

STAD IZEGEM
RUP Kachtem
Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting
van 5 juli 2016

Vanwege de raad,

Op bevel,
De Secretaris,
Anton Jacobus

De Voorzitter
Geert Bourgeois

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat
onderhavig RUP voor het publiek ter inzage heeft gelegen
van 1 augustus 2016 tot en met 29 september 2016

Namens het college

Op bevel,
De Secretaris,
Anton Jacobus

De Burgemeester
Bert Maertens

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting
van 21 februari 2017

Vanwege de raad,

Op bevel,
De Secretaris,
Anton Jacobus

Goedgekeurd door de gemeenteraad van de Stad
Izegem, in zitting van 21 FEB. 2017

Namens de voorzitter van de Gemeenteraad
- Geert Bourgeois - van de Stad Izegem:
Gevolmachtigd schepen Caroline Maertens,
'artikel 183 bis van het gemeentedecreet'

(get.) C. Maertens

COLOFON

Opdracht:

RUP Kachtem – Stedenbouwkundige voorschriften

Opdrachtgever:

Stadsbestuur Izegem
Korenmarkt 10
8870 Izegem

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

Vestiging Gent:
Buchtenstraat 9
9051 Gent

T : +32(0)3 221 55 00

F : +32 (0)3 221 55 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2212703028/fdb

Datum:

december 2016

status / revisie:

Stedenbouwkundige
voorschriften

Vrijgave:

Alexander Maekelberg, Account Manager

Projectmedewerkers:

Alexander Maekelberg, erkend ruimtelijk planner
Fabian Debeer, erkend ruimtelijk planner

© Antea Belgium nv 2017

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

INHOUD

0	ARTIKEL 0 – ALGEMENE BEPALINGEN	1
0.1	OPGAVE VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE STRIIDIG ZIJN MET EN OPGEHEVEN WORDEN DOOR VOORLIGGENDE RUP	1
0.2	VOORSCHRIFTEN	2
0.3	BESTAANDE CONSTRUCTIES EN INFRASTRUCTUREN	2
0.4	NIEUWE GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES	3
0.5	BEPALING OMTRENT DE HOOGTE	3
0.6	TERREINOPHOOGING	3
0.7	SCHAAL EN MAATVOERING	3
0.8	KWALITEIT	3
0.9	VERENIGBAARHEID MET DE WOONFUNCTIE	4
0.10	INTEGRAAL WATERBEHEER	5
0.11	WERKEN/CONSTRUCTIES IN FUNCTIE VAN OPENBAAR NUT, MILIEUTECHNISCHE INGREPEN	5
0.12	WERKEN IN FUNCTIE VAN ONTSLUITING, WEGENIS EN GROEN	6
0.13	BEGRIPPEN	6
0.14	WAARDEVOL BOUWKUNDIG ERFGOED	8
0.15	GABARIETEN	9
1	ARTIKEL 1 – ZONE VOOR CENTRUMBEBOUWING	10
1.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	10
1.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	11
2	ARTIKEL 2 – ZONE VOOR WOONGEBIED MET CENTRUMFUNCTIES	17
2.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	17
2.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	18
3	ARTIKEL 3 – PROJECTZONE MET NABESTEMMING	23
3.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	23
3.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	24
4	ARTIKEL 4 – ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING	29
4.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	29
4.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	30
5	ARTIKEL 5 – ZONE VOOR WOONWIJK	35
5.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	35
5.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	36
6	ARTIKEL 6 – ZONE VOOR OPEN EN/OF HALFOPEN BEBOUWING	41
6.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	41
6.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	42
7	ARTIKEL 7 – ZONE VOOR HANDEL	47
7.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	47
7.2	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	47
8	ARTIKEL 8 – ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBAAR NUT	50
8.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	50
8.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	50
9	ARTIKEL 9 – ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN IN EEN GROENE OMGEVING	54
9.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	54

9.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	54
10 ARTIKEL 10 – ZONE VOOR BEDRIJVGHEID	57
10.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	57
10.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	57
11 ARTIKEL 11 – ZONE VOOR OPENBARE DOMEIN	60
11.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	60
11.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	60
12 ARTIKEL 12 – ZONE VOOR OPENBARE GROENE RUIMTE	61
12.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	61
12.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	61
13 ARTIKEL 13 – BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED	63
13.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	63
13.2 HANDELINGEN.....	64
13.3 BESTAANDE BEBOUWING	64
14 INDICATIEVE AANDUIDING VOOR ZACHT VERKEER	65
14.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	65

0

Artikel 0 – Algemene bepalingen

Richtinggevend	Verordenend																																														
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften																																														
	0.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met en opgeheven worden door voorliggend RUP Bij de vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden onderstaande goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen gelegen binnen het plangebied opgeheven en gelden de voorschriften van onderhavig RUP: <table> <tr><td>– V/5_315/1</td><td>– V/5_1090/2</td></tr> <tr><td>– V/5_316/1</td><td>– V/5_1188/2</td></tr> <tr><td>– V/5_316/2</td><td>– V/5_1188/4</td></tr> <tr><td>– V/5_334(084)/1</td><td>– V/5_1011/1</td></tr> <tr><td>– V/5_334(084)/2</td><td>– V/5_1011/3</td></tr> <tr><td>– V/5_321/1</td><td>– V/5_1222/1</td></tr> <tr><td>– V/5_1010/1</td><td>– V/5_1211/1</td></tr> <tr><td>– V/5_1066/3</td><td>– V/5_1146/1</td></tr> <tr><td>– V/5_1018/1</td><td>– V/5_1103/1</td></tr> <tr><td>– V/5_1067/1</td><td>– V/2010/4</td></tr> <tr><td>– V/5_1067/3</td><td>– V/2010/7</td></tr> <tr><td>– V/5_1247/1</td><td>– V/5_326/1</td></tr> <tr><td>– V/5_1169/3</td><td>– V/5_1190/1</td></tr> <tr><td>– V/5_1169/2</td><td>– V/5_1191/1</td></tr> <tr><td>– V/5_1143/1</td><td>– V/5_1066/1</td></tr> <tr><td>– V/5_1169/1</td><td>– V/5_1090/1</td></tr> <tr><td>– V/5_1066/2</td><td>– V/5_1191/2</td></tr> <tr><td>– V/5_1189/1</td><td>– V/5_1023/1</td></tr> <tr><td>– V/5_336/1</td><td>– V/5_1245/1</td></tr> <tr><td>– V/5_1067/2</td><td>– V/5_1188/3</td></tr> <tr><td>– V/5_1245/2</td><td>– V/5_1248/1</td></tr> <tr><td>– V/5_1188/1</td><td>– V/5_1187/3</td></tr> <tr><td>– V/5_1206/1</td><td>– V/5_317(084)/1</td></tr> </table>	– V/5_315/1	– V/5_1090/2	– V/5_316/1	– V/5_1188/2	– V/5_316/2	– V/5_1188/4	– V/5_334(084)/1	– V/5_1011/1	– V/5_334(084)/2	– V/5_1011/3	– V/5_321/1	– V/5_1222/1	– V/5_1010/1	– V/5_1211/1	– V/5_1066/3	– V/5_1146/1	– V/5_1018/1	– V/5_1103/1	– V/5_1067/1	– V/2010/4	– V/5_1067/3	– V/2010/7	– V/5_1247/1	– V/5_326/1	– V/5_1169/3	– V/5_1190/1	– V/5_1169/2	– V/5_1191/1	– V/5_1143/1	– V/5_1066/1	– V/5_1169/1	– V/5_1090/1	– V/5_1066/2	– V/5_1191/2	– V/5_1189/1	– V/5_1023/1	– V/5_336/1	– V/5_1245/1	– V/5_1067/2	– V/5_1188/3	– V/5_1245/2	– V/5_1248/1	– V/5_1188/1	– V/5_1187/3	– V/5_1206/1	– V/5_317(084)/1
– V/5_315/1	– V/5_1090/2																																														
– V/5_316/1	– V/5_1188/2																																														
– V/5_316/2	– V/5_1188/4																																														
– V/5_334(084)/1	– V/5_1011/1																																														
– V/5_334(084)/2	– V/5_1011/3																																														
– V/5_321/1	– V/5_1222/1																																														
– V/5_1010/1	– V/5_1211/1																																														
– V/5_1066/3	– V/5_1146/1																																														
– V/5_1018/1	– V/5_1103/1																																														
– V/5_1067/1	– V/2010/4																																														
– V/5_1067/3	– V/2010/7																																														
– V/5_1247/1	– V/5_326/1																																														
– V/5_1169/3	– V/5_1190/1																																														
– V/5_1169/2	– V/5_1191/1																																														
– V/5_1143/1	– V/5_1066/1																																														
– V/5_1169/1	– V/5_1090/1																																														
– V/5_1066/2	– V/5_1191/2																																														
– V/5_1189/1	– V/5_1023/1																																														
– V/5_336/1	– V/5_1245/1																																														
– V/5_1067/2	– V/5_1188/3																																														
– V/5_1245/2	– V/5_1248/1																																														
– V/5_1188/1	– V/5_1187/3																																														
– V/5_1206/1	– V/5_317(084)/1																																														

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Daarnaast worden eveneens de voorschriften van het gewestplan nr. 6 Roeselare-Tielt (K.B. 17/12/1979) en diverse BPA's en RUP's voor de delen die gelegen zijn binnen de contour, opgeheven door voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgende BPA's en RUP's worden opgeheven: - BPA 'Gemeentekom Oost' (M.B. 28/04/1992) - BPA 'Gemeentekom Noord-Oost II' (M.B. 30/04/1992) - BPA 'Centrum Noord-Oost III Hondsmertjesbuurt' (M.B. 15/05/1992) - BPA 'Centrum Noord-West II 't Hoge' (M.B. 19/05/1992) - RUP 'Centrum Kachtem' (B.D. 9/09/2004) - RUP 'Hondsmertjesbuurt' (B.D. 9/02/2012)
	0.2 Voorschriften Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.
	0.3 Bestaande constructies en infrastructuur Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies en infrastructuur (onder meer verhardingen en installaties) vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen en verhardingen voor zover de aanvraag betrekking heeft op: - het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken; - het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	0.4 Nieuwe gebouwen en constructies Alle constructies en gebouwen op te richten langsheen het openbaar domein, kunnen slechts gerealiseerd worden, indien dit voldoende is aangelegd en uitgerust.
	0.5 Bepaling omtrent de hoogte De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt hierbij maximaal 0,40m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Bij geaccidenteerd terrein wordt het maaiveld ter plaatse van de beschouwde gevel als referentie genomen. Voor woningen wordt de max. bouwhoogte uitgedrukt in aantal bouwlagen. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst of dakrand. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,50 meter toegekend, tenzij anders bepaald per artikel.
	0.6 Terreinophoging Bij het ophogen van het perceel moet op de perceelsgrenzen het oorspronkelijke maaiveld behouden blijven, tenzij een ophoging ruimtelijk verantwoord is en de waterhuishouding niet wordt verstoord. De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren.
	0.7 Schaal en maatvoering 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.
Voor alle nieuwe woningbouwprojecten worden de principes van duurzaam bouwen gehanteerd: de woningen en gebouwen moeten kwalitatief van hoog niveau zijn wat betreft uitstraling, gebruik en onderhoud. De volgende criteria worden meegenomen bij de beoordeling: opbouw, indeling en vormgeving van het gebouw, comfort, licht en verluchting, energieprestaties, duurzame bouwmaterialen, ... Voor alle nieuwe gebouwen worden maatregelen genomen voor een efficiënt energiegebruik, ruimtegebruik en afvalwaterbeheer en voor	0.8 Kwaliteit Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke of bebouwde context, verenigbaarheid met de woonfunctie, kwalitatieve inrichting van zowel bebouwde als niet-bebouwde delen, afstemming op het schaalniveau van de omgeving en de impact op de verkeerssituatie.

