

GEMEENTE WIELSBEKE
RUP Hernieuwenburg
Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting Van 9/7/2015	Op bevel, De Secretaris, Bruno Debrabandere	De Voorzitter Carlos Verbrughe
Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 03/08/2015 tot en met 08/10/2015 Namens het college	Op bevel, De Secretaris, Bruno Debrabandere	De Burgemeester Jan Stevens
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting Van 29/10/2015	Op bevel, De Secretaris, Bruno Debrabandere	De Voorzitter Carlos Verbrughe



anteagroup

COLOFON

Opdracht:

RUP Hernieuwenburg – Stedenbouwkundige voorschriften

Opdrachtgever:

Gemeentebestuur Wrielsbeke
Rijksweg 314
8710 Wrielsbeke

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv *Vestiging Gent:*
Roderveldlaan 1 Buchtenstraat 9
2600 Antwerpen 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:

2283323015/ftdb

Datum: **status / revisie:**

27 oktober 2015 Definitieve SBV

Vrijgave:

Alexander Maekelberg, Account Manager

Projectmedewerkers:

Alexander Maekelberg, erkend ruimtelijk planner

Fabian Debeer, erkend ruimtelijk planner

© Antea Belgium nv 2015

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 vernoemd.

INHOUD

0	ARTIKEL 0 – ALGEMENE BEPALINGEN	1
0.1	OPGAVE VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE STRUJDIG ZIJN MET EN OPGHEEVEN WORDEN DOOR VOORLIGGEND RUP	1
0.2	VOORSCHRIFTEN.....	1
0.3	BESTAANDE CONSTRUCTIES EN INFRASTRUCTUREN	2
0.4	NIEUWE GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES.....	2
0.5	BEPALING OMTRENT DE HOOGTE	2
0.6	KWALITEIT	3
0.7	INTEGRAAL WATERBEHEER.....	3
0.8	WERKEN/CONSTRUCTIES IN FUNCTIE VAN OPENBAAR NUT, MILIEUTECHNISCHE INGRENEN.....	4
0.9	WERKEN IN FUNCTIE VAN ONTSLUITING, WEGENIS EN GROEN.....	4
0.10	BEGRIJPPEN	4
1	ARTIKEL 1 – GEMENGD WOONGEBIED	8
1.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	8
1.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	9
2	ARTIKEL 2 – WOONGEBIED	15
2.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	15
2.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	16
3	ARTIKEL 3 – PROJECTZONE VOOR GRONDGEBONDEN EENGEZINSWONINGEN	22
3.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	22
3.2	INRICHTINGS- EN BEHEERVOORSCHRIFTEN.....	22
4	ARTIKEL 4 – PROJECTZONE VOOR PARKWONEN	28
4.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	28
4.2	INRICHTINGS- EN BEHEERVOORSCHRIFTEN	28
5	ARTIKEL 5 – ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBAAR NUT	33
5.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	33
5.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	33
6	ARTIKEL 6 – BOUWVRJ AGRARISCH GEBIED	38
6.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	38
6.2	HANDELINGEN.....	39
6.3	BESTAANDE BEBOUWING	39
7	ARTIKEL 7 – ZONE VOOR OPENBARE GROENE RUIMTE	40
7.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	40
7.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	40
8	ARTIKEL 8 – PARKGEBIED	42
8.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	42
8.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	42
9	ARTIKEL 9 – NATUURGEBIED	44
9.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	44
10	ARTIKEL 10 – ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN	46
10.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	46
10.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	46

11 SPECIEKE AANDUIDING: BOUWKUNDIG ERFGOED	47
11.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	47
12 SPECIEKE AANDUIDING: WATERLOOP	49
12.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	49
13 INDICATIEF TRACÉ VOOR ZACHT VERKEER	50
13.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	50
14 INDICATIEF TRACÉ VOOR GEMOTORISEERD VERKEER	51
14.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	51
15 OVERDRUK: BOVENGRONDSE HOOGSPANNINGSLEIDING	52
15.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	52

