De uitwerking van de plint binnen het gebouw dient het straatbeeld te versterken. Dit kan d.m.v. horizontale gevelplinten, grote raamopeningen;
- Geveluitsprongen die de binnenruimte vergroten zijn toegelaten op voorwaarde dat:
 - De uitsprong t.o.v. het gevelvlak staat in relatie tot de diepte van de achteruitbouwstrook, én met een maximum van 0,5 m;
 - De uitsprongen blijven beperkt tot een architecturaal accent, dit is ondergeschikt en max. 50% van de geveloppervlakte;
 - Ze zich minimum 3,20m boven het trottoirniveau bevinden, te meten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn of de grens met het openbaar domein. Uitzondering hierop zijn plaatselijke bouwelementen zoals voetstukken, plinten, treden, vensterdorpels, etc., met een maximale uitsprong van 0,15m.
- Er worden enkel staanplaatsen of garagepoorten in de voorgevel toegelaten indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden
 - maximaal één toegang naar het openbaar domein met een maximale breedte van 5m;
 - Niet groter dan 2/3 van de gevelbreedte;
 - naast een garage er ook bewoning of een andere volwaardige functie op de begane grond is aan de straatzijde;
 - de garagepoort op een kwaliteitsvolle manier wordt geïntegreerd in de gevel, zowel architecturaal als stedenbouwkundig.

0.10.2 Dakvorm en dakkapellen:

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

- Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting met aanpalende bebouwing te gebeuren;
- De dakvorm moet herkenbaar zijn;
- Het gebruik van een zogenaamde terugspringende bouwlaag is toegelaten voor alle bouwdelen (o.a. Balustrades) voor zover dit binnen het gabarit gerealiseerd wordt;
- Dakkapellen zijn toelaten op voorwaarde dat:
 - Totale breedte niet meer dan 1/3 van het dakvlak bedraagt;
 - Minsten 1m achteruitgeschoven ten opzichte van het gevelvlak;
 - Minstens 1m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen.

0.10.3 Terrassen

Terrassen dienen binnen het gabarit te vallen behoudens uitsprongen tot maximaal 60cm met een totale lengte van maximaal 50% van de gevel.

0.11 Projectzone

Binnen de toepassing van art 1. Zone voor centrumgebied, art 2. Zone voor hoofdstraten en art 3. Zone voor woonstraten kunnen projectzones worden opgericht voor die ontwikkelingen die voldoen aan de onderstaande voorwaarden:

- van een of meerdere percelen met een minimale breedte van 40,00m strekkende meter op de grens met het openbaar domein en een minimum oppervlakte van 1.500m² omvatten
- waarbij nieuw openbaar domein en/of bovengrondse erfdienstbaarheid van openbaar nut gecreëerd wordt die aanzienlijk bijdraagt tot de woon- en leefkwaliteit van de gemeenschap
- projecten die omwille van hun specifieke locatie (vb. hoekperceel) of eigenheid van het bestaand patrimonium (historisch waardevolle gebouwen), of eigenheid van de site (missing link in een blauwgroen netwerk of trage wegnennetwerk, doorzicht naar het achterliggende landschap, ...) een belangrijke maatschappelijke meerwaarde bieden.

Projectzones moeten ingericht worden als kwalitatieve (gemengde) woonprojecten die een meerwaarde bieden voor de omgeving. Dit kan door het voorzien van bijkomend kwalitatief openbaar domein, het integreren van een ruim groenaandeel, publiek toegankelijke groenruimtes, verbindingen voor langzaam verkeer en bijzondere architecturale kwaliteit.

Aantonen dat de aanvraag rekening houdt met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, gebeurt best door middel van een inrichtingsstudie. De

In afwijking van de van toepassing zijnde bouwvoorschriften binnen art 1. Zone voor centrumgebied kan een afwijking met betrekking tot de inplantingswijze toegestaan worden. Dit betreft het construeren van een volwaardige 4^{de} bouwlaag mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- De volwaardige vierde bouwlaag heeft een bouwhoogte van max. 3,5m;
- De volwaardige vierde bouwlaag heeft een bouwdiepte van max. 15m.
- er voldoende afstand tot de perceelsgrens wordt gerespecteerd;
- een concrete meerwaarde wordt geboden voor de omgeving zoals het creëren van een essentiële trage verbinding, het integreren van een ruim groenaandeel, integratie van openbare en socio-culturele voorzieningen;

In afwijking van de van toepassing zijnde bouwvoorschriften binnen art 2. Zone voor hoofdstraten kan een afwijking met max. 3,5 m extra bouwhoogte toegestaan worden voor zover:

- deze beperkt is tot max. 50% van de dakoppervlakte;
- er voldoende afstand tot de perceelsgrens wordt gerespecteerd;
- een concrete meerwaarde wordt geboden voor de omgeving zoals het creëren van een essentiële trage verbinding, het integreren van een ruim groenaandeel, integratie van openbare en socio-culturele voorzieningen;

In afwijking van de van toepassing zijnde bouwvoorschriften binnen art 3. Zone voor woonstraten kan een afwijking met betrekking tot het aantal bouwlagen en inplantingswijze toegestaan worden. Dit betreft een toename van twee bouwlagen met hellend dak naar drie bouwlagen mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de derde bouwlaag heeft een bouwdiepte van max. 10m diep;
- een afwijkende inplantingswijze is mogelijk;
- een concrete meerwaarde wordt geboden voor de omgeving zoals het creëren van een essentiële trage verbinding, het integreren van een ruim groenaandeel, integratie van openbare en socio-culturele voorzieningen;

In afwijking van de van toepassing zijnde bouwvoorschriften binnen art 1. Zone voor centrumgebied, art 2. Zone voor hoofdstraten en art 3. Zone voor woonstraten, is een afwijking toegestaan van de inplantingswijze en maximale bouwdiepte mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- een efficiënt ruimtegebruik wordt nagestreefd wat betreft oriëntatie en bezonning;
- het realiseerbaar volume per bouwlaag niet groter is dan wanneer er niet wordt afgeweken van bouwdiepte;
- voldoende afstand gerespecteerd wordt ten opzichte van aangrenzende percelen;
- aangetoond kan worden dat er geen negatieve effecten zijn wat betreft inkijk en bezonning/lichtinval voor de aangrenzende percelen;

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 de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

- de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd wordt ten aanzien van een situatie waar er niet afgeweken wordt; dit vertaalt zich doormiddel van o.a. bijkomende publieke ruimte, een nieuwe tracé voor publiek toegankelijke trage wegen of een groter groenaandeel.

Er worden geen vrijstaande bijgebouwen toegelaten met uitzondering van een collectieve fietsenberging/tuinberging indien optimaal geïntegreerd in de omgeving.

0.12 Inrichtingsstudie

In het kader van de invulling van de weergegeven projectzones (projectzone Stoofstraat – art.5, nieuw te ontwikkelen projectzones of meergezinswoningen vanaf 12 wooneenheden is de **opmaak van een inrichtingsstudie** noodzakelijk bij nieuwbouw en grootschalige uitbreiding, zowel als bij herbestemming van voorzieningen, handel of bedrijvigheid naar wonen.

Elke aanvraag tot omgevingsvergunning die betrekking heeft op bijkomende bebouwing, verbouwing, vervangingsnieuwbouw of uitbreidingen zal worden beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, in het bijzonder rekening houdend met:

- De aanvraag streeft een coherent totaalproject na, dat bovendien volledig integreerbaar is met de rest van de site en geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied;
- De inpassing van het project in de globale ontwikkeling van de zone van het RUP, teneinde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang te brengen, waarbij volgende beoordelingscriteria dienen gehanteerd te worden:
 - Schaal en dynamiek: het project moet wat betreft schaal overeenstemmen met de schaal van de omgevende bebouwing en moet wat betreft dynamiek verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving;
 - Ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen;
 - Realiseerbaarheid: het project mag de realiseerbaarheid van een project dat vergunbaar is volgens dit RUP niet in het gedrang brengen;
- Inpassing in de bestaande ruimtelijke ordening: het project moet maximaal gebruik maken van bestaande wegen evenals de indicatieve tracés voor trage wegen, en moet voor de perceelontsluiting en de oriëntatie van de voorgevels zich hierop maximaal richten;

De inrichtingsstudie zal worden voorgelegd aan de Gecoro voor advies.

- De organisatie en beeldkwaliteit:
 - De kwalitatieve inrichting van het totale bouwproject, met tenminste de inplanting van de bebouwing, de bebouwingsvorm en de publiek toegankelijke delen;
 - Zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan het groeperen van de gebouwen en het aansluitend op bestaande gebouwen uitbreiden;
 - Architecturale kwaliteit van de gebouwen en duurzaam materiaalgebruik;
- De kwaliteit van de openbare ruimten en haar samenstellende delen (pleinen, straten, doorgangen, parking, collectieve buitenruimten): deze wordt bepaald door de samenhang met de bebouwing, de kwalitatieve ontsluiting op het omgevende bestaande weefsel, het parkeergebeuren, open-gesloten ritmering, trage wegverbindingen, doorzichten en eventuele mogelijke activiteiten in het openbaar domein en het aangename verblijfskarakter van de openbare ruimte;
- De realisatie van kwalitatieve openbare, collectieve of private groenruimten. De bijdrage tot het behoud en het herstel van de zichtrelaties t.a.v. geklasseerde gebouwen en bouwkundig erfgoed. Groenvoorzieningen dragen bij tot de beeldkwaliteit en het beperken van hinder t.a.v. de omgeving;
- De realisatie van goed ontsloten fietsstalplaatsen hetzij geclusterd en collectief in de nabijheid van de woningen en/of andere functies, hetzij op de individuele percelen;

0.13 Integraal waterbeleid

Zowel de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater als het provinciaal beleidskader zijn van toepassing. Er dient voldaan te worden aan de vigerende regelgeving.

Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) worden toegelaten, ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving of aan het waardevol karakter van de gebouwen.

Specifiek voor nieuwbouw en herbouw, die zich situeren in effectief overstromingsgevoelig gebied, dient de vergunningsaanvraag aan te tonen dat de principes van het overstromingsvrij bouwen opgenomen worden.

0.14 Gevaarlijke stoffen

Zijn absoluut verboden binnen het plangebied: de inplanting van inrichtingen zoals bedoel in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

0.15 Herbouwen

Enkel bij calamiteiten buiten de wil van de eigenaar of beheerder om, met quasi vernietiging van het gebouw tot gevolg, kan herbouwen worden toegestaan volgens de vergund geachte toestand.

0.16 Gebouwen met historisch waardevol karakter

0.16.1 Beschermd monumenten

Voor de beschermde monumenten is het erfgoeddecreet van toepassing.

0.16.2 Integraal te behouden

De gebouwen of constructies aangeduid op het grafisch plan als “integraal te behouden” worden door de gemeente beschouwd als waardevol en dienen volledig behouden te blijven.

Enkel onderhouds-, instandhoudingswerken en verbouwingen die het behoud en/of herstel van de erfgoedwaarden beogen zijn toegelaten ongeacht de stedenbouwkundige voorschriften voor de betreffende zones. Uitbreidingen zijn toegestaan mits de bestaande erfgoedwaarde niet in het gedrang komt.

