baron ruzettelaan 35 | 8310 brugge | tel (050) 36 71 71 | fax (050) 35 68 49 | www.wvi.be

05542






Ingelmunster
herziening RUP Bruggestraat

RUP_36007_214_00001_00002

december 2010

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Bruggestraat -herziening ' (Ingelmunster)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/11/094, Brugge, 24/03/2011

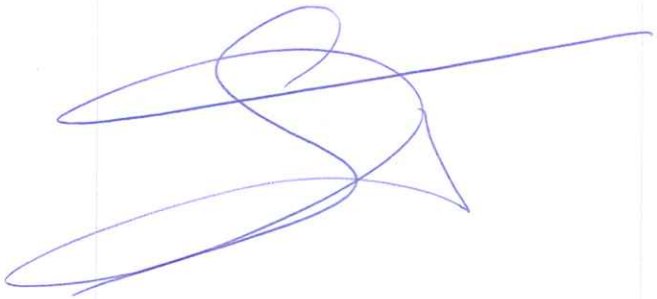
De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,

Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

algemeen directeur
Geert Sanders



coördinator cel ruimtelijke planning
David Vandecasteele



ruimtelijk planner
Lynn Staelens



datum	aanpassing | fase
maart 2010	opmaak schetsontwerp
april 2010	opmaak voorontwerp
18 mei 2010	plenaire vergadering
juni 2010	aanpassing na plenaire vergadering
23/08/2010-23/10/2010	openbaar onderzoek
december 2010	aanpassen na OO

gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 29 JUNI 2010

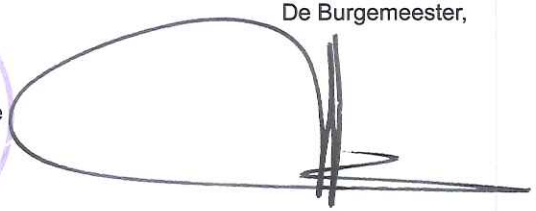
De Secretaris,





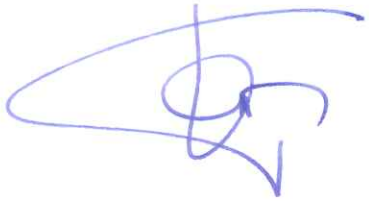
zegel der gemeente

De Burgemeester,



het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 23 AUG. 201 tot 23 OKT. 2010

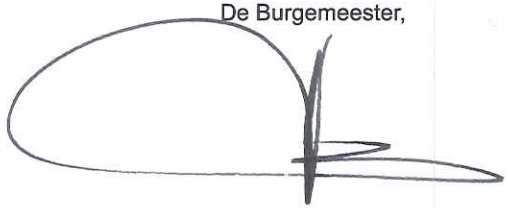
De Secretaris,





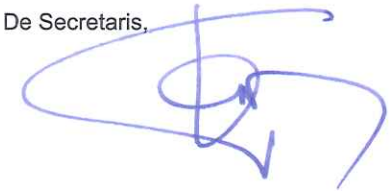
zegel der gemeente

De Burgemeester,



gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 25 JAN. 2011

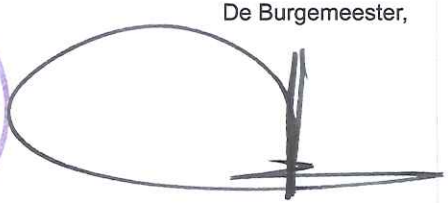
De Secretaris,





zegel der gemeente

De Burgemeester,



Stedenbouwkundige voorschriften

Algemene bepalingen

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND*
1. Begrippen	
1.1. Eengezinswoning ▪ Woning voor de huisvesting van een particulier gezin.	of: gebouw geschikt voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande.
1.2. Meergezinswoning ▪ Gebouw voor de huisvesting van minimum twee gezinnen, waarbij elke woonruimte wordt ontsloten door één of meerdere gemeenschappelijke inkomhallen.	
1.3. Zorgwoning Een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden: ▪ In een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd. ▪ De ondergeschikte wooneenheid vormt een fysiek geheel met de hoofdwooneenheid ▪ De ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning ▪ de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van: ▪ hetzij ten hoogste twee ouderen ▪ hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen,	in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning im zich in het thuismilieu te kunnen handhaven
1.4. Hoofd- en nevenbestemming ▪ De hoofdbestemming is de bestemming die meer dan 70% van de totale vloeroppervlakte inneemt.	

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
▪ De nevenbestemming is de bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. De nevenbestemming neemt maximum 30% van de totale vloeroppervlakte in tenzij dit anders vermeld wordt in de zonevoorschriften	
1.5. Bebouwde oppervlakte Is de totale grondoppervlakte van één of meerdere bouwwerken. Verhardingen en constructies die geen gebouw zijn worden niet meegerekend.	
1.6. Gebouw Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekt geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.	Een zwembad, terras of carport is geen gebouw.
1.7. Hoofdgebouw Het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.	
1.8. Bijgebouw Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen enzomeer, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone.	Een bijgebouw is een constructie die aan of los van het hoofdgebouw geplaatst wordt maar waarvan de toegang tot het bijgebouw enkel kan via een externe ingang. Er kan m.a.w. geen interne verbinding zijn tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw. De constructie kan zowel uit een open of uit een gesloten typologie vervaardigd worden.
1.9. Terreinbezetting / bezettingsgraad Onder terreinbezetting wordt de verhouding bedoeld van de bebouwde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele - economische eenheid vormen) gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in percent.	

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	TOELICHTEND *toelichting en visie*
1.10. Netto vloeroppervlakte Met de netto vloeroppervlakte wordt bedoeld de beloopbare ruimte (minimum hoogte van 1,50 meter) zonder de buitenmuren, kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, open terrassen en garages. De binnenmuren worden niet afgetrokken maar meegerekend in de netto-vloeroppervlakte. *1.11. Gabariet* Het vertikaal profiel van een gebouw, volgens een doorsnede loodrecht op de gevel. Schouwvolumes worden niet meegerekend bij het toegelaten gabariet. *1.12. kroonlijsthoogte* De kroonlijsthoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de snijlijn van de gevel en het dakvlak. *1.13. Basispeil van het dakvolume* Het basispeil van het dakvolume is het afgewerkte vloerpeil van de vloer boven op de hoogste bouwlaag. *1.14. Bouwlaag / onderdakse bouwlaag* ▪ bouwlaag : het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren, uitgezonderd het souterrain en de zolder. ▪ onderdakse bouwlaag : bouwlaag in het dak *1.15. Bebouwingstype* Met bebouwingstype wordt de wijze aangegeven waarop de hoofdgebouwen van aanpalende percelen al dan niet aaneengeschakeld worden. Er worden 3 types onderscheiden:	

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	TOELICHTEND *toelichting en visie*
▪ Open bebouwing: hoofdgebouwen met 4 vrije gevels en geen enkele gemene gevel met de hoofdgebouwen der aanpalende percelen. ▪ Halfopen bebouwing: hoofdgebouwen met 3 vrije gevels en 1 gemene gevel met het hoofdgebouw van een der aanpalende percelen en max. per 2 gekoppeld. ▪ Gesloten bebouwing: hoofdgebouwen met 2 vrije gevels en 2 gemene gevels. *1.16. Achterkavelgrens* De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de rooilijn langswaar het perceel toegankelijk is. Indien twee of meer kavelgrenzen aan deze definitie kunnen voldoen, wordt slechts deze grens of grenzen, waarop geen gemeenschappelijke muur tussen de hoofdgebouwen bestaat of kan opgetrokken worden, als achterkavelgrens beschouwd. *1.17. Bouwdiepte* De bouwdiepte is de diepte van het hoofdvolume dat gemeten wordt tussen de voorbouwlijn en de uiterste achtergevel. *1.18. Tuin* De oppervlakte van het perceel die overblijft na aftrek van het hoofdgebouw. *1.19. Verhardingspercentage* Dit is de verhouding van de verharde oppervlakte van het perceel, of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele - economische eenheid vormen, gelegen binnen de betrokken bestemmingszone tov de totale perceelsoppervlakte. Dit wordt uitgedrukt in percent.	

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	TOELICHTEND *toelichting en visie*
1.20. Verharde oppervlakte Dit is het totaal aan verhardingen, samen met de ingenomen oppervlakte van constructies die geen gebouw vormen.	constructies die geen gebouw vormen : vb. carport, zwembad, jacuzzi
1.21. Bouwblok Een geheel van geschakelde gebouwen dat op enige manier een blok vormt en bestaat uit een ruimtelijke eenheid.	

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
2. Bepalingen	
2.1. Goede ruimtelijke ordening Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.	De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De ondersteuning van het straatbeeld, ruimtelijke draagkracht etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd. Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht doch als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.
2.2. Gemeenschapsvoorzieningen In alle voor bebouwing in aanmerking komende bestemmingszones in dit plan mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen opgericht worden voor zover ze voldoen aan de bouwvoorschriften van de betreffende zone en mits deze in hun exploitatie geen hinder betekenen voor het normaal functioneren van de betreffende bestemmingszone.	bv. postkantoor, kinderopvang, lokalen voor verenigingen,...
2.3. Peil gelijkvloers ▪ Het peil gelijkvloers ligt tussen 0 meter en maximum 0,4 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn. Het peil gelijkvloers wordt gemeten op de rooilijn t.h.v. de inkomdorpel. Dit geldt niet voor afwijkende bestaande toestandsituaties en in het geval moet worden aangesloten op een bestaand gebouw. ▪ Onder dit peil gelijkvloers kunnen er zich geen woon- noch slaapvertrekken bevinden. Algemeen principe houdt in dat het reliëf, in de bouwvrije stroken, maximaal behouden wordt en aansluit op aanpalende terreinpeilen. Reliëfverhoging i.f.v. constructies onder het peil gelijkvloers is verboden.	
2.4. Werken/constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen In alle zones voorzien in dit plan mogen werken of kleinschalige constructies	milieutechnsiche ingrepen : zowel voor een private of openbare instelling de bouwkarakteristieken : inplanting, gabariet, materiaalgebruik,enz...