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend																																								
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften																																								
		<p>0.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met en opgeheven worden door voorliggend RUP</p> <p>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:</p> <table border="1"> <tr> <td>V3/11</td> <td>V31/4</td> <td>V132/2</td> <td>V9/1</td> </tr> <tr> <td>V9/8</td> <td>V3/3</td> <td>V107/1</td> <td>V132/1</td> </tr> <tr> <td>V3/5</td> <td>V3/12</td> <td>V107/2</td> <td>V75/1</td> </tr> <tr> <td>V3/8</td> <td>V9/6</td> <td>V110/1</td> <td>V14/1</td> </tr> <tr> <td>V3/10</td> <td>V25/1</td> <td>V110/2</td> <td>V31/1</td> </tr> <tr> <td>V6/2</td> <td>V25/2</td> <td>V54/1</td> <td>V3/1</td> </tr> <tr> <td>V9/3</td> <td>V9/2</td> <td>V6/1</td> <td>V102/1</td> </tr> <tr> <td>V9/7</td> <td>V31/2</td> <td>V25/3</td> <td>V3/2</td> </tr> <tr> <td>V9/5</td> <td>V79/1</td> <td>V25/4</td> <td>V290/2</td> </tr> <tr> <td>V31/3</td> <td>V9/9</td> <td>V121/1</td> <td></td> </tr> </table>	V3/11	V31/4	V132/2	V9/1	V9/8	V3/3	V107/1	V132/1	V3/5	V3/12	V107/2	V75/1	V3/8	V9/6	V110/1	V14/1	V3/10	V25/1	V110/2	V31/1	V6/2	V25/2	V54/1	V3/1	V9/3	V9/2	V6/1	V102/1	V9/7	V31/2	V25/3	V3/2	V9/5	V79/1	V25/4	V290/2	V31/3	V9/9	V121/1	
V3/11	V31/4	V132/2	V9/1																																							
V9/8	V3/3	V107/1	V132/1																																							
V3/5	V3/12	V107/2	V75/1																																							
V3/8	V9/6	V110/1	V14/1																																							
V3/10	V25/1	V110/2	V31/1																																							
V6/2	V25/2	V54/1	V3/1																																							
V9/3	V9/2	V6/1	V102/1																																							
V9/7	V31/2	V25/3	V3/2																																							
V9/5	V79/1	V25/4	V290/2																																							
V31/3	V9/9	V121/1																																								
		<p>0.2 Voorschriften</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben</p>																																								

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		dezelfde verordenende kracht.
		<p>0.3 Bestaande constructies en infrastructuur</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken; - het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume.
		<p>0.4 Nieuwe gebouwen en constructies</p> <p>Alle constructies en gebouwen op te richten langsheen het openbaar domein, kunnen slechts gerealiseerd worden, indien dit voldoende is aangelegd en uitgerust.</p>
		<p>0.5 Bepaling omtrent de hoogte</p> <p>De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt hierbij maximaal 0,40m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. 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</p>

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		kroonlijst of dakrand. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,50 meter toegekend.
<p>Voor alle nieuwe woningbouwprojecten worden de principes van duurzaam bouwen gehanteerd: de woningen en gebouwen moeten kwalitatief van hoog niveau zijn wat betreft uitstraling, gebruik en onderhoud. De volgende criteria worden meegenomen bij de beoordeling: opbouw, indeling en vormgeving van het gebouw, comfort, licht en verluchting, energieprestaties, duurzame bouwmaterialen, ...</p> <p>Voor alle nieuwe gebouwen worden maatregelen genomen voor een efficiënt energiegebruik, ruimtegebruik en afvalwaterbeheer en voor de opvang, buffering en mogelijk hergebruik van het hemelwater. De dakvorm (oriëntatie, helling, opbouw, ...) moet een optimale toepassing van zonnepanelen alvast mogelijk maken. Het gebruik van groendaken is aangewezen bij de realisatie van platte daken. Ook met betrekking tot de inrichting van het openbaar domein en de groenzones wordt aandacht besteed aan duurzaamheid. Hierbij wordt gedacht aan duurzaam ruimtegebruik, doordachte inplanting van verlichting, ...</p>		<p>0.6 Kwaliteit</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke of bebouwde context, verenigbaarheid met de woonfunctie, kwalitatieve inrichting van zowel bebouwde als niet-bebouwde delen, afstemming op het schaalniveau van de omgeving en de impact op de verkeerssituatie.</p> <p>Voor de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat voldoende aandacht werd besteed aan deze kwaliteitscriteria.</p>
<p>De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.</p> <p>Bestaande erfdienstbaarheden verbonden aan waterlopen blijven met de inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing. (wet van 28 december 1967 betreffende onbevaarbare waterlopen – art. 17)</p> <p>Al het afvalwater dient afgevoerd te worden naar de riolering, dan</p>		<p>0.7 Integraal waterbeheer</p> <p>In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.</p>