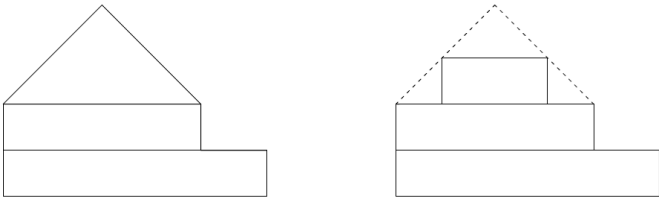
Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
de opvang, buffering en mogelijk hergebruik van het hemelwater. De dakvorm (oriëntatie, helling, opbouw, ...) moet een optimale toepassing van zonnepanelen alvast mogelijk maken. Het gebruik van groendaken is aangewezen bij de realisatie van platte daken. Ook met betrekking tot de inrichting van het openbaar domein en de groenzones wordt aandacht besteed aan duurzaamheid. Hierbij wordt gedacht aan duurzaam ruimtegebruik, doordachte inplanting van verlichting, ...	Voor de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat voldoende aandacht werd besteed aan deze kwaliteitscriteria.
	0.9 Verenigbaarheid met de woonfunctie In verschillende zones van dit plangebied is er sprake van het verweven van allerhande activiteiten met de woonfunctie. Dit betekent dat deze functies of activiteiten niet belastend mogen zijn voor woon- en leefmilieu of hinder en gevaar opleveren voor omliggende woningen. Indien twijfel bestaat over de verenigbaarheid van de functie of activiteit met het wonen, moet de aanvraag vergezeld zijn van een informatieve inrichtingsstudie en nota die de kwaliteit van de verwevenheid aantoont. De verenigbaarheid wordt dan onder meer getoetst op basis van: - Het economisch profiel van de activiteit: dit aspect behandelt de tewerkstelling, plaatsgebondenheid, uitbreidingsmogelijkheden en bedrijfsdynamiek van de activiteit. Beoordelingscriteria zijn: • Relatie met de woonbuurt, verweving en draagkracht per straatdeel; • Relatie met andere bedrijven of handelszaken; • Beschikbare oppervlakte en uitbreidingsmogelijkheden op eigen terrein, de investeringen en de toegevoegde waarde; • De ligging ten opzichte van de commerciële assen. - Het mobilitetsprofiel van de activiteit: dit aspect behandelt de bereikbaarheid, parkeergelegenheid en het verloop van verkeersstromen van de activiteit. Beoordelingscriteria zijn: • Functie en categorisering van de straat; • Verkeersprofiel van de activiteit; • Afstand tot het station/openbaar vervoersnetwerk; • Afstand tot het bovenlokaal wegennet.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	- Het ruimtelijk profiel van de activiteit: dit aspect behandelt de schaal van de inplanting, de ligging ten opzichte van andere functies, de structuur van de bebouwing en de historische evolutie. Beoordelingscriteria zijn: • Grondoppervlakte en het volume van de activiteit tot de omgeving; • De afstand tot bewoning, de ligging binnen het bouwblok en de afscherming tegenover de woonfunctie; • Het percentage niet-woonfuncties binnen het bouwblok; • De afstand tot beschermde monumenten, dorps- of stadsgezichten. - Het milieuprofiel van de activiteit: dit aspect behandelt specifiek de invloed van de activiteit op de kwaliteit van het omgevend woonmilieu. Beoordelingscriteria zijn: • Geluids-, stank- of trillingshinder; • Brand- of ontploffingsgevaar; • Water-, bodem- of luchtvervuiling; • Parkeerdruk; • Verkeersgenererend karakter van de activiteit.
De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing. Bestaande erfdienstbaarheden verbonden aan waterlopen blijven met de inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing. (wet van 28 december 1967 betreffende onbevaarbare waterlopen – art. 17) Al het afvalwater dient afgevoerd te worden naar de riolering, dan wel naar een IBA.	0.10 Integraal waterbeheer In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.
	0.11 Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen In alle zones voorzien in dit plan mogen kleine inrichtingen van openbaar nut zoals infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, telefoon, e.d.) opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving. In alle voor bebouwing in aanmerking komende bestemmingszones in dit plan mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen opgericht worden voor zover ze voldoen aan de inrichtingsvoorschriften van de betreffende zone en mits deze in hun exploitatie geen hinder betekenen voor het normale functioneren van de betreffende bestemmingszone.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	0.12 Werken in functie van ontsluiting, wegenis en groen In elke zone van het RUP is de realisatie van wegenis toegestaan, zowel voor gemotoriseerd als niet-gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van Art. 12 – Zone voor openbare groene ruimte. Hier is wegenis voor gemotoriseerd verkeer niet toegestaan.
	0.13 Begrippen Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst: - <u>Achtertuint</u>: gedeelte van het goed dat ter hoogte van een achtergevel ligt. - <u>Bezettingspercentage/bebouwingpercentage B/T</u>: de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het globale terrein of de kavel. Verhardingen worden niet meegerekend als bezetting/bebouwing. - <u>Bestemming</u>: 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. - <u>Bijgebouw / woningbijgebouw</u>: op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm kan onderscheiden worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Het is niet bedoeld om de hoofdbestemming van de betreffende zone in het bijgebouw te herbergen, tenzij eraan gerelateerde functies, zoals de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, tuinbewerkingsmateriaal, enzomeer, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan. - <u>Bouwdiepte</u>: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten, inclusief balkons en/of terrassen. - <u>Bouwhoogte</u>: de totale hoogte van het bouwwerk, inclusief de bovenzijde van de nok gemeten vanaf het grondpeil. - <u>Bouwlaag</u>: horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van de kelder en zolder.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	- <u>Bouwstrook</u>: het deel van een kavel dat effectief bebouwd kan worden, inclusief afdaken en uitbouwen, exclusief terrassen. - <u>Hoofdgebouw</u>: gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een perceel kan worden beschouwd. - <u>Kavel</u>: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars. - <u>Kroonlijst</u>: horizontale gevelbeëindiging - <u>Kroonlijsthoogte</u>: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst. - <u>Nevenbestemming</u>: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming. Een nevenbestemming zonder aanwezigheid van de respectievelijke hoofdbestemming wordt niet toegelaten. - <u>Nok</u>: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw. - Onder <u>open afgewerkte zijgevel</u> wordt verstaan: een gevel met dezelfde afwerkingsgraad als de voorgevel én met raam- en/of deuropeningen. - <u>Rooilijn</u>: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen. - <u>Vergunde woning/constructie</u> : een woning/constructie waarvan de kenmerken en functies overeenstemmen met de stedenbouwkundige vergunning(en) en andere bouwvergunning(en) die ervoor zijn afgeleverd. - <u>Voortuinstrook</u>: een bouwvrije strook tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn van de wegenis waarlangs de kavel ontsloten wordt. - <u>Woongelegenheden</u>: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. - <u>Zijtuin</u>: gedeelte van het goed dat ter hoogte van een zijgevel ligt. - <u>Zone</u>: 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.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De stad Izegem is momenteel voor het volledige grondgebied Izegem een beleidsplan bouwkundig erfgoed aan het opmaken. Binnen dit beleidsplan wordt een afweging gemaakt van het waardevol bouwkundig erfgoed. Bijgevolg verkiest het beleid geen bijkomende afweging op te nemen in voorliggend RUP. Om de aanwezigheid van de relictten duidelijk te stellen worden deze op het grafisch plan aangeduid. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een relict zal worden afgetoetst aan het beleidsplan bouwkundig erfgoed.	- <u>Zonegrens</u>: grens tussen twee bestemmingszones. 0.14 Waardevol bouwkundig erfgoed  De beschermd gebouwen zijn aangeduid op het grafisch plan. Voor werken aan deze gebouwen – waarvoor volgens de vigerende wetgeving een bouwvergunning is vereist – zal steeds advies worden gevraagd aan de relevante instantie, ook indien deze werken voldoen aan de voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.  De bestaande waardevolle gebouwen die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed zijn op het grafische plan aangeduid. Aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning voor deze of aanpalende gebouwen dienen steeds getoetst te worden aan hun historische context. Bij bouwwerken aan items uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed dient het gevelaspect en het architecturaal voorkomen optimaal te worden bewaard. Voor aanpalende gebouwen zijn de historische panden bepalend voor wat betreft hun gabariet en hun ruimtelijk voorkomen. Hierbij moet specifiek worden gelet op volgende criteria: - 1A: Architecturale waarde - 1B: Bouwstijl - 2: Historische waarde - 3: Architect / ontwerper - 4: Dialoog gebouw – omgeving - 5: Oorspronkelijkheid – gaafheid - 6: Streekgebondenheid

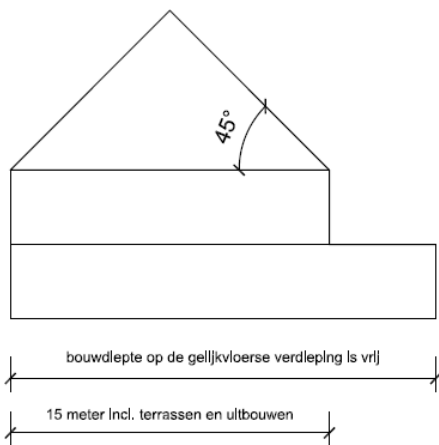
Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Fig. Voorbeeld maximaal toegelaten gabariet en mogelijke invulling binnen dit gabariet. 	0.15 Gabarieten Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de toegelaten gabarieten vast voor de hoofd- en bijgebouwen binnen de verschillende bestemmingszones. Het toegelaten gabariet creëert een maximale bebouwingsenveloppe. Elke vorm van nieuwe bebouwing (hoofd- of bijgebouw) moet gebeuren binnen dit gabariet. Binnen deze enveloppe is de schikking van de bouwvolumes vrij te bepalen. Aansluitingen met aanpalende, bestaande gebouwen dienen op een harmonieuze en esthetische manier te gebeuren. Bij de specifieke stedenbouwkundige voorschriften worden er al dan niet bijkomende beperkingen opgelegd. Schoorstenen, zonnepanelen, zonneboilers en goten kunnen voorzien worden buiten het gabariet. Voor geveluitsprongen, dakoversteken en -uitsprongen en dakterrassen worden specifieke voorwaarden opgelegd (zie specifieke voorschriften).