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	TOELICHTEND *toelichting en visie*
in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen opgericht worden voor zover de schaal en de bouwkarakteristieken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.	Voor zover het beoogde doel van de diverse bestemmingszones niet in het gedrang komt, kunnen binnen alle zones werken en constructies in functie van het openbaar nut worden toegelaten. Bij werken van algemeen nut dient de regelgeving terzake gerespecteerd te worden. ▪ Werken/constructies = pompgebouwen, constructies ten behoeve van waterhuishouding, elektriciteitscabines, enz. ▪ Milieutechnische ingrepen = aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, e.d.
2.5. Regelmatig vergunde gebouwen / Onderhouds-, instandhoudings-, herstel- en renovatiewerken Gebouwen, verhardingen en alle elementen die hoofdzakelijk vergund zijn of krachtens de Vlaamse Codex geacht worden vergund te zijn en waar onderhavig RUP een andere inrichting voor ogen heeft, kunnen, qua bestemming en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven, dit is eveneens het geval bij overmacht. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie geschieden. Instandhoudingswerken, onderhoudswerken, herstelwerken, renovatiewerken, interne verbouwingwerken en herbouw in geval van overmacht zijn toegelaten. Bij werken die omwille van de omvang dermate ingrijpend zijn zodat er sprake is van vervangingsbouw, dienen de voorschriften van onderhavig RUP gerespecteerd te worden.	
2.6. Bouwhoogte ▪ Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximale hoogte van 3,50 meter toegekend, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften. In functie van de woonkwaliteit, de bestaande toestand en de kwaliteiten van handelszaken kan hiervan worden afgeweken. ▪ Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen het peil gelijkvloers en de bovenkant van de kroonlijst.	In functie van de kwaliteit voor horeca en detailhandel kan er op de gelijkvloerse verdieping van deze maximale bouwhoogte worden afgeweken met een maximum van 1,50 meter.
2.7. Inplanting t.o.v. de rooilijn bepaalt de minimum afstand t.o.v. de rooilijn	

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
2.8. Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen Bepaalt de minimum afstand t.o.v. de zijkavelgrens of zonegrens	
2.9. Inplanting t.a.v. de achterkavelgrens Bepaalt de minimum afstand t.o.v. de achterkavelgrens of zonegrens.	
2.10. Technische voorzieningen De voorzieningen voor luchtaanvoer en -afvoer en airconditionering mogen niet op de gelijkvloerse verdieping en niet op de gevelvlakken noch op de terrassen geplaatst worden. Ze moeten in het gebouw worden aangebracht of worden ingewerkt in een schouwvolume dat maximum boven en buiten het basisprofiel mag worden opgericht. Alle leidingen en kanalen voor deze voorzieningen dienen in het gebouw door te lopen tot in de dakconstructie van het hoofdgebouw. Boven op de schouwconstructies kunnen geen technische noch mechanische installaties worden geplaatst.	Technische voorzieningen kunnen niet op of in de gevelwand of het terras geplaatst worden, de technische voorzieningen kunnen met andere woorden extern niet zichtbaar zijn. Met uitzondering van een eventueel voorzien technisch verdiep. Deze kunnen onder geen beding buiten het toegelaten basisgabariet uitkomen, met uitzondering van een schouwvolume dat boven en buiten het basisprofiel mag worden opgericht. Op dit schouwvolume kunnen geen technische of mechanische installaties worden geplaatst. TL: Technische voorzieningen= zoals lift-, verluchtings-, afzuigings-, koelgroepenconstructies en kokers.

2.11. Voorschriften mbt architecturale en ruimtelijke kwaliteit
▪ **Algemene bepalingen, bv.**
  ▪ De architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, dak, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk, …) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Ieder gebouw dient een individueel architecturaal karakter te kenmerken.
  ▪ De eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van het lager bouwen en/of het afbouwen dienen afgewerkt te worden ofwel met dezelfde baksteen of natuursteen zoals gebruikt in de voorgevel ofwel gepleisterd, ofwel gekaleid ofwel gecementeerd en geschilderd.
	Uitbreidingen van de bestaande gebouwen i.f.v. hedendaags wooncomfort zijn toegelaten binnen de bepalingen van de betrokken bestemmingszone.

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*

▪ **bepalingen rond reclamevoorzieningen, bv.**
  ▪ Het plaatsen van reclamevoorzieningen dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met bijhorende gevel.
▪ **bepalingen rond zendmasten end, bv.**
  ▪ ontvangst- of zendmasten en/of paraboolantennes voor individueel gebruik mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg installaties voor telefonie ontvangst worden toegelaten mits verantwoorde oplossing. Zij dienen geïntegreerd te worden in bestaande constructies en/of gebouwen. Zij kunnen niet losstaand worden opgericht.
▪ **Harmonieregel**
  ▪ De aansluiting / koppeling van een in te richten hoofdvolume met het hoofdvolume op het aanpalende perceel, dient op een harmonieuze manier te gebeuren.
  ▪ Bij aaneengesloten bebouwing moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen de bestaande wachtgevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevellijn over een breedte van minimum 1 meter doorlopen. Dit is niet van toepassing voor de gelijkvloerse bouwlaag waar de verplichte bouwlijn / rooilijn dient te worden gevolgd.
  ▪ De kroonlijst dient aan te sluiten aan het aanpalende gebouw indien de nieuwe bebouwing hetzelfde aantal bouwlagen heeft.
 	
2.12. buffering van regenwater
Teneinde de riolering niet bijkomend te belasten met regenwater, moeten bij realisatie van bebouwing en/of verhardingen maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden naar :
▪ hetzij naar de bufferzones - groenzones,
▪ hetzij naar een te voorzien bufferbekken binnen de bebouwbare of te veharden zones
	In geval van verschillende bouwhoogtes moeten architecturale overgangen de harmonie in het straatbeeld ondersteunen. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. De aansluitingsaspecten dienen bij de vergunningsaanvraag in detail te worden uitgewerkt waarbij de overgangen tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt. Ook de aansluiting dient qua materiaalgebruik op een harmonische manier te gebeuren.

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
▪ hetzij te laten indringen in de ondergrond.	
2.13. Bepalingen rond afsluitingen ▪ Afsluitingen zijn toegelaten met een maximale hoogte van 2.00 m, Afsluitingen uit beton of metselwerk zijn niet toegelaten.	Er wordt gestreefd naar een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen of draadafsluitingen.
2.14. Specifieke bepalingen rond Seveso - inrichtingen Het inplanten van inrichtingen die vallen onder het samenwerkingsakkoord van 01/06/2006 betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is verboden.	Seveso - inrichtingen zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van het Samenwerkingsakkoord.
2.15. Bestaande meergezinswoningen Bestaande rechtmatig vergunde meergezinswoningen, die strijdig zijn met de in dit grup voorziene stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of voorschriften, maar die vergund zijn of krachtens de Vlaamse Codex geacht worden vergund te zijn, kunnen worden gerestaureerd, verbouwd en herbouwd worden, doch binnen het bestaande volume en met maximum hetzelfde aantal woongelegenheden en bouwlagen. Dit is eveneens van toepassing voor de bestaande bijgebouwen/garages bij deze meergezinswoningen.	
*2.16. Zone aangeduid met ** ▪ Activiteiten verenigbaar met de woonomgeving en met de bestemming van de zone kunnen blijven bestaan of opgericht worden binnen het bestaande gebouw.	

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
3. Verkavelingsvoorschriften	
▪ De bepalingen (tekstueel en grafisch) van de verkaveling VK 078.473 LR/AMC dd.9/06/1978, VK-36007/2274/V/2003/61 dd 5/03/2004, VK-36007/3797/V/2005/103 dd 13/01/2006 voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig GRUP, worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig GRUP. ▪ De bepalingen (tekstueel en grafisch) van de verkaveling VK-36007/2194/V/2003/33 dd 16/01/2004 voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig GRUP, worden herzien, de kavelindeling blijft behouden, de verkavelingsvoorschriften worden opgegeven, de stedenbouwkundige voorschriften van onderhavig GRUP zijn van toepassing, bij goedkeuring van onderhavig GRUP..	Het bestaand gebouw gelegen aan de Klaprozenstraat kan omgevormd worden tot woningen onder de vorm van ééngezinswoningen, meergezinswoningen, luxe-appartementen, lofts,... Het gebouw gelegen aan de Bruggestraat kan een logiesfunctie herbergen Het gebouw gelegen tussen de Nieuwstraat en de Doelstraat kan dienst doen als opslagloods, of een aan het wonen gerelateerde (ambachtelijk) activiteit.

ZONE 1 : CENTRUMBEBOUWING

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
1. Bestemming	Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)
1.1. . Hoofdbestemming ▪ De gronden op het bestemmingsplan gelegen binnen onderhavige zone, zijn bestemd voor woondoeleinden. Er zijn zowel één- als meergezinswoningen toegelaten. ▪ Dienstverlening, kantoren, kleinhandel en horeca, zijn eveneens op het gelijkvloers toegelaten voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, en op de bovenliggende verdieping woonfunctie of een logiesfunctie steeds aanwezig blijft. De functies worden toegelaten over 100% van de totale, gelijkvloerse oppervlakte.	Met logies wordt bedoeld: kamers van een logiesverstrekkend bedrijf met een hotelfunctie zoals gespecifieerd in de desbetreffende specifieke wetgeving. Belangrijk bij de hotelfunctie is de centrale exploitatie, dit onafhankelijk van eigendomsstructuur.
1.2. . Niet toegelaten ▪ Dancings, discotheken, een grootschalige detailhandel, supermarkt, tank- en servicestations, andere functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving, die voor abnormale hinder zorgen en de rust van de woonomgeving kunnen aantasten, zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten.	▪ Voor grootschalige detailhandel en supermarkten is immers zone 7 voorzien, alwaar dergelijke voorzieningen geclusterd worden voorzien, met gemeenschappelijke voorzieningen zoals parking, laad- en losruimtes, circulatieruimtes,...
1.3. Bijkomende ontsluiting ▪ Er kan een bijkomende ontsluiting gerealiseerd worden via de Bruggestraat.	