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
wel naar een IBA.		
		<p>0.8 Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen</p> <p>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 (postkantoor, kinderopvang, lokalen voor verenigingen,...) opgericht worden voor zover ze voldoen aan de bouwvoorschriften van de betreffende zone en mits deze in hun exploitatie geen hinder betekenen voor het normale functioneren van de betreffende bestemmingszone.</p>
		<p>0.9 Werken in functie van ontsluiting, wegenis en groen</p> <p>In elke zone van het RUP is de realisatie van wegenis toegestaan, zowel voor gemotoriseerd als niet-gemotoriseerd verkeer, alsook de aanleg van groenzones.</p>
		<p>0.10 Begrippen</p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Bezettingspercentage/bebouwingspercentage 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.

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> - <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, exclusief 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. - <u>Onderdakse bouwlaag</u>: een onderdakse bouwlaag komt voor bij hellende of gebogen dakvorm en betreft max. 1 laag binnen het dakvolume die als nuttige ruimte kan worden ingericht. In geval van platte daken is er geen sprake van een onderdakse bouwlaag.

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>Technische elementen geplaatst op het dak worden niet beschouwd als bouwlaag.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <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. - <u>Onmiddellijke omgeving van het gebouw</u>: Het betreft die delen van de eigendom waarop de gebouwen gelegen zijn en de ruimte die er zowel ruimtelijk als functioneel één geheel mee vormen (zoals oprit, inkom, terras, tuin) en zich bevinden binnen een straal van maximum 30m afstand van de uiterste grens van de bestaande hoofdzakelijk vergunde hoofdgebouwen. - Onder <u>open afgewerkte zijgevel</u> wordt verstaan: een gevel met dezelfde afwerkingsgraad als de voorgevel én met raam- en/of

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>deuropeningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <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>Verharding</u>: alle bodembedekkingsmaterialen en behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken t.o.v. het oorspronkelijk bodemmateriaal. - <u>Voortuinstrook</u>: een bouwvrije strook tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn van de weg en waarlangs de kavel ontsloten wordt. - <u>Woongelegenheid</u>: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. - <u>Zone</u>: het op het plan omliggend en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is. - <u>Zonegrens</u>: grens tussen twee bestemmingszones.

1 Artikel 1 – Gemengd woongebied		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
		1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
<p>Onder kleinschalige detailhandel en ambachtelijke bedrijvigheid wordt verstaan handel en ambachtelijke bedrijvigheid die de schaal van de buurt niet overschrijdt (morfologie, perceelsgrootte, e.d.).</p> <p>De nevenbestemming kan m.a.w. maximaal het volledige gelijkvloers van het gebouw innemen, of kan een maximale vloeroppervlakte hebben gelijk aan de gelijkvloerse oppervlakte, maar verdeeld over meerdere lagen in het gebouw.</p>		<p>Deze zone heeft een kernfunctie waarbij de nadruk op wonen ligt. Wonen is er de enige mogelijke hoofdbestemming.</p> <p>Volgende functies kunnen als nevenbestemming, voor zover het perceel steeds minimum één wooneenheid omvat, de vloeroppervlakte van de nevenbestemming niet groter is dan de terreinbezetting van het hoofdgebouw en de nevenbestemming verenigbaar is met de woonfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kantoren - Diensten - Horeca - Kleinschalige detailhandel - Functies van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen - Kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid <p>Bestaande vergunde 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 bedrijvigheid zijn dus toegestaan. Een beperkte uitbreiding is een éénmalige uitbreiding met max. 20% ten opzichte van het bestaande vergunde of geacht vergunde volume bij de inwerkingtreding van onderhavig RUP. Nieuwe bedrijvigheid kan zich niet vestigen.</p>