1 Artikel 1 – Zone voor centrumbebouwing

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
	1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
De zone vormt een vertaling van het concept ‘dynamiek stimuleren in de kern’, waarbij de woonbestemming gecombineerd wordt met diverse nevenbestemmingen om het voorzieningenniveau en de dynamiek van de dorpskern te ondersteunen. Hiermee wordt gestreefd naar het behoud en de versterking van het compacte handelsapparaat rond het Kachtemplein. De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van 1. Hetzij ten hoogste 2 ouderen van 65 jaar of ouder 2. Hetzij ten hoogste 2 hulpbehoevende personen (personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een vergoeding van de Vlaamse zorgverzekering, personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven) 3. Hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid De verenigbaarheid met de woonfunctie wordt omschreven onder art. 0.9.	1.1.1 Bestemming De zone is bestemd voor één- en meergezinswoningen, hoofdzakelijk onder de vorm van aaneengesloten bebouwing met mogelijke onderbreking. Zorgwonen onder de vorm van een ondergeschikte wooneenheid in functie van de hulpverlening voor senioren, al dan niet één fysiek geheel vormend met de hoofdwooneenheid, is toegestaan. Volgende functies zijn toegestaan: Private en openbare diensten, kantoren, kleinschalige detailhandel, vrije beroepen, horeca, opslag en werkplaatsen. De functies zijn toegelaten voor zover: - deze verenigbaar zijn met de woonfunctie en de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt; - deze op niveau van de kern zijn; - diensten- en handelsfuncties steeds aan de straatzijde zijn gelokaliseerd en ernaar zijn gericht; 1.1.2 Niet toegestaan Dancings, discotheken, tank- en servicestations en andere functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving en die de rust van de woonomgeving kunnen aantasten, zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten. In geen geval mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving worden overschreden.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Artikel 2.4.1. en 2.4.2. van de Vlaamse Codex RO voorziet de mogelijkheid tot het vestigen van een recht van voorkoop in de ruimtelijke ordening.	1.1.3 Recht van voorkoop Voor de gronden die op het grafisch plan aangeduid worden met de overdruk ‘recht van voorkoop’, geldt een recht van voorkoop zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, voor een termijn van 15 jaar vanaf de datum van inwerkingtreding van de voorschriften van het RUP, met als begunstigde de stad Izegem.
	1.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
	1.2.1 Bouwvoorschriften Bij gekoppelde bebouwing zijn de vormgeving, de dakhelling en het aantal bouwlagen van reeds bestaande aanpalende bebouwing richtinggevend voor de vergunningsaanvrager, indien de aanpalende bebouwing nog ruimtelijk aanvaardbaar is. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of beide kavelgrenzen moet de nieuwe bebouwing tegen deze gevels worden aangesloten Niet afgewerkte muurdelen waartegen gebouwd wordt, dienen afgewerkt te worden in duurzame materialen. De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de afwerking van de niet afgewerkte zijgevels. Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.
	1.2.2 Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandssituaties. Voor die percelen waar de terreinbezetting van de huidige, plaatselijk behoorlijk vergunde toestand meer dan 60% bedraagt, kan deze bestaande terreinbezetting gehandhaafd worden, ook bij herbouwen, waarbij ze als maximum zal gelden. Minstens 20% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven. Percelen kleiner dan of gelijk aan 120m² kunnen voor maximaal 70% bebouwd worden en volledig verhard.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Deze maximale terreinbezetting geldt mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en de daaruit voortvloeiende bouwvrije stroken. De maximale verhardingsgraad kan worden verhoogd indien wordt aangetoond dat meer parkeerruimte noodzakelijk is door verkeersgeneratie van de eventuele meergezinswoningen of de niet-woonfunctie. Deze bijkomende verhardingen worden verplicht waterdoorlatend aangelegd.
	1.2.3 Hoofdgebouwen 1.2.3.1 Inplantingsvoorschriften <u>Inplanting t.o.v. de rooilijn:</u> de inplanting t.o.v. de rooilijn wordt bepaald door de goede plaatselijke ordening. Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor wat betreft de inplanting van bouwwerken t.o.v. de rooilijn. De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt 0,00 m. Indien gelet op het bestaande straatbeeld niet op de rooilijn wordt gebouwd, wordt de inplanting t.o.v. de rooilijn bepaald door de aanpalende gebouwen. In dit geval moet de voorgevel in hetzelfde vlak van de aanpalende woningen gelegen zijn. <u>Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:</u> - Bij gesloten bebouwing: 0,00 meter. - Bij halfopen bebouwing: 0,00 meter of min. 3,00 meter (onbebouwde zijstrook t.o.v. vrije gevel). Enkel gebouwen in gesloten orde zijn toegelaten. De gebouwen worden opgericht met gemeenschappelijke zijgevels, tenzij op één of beide aanpalende percelen een bebouwing bestaat met een open afgewerkte zijgevel en een vrije onbebouwde zijstrook naar het perceel in kwestie. In dit geval moet naar de zijde(s) waar dergelijke open zijstrook bestaat eveneens een open onbebouwde zijstrook van minstens drie meter vrij blijven en dient de zijgevel naar deze zijstrook als een open afgewerkte gevel uitgevoerd worden. Dezelfde bouwwijze kan worden toegestaan naar de zijde van een aanpalend onbebouwd perceel indien dit perceel voldoende breed is om bij bebouwing op analoge wijze een open aanpalende zijstrook te laten.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Fig. Voorbeeld maximaal toegelaten gabariet. 	<u>Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:</u> - Min. 5,00 meter behoudens bestaande toestandssituaties. Indien echter omwille van de beperkte perceelsafmetingen het onmogelijk zou blijken een aan de hedendaagse normen voldoende woonentiteit op te richten of te verbouwen/uitbreiden, kan, mits ruimtelijk verantwoord en geen noemenswaardige hinder veroorzakend inzake privacy en bezonning bij aanpalenden, van bovenvermelde 5,00 metergrens worden afgeweken. - uitgezonderd bijgebouwen: voor bijgebouwen bedraagt de afstand tot de achterkavelgrens min. 1m of 0m indien het gebouw kan gekoppeld worden met gelijkaardige constructies op aanpalende percelen. <u>Bouwen in tweede lijn wordt niet toegestaan.</u> Voor het perceel aangeduid met * is de inplanting vrij, voor zover de goede ruimtelijke ordening wordt gerespecteerd en de inplanting en architectuur wordt afgestemd op aanpalende gebouwen. 1.2.3.2 Maximale bouwdiepte De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is vrij, mits voldaan is aan de toegelaten terreinbezetting, de inplantingsvoorschriften én indien ruimtelijk verantwoord (vrijwaren van privacy en bezonning, vermijden van visuele hinder). De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximaal 15m, inclusief terrassen en uitbouwen. 1.2.3.3 Bouwhoogte Er is een maximaal gabariet van twee volle bouwlagen met hellend dak toegelaten. Op het perceel aangeduid met een * zijn maximaal drie volle bouwlagen met hellend dak toegelaten. De nokhoogte wordt beperkt: - langs de Sint Jansstraat tot maximum 14.35 m. - langs de Lavendelstraat tot maximum 11.60 m.

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	1.2.3.4 Dakvorm De dakvorm is vrij te kiezen, maar moet samen met de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, de afmetingen van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen harmonieus aansluiten op aanpalende gebouwen. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, bedraagt de dakhelling maximum 45°. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen. Dakterrassen, -kapellen en -uitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak steeds primeert. De gezamenlijke breedte van alle dakuitbouwen mag in geen geval meer bedragen dan 2/3 van de betrokken gevelbreedte, voor zover deze worden opgericht op minimaal 0,60 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. 1.2.3.5 Uitbouwen Op de voorgevel is op de verdieping een uitbouw van max. 0,50 meter toegelaten tot max. 0,60 meter van de uiterste hoeken van de voorgevel en over een max. breedte van 4,00 meter.
	1.2.4 Bijgebouwen Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie worden in de achtertuinzone voorzien, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden: - de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 15% van de achtertuin bedragen. Ongeacht deze bepaling is de realisatie van een bijgebouw met een oppervlakte van 40m² steeds toegestaan. - de afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1m; - de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 meter; - de nokhoogte bedraagt maximaal 5 meter; - de dakhelling bedraagt maximaal 45°, de dakvorm is vrij;

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	1.2.5 Carports Het plaatsen van carports aangebouwd aan het hoofdgebouw is toegelaten, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden: - maximaal aan één zijde van het hoofdgebouw toegestaan; - de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3m, met een plat dak; - minimaal 2 zijdes blijven open, tenzij gecombineerd met een berging. Een berging zonder carport is niet toegestaan; - de carport mag maximaal 3,00 m breed zijn. De carport mag tot tegen de perceelsgrens staan, tenzij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens meer bedraagt dan 3,00 m; - Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling/aaneenschakeling te gebeuren.
	1.2.6 Erfscheidingsen Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving, een levende haag en draadafsluitingen al dan niet met betonnen onderplaat. De maximale hoogte van de erfscheiding bedraagt 2.00 meter. Afsluitingen in beton(panelen), houten panelen en zijn niet toegelaten. De zone tussen de voorkomende voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van de erfscheidingsen. In deze voortuinzone zijn muren, levende hagen of een draadafsluitingen toegelaten, met een maximale hoogte van 1,00 meter.
	1.2.7 Garages Garagepoorten kunnen in de voorgevel enkel worden toegepast onder de volgende voorwaarden: - minimum gevelbreedte van 7,00 meter, waarvan maximum 3,00 meter garagepoort; - de breedte ingenomen door garagepoorten en/of inritten, dient bij meerdere garagepoorten en/of inritten, beperkt te worden tot max. 50% van de gevelbreedte;

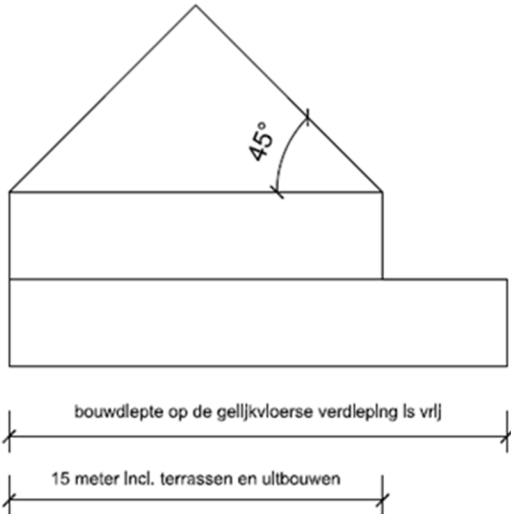
Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	1.2.8 Inrichting van niet bebouwde delen De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als tuinstrook. Kleinschalige constructies eigen aan een tuin zijn hierbij toegestaan. De niet bebouwde ruimte kan verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient hierbij maximaal uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering. Indien niet waterdoorlatende materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende groenstroken op het eigen perceel voor infiltratie. De niet verharde delen dienen beplant te worden en ingericht als groene ruimte.

2 Artikel 2 – Zone voor woongebied met centrumfuncties

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
	2.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
De zone vormt een vertaling van de multifunctionele ladder, waarbij diversiteit zowel op het vlak van morfologie als functies voorop staat. Vanuit deze optiek worden zowel een- als meergezinswoningen toegestaan en worden diverse nevenbestemmingen toegelaten. Hiermee wordt gestreefd naar het behoud en de versterking van het compacte handelsapparaat langs de Kachtemsestraat en de Sint-Jansstraat. De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van 1. Hetzij ten hoogste 2 ouderen van 65 jaar of ouder 2. Hetzij ten hoogste 2 hulpbehoevende personen (personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een vergoeding van de Vlaamse zorgverzekering, personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven) 3. Hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid De verenigbaarheid met de woonfunctie wordt omschreven onder art. 0.9.	2.1.1 Hoofdbestemming De zone is bestemd voor één- en meergezinswoningen. Zorgwonen onder de vorm van een ondergeschikte wooneenheid in functie van de hulpverlening voor senioren, al dan niet één fysiek geheel vormend met de hoofdwooneenheid, is toegestaan. 2.1.2 Nevenbestemming Volgende functies zijn toegestaan als nevenbestemming: Private en openbare diensten, kantoren, kleinschalige detailhandel, vrije beroepen, horeca, opslag en werkplaatsen en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid. De nevenbestemmingen zijn toegelaten voor zover: - deze verenigbaar zijn met de woonfunctie en de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt; - deze op niveau van de kern zijn; - diensten- en handelsfuncties steeds aan de straatzijde zijn gelokaliseerd en ernaar zijn gericht. - ambachtelijke bedrijvigheid steeds achter in het perceel zijn gelokaliseerd; - diensten-, handelsfuncties en ambachten enkel op het gelijkvloers en eventuele (half-) ondergrondse niveaus voorkomt. Bestaande vergunde ambachtelijke bedrijvigheid kan blijven bestaan en verder evolueren als nevenfunctie zolang de functie verenigbaar is met de woonfunctie, de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt en rekening wordt gehouden met de maximale terreinbezetting. Maximaal 40% van elk perceel kan bebouwd worden in functie van de ambachtelijke bedrijvigheid,

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandssituaties. Voor die percelen waar de terreinbezetting van de huidige, plaatselijk behoorlijk vergunde toestand meer dan 40% bedraagt, kan deze bestaande terreinbezetting gehandhaafd worden, ook bij herbouwen, waarbij ze als maximum zal gelden. 2.1.3 Niet toegestaan Dancings, discotheken, tank- en servicestations en andere functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving en die de rust van de woonomgeving kunnen aantasten, zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten. In geen geval mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving worden overschreden.
	2.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
	2.2.1 Bouwvoorschriften Bij gekoppelde bebouwing zijn de vormgeving, de dakhelling en het aantal bouwlagen van reeds bestaande aanpalende bebouwing richtinggevend voor de vergunningsaanvrager, indien de aanpalende bebouwing nog ruimtelijk aanvaardbaar is. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of beide kavelgrenzen moet de nieuwe bebouwing tegen deze gevels worden aangesloten. Niet afgewerkte muurdelen waartegen gebouwd wordt, dienen afgewerkt te worden in duurzame materialen en één geheel te vormen met aanpalende woningen. De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de afwerking van de niet afgewerkte zijgevels. Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.
	2.2.2 Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandssituaties. Voor die percelen waar de terreinbezetting van de huidige, plaatselijk behoorlijk vergunde toestand meer dan 60% bedraagt, kan deze bestaande terreinbezetting gehandhaafd worden, ook bij herbouwen, waarbij ze als maximum zal gelden.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Minstens 20% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven. Percelen kleiner dan of gelijk aan 120m² kunnen voor maximaal 70% bebouwd worden en volledig verhard. Deze maximale terreinbezetting geldt mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en de daaruit voortvloeiende bouwvrije stroken.
	2.2.3 Hoofdgebouwen
	2.2.3.1 Inplantingsvoorschriften <u>Inplanting t.o.v. de rooilijn:</u> de inplanting t.o.v. de rooilijn wordt bepaald door de goede plaatselijke ordening. Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor wat betreft de inplanting van bouwwerken t.o.v. de rooilijn. De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt 0,00 meter of min. 5,00 meter en max. 10,00 meter. Indien er volgens het bestaande straatbeeld niet op de rooilijn wordt gebouwd, wordt de inplanting t.o.v. de rooilijn bepaald door de aanpalende gebouwen. In dit geval moet de voorgevel in hetzelfde vlak van de aanpalende woningen gelegen zijn. <u>Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:</u> - Bij open bebouwing: min. 4,00 meter. De plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen kan herleid worden tot min. 3,00 meter indien het gabariet zich beperkt tot 1 bouwlaag met hellend dak. - Bij gesloten bebouwing: 0,00 meter. - Bij halfopen bebouwing: 0,00 meter of min. 3,00 meter (onbebouwde zijstrook t.o.v. vrije gevel). <u>Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:</u> - Min. 5,00 meter behoudens bestaande toestandssituaties. Indien echter omwille van de beperkte perceelsafmetingen het onmogelijk zou blijken een aan de hedendaagse normen voldoende woonentiteit op te richten of te verbouwen/uitbreiden, kan, mits ruimtelijk verantwoord en geen noemenswaardige hinder veroorzakend inzake privacy en bezonning bij aanpalenden, van bovenvermelde 5,00 metergrens worden afgeweken.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Fig. Voorbeeld maximaal toegelaten gabariet. 	- uitgezonderd bijgebouwen: voor bijgebouwen bedraagt de afstand tot de achterkavelgrens min. 1m of 0m indien het gebouw kan gekoppeld worden met gelijkaardige constructies op aanpalende percelen. <u>Bouwen in tweede lijn wordt niet toegestaan.</u> 2.2.3.2 Maximale bouwdiepte De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is vrij, mits voldaan is aan de toegelaten terreinbezetting, de inplantingsvoorschriften én indien ruimtelijk verantwoord (vrijwaren van privacy en bezonning, vermijden van visuele hinder). De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximaal 15m voor open, halfopen en gesloten bebouwing, inclusief terrassen en uitbouwen. 2.2.3.3 Bouwhoogte Er is een maximaal gabariet van twee volle bouwlagen met hellend dak toegelaten. 2.2.3.4 Dakvorm De dakvorm is vrij te kiezen, maar moet samen met de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, de afmetingen van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen harmonieus aansluiten op aanpalende gebouwen. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, bedraagt de dakhelling maximum 45°. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen. Dakterrassen, -kapellen en -uitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak steeds primeert. De gezamenlijke breedte van alle dakuitbouwen mag in geen geval meer bedragen dan 2/3 van de betrokken gevelbreedte, voor zover deze worden opgericht op minimaal 0,60 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. 2.2.3.5 Uitbouwen Op de voorgevel is op de verdieping een uitbouw van max. 0,50 meter toegelaten tot max. 0,60 meter van de uiterste hoeken van de voorgevel en over een max. breedte van 4,00 meter.