ZONE 1 : CENTRUMBEBOUWING

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
2. Inrichting en beheer	
2.1. Terreinbezetting	
▪ Maximum 70 % van de perceelsoppervlakte gelegen binnen onderhavige zone, mag bebouwd worden, inclusief bijgebouwen. ▪ Indien de bestaande bebouwing bovenvernoemd maximum reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw de bestaande regelmatig vergunde bezettingspercentage als maximum. ▪ In deelzone 1 A: Maximum 80% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen onderhavige zone mag bebouwd worden, inclusief bijgebouwen.	
2.2. Parkeervoorzieningen	
▪ Er moet, bij meergezinswoningen, een gemeenschappelijke parkeerruimte voorzien worden, met maximaal 1 in- en uitrit, de toerit wordt voorzien aan de voorgevel van de meergezinswoningen. Parkeertoeritten aan de achterzijde van de woonunits is verboden uitgezonderd indien de achtertuinen van de woningen aansluiten op de openbare weg met uitzondering voor de woningen op de Elf juli Singel, waar parkeertoeritten aan de achterzijde van de woningen, niet toegelaten.	In de Heidebloemstraat grenzen de achtertuinen van de woningen (Bruggestraat) aan op de openbare weg, de woningen van het Schuttershof grenzen eveneens aan de openbare weg.
▪ Alle parkeerbehoeften als gevolg van de bebouwing en functies moeten opgelost worden op het perceel. ▪ Er wordt minimum 1,2 parkeerplaats voorzien per woonentiteit. ▪ De gelijkvloerse verdieping dient zodanig benut dat de leefkwaliteit van de woonstraat wordt gegarandeerd. Ondergronds parkeren is toegelaten. ▪ Er dient aangetoond bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of er voldoende parkeerplaatsen voorzien zijn voor de te vestigen handelsactiviteit.	Er wordt een streefcijfer voorgesteld waarvan gemotiveerd kan afgeweken worden. ▪ Minimaal 1 parkeergelegenheid per 40 m² bruto oppervlakte, indien er een handelsactiviteit gevestigd is.

ZONE 1 : CENTRUMBEBOUWING

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*

2.3. Plaatsing van de hoofdgebouwen
Binnen onderhavige zone is half-open en gesloten bebouwing toegelaten.
▪ Plaatsing t.o.v. de rooilijn.
  ▪ Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor de inplanting t.o.v. de rooilijn. De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt 0.00 m, gelet op het bestaande straatbeeld.
▪ Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen:
  ▪ Bij een gesloten bebouwing : 0.00 m.
  ▪ Halfopen : 0.00 m of, min. 3.00 m (onbebouwde zijstrook t.o.v. de vrije gevels
▪ Er kunnen binnen onderhavige zone geen hoofdgebouwen opgericht worden aan de Heidebloemstraat.
▪ Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens:
  ▪ gelijkvloers: vrij
  ▪ Onverminderd de bepalingen vermeld onder 2.5. bouwdiepte dienen hoofdgebouwen voor wat betreft de afstand tussen de achtergevel op de verdieping, op minimum 8.00 meter van de achterkavelgrens opgericht te worden.
▪ Indien de bestaande bebouwing bovenvernoemde afstandsregels reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw de bestaande regelmatig vergunde afstandsregels als maximum, de afstand tot de achterkavelgrens op de verdieping dient steeds gerespecteerd.
	▪ De gevel kan op bepaalde plaatsen achteruitspringen met maximaal 1.00 m tegenover de rooilijn omwille van de architecturale kwaliteit van het gebouw.
	▪ Het betreft een zone waar het wonen centraal staat en waar gestreefd wordt naar verdichting. Aangezien deze percelen grenzen aan de zone voor detailhandel en aanverwante voorzieningen is de afstand tot de achterkavelgrens kleiner.
	De Heidebloemstraat heeft een te kleine breedte, om bijkomende woningen te ontsluiten.

2.4. Bouwhoogte: ▪ Bij hellende daken ▫ Er zijn maximaal drie volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met twee onderdakse bouwlagen. Bij de tweede onderdakse bouwlaag kunnen geen dagvertrekken (woonkamer, keuken,…) worden ingericht op de bovenste onderdakse bouwlaag.	*:* ▪ Een onderdakse bouwlaag komt voor bij hellende of gebogen dakvorm. In geval van platte daken is er geen sprake van een onderdakse bouwlaag.

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

- Er kan bijgevolg ook geen op zichzelf staande woonlaag worden gecreëerd op de bovenste onderdakse bouwlaag.
- Bij platte daken
  - Er zijn maximaal vier volle bouwlagen toegelaten. De vierde bouwlaag kan zich enkel bevinden binnen het gabariet van de hellende daken. Dit wordt verduidelijkt aan de hand van doorsnede A (terug te vinden in de rechter kolom van deze bladzijde).
- Technische elementen, zoals verluchtingskokers, liftschachten, geplaatst op het dak, worden niet beschouwd als bouwlaag.
- De hoofdgebouwen in zone 1 hebben een maximale nokhoogte van 15.00m.
- De hoofdgebouwen in deelzone 1A hebben een maximale hoogte van 17.00m.

2.5. Bouwdiepte:

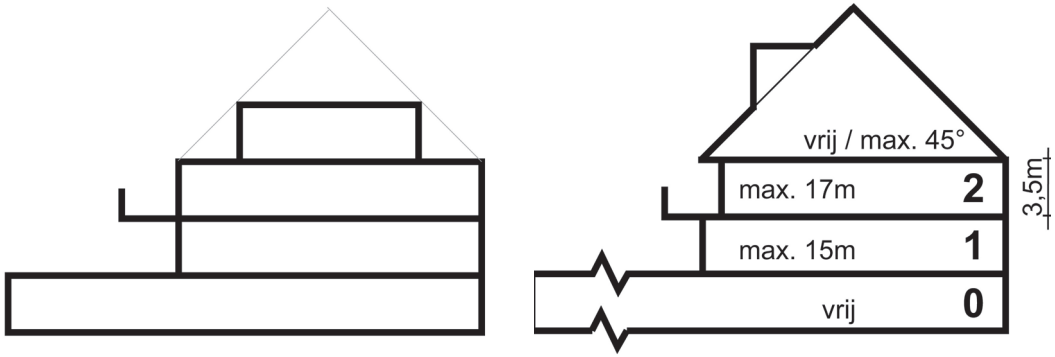
- De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij, voorzover wordt voldaan aan de bepalingen van 2.1. terreinbezetting en 2.3. plaatsing van de hoofdgebouwen.
- De toegelaten bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot 15.00 m voor de bouwlaag op de verdieping.
- Terrasuitbouwen zijn toegelaten tot op een maximale diepte van 17,00 meter.
- Inplanting, gecombineerd met bouwdiepte op de verdiepingen en vormgeving van de volumes dienen dermate geconcipieerd zodat er geen noemenswaardige hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen ontstaat.

2.6. Dakvorm

- De dakvorm is vrij

TOELICHTEND
toelichting en visie

- Deze bovenste onderdakse bouwlaag kan dus enkel benut worden voor slaapvertrekken, wasruimtes, bergingen,…
- Indien steeds aan bovenvernoemde voorwaarden is voldaan (inplanting, bebouwingspercentage)



ZONE 1 : CENTRUMBEBOUWING

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
▪ Indien de dakvormen hellend zijn moet de hellingsgraad gelegen zijn tussen de 25° en de 45 ° ten aanzien van het horizontale vlak. Het is toegelaten dat max. 1/3 van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte afgedekt wordt met een dakvorm die verschillend is van de hierboven opgelegde dakvorm. ▪ Dakterrassen en dakuitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak steeds primeert. De gezamenlijke breedte van alle dakterassen en dakuitbouwen mag in geen geval meer bedragen dan 1/2 van de betrokken gevelbreedte.	▪ Er wordt gestreefd naar een terrasdiepte van 3.00 m, zodat de bewoners over een kwalitatieve buitenruimte beschikken.
2.7. Bijgebouwen ▪ Bijgebouwen, niet inbegrepen in het hoofdvolume zijn bij iedere bebouwingstypologie toegelaten. Mits het voor deze zone hoger bepaalde bebouwingspercentage niet wordt overschreden en aan volgende voorwaarden voldaan is: ▪ De oppervlakte van de bijgebouwen wordt uitgedrukt in %. De grondoppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5% van de perceelsoppervlakte. ▪ De bijgebouwen zijn bestemd voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen,voertuigen, e.d. die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone. ▪ De inplanting dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij de esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geen abnormale hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen. ▪ De bijgebouwen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 2.5 m en een maximale nokhoogte van 3.5 m. ▪ Bijgebouwen zijn niet toegelaten in deelzone 1A	▪ De bijgebouwen zijn bestemd voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, e.d. , die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone.

ZONE 1 : CENTRUMBEBOUWING

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
2.8. Inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte ▪ De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone dienen ingericht te worden als tuin of groene zone. ▪ Maximum 1/3 van de oppervlakte van deze perceelsdelen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, oprit, parkeervoorzieningen, terrassen, tuinpaden, zwembad, siervijvers en andere constructies die geen gebouw zijn.	
2.9. Deelzone 1 A: meergezinswoningen met specifieke voorschriften  ▪ In deze zone mag maximaal 1/2 van de oppervlakte van deze perceeldelen verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone. ▪ Bij het bouwen van meergezinswoningen zijn bijgebouwen slechts toegelaten indien ze deel uitmaken van het totaalconcept	▪ Onder verharding wordt verstaan: asfalt, betonstraatstenen, tuinpaden in vloertegels, betonstenen, grind, steenslag, hout en andere harde materialen.
2.10. Bijkomende ontsluiting ▪ Er kan een bijkomende ontsluiting gerealiseerd worden voor de ontsluiting van de wooninbreidingszone (zone 2) via de Bruggestraat. ▪ De bijkomende ontsluiting moet voldoen aan de inrichtingsprincipes van de hoofdontsluiting. ▪ Onderhavige deelaanduiding, op het bestemmingsplan symbolisch weergegeven, is bestemd als openbare wegenis en heeft tot doel de ontsluiting van de aanliggende woongelegenheden te garanderen. De aanwezigheid van gemotoriseerd verkeer wordt beperkt en het principe “menging van verkeer” geldt hier.	