Voor de gebouwen aangeduid als integraal te behouden kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex die afwijkt van de bestemming van dit RUP en/of het toelaten van meergezinswoningen, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;
- de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze;
- de functiewijziging dient aanvaardbaar te zijn uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening.

De gebouwen met historisch waardevol karakter, zoals aangeduid op het grafisch plan, betreffen:

- geklasseerde gebouwen, **beschermd als monument**
- gebouwen, opgenomen binnen de vastgestelde inventaris Onroerend Erfgoed en geselecteerd door de gemeente, als **integraal te behouden**.
- gebouwen, opgenomen binnen de vastgestelde inventaris Onroerend Erfgoed en geselecteerd door de gemeente, die beschikken over **waardevolle behoudenswaardige elementen**.

Herbouwen is enkel toegestaan na calamiteiten buiten de wil van de eigenaar om en met quasi vernietiging van het gebouw tot gevolg. Herbouwen is bovendien enkel toegestaan op dezelfde plaats en binnen het bestaande, vergunde volume.

0.16.3 waardevolle behoudenswaardige elementen.

De gebouwen aangeduid op het grafisch plan als “gebouw met waardevolle elementen” worden door de gemeente beschouwd als waardevolle gebouwen.

Dit houdt in dat alle elementen die zichtbaar zijn vanop het openbaar domein waaraan de betreffende panden hun waarde danken (zoals gevels en dakvlakken), behouden moeten blijven, zelfs wanneer deze elementen afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften voor de betreffende zones. Daarbij staan de vormelijke elementen niet op zich maar wordt het gebouw als een geheel bekeken. Bedoeling is dat er gewaakt wordt over de historische, wetenschappelijke, socio-culturele en/of architecturale waarde van het gebouw.

Voor de gebouwen aangeduid als waardevolle behoudenswaardige elementen kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex die afwijkt van de bestemming van dit RUP en/of het toelaten van meergezinswoningen (incl. cohousingprojecten), voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;
- de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze;
- de functiewijziging dient aanvaardbaar te zijn uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening.

Het is echter niet de bedoeling de gebouwen in hun bestaande toestand te bevriezen, maar eventuele aanpassingen, renovatie en/of restauratie dienen te gebeuren op een bedachtzame, zorgzame en verantwoorde manier en in afstemming met het advies van de bevoegde instanties. Herbouw van de gebouwen met hergebruik van de bestaande (gevel)materialen is mits motivatie toegelaten. Zo zullen kleine toevoegingen toegestaan worden, zoals het plaatsen van dakkapellen of beperkte uitbreidingen van het dakvolume.

Voor gebouwen en percelen, grenzend aan een waardevol gebouw, kunnen bijkomende bepalingen worden opgelegd, met het oog op een kwalitatieve inpassing en overgang van het aanpalende gebouw/perceel t.o.v. het waardevol gebouw.

0.16.4 gebouwen en percelen grenzend aan een waardevol gebouw

Gebouwen en constructies die grenzen aan een perceel met een waardevol gebouw kunnen opgericht worden overeenkomstig de inrichtingsvoorschriften van de betrokken zone. Bijkomend wordt bijzondere aandacht besteed aan:

- Beeldkwaliteit en integratie in de omgeving van het waardevol gebouw
- Materiaalgebruik in relatie tot het waardevol gebouw
- Schaal en impact t.o.v. het aanpalende perceel, hinder, privacy en schaduwwerking
- De bouwhoogte en dakvorm worden afgestemd zodat een kwalitatieve en harmonieuze overgang wordt gecreëerd met het waardevol gebouw
- Het behoud van zichtassen op het waardevol gebouw

0.17 Begrippen

Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst:

45°-regel: het terugtrekken van de gevelvlakken van een bouwdeel t.o.v. de gevelvlakken van de overige bouwdelen voor een afstand waarbij het volume van het teruggetrokken bouwdeel tenminste valt binnen een denkbeeldige hoek van 45° gemeten vanaf de kroonlijsthoogte van de gevelvlakken van de overige bouwdelen.

Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

Bijgebouw: bouwwerk of gebouw losstaand van het hoofdgebouw. Het bijgebouw is niet bedoeld om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., inherent verbonden aan de bestemming zoals voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet onafhankelijk van het hoofdgebouw bestaan.

Bouwdiepte: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de grens met het openbaar domein (of een rooilijn) en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten.

Bouwhoogte: de totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok, gemeten vanaf de boordsteen van de aanpalende openbare weg gemeten in het midden van de voorgevel en tot het hoogste punt van de kroonlijst/nok. Indien het perceel langs meer dan 1 zijde grenst aan een aanpalende openbare weg, wordt de bouwhoogte gemeten langs de zijde van de voorgevelbouwlijn.

Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met uitsluiting van onderbouw (een ruimte onder het gerealiseerde maaiveld) en zolder

Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.

Groen: is het geheel van begroeiing in een gebied, zowel spontaan als aangeplant.

Groepswoningbouw: het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn.

Grondgebonden woning: Betreft een woonentiteit waarbij er geen 2^{de} aparte inschrijving of gezin boven het andere woont, met uitzondering van zorgwonen.

Herbouwen: een constructie volledig afbreken (slopen), of meer dan 40% van de dragende buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

Hoofdgebouw: het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

Kroonlijst: het snijvlak tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.

Kroonlijsthoogte/hoogte voorgevel: de hoogte van de voorgevel of de kroonlijsthoogte wordt gemeten op het (denkbeeldig) snijpunt van het gevelvlak met het voorste dakvlak.

Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd.

De **hoofdbestemming** is deze waarvoor minstens 50% van de totale gerealiseerde bruto vloeroppervlakte is bestemd.

De **nevenbestemming** is deze waarvoor minder dan 50% van de totale gerealiseerde bruto vloeroppervlakte is aangewend of zal aangewend worden. De procentuele berekening gebeurt op basis van de bruto vloeroppervlakten per gebouw.

Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

Perceelsgrens: de grens van het verkavelde (bouw)perceel.

Private buitenruimte: private ruimte in de open lucht die één aaneensluitend geheel vormt met de woonentiteit en diverse vormen kan aannemen (koer, tuin, terras, patio)

Terugspringende bouwlaag: dak binnen een terugspringend volume begrepen onder een hoek van 45° vanaf de voor- en achtergevelbouwlijn.

Totale vloeroppervlakte: de horizontale vloeroppervlakte van het lokaal of van het geheel van aansluitende lokalen, al dan niet verspreid over meerdere bouwlagen. De omtrek van een horizontale vloeroppervlakte wordt gevormd door de binnenkanten van de muren of de vergelijkbare bouwdelen, die de woonentiteit begrenzen. De vloeroppervlakte van de delen van een woonentiteit met een hoogte van minder dan 1.80 meter, van de (al dan niet overdekte buitenruimte(en) en van technische, garages, fietsenbergingen en gemeenschappelijke ruimtes worden evenwel niet in rekening gebracht.

Tuin: de oppervlakte van het perceel dat overblijft na aftrek van de effectief bebouwde oppervlakte.

Verhardingen: Niet-overdekt grondoppervlak dat een bewerking heeft ondergaan waardoor het harder wordt en/of beter toegankelijk. Dat kan gaan van het eenvoudig uitspreiden van steenslag tot een volledige wegverharding bestaande uit een onderfundering, een fundering en een of meer eindlagen.

Voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die de grens vorm tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel.

Wooneenheid: lokaal of geheel van aansluitende lokalen, al dan niet verspreid over meerdere bouwlagen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen. Worden niet beschouwd als een woonentiteit: Hotels, gastenverblijven, jeugdherbergen, jeugdverblijven; Bejaardentehuizen, serviceflats, assistentiewoningen, zorgwoningen; Kloosters, opvangcentra van erkende instanties.

Woonvorm - eengezinswoning: elk bebouwd onroerend goed bestaande uit slechts één woonentiteit, waarbij de woonentiteit samenvalt met het volledige gebouw. Een ondergeschikte wooneenheid bedoeld voor zorgwonen of een nevenfunctie (geen woonfunctie) beperkt tot de helft van de oppervlakte van de totale vloeroppervlakte, worden niet beschouwd als een afzonderlijke woonentiteit.

Woonvorm - meergezinswoning: elk bebouwd onroerend goed bestaande uit minimum twee woonentiteiten, op één kadastraal perceel gelegen.

Woonvorm – cohousing: Hierbij wonen verschillende gezinnen of personen samen en hebben ze elk eigen privéruimtes, naast een aanzienlijk aantal gemeenschappelijke ruimtes.

Woonvorm - tweegezinswoning: elk bebouwd onroerend goed bestaande uit twee woonentiteiten, op één kadastraal perceel gelegen.

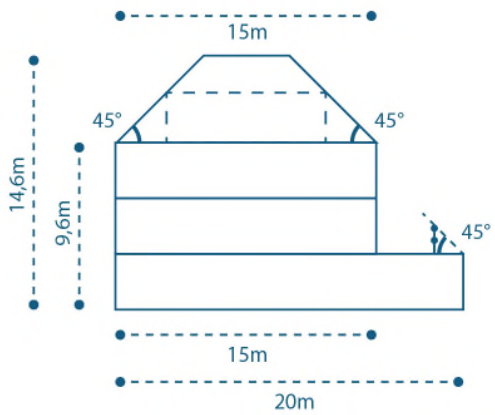
Zijtuin / zijtuinstrook: gedeelte van het perceel tussen de zijdelingse perceelsgrens en de zijgevelbouwlijn van het hoofdgebouw.

Zone: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.