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	2.2.4 Bijgebouwen Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie kunnen in de achtertuinzone worden voorzien, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden: - de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 15% van de achtertuin bedragen. Ongeacht deze bepaling is de realisatie van een bijgebouw met een oppervlakte van 40m² steeds toegestaan. - de afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1m; - de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 meter; - de nokhoogte bedraagt maximaal 5 meter; - de dakhelling bedraagt maximaal 45°, de dakvorm is vrij.
	2.2.5 Carports Het plaatsen van carports aangebouwd aan het hoofdgebouw is toegelaten, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden: - maximaal aan één zijde van het hoofdgebouw toegestaan; - de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3m, met een plat dak; - minimaal 2 zijdes blijven open, tenzij gecombineerd met een berging. Een berging zonder carport is niet toegestaan; - de carport mag maximaal 3,00 m breed zijn. De carport mag tot tegen de perceelsgrens staan, tenzij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens meer bedraagt dan 3,00 m; - Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling/aaneenschakeling te gebeuren.
	2.2.6 Erfscheidingen Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving, een levende haag en draadafsluitingen al

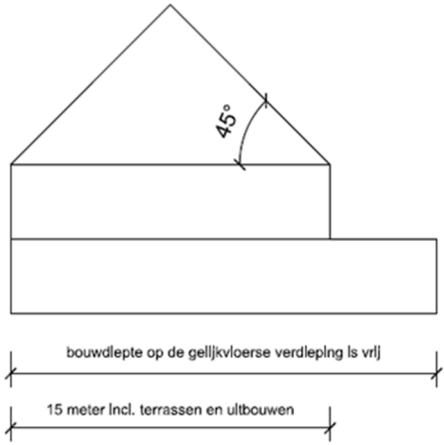
Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	dan niet met betonnen onderplaat. De maximale hoogte van de erfscheiding bedraagt 2.00 meter. Afsluitingen in beton(panelen), houten panelen zijn niet toegelaten. De zone tussen de eventueel voorkomende voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van de erfscheidingen. In deze voortuinzone zijn muren, levende hagen of een draadafsluitingen toegelaten, met een maximale hoogte van 1,00 meter.
	2.2.7 Garages Garagepoorten kunnen in de voorgevel enkel worden toegepast onder de volgende voorwaarden: - minimum gevelbreedte van 7,00 meter, waarvan maximum 3,00 meter garagepoort; - de breedte ingenomen door garagepoorten en/of inritten, dient bij meerdere garagepoorten en/of inritten, beperkt te worden tot max. 50% van de gevelbreedte;
	2.2.8 Inrichting van niet bebouwde delen De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als tuinstrook. Kleinschalige constructies eigen aan een tuin zijn hierbij toegestaan. De niet bebouwde ruimte kan verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient hierbij maximaal uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering. Indien niet waterdoorlatende materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende groenstroken op het eigen perceel voor infiltratie. De niet verharde delen dienen beplant te worden en ingericht als groene ruimte.

3 Artikel 3 – Projectzone met nabestemming

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
	3.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Het betreft twee verdichtingszones gelegen tussen de Sint-Jansstraat - Kachtemstraat (deelzone 1) en het binnengebied tussen de Pater Ver Eeckestraat – Sint-Jansstraat – Hondsmertjensstraat (deelzone 2). De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van 1. Hetzij ten hoogste 2 ouderen van 65 jaar of ouder 2. Hetzij ten hoogste 2 hulpbehoevende personen (personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een vergoeding van de Vlaamse zorgverzekering, personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven) 3. Hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid	3.1.1 Hoofdbestemming De zone is bestemd voor wonen. Deelzone 1: de projectzone Sint-Jansstraat - Kachtemstraat is bestemd voor één- en meergezinswoningen , en dit onder de vorm van aaneengesloten bebouwing. Deelzone 2: de projectzone Pater Ver Eeckestraat – Sint-Jansstraat – Hondsmertjensstraat is bestemd voor ééngezinswoningen , en dit onder de vorm van open, halfopen of gesloten bebouwing. Meergezinswoningen worden niet toegestaan. Zorgwonen onder de vorm van een ondergeschikte wooneenheid in functie van de hulpverlening voor senioren, al dan niet één fysiek geheel vormend met de hoofdwooneenheid, is toegestaan. 3.1.2 Nevenbestemming Volgende functies zijn toegestaan als nevenbestemming: - In deelzone 1: private en openbare diensten, kantoren, kleinschalige detailhandel, vrije beroepen en horeca. - In deelzone 2: private en openbare diensten, kantoren en vrije beroepen. De nevenbestemmingen zijn toegelaten voor zover: - deze verenigbaar zijn met de woonfunctie en de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt; - deze op niveau van de kern zijn; - diensten- en handelsfuncties steeds aan de straatzijde zijn gelokaliseerd en ernaar zijn gericht;

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De verenigbaarheid met de woonfunctie wordt omschreven onder art. 0.9. De nabestemming heeft als doel een toetsingskader te kunnen vormen voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning na realisatie van de projectzone.	- diensten- en handelsfuncties enkel op het gelijkvloers en eventuele (half-) ondergrondse niveaus voorkomt. 3.1.3 Niet toegestaan Dancings, discotheken, tank- en servicestations en andere functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving en die de rust van de woonomgeving kunnen aantasten, zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten. In geen geval mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving worden overschreden. 3.1.4 Nabestemming In geval van volledige verwezenlijking van de deelzones verkrijgen de betreffende gronden volgens de aanduidingen op het grafisch plan de nabestemming: <u>Deelzone 1:</u> zone voor centrumbebouwing zoals respectievelijk geformuleerd in Art 1 – zone voor centrumbebouwing van de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP. <u>Deelzone 2:</u> zone voor open en/of halfopen bebouwing zoals respectievelijk geformuleerd in Art 6 – zone voor open en/of halfopen bebouwing van de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP. De nabestemming Art 6 - Zone voor open en/of halfopen bebouwing kan gefaseerd in werking treden na realisatie van de desbetreffende fase volgens de voorschriften van Art 3. De nabestemming heeft m.a.w. tot doel een toetsingskader te vormen voor toekomstige aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning na de realisatie van het initiële project dat dient te kaderen binnen Art 3. Bij ingang van de nabestemming worden voor de zones daartoe aangeduid op het grafisch plan de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing, ter vervanging van de voorschriften in dit artikel.
	3.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
	3.2.1 Kwaliteit De zone is bestemd voor de ontwikkeling van woonprojecten binnen een globaal concept. De projecten worden op een duurzame manier vorm gegeven met aandacht voor duurzame materialen, energie- en watergebruik. De eventuele waterbuffering wordt minstens per fase gemeenschappelijk georganiseerd. Verder dient minstens aan volgende criteria te worden voldaan:

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	<u>Voor deelzone 1:</u> • De ontwikkeling houdt rekening met de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van de directe omgeving, meer bepaald met de bezonning en privacy van de omwonenden. • De inplanting en architectuur van de gebouwen dient te leiden tot een kwalitatieve afwerking van de straatwanden t.h.v. de Sint-Jansstraat en de Kachtemsestraat. • Er dient minstens één doorsteek voor zachte weggebruikers te worden voorzien, die de verbinding maakt tussen voormelde straten. <u>Voor deelzone 2:</u> • De ontwikkeling houdt rekening met de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van de directe omgeving, meer bepaald met de bezonning en privacy van de omwonenden. • De inplanting en architectuur van de gebouwen dient te leiden tot een kwalitatieve integratie in het omliggend woonweefsel. • De globale lay-out van het project dient te getuigen van efficiënt ruimtegebruik en dient binnen de grillige contour van de projectzone een kwalitatieve woonomgeving als doel te hebben.
	3.2.2 Globaal inrichtingsplan De deelzones kunnen gerealiseerd worden in verschillende fasen. Bij elke fase wordt een inrichtingsplan ingediend, gebaseerd op een globaal inrichtingsplan voor de betreffende zone. Het inrichtingsplan heeft een informatief karakter en wordt zo opgesteld dat een mogelijke ontwikkeling in verschillende fasen niet in het gedrang komt en elke deelfase als onderdeel wordt beschouwd van de volledige betreffende zone, welke als samenhangend geheel dient ingericht te worden. Op dit globaal inrichtingsplan dienen minstens volgende gegevens te worden aangeduid/verduidelijkt: - de hoofdontsluiting van het project met aanduiding van de aansluiting op de bestaande openbare wegenis;

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	- interne circulatie en aanduiding van de individuele toegangen tot de woningen van op de interne ontsluitingswegen en parkeerplaatsen voor personenwagens. Een deel kan gemeenschappelijk georganiseerd worden. - fiets- en voetgangersdoorsteken - inplanting en organisatie van de gebouwen en hun functies met aanduiding van het aantal wooneenheden per ha. - de inrichting van de groene en publieke ruimte.
	3.2.3 Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad Maximum 40% mag per deelzone worden bebouwd, bijgebouwen inbegrepen. Minstens 30% dient onverhard en onbebouwd te blijven.
Fig. Voorbeeld maximaal toegelaten gabariet.  bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is vrij 15 meter incl. terrassen en uitbouwen	3.2.4 HOOFDGEBOUW 3.2.4.1 Inplantingsvoorschriften <u>Inplanting t.o.v. de rooilijn:</u> de inplanting t.o.v. de rooilijn wordt bepaald door de goede plaatselijke ordening. Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor wat betreft de inplanting van bouwwerken t.o.v. de rooilijn. Voor het overige is de inplanting van gebouwen vrij, voor zover de goede ruimtelijke ordening wordt gerespecteerd. 3.2.4.2 Bouwhoogte Er is een maximaal gabariet van twee volle bouwlagen met hellend dak toegelaten. 3.2.4.3 Dakvorm De dakvorm is vrij. Bij hellende daken geldt een maximale helling van 45°.