ZONE 2: WOONINBREIDINGZONE

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
1. Bestemming	Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)
 *1.1. Hoofdbestemming* ▪ Onderhavige zone betreft een inbreidingszone voor het oprichten en inrichten van woongelegenheden in een groen kader met zowel open bebouwing, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing en dit onder de vorm van ééngezinswoningen en meergezinswoningen.	▪ Het betreft een zone waar het wonen centraal staat en waarbij wordt gestreefd naar een menging van typologieën. ▪ Het betreft de site gelegen achter de bebouwing van de Doelstraat, de Nieuwstraat, de Anemonestraat en de zone voor detailhandel. De inrichting van het gebied dient te gebeuren vanuit één samenhangend totaalconcept, waarbij aan onderstaande modaliteiten voldaan dient te worden.
▪ Zorgwoningen zijn eveneens toegelaten.	▪ De term zorgwoningen : In een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd. De ondergeschikte wooneenheid vormt een fysiek geheel met de hoofdwooneenheid. De definitie is terug te vinden bij de algemene bepalingen.
▪ Meergezinswoningen zijn enkel toegelaten, aansluitend op een plein of groenzone.	▪ Deze meergezinswoningen bieden een alternatief voor verdichting en zorgen voor het bereiken van verschillende doelgroepen.
1.2. Nevenbestemming ▪ In nevenbestemming zijn detailhandel, vrije beroepen, diensten, kantoren toegelaten voor zover verenigbaar met de woonomgeving. ▪ De in nevenbestemming toegelaten bestemmingen naast de woonbestemming kunnen enkel gerealiseerd worden als deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en de privacy respecteren.	
1.3. Hoofdontsluiting en bijkomende ontsluiting ▪ Onderhavige deelaanduiding, op het bestemmingsplan symbolisch weergegeven met een aslijn, is bestemd als openbare wegenis en heeft tot doel de aanliggende woongelegenheden te ontsluiten.	▪ Het gemotoriseerd verkeer wordt beperkt tot plaatselijk verkeer., om zo de ruimtelijke relaties tussen de verschillende openbare ruimtes (wegenis, fietsas, plein en groenzone) te versterken

ZONE 2: WOONINBREIDINGZONE

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
▪ De plaats van de openbare wegenis kan in de ruimte verschuiven met een maximale afstand van 10.0 m langs beide zijden. ▪ De aanwezigheid van gemotoriseerd verkeer wordt beperkt en het principe ‘menging van verkeer’ geldt hier.	
1.4. *Indicatieve deelaanduiding voor traag verkeer* 	
▪ Onderhavige deelzone, op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid, is bestemd voor de aanleg van fietsers- en voetgangersdoorsteken. ▪ De plaats van de fietsers- en voetgangersdoorsteken kan in de ruimte verschuiven met een maximale afstand van 10.0 m langs beide zijden. ▪ Mechanisch verkeer is in principe niet toegelaten binnen onderhavige deelzone.	▪ Het is de bedoeling een verbinding voor fietsers- en voetgangers te creëren met doorsteken naar de omliggende verkavelingen via de Klaprozenstraat en door het realiseren van een doorsteek naar zone 3, de verkaveling voor half-open en open bebouwing (zone 3) en de zone voor detailhandel. Zo ontstaan doorsteken naar de pleingehelen, de groenzones, de omliggende verkavelingen. en ontstaat een fiets- en voetgangersverbinding naar de Bruggestraat en het centrum van Ingelmunster. ▪ Dit met uitzondering van voertuigen voor onderhoud en veiligheid van onderhavige zone.

ZONE 2: WOONINBREIDINGZONE

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

2. Inrichting en beheer wooninbreidingszone

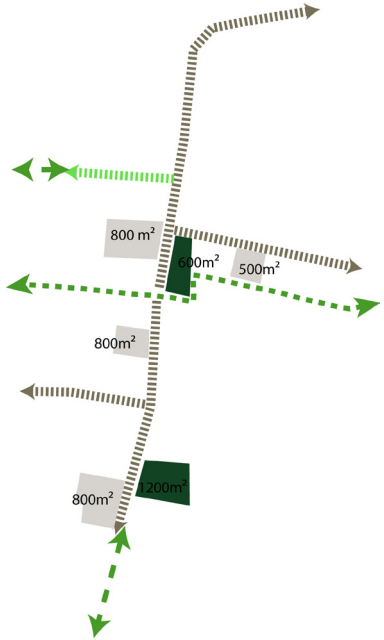
2.1. Deelaanduiding voor pleinfunctie



- De niet- bebouwde delen binnen onderhavige projectzone, dienen een kwalitatieve ruimtelijke inrichting te krijgen, waardoor een meerwaarde ontstaat voor dit publieke domein.
- Bij de uitwerking van deze ruimte, dient aandacht uit te gaan naar de functionele aspecten (wandel- en rustruimte/speelruimte), bruikbaarheid en toegankelijkheid van het openbaar domein.
- De aan te leggen pleingehelen binnen onderhavige deelzone dienen in relatie te staan tot de aanpalende woonstraten en dienen een overgangsgebied te vormen naar de aanpalende groenzones en/of fietsverbindingen. De infrastructuur dient te getuigen van kwaliteitsvolle architectuur welke een meerwaarde inhoudt voor het publieke domein. Het plein dient het karakter van een verblijfs- en ontmoetingsruimte uit te stralen.
- Deze deelzone beschikt telkens over een centraal gedeelte binnen onderhavige projectzone en is bestemd als openbaar plein met parkeervoorzieningen. Deze zone is flexibel, de flexibele ruimte kan per deelzone beperkt verschuiven volgens de configuratie van de woningen en moet zich niet bevinden op de plaats zoals aangeduid op de plannen
- De minimale oppervlakte van de pleingehelen bedraagt:
  - 800 m² per plein voor de 3 pleinen gelegen aan de hoofdonsluiting
  - 500 m² voor het plein ,het dichtst gelegen bij de Bruggestraat
- De pleingehelen dienen voor 20% een groene inrichting te krijgen, de overige ruimte dient aangelegd in waterdoorlaatbare materialen.

TOELICHTEND
toelichting en visie

- Doel is hier te komen tot een kwalitatieve ruimte met groenaanplanten en voorzien van parkeerplaatsen met waterdoorlaatbare materialen. Ten opzichte van zowel de woonomgeving als naar de groenzone toe, dient het geheel kwaliteitsvol afgewerkt te worden. Het voorstel moet de totaliteit ondersteunen. Deze ruimte staat zowel in functie van het inrichten van de projectzone, als in relatie met openbare groenvoorzieningen en de interne ontsluitingswegen.



ZONE 2: WOONINBREIDINGZONE

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*

▪ De pleinen hebben een openbaar karakter.
 	
2.2. Flexibele deelaanduiding groenzone
 	

 	
▪ Deze zone is flexibel, de flexibele ruimte kan per deelzone beperkt verschuiven volgens de configuratie van de woningen en moet zich niet bevinden op de plaats zoals aangeduid op de plannen.
▪ De minimale oppervlakte van de groenzones
  ▪ 1200 m² voor de groenzone grenzend aan de bestaande verkaveling
  ▪ 600 m² voor de groenzone grenzend aan de fietsdoorsteek
▪ De groene ruimte dient voor 60% een groene inrichting te krijgen, de overige ruimte dient aangelegd in waterdoorlaatbare materialen.
▪ Binnen de groenzone kunnen de nodige voorzieningen getroffen worden voor de buffering en afvoer van water.
▪ Kleinschalige constructies en voorzieningen noordzakelijk voor een extensief zacht recreatief medegebruik zijn eveneens toegelaten.
▪ De groenzones hebben een openbaar karakter.
 	
2.3. Bebouwingspercentage - terreinbezetting
▪ De bebouwing binnen onderhavige woonuitbreiding dient een harmonieus geheel te vormen, wat differentiatie qua typologie en voorkomen, evenals fasering in uitvoering, niet uitsluit.
▪ Binnen onderhavige projectzone wordt gewerkt met flexibele interne ontsluitingswegen en een flexibel groenzone.
▪ Er dienen binnen onderhavige projectzone per fase minimum 25 wo/ha gerealiseerd te worden
	Dit betekent dat deze grenzen indicatief zijn. De mogelijkheid bestaat erin om deze grenzen in beperkte mate te verschuiven.
	
	De site heeft een totale oppervlakte van circa 4 ha 88 a 42 ca.
	▪ Voor 122 woningen geeft dit een gemiddelde van 25 wo/ha

ZONE 2: WOONINBREIDINGZONE

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
2.4. Meergezinswoningen ▪ Ter hoogte van de pleinfunctie kunnen meergezinswoningen opgericht worden. ▪ Meergezinswoningen groter dan 8 woongelegenheden zijn niet toegelaten. ▪ Er kunnen ter hoogte van de pleinfuncties eveneens woongelegenheden opgericht worden onder de vorm van geschakelde of gesloten bebouwing, die niet als meergezinswoning ingericht worden.	Woongelegenheid: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

2.5. Algemeen
▪ Garage en bijgebouw zijn bij iedere bebouwingstypologie toegelaten.
▪ In tuinen van aangrenzende percelen van zone 4 en zone 1 kan een bijgebouw opgericht worden , indien dit bijgebouw deel uit maakt van de tuinzone van de betrokken zone.
▪ Het bijgebouw heeft
  ▪ een maximale oppervlakte van 30m²
  ▪ Zij dienen ingeplant op minimum 1 m van de zij- en/of achterkavelgrens.
  ▪ De bijgebouwen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 2.5 m en een maximale nokhoogte van 3.5 m.
	De bijgebouwen zijn bestemd voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, e.d. die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone.

2.6. Inplanting
▪ De inplanting tegenover de weggrens is vrij.
▪ De hoofdgebouwen dienen ten overstaan van aanpalende zonegrenzen op:
  ▪ Minimum 3.00 m ingeplant te worden wanneer de zonegrens als zijkavelgrens fungeert
  ▪ Minimum 8,00 m ingeplant te worden wanneer de zonegrens als achterkavelgrens fungeert.
	Buitensporige hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:

ZONE 2: WOONINBREIDINGZONE

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
▪ De inplanting van gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt. ▪ Ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.	▪ Overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt. ▪ Schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is. ▪ Geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.

2.7. Bouwhoogte
▪ Er zijn maximaal twee volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met een onderdakse bouwlaag.
  ▪ Maximale kroonlijsthoogte: 7 m
  ▪ Maximale nokhoogte: 12 m
▪ Bij platte daken zijn maximum drie bouwlagen toegelaten met een maximale kroonlijsthoogte (nokhoogte) van 10 m.
▪ Per bouwblok kan maximaal 60 % van de bebouwing beschikken over een derde bouwlaag. Om monotome bouwblokken met éénzelfde kroonlijsthoogte te vermijden, dient een variatie in kroonlijsthoogte aangebracht te worden binnen het projectgebied.
	▪ Bouwblok: een geheel van geschakelde gebouwen dat op enige manier een blok vormt en bestaat uit een ruimtelijke eenheid. Indien het gaat om een bouwblok voor wonen is het een geheel van geschakelde/gestapelde wooneenheden die een blok vormen en bestaan uit een ruimtelijke eenheid.

2.8. Bouwdiepte
▪ Voor open bebouwing
  ▪ op het gelijkvloers: vrij
  ▪ op de verdieping: 15.00 m
▪ Voor half-open en gesloten bebouwing:
  ▪ Op het gelijkvloers: 20,00 meter
  ▪ Op de verdieping: 12,00 meter
	▪ De maximale bouwdiepte kan enkel gerealiseerd worden wanneer aan bovenvernoemde voorwaarden voldaan is met betrekking tot het bebouwingspercentage en indien er voldoende afstand tot de achterkavelgrens behouden wordt.