1 Zone voor Centrumgebied

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Gebiedscategorie : wonen</p> <p>1.1 Bestemming</p> <p>1.1.1 Hoofdbestemming</p> <p>De zone voor centrumgebied is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none">- wonen;- verblijfsrecreatie;- dagrecreatie, met inbegrip van sport;- detailhandel;- Dancing, restaurant en café;- kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen;- gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. <p>Verdichting binnen de zone wordt gestimuleerd door efficiënt en duurzaam ruimtegebruik zowel voor wonen als voor overige functies, wat zich onder meer vertaalt in het verhogen van de bezettingsgraad van de percelen door het nastreven van gesloten bebouwing voor woningbouw. Deze verdichting dient daarbij te worden afgestemd op het functioneren van de aanpalende bebouwing en functies. Binnen de zone kunnen eengezinswoningen, meergezinswoningen en cohousing worden gerealiseerd.</p> <p>1.1.2 Andere functies dan wonen</p> <p>Andere functies dan wonen zijn toegelaten voor zover deze niet hinderlijk zijn t.a.v. de woonfunctie, inpasbaar zijn in de omgeving en in overeenstemming met de lokale ruimtelijke draagkracht (o.a. mobiliteit, milieuaspecten, ...).</p> <p>Voor handels- en horecazaken wordt de verkoopoppervlakte beperkt tot 400m² per project/gebouw. Handelszaken voor verkoop van dagelijkse/primaire producten kunnen ruimer zijn met een maximum van 1.000m² in totaal aan verkoopoppervlakte.</p>	<p>Onder handel voor dagelijkse/primaire producten wordt verstaan: handel in functie van de primaire, dagdagelijkse behoeften zoals een buurtsupermarkt, bakker, krantenwinkel...</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>1.2 Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Woningbouwprojecten worden niet alleen gerealiseerd met oog voor de kwaliteit van de plek maar tevens vanuit de kwaliteit van de woningen zelf.</p> <p>Als het gelijkvloers ingericht wordt voor een andere functie dan wonen (zoals handel en diensten) kan de bouwdiepte van de gelijkvloerse bouwlaag meer bedragen dan 20m op voorwaarde dat de 45-graden regel gehanteerd wordt ten opzichte van de achterzijde van het perceel. Wanneer de gelijkvloerse bouwlaag de 20m overschrijdt, is de aanleg van een groendak op de gelijkvloerse bouwlaag verplicht met uitzondering van het dakterras. Wanneer de bestemming van een gelijkvloerse bouwlaag wordt aangepast naar wonen moet een maximale bouwdiepte van 20m gehanteerd worden door het deels slopen van het gebouw. Het gebouw moet constructief zo voorzien worden dat deze gedeeltelijke sloop eenvoudig uitvoerbaar is zonder de rest van de constructie in het gedrang te brengen.</p> <p>1.2.1 Plaatsing van de hoofdgebouwen</p> <p>De voorgevelbouwlijn van de nieuw op te richten woningen wordt o.a. bepaald door de inplanting op de aanpalende percelen, de zon-oriëntatie en de privacy. Een coherent straatbeeld is hierbij het uitgangspunt. Gemotiveerd afwijken is mogelijk in functie van zon-oriëntatie, privacy redenen (het vermijden van inkijk) of verkeerstechnische redenen.</p> <p>1.2.2 Grootte en welstand hoofdgebouwen</p> <p>Binnen de zone zijn bij nieuwbouw, herbouw en uitbreiding maximaal drie volwaardige bouwlagen toegelaten en een dakvolume. De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan drie bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de buitenmuren behouden blijft. Indien meer dan 40% van de buitengevel wordt</p>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>afgebroken, en binnen het bestaande bouwvolume een gedeeltelijk nieuwe constructie gebouwd wordt, dient er voldaan te worden aan het gabarit van de Zone voor Centrumgebied.</p> <p>Inzake de bouwdiepten worden onderstaande afmetingen vooropgesteld.</p> <p>1.2.3 Bouwdiepte</p> <p>De bouwdiepte van het gelijkvloers mag maximaal 20m zijn, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. De bouwdiepte van de verdiepen mogen maximaal 15m zijn, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. De diepte van het dakvolume bedraagt max. 15m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. De oprichting van een extra (vijfde) bouwlaag binnen het dakvolume wordt uitgesloten.</p> <p>Als het gelijkvloers ingericht wordt voor een andere functie dan wonen (zoals handel en diensten) kan de bouwdiepte van de gelijkvloerse bouwlaag meer bedragen dan 20m op voorwaarde dat de 45-graden regel gehanteerd wordt ten opzichte van de achterzijde van het perceel.</p> <p>1.2.4 Bouwhoogte</p> <p>De toegelaten bouwhoogte bedraagt maximum 9.60m voor een plat dak en 14,6m voor een hellend dak of terug getrokken bouwvolume. De kroonlijst bij een hellend dak bedraagt maximum 9.60m. Max hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag bedraagt 4m voor andere functies dan wonen. Balustrades voor dakterrassen aan de achtergevel zijn vrijgesteld van het maximaal gabarit maar moeten gerealiseerd worden binnen 45° vanaf het achterste gevelpunt.</p> <p>1.2.5 Dakvorm</p> <p>Zowel platte daken, hellende daken en terugspringende bouwlaag zijn toegelaten. Een hellend dak of een terugspringende bouwlaag wordt voorzien binnen een hoek van 45° vanaf de kroonlijst en vanaf de maximum diepte van 15m. De oprichting van een extra (vijfde) bouwlaag binnen het dakvolume wordt uitgesloten. Omwille van het straatbeeld wordt de nok bij een hellend dak opgericht evenwijdig met de voorgevel.</p> <p>1.2.6 Onbebouwd terrein</p> <p>Voor het niet bebouwde terrein gelden volgende voorschriften:</p>	 <p><i>Figuur 1 Profiel maximaal gabarit</i></p> <p>Zie Art. 0.10 Algemene bepalingen voor dakkapellen</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> - Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en parkeervoorzieningen, terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis; - Bestaande hoogstambomen en waardevolle groenelementen worden maximaal gevrijwaard en voortuinstroken moeten minimaal voor 25% beplant worden. Het is verboden gebruikte of afgedankte voertuigen, containers of allerlei materialen, materieel of afval te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceel; <p>1.3 Inrichting voor kwalitatieve inpassing grootschalige projecten</p> <p>Voor “projectzones” (zie definitie artikel 0.11 / 0.15) geldt dat deze op een kwalitatieve manier moeten ingepast worden in de omgeving en een meerwaarde moeten vormen voor het algemeen welzijn en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.</p> <p>Woningbouwprojecten worden niet alleen gerealiseerd met oog voor de kwaliteit van de plek maar tevens vanuit de kwaliteit van de woningen zelf.</p> <p>1.4 Inrichting voor bestaande gebouwen bedrijvigheid als hoofdfunctie</p> <p>De totale oppervlakte van de bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen zoals bekend bij inwerkingtreding van het RUP, geldt als de maximum oppervlakte bij verbouwing en/of herbouw in functie van bedrijfsactiviteiten of groothandelsactiviteiten. Uitbreiding van de bedrijfsgebouwen is slechts toegestaan in functie van de geldende wetgeving inzake milieu/veiligheid of een uitbreiding die absoluut noodzakelijk is voor de tijdelijke verderzetting van de bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Onderhoudswerken of verbouwingen binnen het bestaande volume zijn toegestaan. Herbouw is niet toegelaten met uitzondering wanneer een gebouw als gevolg van een calamiteit teniet gaat. Bij uitbreiding gelden volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De totale hoogte bedraagt maximaal 7m, gemeten vanaf het huidig vloerniveau van het hoofdgebouw; 	<p>Projectzones moeten ingericht worden als kwalitatieve (gemengde) woonprojecten die een meerwaarde bieden voor de omgeving. Dit kan door het voorzien van bijkomend kwalitatief openbaar domein, het integreren van een ruim groenaandeel, publiek toegankelijke groenruimtes, verbindingen voor langzaam verkeer en bijzondere architecturale kwaliteit.</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> - De noodzakelijke uitbreiding mag maximaal 30% van het bestaande bedrijfsgebouw ten tijden van de opmaak van het RUP bedragen; - De dakvorm is vrij; - Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager minstens aantonen dat voldaan is aan volgende vereiste: <ul style="list-style-type: none"> o Zuinig en compact ruimtegebruik, waarbij de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen voorop wordt gesteld; - Parkeerplaatsen mogen worden aangelegd in open lucht of onder de vorm van een geclusterde halfondergrondse of ondergrondse parkeergarage; - Niet-bebouwde perceelsdelen die niet worden aangewend in functie van de bestemming dienen ingericht te worden als groene ruimte; - De parking moet op een kwaliteitsvolle wijze landschappelijk worden ingepast. De parkeerruimte moet worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. Per 5 parkeerplaatsen dient er een hoogstamboom voorzien te worden. <p>1.5 Inrichting voor gebouwen met andere hoofdfunctie</p> <p>1.5.1 Bijkomende bepalingen inzake inrichting t.o.v. bovenstaande regelgeving</p> <p>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor “overige gebouwen” zal worden beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, in het bijzonder rekening houdend met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De inpassing van het project in de globale ontwikkeling van de zone van het RUP op basis van een grondige analyse van de ruimere omgeving; - Hinderaspecten: De mate waarin het gebouw / de functie onaanvaardbare hinder zou veroorzaken (schaduw, hinder, lichthinder, geluidshinder) die niet door milderende maatregelen kan afgestemd worden op zijn omgeving. Niet verweefbare bedrijven zijn niet toegestaan binnen het plangebied; - Schaal en dynamiek: het project moet wat betreft schaal overeenstemmen met de schaal van de omgevende bebouwing en moet wat betreft dynamiek verenigbaar zijn met de draagkracht 	<p>Aantonen dat de aanvraag rekening houdt met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, gebeurt best door middel van een inrichtingsstudie. De 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 de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten. Deze inrichtingsstudie wordt voor zover relevant voorgelegd voor advies aan de GECORO.</p>

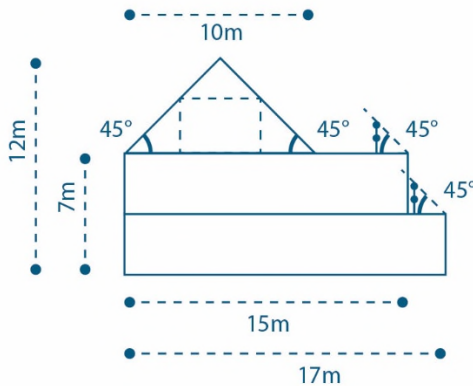
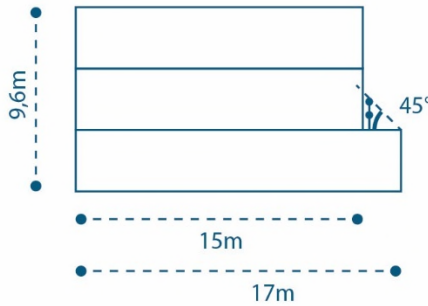
Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>van de omgeving;</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bijdrage aan de beeldkwaliteit: het project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen en delen van het openbaar domein. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit, de kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen en perceelsafsluitingen, het duurzaam materiaalgebruik en de beplanting; - Zorgvuldig ruimtegebruik: Zorgvuldig ruimtegebruik heeft betrekking op: het beperken van de footprint van het gebouw door de ruimtelijke optimalisatie, het beperken van de verhardingen tot de strikt noodzakelijke verharding, de multifunctionaliteit van het gebouw, ... - Mobiliteitsaspect: Het mobiliteitsprofiel van de functie moet afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel van de site. Hierbij dient niet enkel rekenschap gegeven te worden aan de directe omgeving, maar ook aan frequent gebruikte routes voor bijvoorbeeld vrachtverkeer; - Aandacht voor de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op eigen perceel, inclusief de toegangen tot de parkeervoorzieningen, voorzien van kwalitatieve fietsstalplaatsen, ... - Ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen; <p>1.6 Bestaande woningen in tweede bouwlijn:</p> <p>De bestaande vergund geachte en vergunde woningen in tweede bouwlijn kunnen behouden blijven, waarbij het gebouw enkel aangepast kan worden i.f.v. hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen op voorwaarde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verbouwen binnen het bestaande volume; - herbouwen binnen het bestaande bouwvolume en op dezelfde plaats; - uitbreiden van een bestaande woning, voor zover de uitbreiding beperkt blijft tot 3m extra bouwdiepte vanaf de huidige achtergevellijn (dit is de achtergevellijn zoals van toepassing bij de goedkeuring van het RUP) en beperkt blijft tot 2 verdiepingen; - de 45° regel wordt gehanteerd ten aanzien van de perceelsgrens om de leefkwaliteit van de woningen te verzekeren 	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
De vergunningverlenende overheid zal hierover oordelen op basis van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en de lokale ruimtelijke draagkracht.	