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	3.2.5 Bijgebouwen Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie kunnen in de achtertuinzone worden voorzien, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden: - de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 15% van de achtertuin bedragen. Ongeacht deze bepaling is de realisatie van een bijgebouw met een oppervlakte van 40m² toegestaan; - de afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1m; - de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 meter; - de nokhoogte bedraagt maximaal 5 meter; - de dakhelling bedraagt maximaal 45°, de dakvorm is vrij;
	3.2.6 Carports Het plaatsen van carports aangebouwd aan het hoofdgebouw is toegelaten, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden: - maximaal aan één zijde van het hoofdgebouw toegestaan; - de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3m, met een plat dak; - minimaal 2 zijdes blijven open, tenzij gecombineerd met een berging. Een berging zonder carport is niet toegestaan; - de carport mag maximaal 3,00 m breed zijn. De carport mag tot tegen de perceelsgrens staan, tenzij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens meer bedraagt dan 3,00 m; - Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling/aaneenschakeling te gebeuren.
	3.2.7 Erfscheidingen Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving, een levende haag en draadafsluitingen al

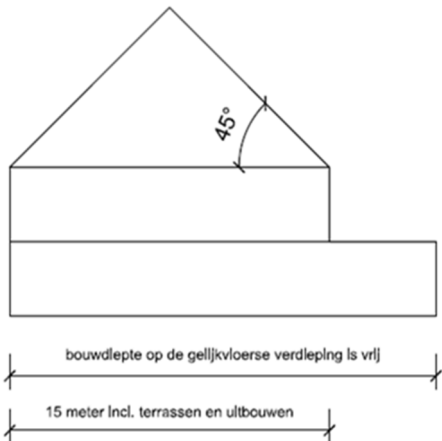
Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	dan niet met betonnen onderplaat. De maximale hoogte van de erfscheiding bedraagt 2.00 meter. Afsluitingen in beton(panelen), houten panelen zijn niet toegelaten. De zone tussen de eventueel voorkomende voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van de erfscheidingen. In deze voortuinzone zijn muren, levende hagen of een draadafsluitingen toegelaten, met een maximale hoogte van 1,00 meter.
	3.2.8 Garages Garagepoorten kunnen in de voorgevel enkel worden toegepast onder de volgende voorwaarden: - minimum gevelbreedte van 7,00 meter, waarvan maximum 3,00 meter garagepoort; - de breedte ingenomen door garagepoorten en/of inritten, dient bij meerdere garagepoorten en/of inritten, beperkt te worden tot max. 50% van de gevelbreedte;
	3.2.9 Inrichting van niet bebouwde delen De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als tuinstrook. Kleinschalige constructies eigen aan een tuin zijn hierbij toegestaan. De niet bebouwde ruimte kan verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient hierbij maximaal uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering. Indien niet waterdoorlatende materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende groenstroken op het eigen perceel voor infiltratie. De niet verharde delen dienen beplant te worden en ingericht als groene ruimte.

4 Artikel 4 – Zone voor gesloten bebouwing

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
	4.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Deze bestemmingszone omvat in hoofdzaak de relatief gesloten bebouwing die rechtstreeks aansluit op de dorpskern (Artikel 1 – Zone voor centrumbebouwing). De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van 1. Hetzij ten hoogste 2 ouderen van 65 jaar of ouder 2. Hetzij ten hoogste 2 hulpbehoevende personen (personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een vergoeding van de Vlaamse zorgverzekering, personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven) 3. Hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid De verenigbaarheid met de woonfunctie wordt omschreven onder art. 0.9.	4.1.1 Hoofdbestemming De zone is bestemd voor ééngezinswoningen onder de vorm van aaneengesloten bebouwing. Zorgwonen onder de vorm van een ondergeschikte wooneenheid in functie van de hulpverlening voor senioren, al dan niet één fysiek geheel vormend met de hoofdwooneenheid, is toegestaan. Volgende zaken zijn niet toegelaten in de zone: - Meergezinswoningen; - Kleinhandel en horeca; - Tank- en servicestations. 4.1.2 Nevenbestemming Volgende functies zijn toegestaan als nevenbestemming: privé en openbare diensten, kantoren en vrije beroepen. De nevenbestemmingen zijn toegelaten voor zover: - er steeds één wooneenheid aanwezig is op het perceel in kwestie; - deze verenigbaar zijn met de woonfunctie en de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt; - de vloeroppervlakte van de nevenbestemming niet groter is dan de terreinbezetting van het hoofdgebouw.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	4.1.3 Overdruk tuinzone Voor de grond die op het grafisch plan aangeduid wordt met de overdruk 'tuinzone', gelden enkel de inrichtingsvoorschriften voor bijgebouwen (4.2.4), erfscheidingen (4.2.6) en inrichting niet bebouwde ruimte (4.2.8).
	4.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
	4.2.1 Bouwvoorschriften Bij gekoppelde bebouwing zijn de vormgeving, de dakhelling en het aantal bouwlagen van reeds bestaande aanpalende bebouwing richtinggevend voor de vergunningsaanvrager, indien de aanpalende bebouwing nog ruimtelijk aanvaardbaar is. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of beide kavelgrenzen moet de nieuwe bebouwing tegen deze gevels worden aangesloten. Niet afgewerkte muurdelen waartegen gebouwd wordt, dienen afgewerkt te worden in duurzame materialen en één geheel te vormen met aanpalende woningen. De laatste bouwende zorgt bij koppeling voor de afwerking van de niet afgewerkte zijgevels. Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.
	4.2.2 Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandssituaties. Voor die percelen waar de terreinbezetting van de huidige, plaatselijk behoorlijk vergunde toestand meer dan 60% bedraagt, kan deze bestaande terreinbezetting gehandhaafd worden, ook bij herbouwen, waarbij ze als maximum zal gelden. Minstens 20% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven. Percelen kleiner dan of gelijk aan 120m² kunnen voor maximaal 70% bebouwd worden en volledig verhard. Deze maximale terreinbezetting geldt mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en de daaruit voortvloeiende bouwvrije stroken.

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	4.2.3 Hoofdgebouwen 4.2.3.1 Inplantingsvoorschriften <u>Inplanting t.o.v. de rooilijn:</u> de inplanting t.o.v. de rooilijn wordt bepaald door de goede plaatselijke ordening. Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor wat betreft de inplanting van bouwwerken t.o.v. de rooilijn. De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt 0,00 meter of min. 3,00 meter en max. 6,00 meter. Indien gelet op het bestaande straatbeeld niet op de rooilijn wordt gebouwd, wordt de inplanting t.o.v. de rooilijn bepaald door de aanpalende gebouwen. In dit geval moet de voorgevel in hetzelfde vlak van de aanpalende woningen gelegen zijn. <u>Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:</u> - Bij gesloten bebouwing: 0,00 meter. - Bij halfopen bebouwing: 0,00 meter of min. 3,00 meter (onbebouwde zijstrook t.o.v. vrije gevel). Enkel gebouwen in gesloten orde zijn toegelaten. De gebouwen worden opgericht met gemeenschappelijke zijgevels, tenzij op één of beide aanpalende percelen een bebouwing bestaat met een open afgewerkte zijgevel en een vrije onbebouwde zijstrook naar het perceel in kwestie. In dit geval moet naar de zijde(s) waar dergelijke open zijstrook bestaat eveneens een open onbebouwde zijstrook van minstens drie meter vrij blijven en dient de zijgevel naar deze zijstrook als een open afgewerkte gevel uitgevoerd worden. Dezelfde bouwwijze kan worden toegestaan naar de zijde van een aanpalend onbebouwd perceel indien dit perceel voldoende breed is om bij bebouwing op analoge wijze een open aanpalende zijstrook te laten. <u>Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:</u> - Min. 5,00 meter behoudens bestaande toestandssituaties. Indien echter omwille van de beperkte perceelsafmetingen het onmogelijk zou blijken een aan de hedendaagse normen voldoende woonentiteit op te richten of te verbouwen/uitbreiden, kan, mits ruimtelijk verantwoord en geen noemenswaardige hinder veroorzakend inzake privacy en bezonning bij aanpalenden, van bovenvermelde 5,00 metergrens worden afgeweken.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Fig. Voorbeeld maximaal toegelaten gabariet. 	- uitgezonderd bijgebouwen: voor bijgebouwen bedraagt de afstand tot de achterkavelgrens min. 1m of 0m indien het gebouw kan gekoppeld worden met gelijkaardige constructies op aanpalende percelen. <u>Bouwen in tweede lijn wordt niet toegestaan.</u> 4.2.3.2 Maximale bouwdiepte De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is vrij, mits voldaan is aan de toegelaten terreinbezetting, de inplantingsvoorschriften én indien ruimtelijk verantwoord (vrijwaren van privacy en bezonning, vermijden van visuele hinder). De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximaal 15m, inclusief terrassen en uitbouwen. 4.2.3.3 Bouwhoogte Er is een maximaal gabariet van twee volle bouwlagen met hellend dak toegelaten. 4.2.3.4 Dakvorm De dakvorm is vrij te kiezen, maar moet samen met de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, de afmetingen van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen harmonieus aansluiten op aanpalende gebouwen. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, bedraagt de dakhelling maximum 45°. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen. Dakterrassen, -kapellen en -uitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak steeds primeert. De gezamenlijke breedte van alle dakuitbouwen mag in geen geval meer bedragen dan 2/3 van de betrokken gevelbreedte, voor zover deze worden opgericht op minimaal 0,60 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. 4.2.3.5 Uitbouwen Op de voorgevel is op de verdieping een uitbouw van max. 0,50 meter toegelaten tot max. 0,60 meter van de uiterste hoeken van de voorgevel en over een max. breedte van 4,00 meter.

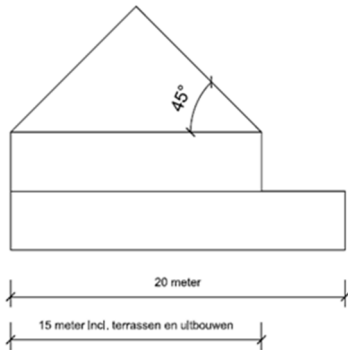
Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	4.2.4 Bijgebouwen Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie kunnen in de achtertuinzone worden voorzien, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden: - de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 15% van de achtertuin bedragen. Ongeacht deze bepaling is de realisatie van een bijgebouw met een oppervlakte van 40m² toegestaan; - de afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1m; - de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 meter; - de nokhoogte bedraagt maximaal 5 meter; de dakhelling bedraagt maximaal 45°, de dakvorm is vrij;
	4.2.5 Carports In geval van een halfopen bebouwing is het plaatsen van carports aangebouwd aan het hoofdgebouw is toegelaten, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden: - maximaal aan één zijde van het hoofdgebouw toegestaan; - de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3m, met een plat dak; - minimaal 2 zijdes blijven open, tenzij gecombineerd met een berging. Een berging zonder carport is niet toegestaan; - de carport mag maximaal 3,00 m breed zijn. De carport mag tot tegen de perceelsgrens staan, tenzij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens meer bedraagt dan 3,00 m; - Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling/aaneenschakeling te gebeuren.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	4.2.6 Erfscheidingen Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving, een levende haag en draadafsluitingen al dan niet met betonnen onderplaat. De maximale hoogte van de erfscheiding bedraagt 2.00 meter. Afsluitingen in beton(panelen), houten panelen zijn niet toegelaten. De zone tussen de eventueel voorkomende voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van de erfscheidingen. In deze voortuinzone zijn muren, levende hagen of een draadafsluitingen toegelaten, met een maximale hoogte van 1,00 meter.
	4.2.7 Garages Garagepoorten kunnen in de voorgevel enkel worden toegepast onder de volgende voorwaarden: - minimum gevelbreedte van 7,00 meter, waarvan maximum 3,00 meter garagepoort; - de breedte ingenomen door garagepoorten en/of inritten, dient bij meerdere garagepoorten en/of inritten, beperkt te worden tot max. 50% van de gevelbreedte;
	4.2.8 Inrichting van niet bebouwde delen De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als tuinstrook. Kleinschalige constructies eigen aan een tuin zijn hierbij toegestaan. De niet bebouwde ruimte kan verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient hierbij maximaal uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering. Indien niet waterdoorlatende materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende groenstroken op het eigen perceel voor infiltratie. De niet verharde delen dienen beplant te worden en ingericht als groene ruimte.

5 Artikel 5 – Zone voor woonwijk

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
	5.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
De zone voor woonwijk legt de bestemmings- en inrichtingsmogelijkheden vast voor de sociale woonwijk gelegen langs de Bessenstraat, Kruidenstraat en Tijnstraat. De woonwijk heeft een vrij uniform morfologisch karakter, wat bij voorkeur behouden blijft. Gelet op de kleine korrel van de wijk, worden de bouwmogelijkheden beperkt gehouden, zodat zowel de private als de publieke buitenruimtes niet worden verstikt door te grote uitbreidingen. Het sociaal karakter van de woningen dient immers behouden te blijven, teneinde de bestaande sociale diversiteit en verweving te behouden en te versterken. Dit principe vormt de rechtstreekse vertaling van het concept ‘consolidatie van de huidige bebouwing’. De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van 1. Hetzij ten hoogste 2 ouderen van 65 jaar of ouder 2. Hetzij ten hoogste 2 hulpbehoevende personen (personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een vergoeding van de Vlaamse zorgverzekering, personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven) 3. Hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid	5.1.1 Hoofdbestemming De zone is bestemd voor ééngezinswoningen Zorgwonen onder de vorm van een ondergeschikte wooneenheid in functie van de hulpverlening voor senioren, al dan niet één fysiek geheel vormend met de hoofdwooneenheid, is toegestaan. Volgende zaken zijn niet toegelaten in de zone: - Meergezinswoningen; - Kleinhandel en horeca; - Tank- en servicestations. 5.1.2 Nevenbestemming Diensten, kantoren, vrije beroepen, kleinschalige toeristische logies en kinderdagverblijven zijn toegelaten in nevenbestemming voor zover het gebouw minimum één wooneenheid omvat, de schaal van de woonomgeving niet overstijgen en indien de uitbating ervan geen risico betekent voor de omgeving. De nodige parkeerplaatsen in functie van andere functies dan wonen, dienen voorzien te worden op het perceel.