2.9. Dakvorm
▪ Open bebouwing:
  ▪ Vrij te bepalen.
  ▪ Bij hellende daken: dakhelling maximum 45°, waarbij één onderdakse bouwlaag mogelijk is.
	▪ Het is toegelaten dat een deel van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte afgedekt wordt met een dakvorm die verschillend is van de hiernaast omschreven dakvorm, teneinde over-

ZONE 2: WOONINBREIDINGZONE

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

- Halfopen- en gesloten bebouwing
  - Vrij te bepalen
  - Bij hellende daken: dakhelling maximum 45°, waarbij één onderdakse bouwlaag mogelijk is.
  - Gebouwen die aansluiten dienen op een ruimtelijk aanvaardbare, kwalitatief en esthetisch verantwoorde wijze aan te sluiten op de aanpalende gebouwen. Bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient nagegaan of de aansluiting van de daken e.d. op een kwalitatieve manier gebeurt. Er dient tot op 3.00 m van het aanliggende perceel aangesloten te worden op de aanpalende dakhoogte en dakvorm.
- Dakkapellen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak steeds primeert. De gezamenlijk breedte van alle dakkapellen mag in geen enkel geval meer bedragen dan 1/2 van de betrokken gevelbreedte.

2.10. Inrichting van de niet-bebouwde private ruimte

- De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin.
- Maximum 1/3 van de oppervlakte van deze perceeldelen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, oprit, parkeervoorzieningen, terassen, tuinpaden en andere constructies die geen gebouw zijn.
- De grondoppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30 m².

2.11. Hoofdontsluiting



Hoofdontsluiting

TOELICHTEND
toelichting en visie

gangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen en terassen of specifieke architecturale vormgeving (evenwel i. f. v. een architecturale meerwaarde) mogelijk te maken.

- Het is toegelaten dat een deel van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte afgedekt wordt met een dakvorm die verschillend is van de hiernaast omschreven dakvorm, teneinde overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen en terassen of specifieke architecturale vormgeving (evenwel i. f. v. een architecturale meerwaarde) mogelijk te maken.

ZONE 2: WOONINBREIDINGZONE

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
▪ Onderhavige deelaanduiding, op het bestemmingsplan symbolisch weergegeven, is bestemd als openbare wegenis en heeft tot doel de ontsluiting van de aanliggende woongelegenheden te garanderen. De aanwezigheid van gemotoriseerd verkeer wordt beperkt en het principe “menging van verkeer” geldt hier.	Het gemotoriseerd verkeer wordt beperkt tot plaatselijk verkeer. De aanleg van het openbaar domein dient afgestemd op het verblijfskarakter, en straalt de kwaliteit van een “woonerf” uit: bestratingsmateriaal, meubilair, zijn afgestemd op het woonkarakter. Er kan een bijkomende ontsluiting gerealiseerd worden via de Bruggestraat. De bijkomende ontsluiting moet voldoen aan de inrichtingsprincipes van de hoofdontsluiting.
2.12. Parkeervoorzieningen ▪ Er dienen minimaal 2 parkeervoorzieningen te worden opgericht voor grondgebonden woningen, minimaal 1 parkeervoorziening per wooneenheid voor meergezinswoningen. ▪ Deze parkeervoorziening dient te worden opgericht op eigen terrein of onder de vorm van gegroepeerde staanplaatsen. ▪ Gegroepeerde parkeervoorzieningen voor bezoekers dienen in de deelaanduiding voor pleinfunctie ingericht te worden.	▪ Onder een parkeervoorziening wordt verstaan, een garage, carport of staanplaats in open lucht. ▪ Deze parkeervoorzieningen worden voorzien in functie van een bezoeker
2.13. Globaal inrichtingsplan ▪ Bij aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. ▪ De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. ▪ De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten. ▪ Volgende zaken dienen minimaal weergegeven op het globaal inrichtingsplan:	▪ De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Deze bestaat uit een globaal inrichtingsplan en bijhorende inrichtingsnota, per te realiseren fase. ▪ Het globaal inrichtingsplan dient op een duidelijk wijze aan te tonen dat een kwalitatieve inrichting van onderhavige zone en, de deelzones wordt beoogt, dat de bebouwing zich integreert in zijn omgeving, mede door een goede en kwalitatieve architectuur evenals door de aanleg van een kwalitatieve groenzone ter hoogte van de zonegrenzen.

ZONE 2: WOONINBREIDINGZONE

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
▪ Inplanting van de nieuw te bouwen volumes, met hun bestemming, aanduiding van de bouwhoogtes en verschijningsvorm. ▪ Inrichting van het openbaar domein, aan te leggen verhardingen, materiaalkeuze, meubilair, aanduiding van de plaatsen toegankelijk voor mechanisch verkeer, het aantal parkeergelegenheden, aanduiding van de zones die publiek toegankelijk zijn en welke niet.	
3. Overlay voor bestaande woningbouw	
 *3.1. Bestemming* ▪ De bestemmingsvoorschriften van zone 2, wooninbreidingszone zijn hier van toepassing. ▪ In het bestaande gebouw, aangeduid met een * kunnen eveneens meergezinswoningen opgericht worden.	▪ Dit bestaand gebouw kan omgevormd worden tot woningen onder de vorm van ééngezinswoningen, meergezinswoningen, luxe-appartementen, lofts.
3.2. Inrichting en beheer *3.3. Algemeen* ▪ Indien delen van deze zone samen ontwikkeld worden met de inbreidingszone van zone 2, dient de totale inrichting van onderhavige projectzone weergegeven te worden in een globaal inrichtingsplan en te voldoen aan de voorwaarden beschreven onder de wooninbreidingszone 2.	▪ Indien de percelen individueel ontwikkeld worden, dienen deze te voldoen aan de voorschriften in overlay voor bestaande woningbouw
3.4. Bebouwingspercentage ▪ Maximum 40% van de perceeloppervlakte gelegen binnen onderhavige zone, mag bebouwd worden, inclusief bijgebouwen. Indien de	▪ Is de verhouding van het grondoppervlakte van één of meer bouwwerken (verhardingen en dergelijke constructies die geen gebouwen zijn niet inbegrepen) op één terrein of perceel ten

ZONE 2: WOONINBREIDINGZONE

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
bestaande bebouwing bovenvernoemd maximum reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw de bestaande regelmatig vergunde bezettingspercentage als maximum.	aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of perceel binnen betrokken bestemmingszone.
3.5. Inplanting ▪ Binnen onderhavige zone is open en half-open bebouwing toegelaten. ▪ Inplanting t.o.v. de rooilijn. De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt min. 3.00 m ▪ Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens: ▪ In principe ofwel 0.00 m ofwel min. 3.00 m (onbebouwde zijstrook t.o.v. de vrije gevels) ▪ Ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.	
3.6. Bouwhoogte ▪ Er zijn maximaal twee volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met een onderdakse bouwlaag. ▪ Technische elementen, zoals verluchtingskokers, liftschachten, geplaatst op het dak, worden niet beschouwd als bouwlaag.	▪ Een onderdakse bouwlaag komt voor bij hellende of gebogen dakvorm. In geval van platte daken is er geen sprake van een onderdakse bouwlaag.
3.7. Bouwdiepte Voor open bebouwing ▫ op het gelijkvloers: vrij ▫ op de verdieping: 15.00 m Voor half-open en gesloten bebouwing: ▫ Op het gelijkvloers: 20,00 meter ▫ Op de verdieping: 12,00 meter	

ZONE 2: WOONINBREIDINGZONE

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
3.8. Dakvorm ▪ De dakvorm is vrij ▪ Indien bij de hoofdgebouwen de dak is samengesteld uit hellende dakvlakken is de maximale hellingsgraad 45° ten aanzien van het horizontale vlak. Het is toegelaten dat max. 1/3 van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte afgedekt wordt met een dakvorm die verschillend is van de hierboven opgelegde dakvorm. ▪ Dakterassen en dakuitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak steeds primeert. De gezamenlijke breedte van alle dakkapellen mag in geen geval meer bedragen dan 1/2 van de betrokken gevelbreedte;	▪ Het is toegelaten dat een deel van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte afgedekt wordt met een dakvorm die verschillend is van de hierboven opgelegde dakvorm, teneinde overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen en terassen of een specifieke architecturale vormgeving (eventueel i.f.v. een architecturale meerwaarde) mogelijk te maken.)
3.9. Carports en/of garages ▪ Het plaatsen van maximaal 2 garages wordt toegelaten onder de volgende beperkende voorwaarden: ▪ Opgenomen in het hoofdgebouwzodat de erfscheiding onafgebroken kan doorlopen tot de achterperceelsgrens. ▪ Aangebouwd aan het hoofdgebouw ▫ Maximale oppervlakte: 21 m² (per garage) ▫ Ingeplant binnen de inplantingszone van het hoofdgebouw ▪ Het plaatsen van één carport wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden: ▪ Inplanten tussen het hoofdgebouw en de zijperceelsgrens. ▪ De inplanting dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geen abnormale hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.	

ZONE 2: WOONINBREIDINGZONE

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
▪ De achteruitbouwlijn van de carport mag de achteruitbouwlijn van de woning niet overschrijden. ▪ Maximale oppervlakte: 21 m² ▪ Maximale hoogte: 3.00 m ▪ 3-zijdige open constructie ▪ Slechts mogelijk langs één kant van de woning.	
3.10. Bijgebouwen ▪ Bijgebouwen zijn toegelaten met een maximale oppervlakte van 30 m² ▪ Zij dienen ingeplant op minimum 1 m van de zij- en/of achterkavelgrens. ▪ De bijgebouwen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 2.5 m en een maximale nokhoogte van 3.5 m.	De bijgebouwen zijn bestemd voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, e.d. die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone.
3.11. Inrichting van de niet-bebouwde ruimte ▪ De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin. ▪ Maximum 1/3 van de oppervlakte van deze perceeldelen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, oprit, parkeervoorzieningen, terrassen, tuinpaden en andere constructies die geen gebouw zijn.	

ZONE 2: WOONINBREIDINGZONE

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
4. Deelzone in overlay voor fietsroute (2A)	
 *4.1. Bestemming* ▪ Deze zone is bestemd voor de aanleg van een fiets- en wandelroute met groene inkleding en begeleiding door bomenrijen. ▪ Mechanisch verkeer is in principe niet toegelaten binnen onderhavige deelzone. *4.2. Algemeen* ▪ De fiets- en wandelroute is voorzien voor tweerichtingsfietsverkeer van en moet samen met de aanplanting een minimale breedte hebben van 7.60 m, ▪ In deze zone geldt een absoluut bouwverbod. De aanleg van de fietszone dient geïntegreerd te zijn in het groen, en aangelegd te worden in kleinschalige, waterdoorlatende materialen. ▪ Er dient aan beide zijde van de fietsstrook een aanplantingstrook te worden voorzien bestaande uit een lineaire aanplantingsstrook van hoogstammig groen vergezeld van laaggroen. ▪ Er is geen autoverkeer toegelaten in deze deelzone.	▪ Een waterdoorlaatbare verharding is toegelaten voor de realisatie van de fietsstrook, met een breedte van 3.00m. ▪ Dit met uitzondering van voertuigen voor onderhoud en veiligheid van onderhavige zone.