2 Zone voor hoofdstraten

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Gebiedscategorie : wonen</p> <p>2.1 Bestemming</p> <p>2.1.1 Bestemming</p> <p>De zone voor hoofdstraten is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wonen; - verblijfsrecreatie; - dagrecreatie, met inbegrip van sport; - detailhandel; - restaurant en café; - kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen; - gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.. <p>Verdichting binnen de zone wordt gestimuleerd door efficiënt en duurzaam ruimtegebruik zowel voor wonen als voor overige functies, wat zich onder meer vertaalt in het verhogen van de bezettingsgraad van de percelen door het nastreven van gesloten bebouwing voor woningbouw. Deze verdichting dient daarbij te worden afgestemd op het functioneren van de aanpalende bebouwing en functies.</p> <p>Binnen de zone kunnen eengezinswoningen, meergezinswoningen en cohousing worden gerealiseerd. Andere functies dan wonen zijn toegelaten voor zover deze niet hinderlijk zijn t.a.v. de woonfunctie, inpasbaar zijn in de omgeving en in overeenstemming met de lokale ruimtelijke draagkracht (o.a. mobiliteit, milieuaspecten, ...).</p> <p>Voor handels- en horecaken wordt de verkoopoppervlakte beperkt tot 400m² per project/gebouw. Handelszaken voor verkoop van dagelijkse/primaire producten kunnen ruimer zijn met een maximum van 700m² in totaal aan verkoopoppervlakte.</p>	<p>Onder handel voor dagelijkse/primaire producten wordt verstaan: handel in functie van de primaire, dagdagelijkse behoeften zoals een buurtsupermarkt, bakker, krantenwinkel ...</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>2.2 Inrichting voor wonen als hoofdfunctie</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Woningbouwprojecten worden niet alleen gerealiseerd met oog voor de kwaliteit van de plek maar tevens vanuit de kwaliteit van de woningen zelf.</p> <p>Als het gelijkvloers ingericht wordt voor een andere functie dan wonen (zoals handel en diensten) kan de bouwdiepte van de gelijkvloerse bouwlaag meer bedragen dan 17m met een maximum van 25 m op voorwaarde dat de 45-graden regel gehanteerd wordt ten opzichte van de achterzijde van het perceel. Wanneer de gelijkvloerse bouwlaag de 17m overschrijdt, is de aanleg van een groendak op de gelijkvloerse bouwlaag verplicht met uitzondering van het dakterras.</p> <p>Wanneer de bestemming van een gelijkvloerse bouwlaag wordt aangepast naar wonen moet de maximale bouwdiepte van 17m gehanteerd worden door het deels slopen van het gebouw. Het gebouw moet constructief zo voorzien worden dat deze gedeeltelijke sloop eenvoudig uitvoerbaar is zonder de rest van de constructie in het gedrang te brengen.</p> <p>2.2.1 Plaatsing van de hoofdgebouwen</p> <p>De voorgevelbouwlijn van de nieuw op te richten woningen wordt o.a. bepaald door de inplanting op de aanpalende percelen, de zon-oriëntatie en de privacy. Een coherent straatbeeld is hierbij het uitgangspunt. Gemotiveerd afwijken is mogelijk in functie van zon-oriëntatie, privacy redenen (het vermijden van inkijk) of verkeerstechnische redenen.</p> <p>2.2.2 Grootte en welstand hoofdgebouwen</p> <p>Binnen de zone zijn bij nieuwbouw, herbouw en uitbreiding maximaal drie volwaardige bouwlagen toegelaten. De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan drie bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de buitenmuren behouden blijft. Indien meer dan 40% van de buitengevel wordt afgebroken, en binnen</p>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>het bestaande bouwvolume een gedeeltelijk nieuwe constructie gebouwd wordt, dient er voldaan te worden aan het gabarit van de Zone voor Hoofdstraten.</p> <p>Inzake de bouwdiepten worden onderstaande afmetingen vooropgesteld.</p> <p>2.2.3 Bouwdiepte</p> <p>De bouwdiepte mag maximaal 17m op het gelijkvloers zijn, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. De bouwdiepte mag maximaal 15m op de verdieping zijn, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. Tenzij voor andere bestemmingen dan wonen op het gelijkvloers dan mag de bouwdiepte maximaal 25 m zijn, gemeten van de voorgevelbouwlijn.</p> <p>2.2.4 Bouwhoogte</p> <p>De toegelaten bouwhoogte bedraagt maximum 9.60m voor een plat dak en 12m voor een hellend dak of terugspringende bouwlaag. De kroonlijst bij een hellend dak bedraagt maximum 7m. Max hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag bedraagt 4m voor andere functies dan wonen. Balustrades voor dakterrassen aan de achtergevel zijn vrijgesteld van het maximaal gabarit maar moeten gerealiseerd worden binnen 45° vanaf het achterste gevelpunt.</p> <p>2.2.5 Dakvorm</p> <p>Zowel platte daken, hellende daken en terugspringende bouwlaag zijn toegelaten. Een hellend dak of een terugspringende bouwlaag wordt voorzien binnen een hoek van 45° vanaf de kroonlijst en vanaf de maximum diepte van 10m. Omwille van het straatbeeld wordt de nok bij een hellend dak opgericht evenwijdig met de voorgevel.</p> <p>2.2.6 Onbebouwd terrein</p> <p>Voor het niet bebouwde terrein gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en parkeervoorzieningen, terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis; 	 <p><i>Figuur 2 Profiel hellend dak of terugspringende bouwlaag</i></p>  <p><i>Figuur 3 Profiel platte daken</i></p> <p>Zie Art. 0.10 Algemene bepalingen voor dakkapellen</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> - Bestaande hoogstambomen en waardevolle groenelementen worden maximaal gevrijwaard en voortuinstroken moeten minimaal voor 25% beplant worden. Het is verboden gebruikte of afgedankte voertuigen, containers of allerlei materialen, materieel of afval te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceel; <p>2.3 Inrichting voor kwalitatieve inpassing grootschalige projecten</p> <p>Voor “projectzones” (zie definitie artikel 0.11 / 0.15) geldt dat deze op een kwalitatieve manier moeten ingepast worden in de omgeving en een meerwaarde moeten vormen voor het algemeen welzijn en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.</p> <p>Woningbouwprojecten worden niet alleen gerealiseerd met oog voor de kwaliteit van de plek maar tevens vanuit de kwaliteit van de woningen zelf.</p> <p>2.4 Inrichting voor bestaande gebouwen bedrijvigheid als hoofdfunctie</p> <p>De totale oppervlakte van de bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen zoals bekend bij inwerkingtreding van het RUP, geldt als de maximum oppervlakte bij verbouwing en/of herbouw in functie van bedrijfsactiviteiten of groothandelsactiviteiten. Uitbreiding van de bedrijfsgebouwen is slechts toegestaan in functie van de geldende wetgeving inzake milieu/veiligheid of een uitbreiding die absoluut noodzakelijk is voor de tijdelijke verderzetting van de bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Onderhoudswerken of verbouwingen binnen het bestaande volume zijn toegestaan. Herbouw is niet toegelaten met uitzondering wanneer een gebouw als gevolg van een calamiteit teniet gaat. Bij uitbreiding gelden volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De totale hoogte bedraagt maximaal 7m, gemeten vanaf het huidig vloerniveau van het hoofdgebouw; - De noodzakelijke uitbreiding mag maximaal 30% van het bestaande bedrijfsgebouw ten tijden van de opmaak van het RUP bedragen; - De dakvorm is vrij; 	<p>Projectzones moeten ingericht worden als kwalitatieve (gemengde) woonprojecten die een meerwaarde bieden voor de omgeving. Dit kan door het voorzien van bijkomend kwalitatief openbaar domein, het integreren van een ruim groenaandeel, publiek toegankelijke groenruimtes, verbindingen voor langzaam verkeer en bijzondere architecturale kwaliteit.</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> - Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager minstens aantonen dat voldaan is aan volgende vereiste: <ul style="list-style-type: none"> o Zuinig en compact ruimtegebruik, waarbij de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen voorop wordt gesteld; - Parkeerplaatsen mogen worden aangelegd in open lucht of onder de vorm van een geclusterde halfondergrondse of ondergrondse parkeergarage; - Niet-bebouwde perceelsdelen die niet worden aangewend in functie van de bestemming dienen ingericht te worden als groene ruimte; - De parking moet op een kwaliteitsvolle wijze landschappelijk worden ingepast. De parkeerruimte moet worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. Per 5 parkeerplaatsen dient er een hoogstamboom voorzien te worden. <p>2.5 Inrichting voor gebouwen met andere hoofdfunctie</p> <p>2.5.1 Bijkomende bepalingen inzake inrichting t.o.v. bovenstaande regelgeving</p> <p>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor “overige gebouwen” zal worden beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, in het bijzonder rekening houdend met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De inpassing van het project in de globale ontwikkeling van de zone van het RUP op basis van een grondige analyse van de ruimere omgeving; - Hinderaspecten: De mate waarin het gebouw / de functie onaanvaardbare hinder zou veroorzaken (schaduwhinder, lichthinder, geluidshinder) die niet door milderende maatregelen kan afgestemd worden op zijn omgeving. Niet verweefbare bedrijven zijn niet toegestaan binnen het plangebied; - Schaal en dynamiek: het project moet wat betreft schaal overeenstemmen met de schaal van de omgevende bebouwing en moet wat betreft dynamiek verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving; - De bijdrage aan de beeldkwaliteit: het project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen en delen van het openbaar domein. Hierbij wordt 	<p>Aantonen dat de aanvraag rekening houdt met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, gebeurt best door middel van een inrichtingsstudie. De 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 de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten. Deze inrichtingsstudie wordt voor zover relevant voorgelegd voor advies aan de GECORO.</p>