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	5.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
	5.2.1 Bouwvoorschriften Bij gekoppelde bebouwing zijn de vormgeving, de dakhelling en het aantal bouwlagen van reeds bestaande aanpalende bebouwing richtinggevend voor de vergunningsaanvrager, indien de aanpalende bebouwing nog ruimtelijk aanvaardbaar is. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of beide kavelgrenzen moet de nieuwe bebouwing tegen deze gevels worden aangesloten en dient de voorbouwlijn over 2,00m gevolgd te worden. Niet afgewerkte muurdelen waartegen gebouwd wordt, dienen afgewerkt te worden in duurzame materialen. De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de afwerking van de niet afgewerkte zijgevels. Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.
	5.2.2 Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandssituaties. Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.
	5.2.3 Hoofdgebouwen 5.2.3.1 Inplantingsvoorschriften <u>Inplanting t.o.v. de rooilijn:</u> de inplanting t.o.v. de rooilijn wordt bepaald door de goede plaatselijke ordening. Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor wat betreft de inplanting van bouwwerken t.o.v. de rooilijn. De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt 0,00 meter of min. 5,00 meter en max. 10,00 meter.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Fig. Voorbeeld maximaal toegelaten gabariet. 	Indien gelet op het bestaande straatbeeld niet op de rooilijn wordt gebouwd, wordt de inplanting t.o.v. de rooilijn bepaald door de aanpalende gebouwen. In dit geval moet de voorgevel in hetzelfde vlak van de aanpalende woningen gelegen zijn. <u>Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:</u> - Bij gesloten bebouwing: 0,00 meter. - Bij halfopen bebouwing: 0,00 meter of min. 3,00 meter (onbebouwde zijstrook t.o.v. vrije gevel). Enkel gebouwen in gesloten orde zijn toegelaten. De gebouwen worden opgericht met gemeenschappelijke zijgevels, tenzij op één of beide aanpalende percelen een bebouwing bestaat met een open afgewerkte zijgevel en een vrije onbebouwde zijstrook naar het perceel in kwestie. In dit geval moet naar de zijde(s) waar dergelijke open zijstrook bestaat eveneens een open onbebouwde zijstrook van minstens drie meter vrij blijven en dient de zijgevel naar deze zijstrook als een open afgewerkte gevel uitgevoerd worden. Dezelfde bouwwijze kan worden toegestaan naar de zijde van een aanpalend onbebouwd perceel indien dit perceel voldoende breed is om bij bebouwing op analoge wijze een open aanpalende zijstrook te laten. <u>Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:</u> - Min. 5,00 meter behoudens bestaande toestandsituaties. Indien echter omwille van de beperkte perceelsafmetingen het onmogelijk zou blijken een aan de hedendaagse normen voldoende woonentiteit op te richten of te verbouwen/uitbreiden, kan, mits ruimtelijk verantwoord en geen noemenswaardige hinder veroorzakend inzake privacy en bezonning bij aanpalenden, van bovenvermelde 5,00 metergrens worden afgeweken. - uitgezonderd bijgebouwen: voor bijgebouwen bedraagt de afstand tot de achterkavelgrens min. 1m of 0m indien het gebouw kan gekoppeld worden met gelijkaardige constructies op aanpalende percelen. <u>Bouwen in tweede lijn wordt niet toegestaan.</u>

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	5.2.3.2 Maximale bouwdiepte De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt maximaal 20 meter, mits voldaan is aan de toegelaten terreinbezetting, de inplantingsvoorschriften én indien ruimtelijk verantwoord (vrijwaren van privacy en bezonning, vermijden van visuele hinder). De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximaal 15 meter inclusief terrassen en uitbouwen. 5.2.3.3 Bouwhoogte Er is een maximaal gabariet van twee volle bouwlagen met hellend dak toegelaten. 5.2.3.4 Dakvorm De dakvorm is vrij te kiezen, maar moet samen met de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, de afmetingen van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen harmonieus aansluiten op aanpalende gebouwen. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, bedraagt de dakhelling maximum 45°. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen. Dakterrassen, -kapellen en -uitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak steeds primeert. De gezamenlijke breedte van alle dakuitbouwen mag in geen geval meer bedragen dan 2/3 van de betrokken gevelbreedte, voor zover deze worden opgericht op minimaal 0,60 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.
	5.2.4 Bijgebouwen Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie kunnen in de achtertuinzone worden voorzien, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden: - de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 15% van de achtertuin bedragen. Ongeacht deze bepaling is de realisatie van een bijgebouw met een oppervlakte van 40m² toegestaan; - de afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1m;

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	- de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 meter; - de nokhoogte bedraagt maximaal 5 meter; - de dakhelling bedraagt maximaal 45°, de dakvorm is vrij;
	5.2.5 Carports In geval van een halfopen bebouwing is het plaatsen van carports aangebouwd aan het hoofdgebouw is toegelaten, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden: - maximaal aan één zijde van het hoofdgebouw toegestaan; - de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3m, met een plat dak; - minimaal 2 zijdes blijven open, tenzij gecombineerd met een berging. Een berging zonder carport is niet toegestaan; - de carport mag maximaal 3,00 m breed zijn. De carport mag tot tegen de perceelsgrens staan, tenzij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens meer bedraagt dan 3,00 m; - Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling/aaneenschakeling te gebeuren.
	5.2.6 Erfscheidingen Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving, een levende haag en draadafsluitingen al dan niet met betonnen onderplaat. De maximale hoogte van de erfscheiding bedraagt 2.00 meter. Afsluitingen in beton(panelen), houten panelen zijn niet toegelaten. De zone tussen de eventueel voorkomende voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van de erfscheidingen. In deze voortuinzone zijn muren, levende hagen of een draadafsluitingen toegelaten met een maximale hoogte van 1,00 meter.
	5.2.7 Garages Garagepoorten kunnen in de voorgevel worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

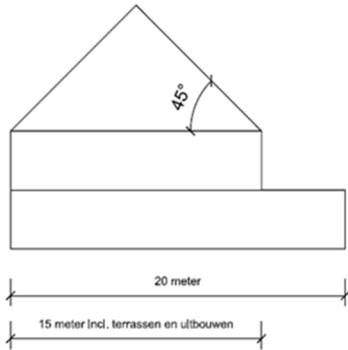
Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	- minimum gevelbreedte van 7,00 meter, waarvan maximum 3,00 meter garagepoort; - de breedte ingenomen door garagepoorten en/of inritten, dient bij meerdere garagepoorten en/of inritten, beperkt te worden tot max. 50% van de gevelbreedte;
	5.2.8 Inrichting van niet bebouwde delen De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als tuinstrook. Kleinschalige constructies eigen aan een tuin zijn hierbij toegestaan. De niet bebouwde ruimte kan verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient hierbij maximaal uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering. Indien niet waterdoorlatende materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende groenstroken op het eigen perceel voor infiltratie. De niet verharde delen dienen beplant te worden en ingericht als groene ruimte.

6 Artikel 6 – Zone voor open en/of halfopen bebouwing

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
	6.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
De zone bestemt de diverse suburbane woonwijken in het plangebied. De wijken hebben een vrij uniform karakter met grondgebonden open bebouwing. De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van 1. Hetzij ten hoogste 2 ouderen van 65 jaar of ouder 2. Hetzij ten hoogste 2 hulpbehoevende personen (personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een vergoeding van de Vlaamse zorgverzekering, personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven) 3. Hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid	6.1.1 Hoofdbestemming De zone is bestemd voor het oprichten van eengezinswoningen Zorgwonen onder de vorm van een ondergeschikte wooneenheid in functie van de hulpverlening voor senioren, al dan niet één fysiek geheel vormend met de hoofdwooneenheid, is toegestaan. Volgende zaken zijn niet toegelaten in de zone: - Meergezinswoningen; - Kleinhandel en horeca; - Tank- en servicestations. 6.1.2 Nevenbestemming Diensten, kantoren, vrije beroepen, kleinschalige toeristische logies en kinderdagverblijven zijn toegelaten in nevenbestemming voor zover het gebouw minimum één wooneenheid omvat, de schaal van de woonomgeving niet overstijgen en indien de uitbating ervan geen risico betekent voor de omgeving. De nodige parkeerplaatsen in functie van andere functies dan wonen, dienen voorzien te worden op het perceel. Bestaande vergunde kleinschalige detailhandel, horeca, opslag en werkplaatsen, kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid kan blijven bestaan en verder evolueren als hoofdfunctie zolang er geen hinder voor de omwonenden is en de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt. Verbouwen, herbouwen en een beperkte uitbreiding van bestaande vergunde functies zijn dus toegestaan. Een beperkte uitbreiding is een eenmalige functionele uitbreiding met max. 20% ten opzichte van het bestaande vergunde of geacht vergunde volume bij de inwerkingtreding van onderhavig RUP.

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	6.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
	6.2.1 Bouwvoorschriften Bij gekoppelde bebouwing zijn de vormgeving, de dakhelling en het aantal bouwlagen van reeds bestaande aanpalende bebouwing richtinggevend voor de vergunningsaanvrager, indien de aanpalende bebouwing nog ruimtelijk aanvaardbaar is. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of beide kavelgrenzen moet de nieuwe bebouwing tegen deze gevels worden aangesloten en dient de voorbouwlijn over 2,00m gevolgd te worden. Niet afgewerkte muurdelen waartegen gebouwd wordt, dienen afgewerkt te worden in duurzame materialen en één geheel te vormen met aanpalende woningen. De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de afwerking van de niet afgewerkte zijgevels. Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.
	6.2.2 Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad Maximaal 40% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandssituaties. Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.
	6.2.3 Hoofdgebouwen 6.2.3.1 Inplantingsvoorschriften <u>Inplanting t.o.v. de rooilijn:</u> de inplanting t.o.v. de rooilijn wordt bepaald door de goede plaatselijke ordening. Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor wat betreft de inplanting van bouwwerken t.o.v. de rooilijn. Bij koppelen is het gebouw waartegen aangebouwd wordt bepalend. De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt 0,00 meter of min. 5,00 meter en max. 10,00 meter. <u>Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:</u>

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Fig. Voorbeeld maximaal toegelaten gabariet.	- Bij open bebouwing: min. 4,00 meter. De plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen kan herleid worden tot min. 3,00 meter indien de bouwhoogte zich beperkt tot 1 bouwlaag, eventueel vermeerderd met 1 onderdakse bouwlaag; - Bij halfopen bebouwing: 0,00 meter of min. 3,00 meter (onbebouwde zijstrook t.o.v. vrije gevel); - Gesloten bebouwing is enkel toegestaan voor de herbouw van bestaande vergunde gesloten bebouwing. <u>Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:</u> - Min. 5,00 meter behoudens bestaande toestandsituaties. Indien echter omwille van de beperkte perceelsafmetingen het onmogelijk zou blijken een aan de hedendaagse normen voldoende woonentiteit op te richten of te verbouwen/uitbreiden, kan, mits ruimtelijk verantwoord en geen noemenswaardige hinder veroorzakend inzake privacy en bezonning bij aanpalenden, van bovenvermelde 5,00 metergrens worden afgeweken. - uitgezonderd bijgebouwen: voor bijgebouwen bedraagt de afstand tot de achterkavelgrens min. 1m of 0m indien het gebouw kan gekoppeld worden met gelijkaardige constructies op aanpalende percelen. - Bij hoekpercelen is geen achterperceelsgrens gedefinieerd. 1/8 van het hoekperceel, palend aan beide zijperceelsgrenzen dient onbebouwd te blijven. <u>Bouwen in tweede lijn wordt niet toegestaan.</u> 6.2.3.2 Maximale bouwdiepte De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt maximaal 20 meter mits voldaan is aan de toegelaten terreinbezetting, de inplantingsvoorschriften én indien ruimtelijk verantwoord (vrijwaren van privacy en bezonning, vermijden van visuele hinder). De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximaal 15m inclusief terrassen en uitbouwen.