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*

ZONE 3 : OPEN- EN HALFOPEN BEBOUWING

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemming



1.1. Hoofdbestemming

De gronden op het bestemmingsplan gelegen binnen onderhavig zone, zijn bestemd voor woondoeleinden onder de vorm van ééngezinswoningen. In deze zone is enkel open- en halfopen bebouwing toegelaten.

1.2. Nevenbestemming

In nevenbestemming zijn vrije beroepen, diensten en kantoren toegelaten voor zover verenigbaar met de woonomgeving.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)

ZONE 3 : OPEN- EN HALFOPEN BEBOUWING

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
2. Inrichting en beheer	
2.1. Bebouwingspercentage - Terreinbezetting Maximum 40% van de perceeloppervlakte gelegen binnen onderhavige zone, mag bebouwd worden, inclusief bijgebouwen. Indien de bestaande bebouwing bovenvernoemd maximum reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw de bestaande regelmatig vergunde bezettingspercentage als maximum.	Is de verhouding van het grondoppervlakte van één of meer bouwwerken (verhardingen en dergelijke constructies die geen gebouwen zijn niet inbegrepen) op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of perceel binnen betrokken bestemmingszone.
2.2. Inplanting Binnen onderhavige zone is open en half-open bebouwing toegelaten. ▪ Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor de inplanting van bouwwerken t.o.v. de rooilijn. ▪ Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens: ▪ In principe ofwel 0.00 m ofwel min. 3.00 m (onbebouwde zijstrook t.o.v. de vrije gevels) ▪ Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrenzen: ▪ De minimum afstand tussen de achtergevel van de woning en de achterkavelgrens bedraagt minimum 5,00 m. ▪ De inplanting van gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt. ▪ Ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.	
2.3. Bouwhoogte ▪ Er zijn maximaal twee volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met een onderdakse bouwlaag.	▪ Een onderdakse bouwlaag komt voor bij hellende of gebogen dakvorm. In geval van platte daken is er geen sprake van een onderdakse bouwlaag. Technische elementen, zoals verluchtingskokers, liftschachten, geplaatst op het dak, worden niet beschouwd als bouwlaag.

ZONE 3 : OPEN- EN HALFOPEN BEBOUWING

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*

2.4. Bouwdiepte
▪ Voor open bebouwing
  ▪ op het gelijkvloers: 20.00 m
  ▪ op de verdieping: 15.00 m
▪ Voor half-open en gesloten bebouwing:
  ▪ Op het gelijkvloers: 15,00 meter
  ▪ Op de verdieping: 15,00 meter
	▪ Inzake de bouwdiepte op de verdieping kan een tolerantie worden toegelaten gelet op de vorm van het perceel, de bestaande bouwdiepte en de bebouwing van de naburige percelen.

2.5. Dakvorm ▪ De dakvorm is vrij ▪ Indien bij de hoofdgebouwen de dak is samengesteld uit hellende dakvlakken is de maximale hellingsgraad 45° ten aanzien van het horizontale vlak. Het is toegelaten dat max. 1/3 van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte afgedekt wordt met een dakvorm die verschillend is van de hierboven opgelegde dakvorm. ▪ Dakterassen en dakuitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak steeds primeert. De gezamenlijke breedte van alle dakkapellen mag in geen geval meer bedragen dan 1/2 van de betrokken gevelbreedte.	▪ Het is toegelaten dat een deel van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte afgedekt wordt met een dakvorm die verschillend is van de hierboven opgelegde dakvorm, teneinde overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen en terassen of een specifieke architecturale vormgeving (eventueel i.f.v. een architecturale meerwaarde) mogelijk te maken.

2.6. Carports en/of garages
▪ Het plaatsen van maximaal 2 garages wordt toegelaten onder de volgende beperkende voorwaarden:
  ▪ Opgenomen in het hoofdgebouw
  ▪ Aangebouwd aan het hoofdgebouw
  ▫ maximale oppervlakte: 21 m² (per garage)
  ▫ ingeplant binnen de inplantingszone van het hoofdgebouw
▪ Het plaatsen van één carport wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:
  ▪ In te planten tussen het hoofdgebouw en de zijperceelsgrens.	

ZONE 3 : OPEN- EN HALFOPEN BEBOUWING

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
▪ De achteruitbouwlijn van de carport mag de achteruitbouwlijn van de woning niet overschrijden. ▪ De inplanting dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij de esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geen abnormale hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen. ▪ Maximale oppervlakte: 21 m² ▪ Maximale hoogte: 3 m ▪ 3-zijdige open constructie ▪ Slechts mogelijk langs één kant van de woning.	
2.7. Bijgebouwen ▪ Bijgebouwen zijn toegelaten met een maximale oppervlakte van 30 m². ▪ Zij dienen ingeplant op minimum 1 m van de zij- en/of achterkavelgrens. ▪ De bijgebouwen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 2.5 m en een maximale nokhoogte van 3.5 m.	▪ De bijgebouwen zijn bestemd voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, e.d. die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone
2.8. Inrichting van de niet-bebouwde ruimte ▪ De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin. ▪ Maximum 1/3 van de oppervlakte van deze perceeldelen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, oprit, parkeervoorzieningen, terrassen, tuinpaden en andere constructies die geen gebouw zijn.	

ZONE 4 : GESLOTEN EN HALFOPEN BEBOUWING

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
1. Bestemming	Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)
 *1.1. Hoofdbestemming* De gronden op het bestemmingsplan gelegen binnen onderhavige zone, zijn bestemd voor woondoeleinden onder de vorm van éénge-zinswoningen. In deze zone is zowel halfopen als gesloten bebouwing toegelaten.	▪ Het betreft een zone waar het wonen centraal staat met in hoofdzaak open- en halfopen bebouwing. Open bebouwing is eveneens toegelaten.
1.2. . Nevenbestemming ▪ In nevenbestemming zijn detailhandel, vrije beroepen, diensten, horeca, kantoren toegelaten, voor zover verenigbaar met de woonomgeving. ▪ De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 40% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden.	▪ De in nevenbestemming toegelaten bestemming naast de woonbestemming kunnen enkel gerealiseerd worden als deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en de privacy respecteren.

ZONE 4 : GESLOTEN EN HALFOPEN BEBOUWING

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
2. Inrichting en beheer	
2.1. Algemeen ▪ Maximum 50% van de perceeloppervlakte gelegen binnen onderhavige zone, mag bebouwd worden, inclusief bijgebouwen. Indien de bestaande bebouwing bovenvernoemd maximum reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw de bestaande regelmatig vergunde bezettingspercentage als maximum.	▪ Is de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken (verhardingen en dergelijke constructies geen gebouwen zijnde niet inbegrepen) op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of perceel binnen betrokken bestemmingszone.

2.2. Inplanting
▪ Binnen onderhavige zone is half-open en gesloten bebouwing toegelaten.
▪ Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor de inplanting tegenover de rooilijn.
▪ Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens
  ▪ In principe ofwel 0.00 m ofwel min. 3.00 m (onbebouwde zijstrook t.o.v. de vrije gevels)
▪ Plaatsing tov de achterkavelgrens
  ▪ gelijkvloers: vrij
  ▪ Onverminderd de bepalingen vermeld onder 2.4. bouwdiepte dienen hoofdgebouwen voor wat betreft de afstand tussen de achtergevel op de verdieping, op minimum 8.00 meter van de achterkavelgrens opgericht te worden.
▪ De inplanting van gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorden manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt.
▪ Ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.
▪ Indien de bestaande bebouwing bovenvernoemde afstandsregels reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw de bestaan-	

ZONE 4 : GESLOTEN EN HALFOPEN BEBOUWING

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*

de regelmatig vergunde afstandsregels als maximum, de afstand tot de achterkavelgrens op de verdieping dient steeds gerespecteerd.
 	
2.3. Bouwhoogte
▪ Er zijn maximaal twee volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met een onderdakse bouwlaag.
 	
2.4. Bouwdiepte
▪ Op het gelijkvloers: 20,00 meter
▪ Op de verdieping: 12,00 meter
 	
2.5. Dakvorm
▪ De dakvorm is vrij
▪ Indien bij de hoofdgebouwen de dak is samengesteld uit hellende dakvlakken is de minimale hellingsgraad 25° ten aanzien van het horizontaal vlak. Het is toegelaten dat de maximale hellingsgraad 45° ten aanzien van het horizontale vlak. Het is toegelaten dat max. 1/3 van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte afgedekt wordt met een dakvorm die verschillend is van de hierboven opgelegde dakvorm.
▪ Dakterassen en dakuitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak steeds primeert. De gezamenlijke breedte van alle dakkapellen mag in geen geval meer bedragen dan 1/2 van de betrokken gevelbreedte;
 	
2.6. Carports en/of garages
▪ Het plaatsen van maximaal 2 garages wordt toegelaten onder de volgende beperkende voorwaarden:
  ▪ Opgenomen in het hoofdgebouw
  ▪ Aangebouwd aan het hoofdgebouw
  ▫ maximale oppervlakte: 21 m² (per garage)	

ZONE 4 : GESLOTEN EN HALFOPEN BEBOUWING

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
▫ ingeplant binnen de inplantingszone van het hoofdgebouw ▪ Het plaatsen van één carport wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden: ▪ In te planten tussen het hoofdgebouw en de zijperceelsgrens. ▪ De inplanting dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij de esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geen abnormale hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen. ▪ De achteruitbouwlijn van de carport mag de achteruitbouwlijn van de woning niet overschrijden. ▪ Maximale oppervlakte: 21 m² ▪ Maximale hoogte: 3 m ▪ 3-zijdige open constructie ▪ Slechts mogelijk langs één kant van de woning.	
2.7. Bijgebouwen ▪ Bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 30 m². ▪ Zij dienen ingeplant op minimum 1 m van de zij- en/of achterkavelgrens. ▪ De bijgebouwen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 2.5 m en een maximale nokhoogte van 3.5 m. ▪ Gebouwen groter dan 30m² zijn enkel toegelaten ter realisatie van gegroepeerde garages en zover het maximale bezettingspercentage niet overschreden wordt.	▪ De bijgebouwen zijn bestemd voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, e.d. die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone.
2.8. . Inrichting van de niet-bebouwde ruimte De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin. Maximum	▪ Dit ten behoeve van een oprit, parkeervoorzieningen, terrassen, tuinpaden en andere constructies die geen gebouw zijn.