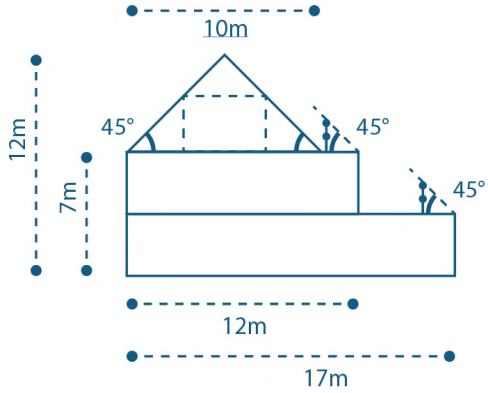
Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit, de kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen en perceelsafsluitingen, het duurzaam materiaalgebruik en de beplanting;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zorgvuldig ruimtegebruik: Zorgvuldig ruimtegebruik heeft betrekking op: het beperken van de footprint van het gebouw door de ruimtelijke optimalisatie, het beperken van de verhardingen tot de strikt noodzakelijke verharding, de multifunctionaliteit van het gebouw, ... - Mobiliteitsaspect: Het mobiliteitsprofiel van de functie moet afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel van de site. Hierbij dient niet enkel rekenschap gegeven te worden aan de directe omgeving, maar ook aan frequent gebruikte routes voor bijvoorbeeld vrachtverkeer; - Aandacht voor de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op eigen perceel, inclusief de toegangen tot de parkeervoorzieningen, voorzien van kwalitatieve fietsstalplaatsen, ... - Ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen; <p>2.6 Zone voor tankstation (indicatieve aanduiding)</p> <p>Het bestaande tankstation, zoals aangeduid op het grafische plan, kan uitbreiden onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de benodigde oppervlakte voor de uitbreiding wordt voorzien op het perceel waar het bestaande tankstation gevestigd is. <p>Volgende inrichtingsprincipes gelden voor het tankstation:</p> <ul style="list-style-type: none"> - luifel met een maximale footprint van 200m² en een maximale totale bouwhoogte van 7 meter; - bij een tankstation horende constructies, installaties, pompen, parkeerplaatsen, totems, aanwijzingen, etc. met een maximale totale bouwhoogte van 7 meter en binnen de eigendomsgrenzen van het tankstation. - bijhorende woning volgens de inrichtingsvoorschriften voor wonen als hoofdfunctie 	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>2.7 Bestaande woningen in tweede bouwlijn</p> <p>De bestaande vergund geachte en vergunde woningen in tweede bouwlijn kunnen behouden blijven, waarbij het gebouw enkel aangepast kan worden i.f.v. hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen op voorwaarde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verbouwen binnen het bestaande volume; - herbouwen binnen het bestaande bouwvolume en op dezelfde plaats; - uitbreiden van een bestaande woning, voor zover de uitbreiding beperkt blijft tot 3m bouwdiepte vanaf de huidige achtergevellijn (dit is de achtergevellijn zoals van toepassing bij de goedkeuring van het RUP) en beperkt blijft tot 2 verdiepingen; - de 45° regel wordt gehanteerd ten aanzien van de perceelsgrens om de leefkwaliteit van de woningen te verzekeren <p>De vergunningverlenende overheid zal hierover oordelen op basis van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en de lokale ruimtelijke draagkracht.</p>	

3 Zone voor Woonstraten

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Gebiedscategorie : wonen</p> <p>3.1 Bestemming</p> <p>3.1.1 Hoofdbestemming</p> <p>De zone voor woonstraten is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none">- wonen;- verblijfsrecreatie;- dagrecreatie, met inbegrip van sport;- detailhandel;- restaurant en café;- kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen;- gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. <p>Verdichting binnen de zone wordt gestimuleerd door efficiënt en duurzaam ruimtegebruik zowel voor wonen als voor overige functies, wat zich onder meer vertaalt in het verhogen van de bezettingsgraad door het nastreven van gesloten bebouwing voor woningbouw op de percelen die zich daar voor lenen. Deze verdichting dient daarbij te worden afgestemd op het functioneren van de aanpalende bebouwing en functies.</p> <p>Binnen de zone kunnen eengezinswoningen, tweegezinswoningen en cohousing worden gerealiseerd. Bij een tweegezinswoning of cohousing kan de verdeling zowel verticaal als horizontaal gebeuren. Meergezinswoningen kunnen enkel in projectzones gerealiseerd worden.</p> <p>3.1.2 Complementaire functies aan wonen</p> <p>Vrije beroepen, kantoren, diensten, handels- en horecazaken in combinatie met wonen zijn toegelaten voor zover deze niet hinderlijk zijn t.a.v. de woonfunctie, inpasbaar zijn in de omgeving en in overeenstemming met de lokale ruimtelijke draagkracht.</p> <p>Voor handels- en horecazaken wordt de verkoopoppervlakte beperkt tot 250m² per perceel.</p>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>3.2 Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Woningbouwprojecten worden niet alleen gerealiseerd met oog voor de kwaliteit van de plek maar tevens vanuit de kwaliteit van de woningen zelf.</p> <p>Als het gelijkvloers ingericht wordt voor een andere functie dan wonen (zoals handel en diensten) kan de bouwdiepte van de gelijkvloerse bouwlaag meer bedragen dan 17m met een maximum van 25 m op voorwaarde dat de 45-graden regel gehanteerd wordt ten opzichte van de achterzijde van het perceel. Wanneer de gelijkvloerse bouwlaag de 17m overschrijdt, is de aanleg van een groendak op de gelijkvloerse bouwlaag verplicht met uitzondering van het dakterras. Wanneer de bestemming van een gelijkvloerse bouwlaag wordt aangepast naar wonen moet de maximale bouwdiepte van 17m gehanteerd worden door het deels slopen van het gebouw. Het gebouw moet constructief zo voorzien worden dat deze gedeeltelijke sloop eenvoudig uitvoerbaar is zonder de rest van de constructie in het gedrang te brengen.</p> <p>3.2.1 Plaatsing van de hoofdgebouwen</p> <p>De voorgevelbouwlijn van de nieuw op te richten woningen wordt o.a. bepaald door de inplanting op de aanpalende percelen, de zon-oriëntatie en de privacy. Een coherent straatbeeld is hierbij het uitgangspunt. Gemotiveerd afwijken is mogelijk in functie van zon-oriëntatie, privacy redenen (het vermijden van inkijk) of verkeerstechnische redenen.</p> <p>3.2.2 Grootte en welstand hoofdgebouwen</p> <p>Binnen de zone zijn bij nieuwbouw, herbouw en uitbreiding maximaal twee volwaardige bouwlagen toegelaten en een dakvolume. De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer dan twee volwaardige bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de buitenmuren behouden blijft. Indien meer dan 40% van de</p>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>buitenmuren wordt afgebroken, en binnen het bestaande bouwvolume een gedeeltelijk nieuwe constructie gebouwd wordt, dient er voldaan te worden aan het gabarit van de Zone voor Woonstraten.</p> <p>Inzake de bouwdiepten worden onderstaande afmetingen vooropgesteld.</p> <p>3.2.3 Bouwdiepte</p> <p>De bouwdiepte mag maximaal 17m zijn op het gelijkvloers en 12m voor de verdieping, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.</p> <p>De diepte van het dakvolume bedraagt max. 10m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn voor een hellend dak. Balustrades voor dakterrassen aan de achtergevel zijn vrijgesteld van het maximaal gabarit maar moeten gerealiseerd worden binnen 45° vanaf het achterste gevelpunt.</p> <p>3.2.4 Bouwhoogte</p> <p>De toegelaten bouwhoogte bedraagt maximum 7m voor een plat dak en 12m voor een hellend dak. De kroonlijst bij een hellend dak bedraagt maximum 7m.</p> <p>Max hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag bedraagt 4m voor andere functies dan wonen.</p> <p>3.2.5 Dakvorm</p> <p>Zowel platte daken, hellende daken en terugspringende bouwlaag zijn toegelaten. Een hellend dak of een de terugspringende bouwlaag wordt voorzien binnen een hoek van 45° vanaf de kroonlijst en vanaf de maximum diepte van 10m. Omwille van het straatbeeld wordt de nok bij een hellend dak opgericht evenwijdig met de voorgevel.</p> <p>3.2.6 Onbebouwd terrein</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het niet bebouwde deel van het perceel wordt maximaal als tuinzone ingericht; 	 <p><i>Figuur 4 Profiel maximaal gabarit</i></p> <p>Zie Art. 0.10 Algemene bepalingen voor dakkapellen</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> - Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning en parkeervoorzieningen, terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis; - Bestaande hoogstambomen en waardevolle groenelementen worden maximaal gevrijwaard en voortuinstroken moeten minimaal voor 25% beplant te worden. Het is verboden gebruikte of afgedankte voertuigen, containers of allerlei materialen, materieel of afval te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceel; <p>3.2.7 Bestaande woningen in tweede bouwlijn</p> <p>De bestaande vergund geachte en vergunde woningen in tweede bouwlijn kunnen behouden blijven, waarbij het gebouw enkel aangepast kan worden i.f.v. hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen op voorwaarde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verbouwen binnen het bestaande volume; - herbouwen binnen het bestaande bouwvolume en op dezelfde plaats; - uitbreiden van een bestaande woning, voor zover de uitbreiding beperkt blijft tot 3m bouwdiepte vanaf de huidige achtergevellijn (dit is de achtergevellijn zoals van toepassing bij de goedkeuring van het RUP) en beperkt blijft tot 2 verdiepingen; - de 45° regel wordt gehanteerd ten aanzien van de perceelsgrens om de leefkwaliteit van de woningen te verzekeren <p>De vergunningverlenende overheid zal hierover oordelen op basis van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en de lokale ruimtelijke draagkracht.</p> <p>3.3 Inrichting voor kwalitatieve inpassing grootschalige projecten</p> <p>Voor “projectzones” (zie definitie artikel 0.10) geldt dat deze op een kwalitatieve manier moeten ingepast worden in de omgeving en een meerwaarde moeten vormen voor het algemeen welzijn en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.</p> <p>Woningbouwprojecten worden niet alleen gerealiseerd met oog voor de kwaliteit van de plek maar tevens vanuit de kwaliteit van de woningen zelf.</p>	<p>Projectzones moeten ingericht worden als kwalitatieve (gemengde) woonprojecten die een meerwaarde bieden voor de omgeving. Dit kan door het voorzien van bijkomend kwalitatief openbaar domein, het integreren van een ruim groenaandeel, publiek toegankelijke groenruimtes, verbindingen voor langzaam verkeer en bijzondere architecturale kwaliteit.</p>