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	6.2.3.3 Bouwhoogte Er is een maximaal gabariet van twee volle bouwlagen met hellend dak toegelaten. 6.2.3.4 Dakvorm De dakvorm is vrij te kiezen, maar moet samen met de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, de afmetingen van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen harmonieus aansluiten op aanpalende gebouwen. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, bedraagt de dakhelling maximum 45°. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen. Dakterrassen, -kapellen en -uitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak steeds primeert. De gezamenlijke breedte van alle dakuitbouwen mag in geen geval meer bedragen dan 2/3 van de betrokken gevelbreedte, voor zover deze worden opgericht op minimaal 0,60 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.
	6.2.4 Bijgebouwen Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie kunnen in de achtertuinzone worden voorzien, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden: - de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 15% van de achtertuin bedragen. Ongeacht deze bepaling is de realisatie van een bijgebouw met een oppervlakte van 40m² toegestaan; - de afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1m; - de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 meter; - de nokhoogte bedraagt maximaal 5 meter; - de dakhelling bedraagt maximaal 45°, de dakvorm is vrij;
	6.2.5 Carports Het plaatsen van carports aangebouwd aan het hoofdgebouw is toegelaten, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden:

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	- maximaal aan één zijde van het hoofdgebouw toegestaan; - de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3m, met een plat dak; - minimaal 2 zijdes blijven open, tenzij gecombineerd met een berging. Een berging zonder carport is niet toegestaan; - de carport mag maximaal 3,00 m breed zijn. De carport mag tot tegen de perceelsgrens staan, tenzij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens meer bedraagt dan 3,00 m; - Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling/aaneenschakeling te gebeuren.
	6.2.6 Erfscheidingen Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit een levende haag en draadafsluitingen al dan niet met betonnen onderplaat. De maximale hoogte van de erfscheiding bedraagt 2.00 meter. Afsluitingen in beton(panelen), houten panelen zijn niet toegelaten. De zone tussen de eventueel voorkomende voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van de erfscheidingen. In deze voortuinzone zijn muren, levende hagen of een draadafsluitingen toegelaten met een maximale hoogte van 1,00 meter.
	6.2.7 Garages Garagepoorten kunnen in de voorgevel enkel en slechts worden toegepast onder de volgende voorwaarden: - minimum gevelbreedte van 7,00 meter, waarvan maximum 3,00 meter garagepoort; - de breedte ingenomen door garagepoorten en/of inritten, dient bij meerdere garagepoorten en/of inritten, beperkt te worden tot max. 50% van de gevelbreedte;
	6.2.8 Inrichting van niet bebouwde delen De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als tuinstrook. Kleinschalige constructies eigen aan een tuin zijn hierbij toegestaan.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	De niet bebouwde ruimte kan verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient hierbij maximaal uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering. Indien niet waterdoorlatende materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende groenstroken op het eigen perceel voor infiltratie. De niet verharde delen dienen beplant te worden en ingericht als groene ruimte.

7 Artikel 7 – Zone voor handel

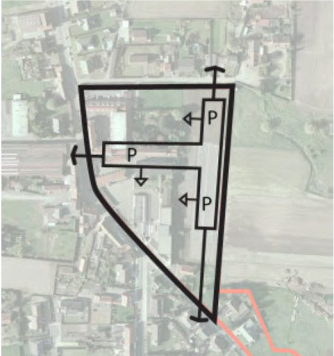
Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid
	7.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
	7.1.1 Hoofdbestemming De zone is bestemd voor detailhandel met inbegrip van grootwarenhuizen. 7.1.2 Nevenbestemming Alle voorzieningen noodzakelijk voor de goede werking van de handelsfunctie, inclusief de nodige wegenis in functie van bereikbaarheid, ontsluiting en parkeren. 7.1.3 Niet toegestaan Dancings, discotheken, tank- en servicestations en andere functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving en die de rust van de woonomgeving kunnen aantasten, zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten. In geen geval mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving worden overschreden.
	7.2 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
In de huidige toestand is 24% ($\pm 1\ 360\text{m}^2$) van de totale bestemmingszone ($\pm 5\ 740\text{m}^2$) bebouwd. Binnen voorliggend RUP is $\pm 640\text{m}^2$ bijkomende bebouwing realiseerbaar.	7.2.1 Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad Maximaal 35% van de zone kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandssituaties. Minstens 15% van de zone dient onverhard en onbebouwd te blijven.
	7.2.2 Inplanting De inplanting is vrij binnen de bestemmingszone, voor zover wordt rekening gehouden met volgende bouwvrije stroken: - Minimum 6 meter t.o.v. de zonegrenzen met de aanpalende zone voor openbaar domein (art. 11);

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	- Minimum 6 meter t.o.v. de zonegrenzen met de aanpalende zone voor open en / of halfopen bebouwing (art. 6). De bouwvrije stroken palend aan de woonzones worden ingericht als groene ruimte. Deze groene ruimte dient de functie van visuele buffer in te vullen onder de vorm van een dicht groenscherm, met een hoogte van minimum 2 meter en een dikte van minimum 1 meter. Deze stroken kunnen in geen geval worden gebruikt in functie van ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer of voor het stapelen of opslaan van goederen in open lucht. De bouwvrije stroken palend aan het openbaar domein worden eveneens groen ingericht, maar kunnen indien noodzakelijk voor de goede werking van de handelsfunctie worden ingericht als wegennis in functie van bereikbaarheid, ontsluiting en parkeren.
45°-regel: de horizontale afstand t.o.v. de zonegrens dient gelijk te zijn aan de verticale hoogte van een constructie, gemeten vanaf een hoogte van 6,00 m.	7.2.3 Bouwhoogte & dakvorm De bouwhoogte bedraagt maximaal 6,00 m. Indien op de verdieping de toezichtswoning, administratieve en/of sociale lokalen worden voorzien, mag voor dit gedeelte van de bebouwing de bouwhoogte maximum 8,00m bedragen. Vanaf een hoogte van 6,00 m is de 45°-regel van toepassing ten opzichte van de zonegrens. Technische installaties op het dak worden niet meegerekend binnen de maximale bouwhoogte en dienen zo veel mogelijk van het zicht te worden onttrokken. De dakvorm is verplicht plat.
Bijgebouwen die verband houden met de hoofdactiviteit van het bedrijf: schuilhokken voor winkelwagens, fietsstalling, ...	7.2.4 Bijgebouwen Bijgebouwen die verband houden met de hoofdactiviteit van het bedrijf zijn toegestaan, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden: - de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 15% van de achtertuin bedragen. Ongeacht deze bepaling is een bijgebouw met een maximale oppervlakte van 40m² steeds toegestaan; - de afstand tot de zonegrens bedraagt minimum 1m; - de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 meter; - een plat dak is verplicht;

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	- de afstand tot de rooilijn bedraagt minimaal 6 meter; - minimaal 1 zijde blijft open;
	7.2.5 Erfscheidingen Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving, een levende haag en draadafsluitingen al dan niet met betonnen onderplaat. De maximale hoogte van de erfscheiding bedraagt 2.00 meter. Afsluitingen in beton(panelen), houten panelen zijn niet toegelaten.
	7.2.6 Parkeren Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein moet in overeenstemming zijn met het mobiliteitsprofiel van de activiteit.
	7.2.7 Inrichting van de niet bebouwde ruimtes De niet bebouwde ruimte kan verhard worden in functie van opritten, parking, laad- en loszone of gebruikt worden voor stapelen in open lucht. De verharding dient hierbij maximaal uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering. Indien niet waterdoorlatende materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende groenstroken op het eigen perceel voor infiltratie. Bij de inrichting van deze zone staat een kwalitatieve relatie met de omgeving waar mogelijk voorop. Een beplantingsstudie zal deel uitmaken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Deze beplantingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

8 Artikel 8 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen
	8.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Deze zone behelst het kerkgebouw (deelzone 1), sport- en ontmoetingscentrum 't Sok (deelzone 2) en de Sint – Vincentius site (deelzone 3). Openbare voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen: verzorgings- en opvangvoorzieningen, culturele infrastructuur, sportvoorzieningen, openbare gebouwen en diensten, jeugdinfrastructuur, onderwijs en gemeentelijke dienstverlening.	8.1.1 Hoofdbestemming <u>Deelzone 1:</u> Culturele, commerciële, horeca- of gemeenschapsvoorzieningen. <u>Deelzone 2 & 3:</u> Openbare voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen verenigbaar met de woonomgeving, dit ongeacht het publiek of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer. 8.1.2 Nevenbestemming Als nevenbestemming zijn toegelaten: alle voorzieningen noodzakelijk voor het functioneren van de infrastructuur toegelaten in hoofdbestemming
	8.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
De circulatie van de verkeersstromen binnen de deelzone 3 wordt bij voorkeur voor de verschillende functies samen bekeken. Naastgelegen figuur illustreert de voorgestelde verkeerscirculatie die als uitgangspunt kan gebruikt worden. 	8.2.1 Globaal inrichtingsplan <u>Deelzone 3:</u> Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een globale inrichtingsstudie voor de volledige betreffende zone te worden gevoegd bij het aanvraagdossier. Het is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. De globale inrichtingsstudie omvat minstens een grondplan op schaal 1/250 dat een ontwerp van inrichting weergeeft voor de volledige betreffende zone met aanduiding van: - inplanting, volume en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing;