ZONE 4 : GESLOTEN EN HALFOPEN BEBOUWING

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
1/3 van de oppervlakte van deze perceeldelen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone.	
3. Nabestemming seniorenwoningen	
 *3.1. Algemeen* ▪ Indien delen van deze zone aangeduid met een overlay met nabestemming seniorenwoningen, samen ontwikkeld worden met zone 5 voor seniorenwoningen dient de totale inrichting van de overlayzone en de zone voor seniorenwoningen weergegeven te worden in een globaal inrichtingsplan en te voldoen aan de voorwaarden beschreven onder zone 5, seniorenwoningen	▪ Indien de voorschriften van de zone voor seniorenwoningen niet worden toegepast, blijven de de voorschriften van zone 4 van toepassing.
3.4. Globaal inrichtingsplan ▪ Bij aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen wordt een inrichtingsstudie gevoegd van de overlay zone 4 en zone 5 ▪ De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied en de omliggende zones. ▪ De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.	

ZONE 4 : GESLOTEN EN HALFOPEN BEBOUWING

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
Volgende zaken dienen minimaal weergegeven op het globaal inrichtingsplan: ▪ Inplanting van de nieuw te bouwen volumes, met hun bestemming, aanduiding van de bouwhoogtes en verschijningsvorm. ▪ Inrichting van het openbaar domein, aan te leggen verhardingen, materiaalkeuze, meubilair, aanduiding van de plaatsen toegankelijk voor mechanisch verkeer, het aantal parkeergelegenheden, aanduiding van de zones die publiek toegankelijk zijn en welke niet.	

ZONE 5 : SENIORENWONINGEN

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
1. Bestemming	Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)
 *1.1. Hoofdbestemming* ▪ De gronden op het bestemmingsplan gelegen binnen onderhavig zone, zijn bestemd voor seniorenwoningen die bestaan uit gekoppelde of aaneengesloten groepswoningbouw. ▪ Bijkomende functies en activiteiten in functie van de seniorenwoningen zijn toegelaten.	▪ Mogelijke bijkomende functies zijn sportvoorzieningen, clubhuis, cafetaria, petanque, bergruimte,...
1.2. Indicatieve deelaanduiding voor traag verkeer ▪ Onderhavige deelzone, op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid, is bestemd voor de aanleg van een fiets- en voetgangersdoorsteek. ▪ De fiets- en wandelroute is voorzien voor tweerichtingsfietsverkeer en moet een minimale breedte hebben van 3 m. ▪ De plaats van de fiets- en voetgangersdoorsteek kan in de ruimte verschuiven met een maximale afstand van 10.0 m langs beide zijden.	▪ Het is de bedoeling een verbinding voor fietsers- en voetgangers te creëren met doorsteken naar de seniorenwoningen en de Nieuwstraat.
▪ Mechanisch verkeer is in principe niet toegelaten binnen onderhavige deelzone.	▪ Dit met uitzondering van voertuigen voor onderhoud en veiligheid van onderhavige zone.

ZONE 5 : SENIORENWONINGEN

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
2. Inrichting en beheer	

2.1. Inplanting
▪ De inplanting van gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt.
▪ Ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.
▪ Plaatsing tov de kavelgrenzen
  ▪ Plaatsing van de zijkavelgrens, in principe ofwel 0.00 of minimum 3.00 meter (onbebouwde zijstrook t.o.v. de vrije gevels).
  ▪ De minimum afstand tussen de achtergevel van de woning en de achterkavelgrens bedraagt minimum 5.00 m.
▪ De seniorenwoningen moeten ingeplant worden in een groen kader.	

2.2. . Bouwhoogte ▪ Er zijn maximaal twee volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met een onderdakse bouwlaag.	
2.3. Dakvorm ▪ De dakvorm is vrij ▪ Voor de hoofdgebouwen zijn dakvormen, samengesteld uit hellende dakvlakken toegelaten. De maximale hellingsgraad bedraagt 45° ten aanzien van het horizontaal vlak. Het is toegelaten dat max. 1/3 van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte afgedekt wordt met een dakvorm die verschillend is van de hierboven opgelegde dakvorm. ▪ Dakterassen en dakkapellen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak steeds primeert. De gezamenlijke breedte van alle dakkapellen mag in geen geval meer bedragen dan 1/2 van de betrokken gevelbreedte.	

ZONE 5 : SENIORENWONINGEN

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
2.4. Bijgebouwen: ▪ Afzonderlijke bijgebouwen zijn niet toegelaten met uitzondering van bijkomende functies en activiteiten gekoppeld aan de seniorenwoningen. ▪ Gegroepeerde garage-eilanden, bestaand uit (niet)-overdekte parkeerplaatsen en/of garages zijn eveneens toegelaten. *2.5. Inrichting van de niet-bebouwde ruimte* ▪ De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin. ▪ Maximum 1/3 van de oppervlakte van deze perceeldelen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, oprit, parkeervoorzieningen, terrassen, tuinpaden en andere constructies die geen gebouw zijn.	

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*

ZONE 6 : DETAILHANDEL EN AANVERWANTE VOORZIENINGEN

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemming



1.1. Hoofdbestemming

- Deze zone is bestemd voor detailhandel en aanverwante voorzieningen, noodzakelijk voor deze detailhandel.
- Binnen onderhavige zone zijn woongelegenheden, onder de vorm van eengezins- en/of meergezinswoningen toegelaten om een optimale verweving in het gebied te realiseren.

1.2. Nevenbestemming

- De noodzakelijke kantoren, opslagruimtes, EHBO-lokaal, sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de detailhandel, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen en laad- en losplaatsen zijn eveneens toegelaten.
- Horeca (in de sfeer van fastfood, tearoom of restaurant) is binnen onderhavige zone eveneens toegelaten, mits deze activiteiten in vloeroppervlakte beperkt blijven tot 5% van de totale vloeroppervlakte binnen onderhavige zone.
- Een fitness is eveneens toegelaten.

1.3. Niet toegelaten

- Het is niet toegelaten op de site een productieactiviteit, distributiebedrijf uit te bouwen.
- Opslag van goederen als hoofdbestemming is eveneens niet toegelaten.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)

ZONE 6 : DETAILHANDEL EN AANVERWANTE VOORZIENINGEN

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
2. Inrichting en beheer	
2.1. Algemeen Voor de gebouwen gelden de volgende principes. Inplanting ▪ De nieuw op te richten gebouwen moeten op minimum 12 m van de zonegrens worden opgericht ▪ De woningen moeten één geheel vormen met de op te richten gebouwen voor detailhandel zodanig dat een totaalproject ontstaat binnen de zone.	
2.2. Terreinbezetting ▪ Maximaal 50 % van de zone kan bebouwd worden ten behoeve van detailhandel, aanverwante voorzieningen en wonen.	▪ Onder voorwaarde dat op aanpalende percelen geen buitensporige schaduwslag ontstaat.
2.3. Bouwhoogte ▪ Er zijn maximaal 2 volle bouwlagen toegelaten ▪ Bedraagt maximaal 6,00 meter wanneer één bouwlaag wordt opgericht. ▪ De kroonlijsthoogte van de gebouwen in onderhavige bedraagt maximaal 8 meter op de plaats waar een tweede bouwlaag wordt opgericht.	▪ Het plaatsen van technische voorzieningen , bijvoorbeeld het plaatsen van schoorstenen of airco voorzieningen zijn niet in de maximale kroonlijshoogte inbegrepen en kunnen op het dak geplaatst worden.
2.4. Verkoopsoppervlakte ▪ De verkoopsoppervlakte op het gelijkvloers kan met een maximum van 5000 m² worden ingericht. ▪ Er kan verkoopsoppervlakte op de eerste verdieping worden opgericht met een maximale oppervlakte van 2500 m². ▪ Op de plaatsen waar het bestaande gebouw of een deel ervan behouden blijft, kan de bestaande bouwhoogte behouden blijven.	

ZONE 6 : DETAILHANDEL EN AANVERWANTE VOORZIENINGEN

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
2.5. Dakvorm Binnen onderhavige zone is een platte dakconstructie verplicht.	
2.6. Esthetiek van de bebouwing ▪ Er dient gezorgd dat de bebouwing geen monotoon karakter heeft, maar zich inpast in de omgeving en bijdraagt tot een positief en harmonieus straatbeeld. ▪ De gebruikte materialen van al de bouwdelen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn, dienen zich harmonieus in te passen in de omgeving en dienen het straatbeeld te ondersteunen. ▪ Teneinde bij de beëindiging van de (handels) activiteit van het gebouw te kunnen hergebruiken voor nieuwe activiteiten, dienen de gebouwen dermate geconcipieerd dat ze gemakkelijk aanpasbaar zijn, en bijgevolg een grote flexibiliteit naar invulling toelaten.	▪ Er wordt gestreefd naar een esthetisch ontwerp, met sobere, uitgepuurde detailleringen dat streeft naar een kwaliteitsvolle architectuur met aandacht voor functionaliteit, ruimte, licht, esthetiek en duurzaamheid. ▪ Het ontwerpmatig hanteren van het begrip schaal en het werken met materiaaldifferentiatie, dienen in die richting genomen te worden. Kolomvrije en obstakelvrije ruimtes met vrije overspanningen, waarbij de interne scheidingswanden niet dragend zijn, kunnen bijdragen tot het creëren van duurzame bedrijfsgebouwen. Bij een nieuwe invulling kunnen alle binnenelementen verwijderd worden, zodat enkel de schil overblijft. Zodoende bekomen we een “lege doos”, die vrij en flexibel opnieuw kan ingericht worden voor de nieuwe gebruiker.
▪ Per gevel worden gevelopeningen voorzien in transparante materialen van minimum 25% van de geveloppervlakte. Deze worden voorzien in de voorgevel en twee zijgevels. ▪ De achtergevel, waarbij poorten voorzien worden voor het laden en lossen, worden openingen voorzien van minimum 25%. Hiervan wordt minimum 10% van de openingen voorzien in transparante materialen. ▪ Er moet gezocht worden naar een harmonieuze materialisering van de gevel door het opvullen van de gevelmodules met een combinatie van duurzame en kwaliteitsvolle materialen. ▪ Gebruik van lichte materiaalkleuren zoals wit is niet toegelaten.	▪ De gevelopeningen dienen omdat licht en lucht de werk- en verkoopsruimte zouden bereiken. ▪ Het bepalen van de raamopeningen kan bepaald worden volgens de noden. ▪ Mogelijke materialisering van de gevel voor de opvulling van de modules zijn: glas, transparante polycarbonaatplaten, profielglas, houten panelen en gekleurde betonpanelen. ▪ Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen. ▪ Er wordt geopteerd naar het gebruik van donkere kleuren voor de gevelafwerking omwille van de visuele impact op de omgeving.
▪ *Reclame* Reclame is enkel toegelaten wanneer zij een harmonieus geheel vormt met het gebouw. Dit wil zeggen, dat enkel reclame is toegelaten gedrukt op de gevel of de transparante materialen. Maximaal 1/4 van de	▪ De totem dient kwalitatief ingeplant in zijn omgeving, esthetisch en architecturaal verantwoord.