1 Artikel 1 – Gemengd woongebied		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>1.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>1.2.1 Bouwvoorschriften</p> <p>Bij gekoppelde bebouwing zijn de vormgeving, de dakhelling en het aantal bouwlagen van reeds bestaande aanpalende bebouwing richtinggevend voor de vergunningaanvrager, 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 worden.</p> <p>Niet afgewerkte muurdelen waartegen gebouwd wordt, dienen afgewerkt te worden in duurzame materialen en één geheel te vormen met een van beide woningen, minimaal tot de hoogte van de kroonlijst. Boven de kroonlijst kunnen de niet afgewerkte muurdelen in plaatmaterialen (vb gevelleien) afgewerkt worden. De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de afwerking van de niet afgewerkte zijgeveldelen.</p> <p>Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p>
		<p>1.2.2 Inplantingsvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afstand ten opzichte van de rooilijn: min 0m - max. 10m Bij koppelen is het gebouw waartegen aangebouwd wordt bepalend.

1 Artikel 1 – Gemengd woongebied		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> - Afstand tot de zijkavelgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> • Bij koppeling: 0m • Bij niet koppelen: min. 3m - Afstand tot de achterkavelgrens: min. 5m. <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Bij hoekpercelen is geen achterperceelsgrens gedefinieerd. 1/8 van het hoekperceel, palend aan beide zijperceelsgrenzen dient onbebouwd te blijven.</p>
Ruimtelijk verantwoord: men dient goed nabuurschap en optimale bezonning en privacy voor het eigen perceel als dat van aanpalende percelen na te streven.		<p>1.2.3 Maximale bouwdiepte</p> <p>De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt maximaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20m voor open bebouwing; - 18m voor halfopen en gesloten bebouwing; <p>mits voldaan is aan de toegelaten terreinbezetting, de inplantingsvoorschriften én indien ruimtelijk verantwoord. Op de verdieping wordt maximaal 15 meter diep gebouwd, inclusief terrassen en uitbouwen. Het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord.</p>

1 Artikel 1 – Gemengd woongebied		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>1.2.4 Bouwhoogte</p> <p>Maximaal 2 bouwlagen plus een onderdakse bouwlaag.</p>
<p>Meergezinswoningen en niet-woonfuncties vergen bijkomende parkeerruimte teneinde te voldoen aan de eigen gegeneerde behoefte. Om deze reden kan de verhardingsgraad zo mogelijk worden verhoogd. Deze bijkomende verhardingen worden dan wel verplicht waterdoorlatend aangelegd.</p>		<p>1.2.5 Maximale terreinbezetting</p> <p>Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties. 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.</p> <p>Deze maximale terreinbezetting geldt mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en de daaruit voortvloeiende bouwvrije stroken.</p> <p>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.</p>
		<p>1.2.6 Dakvorm</p>
		<p>De dakvorm is vrij te kiezen, maar moet samen met de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, de afmetingen van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen harmonieus aansluiten op aanpalende gebouwen. 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.</p>

1 Artikel 1 – Gemengd woongebied		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>1.2.7 Uitbouwen</p> <p>Bij woningen op de rooilijn zijn op de verdieping uitbouwen aan de voorgevel toegestaan met een max. diepte van 0,5m, voor zover hiermee de voetpadbreedte verminderd met 0.75m niet overschreden wordt. Uitbouwen zijn toegestaan over max. 2/3 van de gevelbreedte en dienen min. 0.60m van de gemeenschappelijke zijgevel te blijven bij gekoppelde bebouwing.</p>
		<p>1.2.8 Inrichting van niet bebouwde delen</p> <p>De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als tuinstrook. Kleinschalige constructies als tuinhuisjes, volières, pergola's, vijvers, terrassen, etc., eigen aan een tuin zijn hierbij toegestaan.</p> <p>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.</p> <p>De niet verharde delen dienen beplant te worden en ingericht als groene ruimte.</p> <p>Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan met een max. hoogte van 2.00m. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen al dan niet met een betonnen onderplaat, metselwerk, hekwerk, levende hagen en hout. Betonnen afsluitingen zijn uitgesloten. Afsluitingen binnen de eventuele voortuinstrook hebben een maximale hoogte van</p>