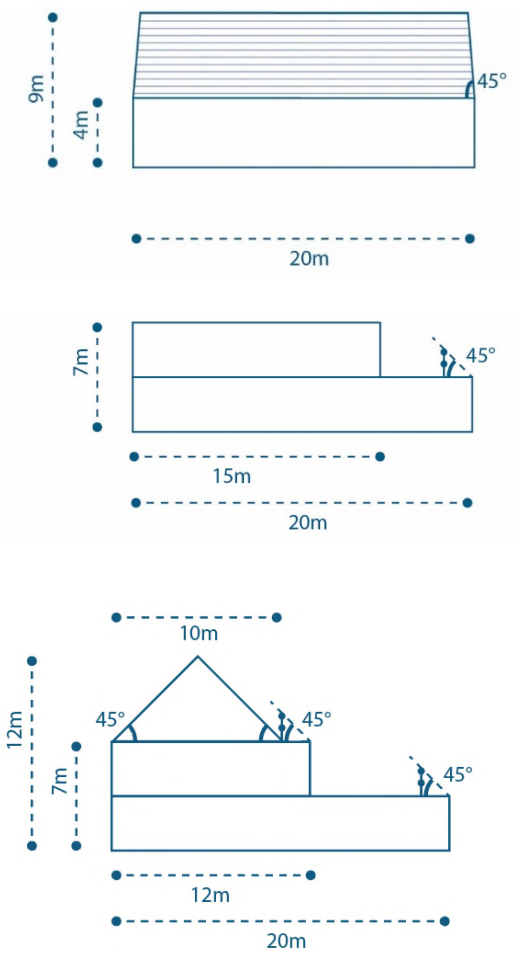
Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>3.4 Inrichting voor bestaande gebouwen bedrijvigheid als hoofdfunctie</p> <p>De totale oppervlakte van de bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen zoals bekend bij inwerkingtreding van het RUP, geldt als de maximum oppervlakte bij verbouwing en/of herbouw in functie van bedrijfsactiviteiten of groothandelsactiviteiten. Uitbreiding van de bedrijfsgebouwen is slechts toegestaan in functie van de geldende wetgeving inzake milieu/veiligheid of een uitbreiding die absoluut noodzakelijk is voor de tijdelijke verderzetting van de bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Onderhoudswerken of verbouwingen binnen het bestaande volume zijn toegestaan. Herbouw is niet toegelaten met uitzondering wanneer een gebouw als gevolg van een calamiteit teniet gaat. Bij uitbreiding gelden volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De totale hoogte bedraagt maximaal 7m, gemeten vanaf het huidig vloerniveau van het hoofdgebouw; - De noodzakelijke uitbreiding mag maximaal 30% van het bestaande bedrijfsgebouw ten tijden van de opmaak van het RUP bedragen; - De dakvorm is vrij; - Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager minstens aantonen dat voldaan is aan volgende vereiste: <ul style="list-style-type: none"> o Zuinig en compact ruimtegebruik, waarbij de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen voorop wordt gesteld; - Parkeerplaatsen mogen worden aangelegd in open lucht of onder de vorm van een geclusterde halfondergrondse of ondergrondse parkeergarage; - Niet-bebouwde perceelsdelen die niet worden aangewend in functie van de bestemming dienen ingericht te worden als groene ruimte; - De parking moet op een kwaliteitsvolle wijze landschappelijk worden ingepast. De parkeerruimte moet worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. Per 5 parkeerplaatsen dient er een hoogstamboom voorzien te worden. 	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>3.5 Inrichting voor gebouwen met andere hoofdfunctie</p> <p>3.5.1 Bijkomende bepalingen inzake inrichting t.o.v. bovenstaande regelgeving</p> <p>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor “overige gebouwen” zal worden beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, in het bijzonder rekening houdend met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De inpassing van het project in de globale ontwikkeling van de zone van het RUP op basis van een grondige analyse van de ruimere omgeving; - Hinderaspecten: De mate waarin het gebouw / de functie onaanvaardbare hinder zou veroorzaken (schaduw hinder, lichthinder, geluidshinder) die niet door milderende maatregelen kan afgestemd worden op zijn omgeving. Niet verweefbare bedrijven zijn niet toegestaan binnen het plangebied; - Schaal en dynamiek: het project moet wat betreft schaal overeenstemmen met de schaal van de omgevende bebouwing en moet wat betreft dynamiek verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving; - De bijdrage aan de beeldkwaliteit: het project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen en delen van het openbaar domein. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit, de kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen en perceelsafsluitingen, het duurzaam materiaalgebruik en de beplanting; - Zorgvuldig ruimtegebruik: Zorgvuldig ruimtegebruik heeft betrekking op: het beperken van de footprint van het gebouw door de ruimtelijke optimalisatie, het beperken van de verhardingen tot de strikt noodzakelijke verharding, de multifunctionaliteit van het gebouw, ... - Mobiliteitsaspect: Het mobiliteitsprofiel van de functie moet afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel van de site. Hierbij dient niet enkel rekenschap gegeven te worden aan de directe omgeving, maar ook aan frequent gebruikte routes voor bijvoorbeeld vrachtverkeer; - Aandacht voor de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op eigen perceel, inclusief de 	<p>Aantonen dat de aanvraag rekening houdt met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, gebeurt best door middel van een inrichtingsstudie. De 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 de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten. Deze inrichtingsstudie wordt voor zover relevant voorgelegd voor advies aan de GECORO.</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>toegangen tot de parkeervoorzieningen, voorzien van kwalitatieve fietsstalplaatsen, ...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen; <p>3.6 Bestaande woningen in tweede bouwlijn</p> <p>De bestaande vergund geachte en vergunde woningen in tweede bouwlijn kunnen behouden blijven, waarbij het gebouw enkel aangepast kan worden i.f.v. hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen op voorwaarde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verbouwen binnen het bestaande volume; - herbouwen binnen het bestaande bouwvolume en op dezelfde plaats; - uitbreiden van een bestaande woning, voor zover de uitbreiding beperkt blijft tot 3m bouwdiepte vanaf de huidige achtergevellijn (dit is de achtergevellijn zoals van toepassing bij de goedkeuring van het RUP) en beperkt blijft tot 2 verdiepingen; - de 45° regel wordt gehanteerd ten aanzien van de perceelsgrens om de leefkwaliteit van de woningen te verzekeren <p>De vergunningverlenende overheid zal hierover oordelen op basis van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en de lokale ruimtelijke draagkracht.</p>	<p>Bestaande woningen in tweede bouwlijn bevinden zich onder andere in de Kleine Reedijk</p>

4 Zone voor Woonrand

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Gebiedscategorie : wonen</p> <p>4.1 Bestemming</p> <p>De zone voor woonrand is bestemd voor wonen als hoofdfunctie. Binnen de zone kunnen grondgebonden eengezinswoningen, tweegezinswoningen en cohousingprojecten worden opgericht. Bij een tweegezinswoning of cohousingproject dient de verdeling verticaal te gebeuren.</p> <p>Voor zover deze niet hinderlijk zijn ten aanzien van de woonfunctie, inpasbaar zijn in de omgeving en in overeenstemming zijn met de lokale draagkracht, zijn volgende nevenfuncties toegelaten voor zover ze zich bevinden op het gelijkvloers:</p> <ul style="list-style-type: none">- verblijfsrecreatie;- dagrecreatie, met inbegrip van sport;- detailhandel;- restaurant en café;- kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen;- gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. <p>Agrarische en para-agrarische activiteiten zijn toegelaten, op voorwaarde dat deze kwalitatief geïntegreerd worden in de woonomgeving en niet meer hinder (geluid, geur, ..) veroorzaken dan de toestand zoals gekend bij de goedkeuring van het RUP.</p> <p>4.2 Inrichting</p> <p>4.2.1 Inrichting typologie</p> <p>Eengezinswoningen, tweegezinswoningen en cohousing zijn toegestaan.</p>	<p>De zone omvat de percelen die op de rand van het woongebied gelegen zijn en grenzen aan de open ruimte, agrarische gebieden en parkgebieden. Het betreft de meest landelijke zone binnen de kern. Voor deze zone vormt het versterken van het groene karakter en de doorzichten naar de achterliggende open ruimte het uitgangspunt.</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> Eengezinswoningen en tweegezinswoningen: zowel gekoppelde als gegroepeerde bebouwing toegelaten; Cohousing projecten worden beoordeeld volgens de algemene en specifieke voorschriften en bepalingen van de specifieke projectaanvraag; De bijkomende afwijkingsmogelijkheden conform de algemene bepalingen zijn steeds van toepassing; De minimale afstand die gerespecteerd moet worden van een vrijstaande zijgevel ten aanzien van zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3,00m; <p>4.2.2 Bouwdiepte, dakvorm en bouwhoogte</p> <p>Er zijn drie types toegelaten:</p> <p>Type 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> De bouwdiepte mag maximaal 20m zijn, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. De toegelaten bouwhoogte bedraagt maximum 9m voor de nok van het dak. De hoogte van de kroonlijst bedraagt maximum 4m. De dakvorm is verplicht hellend. De nok wordt opgericht haaks met de voorgevel. Het dak heeft een helling tussen de 0°- en 45°. <p>Type 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> De bouwdiepte mag maximaal 20m zijn op het gelijkvloers en 15m op de verdieping, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. De toegelaten bouwhoogte bedraagt maximum 7 meter. Een plat dak is verplicht. <p>Type 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> De bouwdiepte mag maximaal 20m zijn op het gelijkvloers en 12m op de verdieping, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. De diepte van het dakvolume bedraagt max. 10 gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn voor een hellend dak. De toegelaten bouwhoogte bedraagt maximum 12m voor de nok van het dak. De hoogte van de kroonlijst bedraagt maximum 7m. 	 <p><i>Figuur 5 Gabarit type 1,2 en 3</i></p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> De dakvorm is verplicht hellend. De nok wordt opgericht evenwijdig met de voorgevel. Het dak heeft een helling tussen de 0°- en 45°. <p>Bij half open bebouwing en gegroepeerde bebouwing dient de aangrenzende woning het profiel van de eerst vergunde woning te volgen.</p> <p>4.2.3 Bijgebouwen</p> <p>De bijgebouwen mogen niet binnen 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen gerealiseerd worden.</p> <p>4.2.4 Aanleg van het terrein</p> <p>Maximum 50% kan bebouwd en/of verhard worden. De verharde en bebouwbare oppervlakten voor woningbijgebouwen, garages en carports zijn inbegrepen binnen de toegestane 50% bebouwbare en/of verharde ruimte.</p> <p>Bestaande hoogstambomen en waardevolle groenelementen worden maximaal gevrijwaard en voortuinstroken moeten minimaal voor 25% beplant worden. Het is verboden gebruikte of afgedankte voertuigen, containers of allerlei materialen, materieel of afval te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceel;</p> <p>4.2.5 Perceel afsluitingen</p> <p>Perceelsafsluitingen dienen te worden gerealiseerd door middel van levende hagen eventueel in combinatie met een draadafsluiting.</p> <p>De doorzichten naar het achterliggende gebied moeten maximaal gevrijwaard worden.</p>	<p>Zie Art. 0.7 Algemene bepalingen voor bijgebouwen</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>4.3 Inrichting voor gebouwen met agrarische functie</p> <p>De totale oppervlakte van de bestaande vergunde en vergund geachte agrarische gebouwen zoals bekend bij inwerkingtreding van het RUP, geldt als de maximum oppervlakte bij herbouw in functie van agrarische functies.</p> <p>Uitbreiding van de gebouwen voor agrarische activiteiten is slechts toegestaan in functie van de geldende wetgeving inzake milieu/veiligheid of een uitbreiding die absoluut noodzakelijk is voor de verderzetting van de agrarische activiteiten.</p> <p>Onderhoudswerken, verbouwingen of herbouw binnen het bestaande volume zijn toegestaan. Bij uitbreiding gelden volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De hoogte, gemeten vanaf het huidig vloerniveau van het hoofdgebouw mag niet hoger zijn dan deze van het hoofdvolume; - De afstand van aangrenzende woningpercelen minstens 7 meter bedraagt. - De noodzakelijke uitbreiding mag maximaal 30% van het bestaande bedrijfsgebouwen bedragen zoals gekend bij de goedkeuring van het RUP; - De dakvorm is vrij; - Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager minstens aantonen dat voldaan is aan volgende vereiste: <ul style="list-style-type: none"> o Zuinig en compact ruimtegebruik, waarbij de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen voorop wordt gesteld; o Maximaal rekening wordt gehouden met de aangrenzende woningen 	