ZONE 6 : DETAILHANDEL EN AANVERWANTE VOORZIENINGEN

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
gevel mag bestaan uit gedrukte reclame letters Felle kleuren en neon-verlichting zijn niet toegelaten. Parking Vooraan de parking, ter hoogte van de Bruggestraat is een gemeenschappelijk reclamebord met de emblemen van de bestaande winkels toegelaten. Het reclamepaneel onder de vorm van een compacte totem mag niet storend zijn ten opzichte van het huidige straatbeeld.	
2.7. Inrichting van de niet-bebouwde delen ▪ De niet-bebouwde delen van de zone kunnen ingericht worden als parking, toeritten, laad- en losplaatsen en groenzones. Het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen in open lucht is binnen onderhavige zone verboden. ▪ Ter hoogte van de Bruggestraat dient een visuele integratiezone te worden ingericht Er is maximaal 1 inrit en 1 uitrit voor personenvervoer toegelaten naar zone 7. De plaats van in- en uitrit zijn indicatief aangeduid op het plan, deze zijn vrij te bepalen, met een maximale breedte van 8 m per toerit. ▪ De integratiezone bestaat uit een lage, uniforme beplanting (0,5 m tot 1,00 m). Deze aanplant dient een minimale breedte van 2.5 m te hebben. ▪ Ter hoogte van de in- en uitritten kan de aanplant onderbroken worden ten behoeve van de aanleg van in- en uitritten met een maximale breedte van 8.00 m.	
▪ Teneinde geen parkeeroverlast te creëren in de aanpalende woonomgeving, dient de parkeerproblematiek van de detailhandel opgelost op eigen terrein. ▪ Er dient minimaal 1 parkeergelegenheid te worden voorzien, per 40 m² verkoopsoppervlakte. Per 25 parkeergelegenheden dient 1 staanplaats voor minder-validen te worden voorzien	▪ Deze plaatsen dienen verdeeld te worden en zo dicht mogelijk geplaatst bij de ingangen van de verschillende winkels. ▪ Alternatieve vormen van parkeren, zoals ondergronds parkeren, parkeren op het dak en half-verzonken parkings zijn toegelaten.

ZONE 6 : DETAILHANDEL EN AANVERWANTE VOORZIENINGEN

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
▪ Er dient eveneens een fietsstaanplaats te worden voorzien, per winkelgelegenheid, er wordt 1 fietsplaats per 100 m² verkoopsoppervlakte voorzien., deze worden geplaatst in de nabijheid van de winkelingangen. ▪ Minimum 50% van de parking (parkeervakken + circulatieruimte) dient aangelegd in kleinschalige, waterdoorlaatbare materialen ▪ De parking dient een groene aankleding te krijgen. Ondermeer d.m.v. aanplant van hoogstammig groen. ▪ Per 10 parkeervakken dient één hoogstammige boom aangeplant te worden verspreid over de parking. ▪ De aanleg van een brandweg en/of andere voorzieningen ten behoeve van de brandveiligheid dienen te gebeuren in zone 6 met uitsluiting van deelzone 6 a en 6 b die respectievelijk bestemd zijn als bufferzone en zone fietsroute.	▪ Kleinschalige materialen onder de vorm van grasdallen, honinggraatstructuur met ingezaaide grassen en/of steenslag met een fijne korrelgrootte. Dit om een ruimtelijk interessant beeld te bekomen en de nodige voorzieningen te kunnen aanleggen voor het vertraagd afvoeren en infiltreren van het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten en gebouwen. ▪ De niet benutte ruimte binnen onderhavige zone dient een kwalitatieve, voor de woonomgeving waardige inrichting te krijgen.
2.8. Globaal inrichtingsplan ▪ Bij aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. ▪ De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. ▪ De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten. ▪ De totale inrichting van onderhavige zone, met aanduiding van de inplanting van de bebouwing, inbegrepen het profiel en het bouwvolume van zowel de bestaande als de op te trekken bebouwing	▪ De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Deze bestaat uit een globaal inrichtingsplan en bijhorende inrichtingsnota, per te realiseren fase. ▪ Het globaal inrichtingsplan dient op een duidelijk wijze aan te tonen dat een kwalitatieve inrichting van onderhavige zone en, de deelzones wordt beoogt, dat de bebouwing zich integreert in zijn omgeving, mede door een goede en kwalitatieve architectuur evenals door de aanleg van een kwalitatieve groenzone ter hoogte van de zonegrenzen. ▪ Het globaal inrichtingsplan en de bijhorende inrichtingsnota dient eveneens aan te tonen dat de parkeerproblematiek op eigen terrein is opgelost. ▪ Alle gegevens, noodzakelijk voor de beoordeling van het project, dienen verstrekt te worden.

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
(grafisch weergegeven), evenals hun bestemming (opgesplitst per verdieping), de inrichting van de parking, inclusief de ontsluiting naar zone 7 “zone voor openbare wegenis en daarbijhorende vrije ruimten”, de groenbuffer (met beplantingsplan die de gebruikte plantsoorten weergeeft) (deelzone a) en de aanleg van de fietsweg met bijhorende groene aankleding (deelzone b), dient door middel van dit inrichtingsplan (over de hele zone) te gebeuren.	.
3. Deelzone in overlay voor fietsroute (6A)	
	
3.1. Bestemming ▪ Deze zone is bestemd voor de aanleg van een fiets- en wandelroute met groene inkleding en begeleiding door bomenrijen. ▪ Mechanisch verkeer is in principe niet toegelaten binnen onderhavige deelzone	▪ Dit met uitzondering van voertuigen voor onderhoud en veiligheid van onderhavige zone.
3.2. Inrichting en beheer ▪ Deelzone a heeft een minimale breedte van 7.60 m. ▪ De doorsteek is voorzien voor tweerichtingsfietsverkeer en moet een breedte hebben van 2.50 m, ▪ Een waterdoorlaatbare verharding is toegelaten voor de realisatie van de fietsstrook, met een maximale breedte van 2.5 m. ▪ De doorsteek dient dermate geconcipieerd en ingericht zodat hij niet toegankelijk is voor mechanisch verkeer. ▪ In deze zone geldt een absoluut bouwverbod. ▪ De aanleg van de fietszone dient geïntegreerd te zijn in het groen, en aangelegd te worden in kleinschalige, waterdoorlatende materialen.	▪ Om de detailhandel visueel af te schermen en in te kleden in de omgeving en om een milieu-hygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving. ▪ De symbolische aanduiding van de doorsteek is indicatief op het bestemmingsplan aangeduid, maar kan in de ruimte verschoven worden binnen de op het bestemmingsplan aangeduide deelzone.

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
▪ Er dient aan beide zijde van de fietsstrook een aanplantingstrook te worden voorzien bestaande uit een lineaire aanplantingsstrook van hoogstammig groen vergezeld van laaggroen. ▪ Het is verboden in deze zone een afsluiting te plaatsen. Er mag enkel op de deelgrens van deze zone een afsluiting geplaatst worden	
4. Deelzone in overlay voor buffer (6B)	
 *4.1. Bestemming* ▪ Binnen deze deelzone dient een buffer gerealiseerd te worden. In deze deelzone geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van goederen en het verharden van de oppervlakte is verboden. ▪ Binnen deze deelzone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer absoluut verboden.	▪ Dit om de detailhandel visueel af te schermen en in te kleden in de omgeving en tegenover de parkeergelegenheden een milieuhygiënische buffer te vormen.
4.2. Inrichting en beheer ▪ De aanleg van nieuwe bufferzones dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laag/middelhoog- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. ▪ Voor het realiseren van de groenzone dient een combinatie gehanteerd te worden van 80% bosplantsoen in struikvorm en 20% wintergroene struiken, met hierin minimum om de 10,00 meter een hoogstamboom. ▪ De bufferzone is minimaal 6.00 m breed en wordt gerealiseerd vanaf de perceelsgrens ▪ Voornoemd buffergroen en aanlegwijze dienen voorwerp uit te maken van de eerstvolgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergun-	▪ De uitvoering van de bufferzone moet ook als voorwaarde gekoppeld worden aan de stedenbouwkundige vergunning. Het noet realiseren of in stand houden van de opgelegde bufferzone, maakt het voorwerp uit van een bouwmisdrijf.

ZONE 6 : DETAILHANDEL EN AANVERWANTE VOORZIENINGEN

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
ning. Deze dient uiterlijk het plantseizoen na het opstarten van de te vergunnen werken aangelegd te zijn.	

ZONE 7 : WEGENIS EN DAARBIJHORENDE VRIJE RUIMTE

VERORDENEND
Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemming



Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en daarbijhorende vrije ruimten zoals groenvoorzieningen en voetpaden, en is eveneens bestemd voor voorzieningen inzake het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)

ZONE 8 : BESTAANDE DOORSTEEK

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND*
1. Bestemming  ▪ Deze zone is bestemd voor openbaar groen en is eveneens bestemd voor fiets- en voetgangersverkeer. ▪ Deze doorsteek dient dermate geconcipieerd en ingericht zodat hij niet toegankelijk is voor autoverkeer.	Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)
2. Inrichting en beheer ▪ De niet benutte ruimte binnen onderhavige zone dient een kwalitatieve en voor de fiets- en voetganger waardige inrichting te krijgen. ▪ In deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van goederen is verboden. ▪ De groen aanleg dient te worden gerealiseerd met een dichte, gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.	

VERORDENEND *Stedenbouwkundige voorschriften*	TOELICHTEND *toelichting en visie*

Colofon

Opdrachtgever
Gemeentebestuur Ingelmunster

Opdrachthouder
wvi
West-Vlaamse Intercommunale
Dienstverlenende vereniging
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel (+32) 050 36 71 71
fax (+32) 050 35 68 49
www.wvi.be

Ruimtelijk Planner
Lynn Staelens

Cartografie
Lena Vereecke