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Hierbij zou de toegang van de school en bijhorende parkeerzone voor wachtende ouders bijvoorbeeld naar de achterzijde van de school kunnen verplaatst worden en zo een veiligere verkeerssituatie vormen. 	- gekozen gabariet en inplanting in relatie met de omgeving; - situering en types van groene ruimten; - situering en types van verhardingen zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen; - verkeerscirculatie; - opvang parkeerdruk verschillende functies; - inplanting van kleinschalige infrastructuur; - de relatie met de omliggende percelen; - de eventuele fasering in de realisatie van het gebied. De globale inrichtingsstudie beschrijft tevens de elementen van de aanvraag met betrekking tot duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik.
	8.2.2 Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad <u>Deelzone 1:</u> Het kerkgebouw dient binnen zijn huidige bebouwde afmetingen behouden te blijven. Een beperkte uitbreiding van de huidige bebouwde afmetingen is toegelaten. <u>Deelzone 2:</u> Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad: 100%. <u>Deelzone 3:</u> Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad: 70%.
	8.2.3 Inplantingsvoorschriften <u>Deelzone 1:</u> Het kerkgebouw dient behouden te blijven binnen zijn huidige inplanting. <u>Deelzone 2:</u> De inplanting van de gebouwen is vrij binnen de bestemmingszone, mits een maximale integratie in het straatbeeld wordt gerealiseerd. <u>Deelzone 3:</u> Minimaal 15m bouwvrije afstand ten opzicht van de woonbestemmingen
	8.2.4 Bouwhoogte <u>Deelzone 1:</u> Het kerkgebouw dient behouden te blijven binnen zijn huidige bouwhoogte.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Uitzonderlijk voor deelzone 3 wordt een max. bouwhoogte van 4 m toegelaten.	<u>Deelzone 2:</u> De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11,00 meter. De bouwhoogte op de zonegrenzen bedraagt maximaal 7 m. <u>Deelzone 3:</u> Maximaal drie volle bouwlagen zijn toegelaten. Er wordt rekening gehouden met een hoogte van 4 m per bouwlaag.
	8.2.5 Dakvorm <u>Deelzone 1:</u> De huidige dakvorm van het gebouw blijft behouden. <u>Deelzone 2 & 3:</u> De dakvorm is vrij te bepalen.
	8.2.6 Erfscheidingen Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving, een levende haag, hekwerk en draadafsluitingen al dan niet met betonnen onderplaat. De maximale hoogte van de erfscheiding bedraagt 2.00 meter. Afsluitingen in beton(panelen) en houten panelen zijn niet toegelaten.
Het groenmassief moet zorgen voor een visuele- en geluidsbarrière tussen het verkeer horende bij parkeren en het wonen.	8.2.7 Parkeren De benodigde parkeerplaatsen moeten op het eigen terrein georganiseerd worden. Parkeerplaatsen moeten op een kwalitatieve manier worden gebufferd ten opzichte van de woonomgeving. Hiertoe dient een groenmassief van ten minste 1m breed te worden ingericht tussen de parkeerzone en aanpalende woonzones.
	8.2.8 Inrichting van de niet bebouwde ruimtes De niet bebouwde ruimte kan verhard worden in functie van opritten, terrassen, voetpaden, parking, laad- en loszone. De verharding dient hierbij maximaal uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering. Indien niet waterdoorlatende materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende groenstroken op het eigen perceel voor infiltratie. Bij de inrichting van deze zone staat een kwalitatieve relatie met de omgeving waar mogelijk voorop.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Een beplantingsstudie zal deel uitmaken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Deze beplantingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen
	9.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Het betreft het binnengebied tussen de Hogestraat en de Lavendelstraat voor jeugdwerking (deelzone A) en het kerkhof (deelzone B). Voorzieningen eigen aan de bestemming: parkeerplaatsen, jeugdlokalen, etc.	9.1.1 Hoofdbestemming De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen eigen aan deze bestemming.
	9.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
	9.2.1 Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad Deelzone A: Maximum 25% van de zone mag worden bebouwd, bijgebouwen inbegrepen. Minstens 50% van het perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven. Deelzone B: Maximum 10 % van de zone mag worden bebouwd, bijgebouwen inbegrepen. Minstens 80% van deze zone dient onverhard en onbebouwd te blijven. Grafzerken worden hierbij niet beschouwd als bebouwing of verharding.
	9.2.2 Inplantingsvoorschriften Deelzone A: De inplanting van de gebouwen is vrij binnen de bestemmingszone. De afstand ten opzichte van de zonegrenzen bedraagt minimaal 5m. Deelzone B: Ten aanzien van de zonegrenzen dient steeds een afstand gelijk aan minstens de kroonlijsthoogte van het gebouw vrij van bebouwing te blijven. Voor het overige is de inplanting van eventuele nieuwe gebouwen of constructies vrij binnen de bestemmingszone.
	9.2.3 Bouwhoogte Deelzone A: Maximum bouwhoogte op de zonegrens: 5.50 m. Maximum bouwhoogte: 7 m.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Deelzone B: Er is een maximaal gabariet van twee volle bouwlagen met hellend dak toegelaten.
	9.2.4 Dakvorm De dakvorm is vrij te kiezen. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen. Dakterrassen, -kapellen en -uitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak steeds primeert. De gezamenlijke breedte van alle dakuitbouwen mag in geen geval meer bedragen dan 2/3 van de betrokken gevelbreedte, voor zover deze worden opgericht op minimaal 0,60 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.
	9.2.5 Bijgebouwen Constructies en bijgebouwen horende bij gemeenschapsvoorzieningen kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden: - de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 15% van de achtertuin bedragen. Ongeacht deze bepaling is de realisatie van een bijgebouw met een oppervlakte van 40m² toegestaan; - de afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1m; - de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 meter; - de nokhoogte bedraagt maximaal 5 meter; - de dakhelling bedraagt maximaal 45°, de dakvorm is vrij.
	9.2.6 Erfscheidingen Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving, een levende haag en draadafsluitingen al dan niet met betonnen onderplaat. De maximale hoogte van de erfscheiding bedraagt 2.00 meter. Afsluitingen in beton(panelen), houten panelen zijn niet toegelaten.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	De zone tussen de eventueel voorkomende voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van de erfscheidingen. In deze voortuinzone zijn muren, levende hagen of een draadafsluitingen toegelaten met een maximale hoogte van 1,00 meter.
	9.2.7 Inrichting van niet bebouwde delen De niet bebouwde ruimte kan verhard worden in functie van opritten, terrassen, voetpaden, parking, laad- en loszone. De verharding dient hierbij maximaal uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering. Indien niet waterdoorlatende materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende groenstroken op het eigen perceel voor infiltratie. Deelzone B: Alle bebouwing en constructies noodzakelijk voor de veiligheid en de uitbating van het kerkhof zijn toegelaten. Enkel de aanleg van parkeerplaatsen voor dienstvoertuigen en ceremoniewagens is toegelaten. De wegenis en paden worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid
	10.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
	10.1.1 Hoofdbestemming Deze zone is bestemd voor bedrijvigheid, waarvan de activiteiten verenigbaar zijn met de woonomgeving. 10.1.2 Nevenbestemming Behoudens de gebouwen voor de bij het bedrijf horende activiteiten, zijn toegelaten: - Eén bedrijfswoning per bedrijf geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen met een maximum van 200m² vloeroppervlakte. Het oprichten van een vrijstaande woning is verboden. - Gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting, eetzaal, EHBO, sanitair in functie van de werking van het bedrijf. - Kantoorruimte; - Dienst- en ontsluitingswegen en niet overdekte stapelruimten. Autonome verkoopruimten zijn niet toegelaten.
	10.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
	10.2.1 Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad <u>Deelzone 1:</u> De maximale terreinbezetting & verhardingsgraad bedraagt 100%. <u>Deelzone 2:</u> maximaal 70% van de zone kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandssituaties. Voor die percelen waar de terreinbezetting van de huidige, plaatselijk behoorlijk vergunde toestand meer dan 70% bedraagt, kan deze bestaande terreinbezetting gehandhaafd worden, ook bij herbouwen, waarbij ze als maximum zal gelden. Minstens 15% van de zone dient onverhard en onbebouwd te blijven.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	10.2.2 Inplantingsvoorschriften <u>Deelzone 1:</u> De inplanting van de gebouwen is vrij binnen de bestemmingszone, mits een maximale integratie in het straatbeeld wordt gerealiseerd. <u>Deelzone 2:</u> De inplanting is vrij binnen de bestemmingszone, voor zover bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met een bouwvrije strook van 5 meter tot alle zonegrenzen. De bouwvrije stroken palend aan de woonzones worden ingericht als groene ruimte. Deze groene ruimte dient de functie van visuele buffer in te vullen onder de vorm van een dicht groenscherm, met een hoogte van minimum 2 meter een dikte van minimum 1 meter. Deze stroken kunnen in geen geval worden gebruikt in functie van ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer of voor het stapelen of opslaan van goederen in open lucht. De bouwvrije stroken palend aan het openbaar domein worden eveneens groen ingericht, maar kunnen indien noodzakelijk voor de goede werking van de handelsfunctie worden ingericht als wegnis in functie van bereikbaarheid, ontsluiting en parkeren.
45°-regel: de horizontale afstand t.o.v. de zonegrenzen dient gelijk te zijn aan de verticale hoogte van een constructie, gemeten vanaf een hoogte van 5m.	10.2.3 Bouwhoogte & dakvorm <u>Deelzone 1:</u> Ten aanzien van de zonegrens met Art. 1 – Zone voor centrumbebouwing is de maximale bouwhoogte beperkt tot 5m. Vanaf een hoogte van 5m is de 45°-regel van toepassing ten opzichte van de zonegrens. De maximale bouwhoogte bedraagt 10m. Technische installaties op het dak worden niet meegerekend binnen de maximale bouwhoogte en dienen van het zicht te worden onttrokken. De dakvorm is verplicht plat. <u>Deelzone 2:</u> Ten aanzien van de zonegrens met Art. 6 – Zone voor open en/of halfopen bebouwing is de maximale bouwhoogte beperkt tot 5m. Vanaf een hoogte van 5m is de 45°regel van toepassing ten opzichte van de zonegrens. De maximale bouwhoogte bedraagt 10m. Technische installaties op het dak worden niet meegerekend binnen de maximale bouwhoogte.
	10.2.4 Erfscheidingen Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving, een levende haag en draadafsluitingen al

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	dan niet met betonnen onderplaat. De maximale hoogte van de erfscheiding bedraagt 2.00 meter. Afsluitingen in beton(panelen), houten panelen zijn niet toegelaten.
	10.2.5 Parkeren Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein moet in overeenstemming zijn met het mobiliteitsprofiel van de activiteit.
	10.2.6 Inrichting van de niet bebouwde ruimtes De niet bebouwde ruimte kan verhard worden in functie van parking, laad- en loszone of gebruikt worden voor stapelen in open lucht. De verharding dient hierbij maximaal uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering. Indien niet waterdoorlatende materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende groenstroken op het eigen perceel voor infiltratie. Bij de inrichting van deze zone staat een kwalitatieve relatie met de omgeving waar mogelijk voorop. Een beplantingsstudie zal deel uitmaken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Deze beplantingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur
	11.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut: elektriciteitscabines, (bus)schuilhokjes,...	Deze zone is bestemd voor openbare domein en pleinen en de daarbij horende functies van openbaar nut, zoals inrichtingen voor openbaar vervoer, straatmeubilair en verlichting. Binnen deze zone zijn eveneens gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut toegelaten, voor zover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruiker niet hinderen.
Concessies: terras i.f.v. reca, verplaatsbaar containergebouw (frituur), ...	
	11.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
De inrichting gebeurt volgens de voorschriften van de bevoegde overheid.	De ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein en het verblijfskarakter dienen hierbij centraal te staan.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
	12.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
In het westen van het plangebied bevindt zich een openbare groene ruimte, als verlengde van een beperkte open ruimtectorridor komende uit het noorden. Deze heeft een kwalitatief ruimtelijk karakter en moet zijn functie als groene ruimte voor de omliggende wijken ten volle vervullen. Bovendien vormt ze een duidelijke connectie tussen de Hondsmertjensstraat en de Hogestraat, die nog wordt versterkt door het intekenen van een indicatief tracé voor zacht verkeer (art. 14). Verder creëert de groene ruimte op het einde van de Lavendelstraat een vlotte doorsteek naar het Kachtemseplein.	12.1.1 Hoofdbestemming De zone is bestemd voor de aanleg van openbare groenzones. De bestemming heeft betrekking op het inrichten van groene ruimten en beplanting, het voorzien van straatmeubilair, het realiseren van de noodzakelijke toegangen en ontsluiting voor niet gemotoriseerd verkeer als het aanleggen van nutsvoorzieningen en leidingen. Daarnaast zijn vormen van zachte recreatie toegelaten. 12.1.2 Nevenbestemming Als nevenbestemming zijn toegelaten: alle voorzieningen noodzakelijk voor het functioneren van de infrastructuur toegelaten in hoofdbestemming.
	12.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
	Deze zones worden ingericht als groene ruimte onder de vorm van graspartijen, bloemenweide, hoog- en laagstammig groen, waterpartijen, sport- en speelvoorzieningen, verhardingen in kleinschalige, waterdoorlatende materialen en alle werken die de verblijfskwaliteit of de zachte buurtrecreatie bevorderen. Binnen het openbaar domein gevormd door de openbare groene ruimten kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden. Het oprichten van constructies en verhardingen is toegelaten voor zover deze een ondersteunend karakter hebben in functie van het publiek gebruik van de gronden als buurtpark en/of speelplein, en het esthetisch karakter ervan versterken, vb. de aanleg van interne ontsluitingen voor voetgangers en fietsers, de aanleg van zithoeken, de aanleg van speelpleinen en/of speelruimten, het plaatsen van speelvoorzieningen, straatmeubilair en specifieke constructies in overeenstemming met het publieke karakter van de zone (vb. monumenten, kunstobjecten).

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Maximaal 20% van de zone kan worden verhard. Daarbij wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen, voor zover de ondergrond hiervoor geschikt is. Bij de aanleg van niet-waterdoorlatende materialen dient de nodige waterbergende infrastructuur voorzien te worden zodanig dat tenminste het bijkomend afstromend hemelwater opgevangen kan worden In deze zone kunnen geen nieuwe gebouwen worden ingeplant, met uitzondering van kleine publieke nutsgebouwtjes, schuilruimtes en waterbouwkundige constructies. De totaal ingenomen bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5% van de zone. Reliëfwijzigingen worden toegestaan, indien te verantwoorden vanuit het ruimtegebruik, de waterhuishouding of het esthetisch karakter. Eventuele bestaande kleinschalige landschapselementen dienen maximaal behouden te blijven en waar mogelijk versterkt.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: landbouw, subcategorie agrarisch gebied
	13.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Kenmerkend voor het plangebied is haar ligging in een versnipperde landelijke omgeving. Om de dialoog tussen de bebouwde en de onbebouwde ruimte vorm en kwaliteit te geven wordt het gebied bouwvrij gehouden, teneinde de openheid naar het landschap te bewaren. 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. Bouwvrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwvrij moet blijven.	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 gebouwen en vergelijkbare constructies.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	13.2 HANDELINGEN
	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: - 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.
	13.3 BESTAANDE BEBOUWING
	In bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen aanwezige vergunde functies behouden blijven.

14 Indicatieve aanduiding voor zacht verkeer

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.
	14.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
Deze aanduiding beoogt het behoud en de versterking van de doorwaadbaarheid van de groenzone in het noorden van het plangebied, waarbij de zachte weggebruiker een verkeersveilige verbinding tussen de Hondsmertjesstraat en de Hogestraat wordt geboden. Zacht verkeer (fietsers, voetgangers, ...) wordt gescheiden t.o.v. gemotoriseerd verkeer.	De gronden opgenomen in het tracé worden ingericht in functie van zacht verkeer. Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend. De ligging van het tracé kan 15m verschuiven langs weerszijden van de op het grafisch plan aangeduide positie. De fiets- en voetgangersverbinding heeft een minimale vrije breedte van 2m. De nodige inrichtingsmaatregelen dienen getroffen te worden zodat de weg niet door gemotoriseerd verkeer gebruikt kan worden. De inrichting en het materiaalgebruik van de as wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. Langs het tracé is het aanbrengen van bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen en straatmeubilair zijn toegestaan.