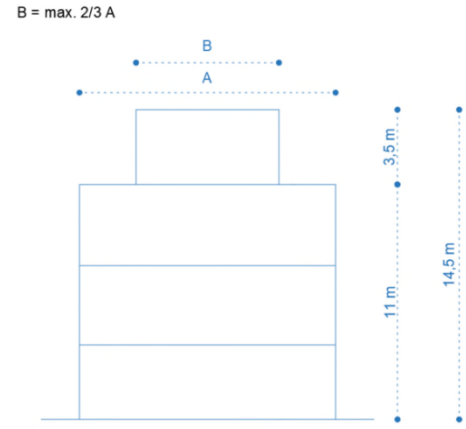
5 Zone voor tuinen

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Gebiedscategorie : wonen</p> <p>5.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor het behoud en de aanleg van een privétuin bij de woning en voor de aanleg van groene ruimten en bijhorende normale tuinuitrustingen.</p> <p>5.2 Inrichting</p> <p>De zone dient als tuin of groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Het oprichten van gebouwen is niet toegelaten, behoudens kleinschalige tuinhuisjes. De aanleg van verhardingen wordt beperkt toegelaten in functie van terras en de strikt noodzakelijke toegangen tot de gebouwen. Bestaande hoogstambomen en waardevolle groenelementen worden maximaal gevrijwaard. Er worden enkel reliëfwijzigingen toegestaan in functie van een normale tuinaanleg. Afsluitingen zijn maximaal 2,00m hoog en bestaan bij voorkeur uit streekeigen en inheemse levende hagen. Dit eventueel in combinatie met hekwerk, houten afsluitingen of een draadafsluiting van geplastificeerde draad met een maximum hoogte van 2,00m. Bestaande afsluitingen in gevelsteen mogen behouden en hersteld worden.</p>	<p>Bij het beoordelen van de aanvragen voor kleinschalige tuinhuisjes richt de gemeente zich naar het vrijstellingenbesluit.</p>

6 Projectzone Stoofstraat

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Gebiedscategorie : wonen</p> <p>6.1 Bestemming</p> <p>6.1.1 Hoofdbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wonen; - gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen, gericht op openbare dienstverlening of informatieverstrekking, sociale en culturele activiteiten, groene ruimten, onderwijs, sport, recreatie en jeugdvoorzieningen, toeristische voorzieningen en logies, kinderopvang, jeugdwerking, sociale tewerkstelling, ziekenzorg, huisvesting van senioren en zorgbehoevenden, voor zover deze betrekking hebben op lokale dienstverlening; - openbaar domein en groene ruimten; <p>6.1.2 Tijdelijke bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> - De zone is bestemd voor bestaande bedrijfsactiviteiten en groothandelsactiviteiten. Nieuwe ambachtelijke bedrijfsactiviteiten en groothandelsactiviteiten zijn niet toegelaten, behoudens in bestaande gebouwen. <p>6.1.3 Nevenbestemming</p> <p>Voor zover deze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving, zijn volgende nevenbestemmingen toegelaten in aansluiting met de hoofdfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vrije beroepen, kantoren en diensten; - Kleinhandelsactiviteiten voor zover ze zich bevinden op de gelijkvloerse bouwlaag; - restaurant en/of café voor zover ze zich bevinden op de gelijkvloerse bouwlaag; 	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>6.2 Inrichting voor bestaande gebouwen bedrijvigheid en handel als hoofdfunctie</p> <p>De totale oppervlakte van de bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen zoals bekend bij inwerkingtreding van het RUP, geldt als de maximum oppervlakte bij verbouwing en/of herbouw in functie van bedrijfsactiviteiten of groothandelsactiviteiten. Uitbreiding van de bedrijfsgebouwen is slechts toegestaan in functie van de geldende wetgeving inzake milieu/veiligheid of een uitbreiding die absoluut noodzakelijk is voor de tijdelijke verderzetting van de bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Onderhoudswerken of verbouwingen binnen het bestaande volume zijn toegestaan. Herbouw is niet toegelaten met uitzondering wanneer een gebouw als gevolg van een calamiteit teniet gaat. Bij uitbreiding gelden volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De totale hoogte bedraagt maximaal 7m, gemeten vanaf het huidig vloerniveau van het hoofdgebouw; - De noodzakelijke uitbreiding mag maximaal 30% van het bestaande bedrijfsgebouw ten tijden van de opmaak van het RUP bedragen; - De dakvorm is vrij; - Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager minstens aantonen dat voldaan is aan volgende vereiste: <ul style="list-style-type: none"> o Zuinig en compact ruimtegebruik, waarbij de integratie van de verschillende bedrijfsonderdelen voorop wordt gesteld; - Parkeerplaatsen mogen worden aangelegd in open lucht of onder de vorm van een geclusterde halfondergrondse of ondergrondse parkeergarage; - Niet-bebouwde perceelsdelen die niet worden aangewend in functie van de bestemming dienen ingericht te worden als groene ruimte; <p>Bestaande conciërgewoningen mogen herbouwd worden na calamiteit en mogen maximaal 30% uitbreiden.</p>	<p>Voor bestaande gebouwen worden de nodige mogelijkheden voorzien zodat de werking van de activiteiten niet in gedrang komen. Op deze manier kunnen de reeds gemaakte investeringen in de bestaande bedrijfsinfrastructuur gevalideerd worden. Het is echter de doelstelling dat deze bedrijven op termijn verdwijnen op deze locatie.</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>6.3 Inrichting voor wonen als hoofdfunctie</p> <p>Woningbouwprojecten worden niet alleen gerealiseerd met oog voor de kwaliteit van de plek maar tevens vanuit de kwaliteit van de woningen zelf.</p> <p>Gefaseerd inrichten van het plangebied is toegelaten. Er kan enkel een vergunning verleend worden bij een goedgekeurde inrichtingsstudie die het volledig plangebied omvat.</p> <p>6.3.1 Plaatsing hoofdgebouw</p> <p>De gebouwen moeten zodanig ingeplant worden dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de voorgevelbouwlijn van de nieuw op te richten woningen bepaald wordt door de inplanting op de aanpalende percelen, de zon-oriëntatie en de privacy. Een coherent straatbeeld of afbakening van de publieke ruimte is hierbij het uitgangspunt; - er een park wordt gecreëerd met voldoende doorzichten en groene ruimten voor de percelen die aansluiten bij het groengebied. - dat er rekening wordt gehouden met de impact op naastliggende percelen op het gebied van privacy en lichtinval. <p>6.3.1 Oppervlakte</p> <p>De bebouwingsindex B/T mag maximaal 0,30 bedragen. Dit betreft de verhouding van het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van alle percelen die deel uitmaken van de projectzone. De bebouwing wordt evenredig verspreid over het perceel en in hoofdzaak gericht naar de straatzijde, zodat de achterzijde van de zone zoveel als mogelijk een groen karakter krijgt en kan aansluiten bij het bestaande groengebied.</p>	<p>Deze inrichtingsstudie wordt voorgelegd voor advies aan de GECORO.</p> <p>Het gabarit van het hoofdgebouw kan op volgende manier:</p>  <p>The diagram illustrates a building footprint with a total width of 14.5m and a total height of 11m. The top section has a width of 3.5m. The diagram also shows the relationship $B = \max. \frac{2}{3} A$, where B is the width of the top section and A is the total width.</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>6.3.2 Bouwhoogte hoofdgebouw</p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximum 11m. Hierin mogen maximum drie bouwlagen voorzien worden. Hierop kan een afwijking met max. 3,5m extra bouwhoogte (vierde bouwlaag) toegestaan worden op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De vierde bouwlaag beperkt wordt tot max. 2/3 van de dakoppervlakte met uitzondering van terrassen die over de gehele dakoppervlakte mogen worden aangelegd. - De balustrades dienen op min. 1m van de dakrand geplaatst te worden. - Bij realisatie van een vierde bouwlaag rekening gehouden wordt met de nodige verspringing in de gevelwand. <p>6.3.3 Dakvorm hoofdgebouw</p> <p>De dakvorm is vrij zolang de maximale bouwhoogte gerespecteerd wordt.</p> <p>6.3.4 Bijgebouwen</p> <p>Er worden geen vrijstaande bijgebouwen toegelaten met uitzondering van een collectieve fietsenberging/tuinberging indien optimaal geïntegreerd in de omgeving.</p> <p>Voor meergezinswoningen dient het aantal fietsstalplaatsen conform de verordening maximaal in het gebouw voorzien te worden.</p> <p>Bijgebouwen dienen niet meegerekend te worden in de B/T.</p> <p>6.3.5 Onbebouwd terrein</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verhardingen zijn slechts toegelaten voor de aanleg van noodzakelijke toegangen en opritten tot de parkeervoorzieningen, private terrassen, collectieve of openbare pleinruimten, delen behorend tot het openbaar domein en de wegenis; 	<p>Het kan niet de bedoeling zijn om de vierde bouwlaag volledig in het verlengde van de voorgevel uit te voeren. De nodige verspringing dient te worden voorzien.</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> - Parkeerplaatsen worden aangelegd onder de vorm van een geclusterde halfondergrondse of ondergrondse parkeergarage, enkel bezoekersparkeren kan georganiseerd worden in open lucht (kelders dienen niet meegerekend te worden in de B/T). - Onbebouwde en onverharde perceelsdelen dienen als private dan wel semi-private tuin of private dan wel collectieve of publieke groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bestaande hoogstambomen worden maximaal gevrijwaard; - 25% van de projectzone dient openbaar groen te worden. Dit dient zoveel als mogelijk als park ingericht te worden en zoveel als mogelijk aan te sluiten bij de kerkvijver. - Het is verboden om containers, allerlei materialen of afval permanent te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceel; <p>6.3.6 Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het park moet ingericht worden op een manier waarbij het zoveel als mogelijk aansluit bij de beek en de kerkvijver. - Het gebied moet autoluw ingericht worden. - De ontsluiting voor gemotoriseerd moet gebeuren via de Stoofstraat. 	

7 Groengebied

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Gebiedscategorie: overig groen</p> <p>7.1 Bestemming</p> <p>7.1.1 Hoofdbestemming</p> <ul style="list-style-type: none">- Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een geheel als groenzone;- openbaar domein;- gemeenschaps- en socio-culturele voorzieningen;- private tuinzones. <p>In bestaande vergunde gebouwen kunnen behalve de activiteiten voor de realisatie van de bovenvermelde functies, ook de volgende activiteiten toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none">- horeca;- diensten, kantoren en vrije beroepen;- recreatie; <p>7.1.2 Nevenbestemming</p> <p>Het inrichten van pleinfuncties, toegangen, bedieningswegen, parkeervoorzieningen, fietsbergingen, speelterreinen e.d. als het aanleggen van nutsvoorzieningen toegestaan.</p>	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>7.2 Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven. Daarnaast zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verbouwen binnen het bestaande volume, herbouwen en beperkt uitbreiden is toegelaten voor zover de historische waarde niet in gedrang komen; - het aanleggen en onderhouden van een parking voor zover de parkeerplaatsen beperkt worden tot het minimum wat noodzakelijk is voor het functioneren van de functies binnen het groengebied. Daarnaast dient de parking aangelegd te worden binnen een landschappelijk kader; <p>De vergunningverlenende overheid zal hierover oordelen op basis van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en de lokale ruimtelijke draagkracht.</p>	

8 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Gebiedscategorie : openbaar nut</p> <p>8.1 Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, voor recreatieve functies, parkeervoorzieningen en voor groene ruimten. Daarnaast is het inrichten van toegangen, bedieningswegen, fietsbergingen, speelterreinen e.d. als het aanleggen van nutsvoorzieningen toegestaan.</p> <p>8.2 Inrichting</p> <p>8.2.1 Inrichting algemeen</p> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>8.2.2 Bebouwing</p> <p>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning zal worden beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en nagestreefde omgevingskwaliteit, in het bijzonder rekening houdend met:</p> <ul style="list-style-type: none">- De inpassing van het project in de globale ontwikkeling van de zone van het RUP op basis van een grondige analyse van de ruimere omgeving;- Hinderaspecten: De mate waarin het gebouw / de functie onaanvaardbare hinder zou veroorzaken (schaduw hinder, lichthinder, geluidshinder) die niet door milderende maatregelen kan afgestemd worden op zijn omgeving;- Schaal en dynamiek: het project moet wat betreft schaal overeenstemmen met de schaal van de omgevende bebouwing en moet wat betreft dynamiek verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving;	

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<ul style="list-style-type: none"> - De bijdrage aan de beeldkwaliteit: het project wordt getoetst aan de bijdrage tot de beeldkwaliteit t.a.v. de omliggende percelen en delen van het openbaar domein. Hierbij wordt o.a. rekening gehouden met de architecturale kwaliteit, de kwaliteit van de aanleg van de onbebouwde perceelsdelen en perceelsafsluitingen, het duurzaam materiaalgebruik en de beplanting; - Zorgvuldig ruimtegebruik: Zorgvuldig ruimtegebruik heeft betrekking op: het beperken van de footprint van het gebouw door de ruimtelijke optimalisatie, het beperken van de verhardingen tot de strikt noodzakelijke verharding, de multifunctionaliteit van het gebouw, ... - Mobiliteitsaspect: Het mobiliteitsprofiel van de functie moet afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel van de site; - Aandacht voor de ontsluiting en de organisatie van het verkeer op eigen perceel, inclusief de toegangen tot de parkeervoorzieningen, voorzien van kwalitatieve fietsstalplaatsen, ... - Ontsluitbaarheid: het project mag de goede ontsluitbaarheid van geen enkele zone die in aanmerking komt voor ontwikkelingen conform dit RUP in het gedrang brengen; <p>8.2.3 Bouwhoogte</p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximum 12m. Waar het gebouw grenst aan lager gelegen bebouwing moet de bouwhoogte lokaal afgestemd worden op de aangrenzende bouwhoogte.</p> <p>8.2.4 Parkeren</p> <p>De parking dient landschappelijk ingepast te worden door een doordachte inrichting en materiaalgebruik, met een overwegend groen karakter. De noodzakelijke toegangen en inritten kunnen worden verhard.</p> <p>Voorts dient er te worden gestreefd naar een maximaal gebruik van waterdoorlatende materialen. De parking moet zo inricht worden dat recreatief medegebruik mogelijk is.</p> <p>8.2.5 Onbebouwde ruimte</p> <p>Voor de afsluitingen mogen enkel levende hagen, palen met draad of houten schuttingen gebruikt worden. Betonplaten zijn niet toegestaan.</p> <p>Het plaatsen en/of stockeren van containers en afval is niet toegestaan in de onbebouwde zone.</p>	

9 Bouwvrij agrarisch gebied

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Gebiedscategorie : landbouw</p> <p>9.1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van nieuwe gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p>Voor bestaande in hoofdzaak vergunde of vergund geachte volumes of constructies is een uitbreiding tot maximum een verdubbeling van de huidige in hoofdzaak vergunde of vergund geachte oppervlakte mogelijk enkel in functie van de landbouwbedrijfsvoering. De eventuele uitbreiding dient in aansluiting met het bestaande gebouw te gebeuren. De bouwhoogte bedraagt hier maximum 12m. Waar het gebouw grenst aan lager gelegen bebouwing moet de bouwhoogte lokaal afgestemd worden op de aangrenzende bouwhoogte.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.	<p>De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastictunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv kleinschalige zonnepanelen om bv een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) ... Serres daarentegen behoren tot de niet toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.</p>

9bis. Agrarisch gebied

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>Gebiedscategorie : landbouw</p> <p>9.2 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle werken, handelingen, wijzigingen en nieuwe gebouwen en constructies die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden. <p>9.3 Inrichting</p> <p>9.3.1 Inplanting</p> <p>Ten opzichte van kavels met bewoning dienen nieuwe gebouwen de 45°-regel te respecteren.</p>	<p>Binnen dit gebied zijn gebouwen en constructies toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven. Hieronder vallen ook: schuilhokken, plastictunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv kleinschalige zonnepanelen om bv een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad).</p>

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p data-bbox="241 341 461 368">9.3.1 Oppervlakte</p> <p data-bbox="129 391 1133 418">De maximale mogelijke uitbreiding is een verdubbeling van de huidige vergunde oppervlakte.</p> <p data-bbox="241 497 461 525">9.3.1 Bouwhoogte</p> <p data-bbox="129 547 1229 606">De bouwhoogte bedraagt maximum 12m. Waar het gebouw grenst aan lager gelegen bebouwing moet de bouwhoogte lokaal afgestemd worden op de aangrenzende bouwhoogte.</p>	

10 Bestaande trage wegen

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>10.1 Bestemming</p> <p>Het tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé komt overeen met een reeds bestaande trage weg die behouden dient te worden. De gronden opgenomen in het tracé zijn bestemd in functie van traag verkeer (fietsers, voetgangers, ...). Gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan, behoudens gemotoriseerd verkeer in functie van beheer of gemotoriseerd dienstverkeer.</p> <p>10.2 Inrichting</p> <p>10.2.1 Inrichting algemeen</p> <p>De verbinding voor langzaam verkeer kan over een breedte van maximum 3,00 m verhard worden. De keuze van verharding dient overeen te komen met de inrichtingsvoorschriften van de zone waarin deze gelegen is. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met de noodzaak tot ontsluiting van het landbouwgebied voor bepaalde deelzones.</p> <p>Langsheen het tracé is het aanbrengen van bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, nutsleidingen en straatmeubilair, verlichting etc. toegestaan.</p>	<p>Om voor een betere doorwaadbaarheid van het gebied te zorgen voor de zwakke weggebruikers zijn voor een aantal trajecten bestaande trage wegen aangegeven. Het betreft verbindingen voor niet gemotoriseerd verkeer.</p>

11 Gewenste trage wegen (indicatief)

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>11.1 Bestemming</p> <p>Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend, doch de inrichting van het tracé is verplicht. De gronden opgenomen in het tracé zijn bestemd in functie van traag verkeer (fietzers, voetgangers, ...). Gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan, behoudens gemotoriseerd verkeer in functie van beheer of gemotoriseerd dienstverkeer.</p>	<p>Om voor een betere doorwaadbaarheid van het gebied te zorgen voor de zwakke weggebruikers zijn voor een aantal trajecten trage wegen aangegeven. Het betreft verbindingen voor niet gemotoriseerd verkeer.</p>
<p>11.2 Inrichting</p> <p>11.2.1 Inrichting algemeen</p> <p>De verbinding voor langzaam verkeer kan over een breedte van maximum 3,00 m verhard worden. De keuze van verharding dient overeen te komen met de inrichtingsvoorschriften van de zone waarin deze gelegen is. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met de noodzaak tot ontsluiting van het landbouwgebied voor bepaalde deelzones.</p> <p>Binnen agrarische gebied dienen de trage wegen waar mogelijk aan te sluiten op de bestaande perceelsgrenzen.</p> <p>Langsheen het tracé is het aanbrengen van bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, nutsleidingen en straatmeubilair, verlichting etc. toegestaan.</p>	<p>De exacte locatie van deze trage wegen ligt niet vast. Afhankelijk van realiseerbaarheid zal de exacte locatie verder bepaald worden. De aanduiding op het grafische plan moet dus gelezen worden als een aanduiding van een verplicht principe en niet als een exacte locatie.</p> <p>Door de trage wegen aan te sluiten op de bestaande perceelsgrenzen wordt opsplitsing van landbouwpercelen vermeden waar deze anders moeilijk bewerkbaar worden voor de landbouwer.</p> <p>De uitwerking van de toegankelijkheid zal meegenomen worden bij de inrichting van de trage wegen.</p>

12 Zone voor waterloop (overdruk)

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>12.1 Bestemming</p> <p>De bestemmingszone omvat een waterloop met langs weerszijden een onderhoudszone. De onderhoudszone betreft een 5m bouwvrije strook t.o.v. de kruin van de waterloop. Binnen de onderhoudszone zijn uitsluitend wegneembare constructies toegestaan. Aaneengesloten opgaande beplantingen zijn niet toegestaan. Ook bij de aanleg van een verlaagde oever moet machinaal onderhoud mogelijk zijn. Onderhouds- en instandhoudingswerken van vergunde of vergund geachte constructies zijn toegelaten.</p> <p>12.2 Inrichting</p> <p>De waterloop kan altijd aangepast worden volgens de noodwendigheden in functie van het optimaliseren van de afwatering van het gebied en het nemen van maatregelen tegen de overstroming van het gebied.</p> <p>De natuurlijke uitvoering en vormgeving van de beekoevers volgens de principes van natuurtechnische milieubouw en de aanleg van de verbredingen van de waterloop zijn toegelaten. Afsluitingen palende aan de waterloop dienen in de langsrichting van de beek geplaatst op 1m landinwaarts vanaf de kruin van de oever van de waterloop en hebben een hoogte van max. 1,50m, ofwel landinwaarts op 5,00m vanaf de kruin van de waterloop. De afsluitingen zijn wegneembaar in functie van het onderhoud van de waterloop.</p>	<p>Hieronder wordt verstaan: de aanleg van meanders in de waterloop, de natuurlijke uitvoering en vormgeving van de beekoevers volgens de principes van natuurtechnische milieubouw en de aanleg van de verbredingen van de waterloop met een meerwaarde voor de groene omgeving.</p>

13 Zone voor publiek plein (Indicatieve aanduiding)

Verordend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting (niet verordenend)
<p>13.1 Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de realisatie van een kwalitatief ingericht verharde en/of groene ruimte. Parkeervoorzieningen zijn toegelaten. Het plaatsen van infrastructuur zoals zitbanken, muurtjes, vuilbakken, verlichting, kunstobjecten is toegestaan.</p> <p>13.2 Inrichting</p> <p>13.2.1 Inrichting algemeen</p> <p>Het concept van de pleinaanleg moet geïntegreerd zijn in een totale inrichtingsstudie (gekoppeld aan de stedenbouwkundige aanvraag).</p> <ul style="list-style-type: none">- De pleininrichting oriënteert zich op de waardevolle bouwkundige elementen op het plein;- Het plein moet worden uitgevoerd in esthetische duurzame materialen;- De keuze van het meubilair dient te passen in de visie van het totaalproject;- Een vlotte doorgang voor de zachte weggebruiker is nodig;- Vergroening van het plein is aangewezen;	<p>Bij de inrichting van het plein moet er aandacht gaan naar een publieke verblijfsruimte en groen. Doorgaand verkeer moet attent gemaakt worden op de aanwezigheid van een publiek plein (vb. door de aanleg van eenzelfde materialisatie van de weg ter hoogte van het plein) en de snelheid wordt afgeremd. Deze inrichtingsstudie wordt voor zover relevant voorgelegd voor advies aan de GECORO.</p>