1 Artikel 1 – Gemengd woongebied		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		0,75m.
		<p>1.2.9 Bijgebouwen</p> <p>Losstaande constructies of bijgebouwen, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdbebouwing, zoals een garage, carport, berging en tuinhuisje kunnen binnen onderhavige zone voorzien worden, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De totale grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40m² uitgezonderd voor percelen waar meergezinswoningen gerealiseerd zijn of worden waarbij bijgebouwen in functie van garages de totale oppervlakte mogen overschrijden, zodoende 1 garage per wooneenheid te realiseren op eigen terrein. - De inplanting t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens wordt voorzien op 0,00 meter bij koppeling met een gelijkaardige constructie of op minimum 1,00 meter. - Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aanschakeling te gebeuren met een gelijkaardige constructie. - De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn. - De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 2.50 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 5,00 meter mag bedragen, dakhelling max. 45°. Bij platte daken kan de kroonlijsthoogte opgetrokken worden tot 3.0m. - Carports: Het plaatsen van carports naast de woning wordt

1 Artikel 1 – Gemengd woongebied		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een carport is een constructie die minstens langs twee zijden een open structuur vertoont; • De materiaalkeuze dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw; • Een carportconstructie wordt slechts toegelaten voor zover ruimtelijk verantwoord. • Plaatsing tot op 1m van de perceelsgrens is toegestaan (in geval van open constructie aan deze zijde) of op de perceelsgrens, als er een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting wordt voorzien en mits koppeling; • bouwlijn van de carport dient te starten op min 1,5 meter achter de bouwlijn van de woning; <ul style="list-style-type: none"> ○ maximum oppervlakte: 21m²; ○ maximum hoogte: 3m; ○ enkel mogelijk langs 1 zijde van de woning.
Voor de verplicht te voorziene parkeerplaatsen in het geval van meergezinswoningen wordt verwezen naar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met het oog op het versterken van de woonkwaliteit in de gemeente.		<p>1.2.10 Parkeren – garages</p> <p>Voor eengezinswoningen dient te worden gestreefd naar de integratie van minstens 1 standplaats voor de wagen per woongelegenheden. Dit kan overdekt zijn, al dan niet inpandig, of in open lucht, maar dient steeds te gebeuren op het eigen perceel. Daarnaast dienen de nodige parkeerplaatsen in functie van de eventuele nevenbestemming eveneens te worden voorzien op het eigen terrein.</p>

2 Artikel 2 – Woongebied		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
		2.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Onder kleinschalige detailhandel en ambachtelijke bedrijvigheid wordt verstaan handel en ambachtelijke bedrijvigheid die de schaal van de buurt niet overschrijdt (morfologie, perceelsgrootte, e.d.).		<p>2.1.1 Hoofdbestemming</p> <p>Deze zone heeft als hoofdbestemming wonen.</p> <p>2.1.2 Nevenbestemming</p> <p>In nevenbestemming zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kleinschalige detailhandel; - diensten; - kantoren zonder loketfunctie. <p>voor zover het gebouw minimum één wooneenheid omvat en de uitbating van de nevenfunctie geen abnormale hinder en/of risico betekent voor de omgeving.</p> <p>Bestaande vergunde 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 bedrijvigheid zijn dus toegestaan. Een beperkte uitbreiding is een eenmalige uitbreiding met max. 20% ten opzichte van het bestaande vergunde of geacht vergunde volume bij de inwerkingtreding van onderhavig RUP. Nieuwe bedrijvigheid kan zich niet vestigen.</p>

2 Artikel 2 – Woongebied		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>2.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>2.2.1 Bouwvoorschriften</p> <p>Bij gekoppelde bebouwing zijn de vormgeving, de dakhelling en het aantal bouwlagen van de 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 worden.</p> <p>Niet afgewerkte muurdelen waartegen gebouwd wordt, dienen afgewerkt te worden in duurzame materialen en één geheel te vormen met een van beide woningen, minimaal tot de hoogte van de kroonlijst. Boven de kroonlijst dienen de niet afgewerkte muurdelen afgewerkt te worden. De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de afwerking van de niet afgewerkte zijgevels.</p> <p>Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p>
		<p>2.2.2 Inplantingsvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afstand ten opzichte van de rooilijn: min 0m - max. 10m Bij koppelen is het gebouw waartegen aangebouwd wordt bepalend. - Afstand tot de zijkavelgrenzen:

2 Artikel 2 – Woongebied		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> • Bij koppeling: 0m • Bij niet koppelen: min. 4m uitgezonderd bij bijgebouwen: 1m of gekoppeld met gelijkaardige constructies. <p>- Afstand tot de achterkavelgrens: min. 5m,</p> <ul style="list-style-type: none"> • uitgezonderd percelen die minder diep zijn dan 25m: in dit geval bedraagt de afstand tot de achterkavelgrens min. 1m • 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. <p>Bij hoekpercelen is geen achterperceelsgrens gedefinieerd. 1/8 van het hoekperceel, palend aan beide zijperceelsgrenzen dient onbebouwd te blijven.</p>
Ruimtelijk verantwoord: men dient goed nabuurschap en optimale bezonning en privacy voor het eigen perceel als dat van aanpalende percelen na te streven.		<p>2.2.3 Maximale bouwdiepte</p> <p>De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt maximaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20m voor open bebouwing; - 18m voor halfopen en gesloten bebouwing; <p>mits voldaan is aan de toegelaten terreinbezetting, de inplantingsvoorschriften én indien ruimtelijk verantwoord. Op de verdieping wordt maximaal 15 meter diep gebouwd, inclusief terrassen en uitbouwen. Het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord.</p>

2 Artikel 2 – Woongebied		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>2.2.4 Bouwhoogte</p> <p>Maximaal 2 bouwlagen plus een onderdakse bouwlaag bij hellend dak.</p>
<p>Meergezinswoningen en eventuele niet-woonfuncties vergen bijkomende parkeerruimte teneinde te voldoen aan de eigen gegenereerde behoefte. Om deze reden kan de verhardingsgraad zo mogelijk worden verhoogd. Deze bijkomende verhardingen worden dan wel verplicht waterdoorlatend aangelegd.</p>		<p>2.2.5 Maximale terreinbezetting</p> <p>Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties. 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.</p> <p>Deze maximale terreinbezetting geldt mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en de daaruit voorvloeiende bouwvrije stroken.</p> <p>De maximale verhardingsgraad kan worden verhoogd indien wordt aangetoond dat meer parkeerruimte noodzakelijk is door verkeersgeneratie van de eventuele meergezinswoningen of de niet-woonfunctie.</p>
		<p>2.2.6 Dakvorm</p> <p>De dakvorm is vrij te kiezen, maar moet samen met de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, de afmetingen van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen harmonieus aansluiten op aanpalende gebouwen. 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.</p>

2 Artikel 2 – Woongebied		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>2.2.7 Uitbouwen t.o.v. de rooilijn</p> <p>Bij woningen op de rooilijn zijn op de verdieping uitbouwen aan de voorgevel toegestaan met een max. diepte van 0,5m, voor zover hiermee de voetpadbreedte verminderd met 0.75m niet overschreden wordt. Uitbouwen zijn toegestaan over max. 2/3 van de gevelbreedte en dienen min. 0.60m van de gemeenschappelijke zijgevel te blijven bij gekoppelde bebouwing.</p>
		<p>2.2.8 Inrichting van niet bebouwde delen</p> <p>De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als tuinstrook. Kleinschalige constructies als tuinhuisjes, volières, pergola's, vijvers, terrassen, etc., eigen aan een tuin zijn hierbij toegestaan.</p> <p>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.</p> <p>De niet verharde delen dienen beplant te worden en ingericht als groene ruimte.</p> <p>Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan met een max. hoogte van 2.00m. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen al dan niet met een betonnen onderplaat, metselwerk, hekwerk, levende hagen en hout. Betonnen afsluitingen zijn uitgesloten. Afsluitingen binnen de eventuele voortuinstrook hebben een maximale hoogte van 0,75m.</p>

2 Artikel 2 – Woongebied

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>2.2.9 Bijgebouwen</p> <p>Losstaande constructies of bijgebouwen, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdbebouwing, zoals een garage, carport, berging en tuinhuisje kunnen binnen onderhavige zone voorzien worden, mits aan volgende voorwaarden is voldaan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De totale grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40m² uitgezonderd voor percelen waar meergezinswoningen gerealiseerd zijn of worden waarbij bijgebouwen in functie van garages de totale oppervlakte mogen overschrijden, zodoende 1 garage per wooneenheid te realiseren op eigen terrein. - De inplanting t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens wordt voorzien op 0,00 meter bij koppeling met een gelijkaardige constructie of op minimum 1,00 meter. - Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aanschakeling te gebeuren met een gelijkaardige constructie. - De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn. - De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 2.50 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 5,00 meter mag bedragen, dakhelling max. 45°. Bij platte daken kan de kroonlijsthoogte opgetrokken worden tot 3.0m. - Carports: Het plaatsen van carports naast de woning wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:

2 Artikel 2 – Woongebied		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> • Een carport is een constructie die minstens langs twee zijden een open structuur vertoont; • De materiaalkeuze dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw; • Een carportconstructie wordt slechts toegelaten voor zover ruimtelijk verantwoord. • Plaatsing tot op 1m van de perceelsgrens is toegestaan (in geval van open constructie aan deze zijde) of op de perceelsgrens, als er een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting wordt voorzien en mits koppeling; • bouwlijn van de carport dient te starten op min 1,5 meter achter de bouwlijn van de woning; • maximum oppervlakte: 21m²; • maximum hoogte: 3m; • enkel mogelijk langs 1 zijde van de woning.
Voor de verplicht te voorziene parkeerplaatsen in het geval van meergezinswoningen wordt verwezen naar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met het oog op het versterken van de woonkwaliteit in de gemeente.		<p>2.2.10 Parkeren – garages</p> <p>Voor eengezinswoningen dient te worden gestreefd naar de integratie van minstens 1 standplaats voor de wagen per woonelegenheden. Dit kan overdekt zijn, al dan niet inpandig, of in open lucht, maar dient steeds te gebeuren op het eigen perceel.</p>

3 Artikel 3 – Projectzone voor grondgebonden eengezinswoningen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
		3.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Het betreft een projectzone voor woonontwikkeling, gelegen langs de Rijksweg.		<p>3.1.1 Hoofdbestemming</p> <p>De zone is bestemd voor wonen en aanhorigheden onder de vorm van grondgebonden eengezinswoningen.</p> <p>3.1.2 Nevenbestemming</p> <p>In nevenbestemming zijn kantoren zonder loketfunctie en diensten toegestaan, voor zover het gebouw minimum één wooneenheid omvat en de uitbating van de nevenfunctie geen abnormale hinder en/of risico betekent voor de omgeving. De nodige parkeerplaatsen in functie van andere functies dan wonen, dienen voorzien te worden op het perceel.</p>
		3.2 INRICHTINGS- EN BEHEERVOORSCHRIFTEN
		<p>3.2.1 Woonkwaliteit</p> <p>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. De ontwikkeling houdt rekening met de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van de directe omgeving, meer bepaald met de bezonning en privacy van de omwonenden. Eén garage of autostandplaats per wooneenheid is verplicht.</p>

3 Artikel 3 – Projectzone voor grondgebonden eengezinswoningen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>3.2.2 Globaal inrichtingsplan</p> <p>De zone kan 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.</p> <p>Op dit globaal inrichtingsplan dienen minstens volgende gegevens te worden aangeduid/verduidelijkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de hoofdontsluiting van het project met aanduiding van de aansluiting op de bestaande openbare wegenis; - 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 met aanduiding van het aantal wooneenheden per ha. <p>Uit het informatief inrichtingsplan moet duidelijk blijken dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minstens één verbinding voor zacht weggebruikers wordt gelegd tussen de Kastanjestraat en de Tarwestraat; - het woonproject wordt ontsloten voor gemotoriseerd verkeer via de Rijksweg.

3 Artikel 3 – Projectzone voor grondgebonden eengezinswoningen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>3.2.3 Inplantingsvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afstand ten opzichte van de rooilijn: min. 5m. Bij koppelen is het gebouw waartegen aangebouwd wordt bepalend. - Afstand tot de zijkavelgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> o Bij koppeling: 0m o Bij niet koppelen: min. 3m - Afstand tot de achterkavelgrens: min. 5m Uitgezonderd bij bijgebouwen: 1m of gekoppeld met gelijkaardige constructies. <p>Bij hoekpercelen is geen achterkavelgrens gedefinieerd. 1/8 van het hoekperceel, palend aan beide zijperceelsgrenzen dient onbebouwd te blijven.</p>
<p>Meergezinswoningen en niet-woonfuncties vergen bijkomende parkeerruimte teneinde te voldoen aan de eigen gegenereerde behoefte. Om deze reden kan de verhardingsgraad zo mogelijk worden verhoogd. Deze bijkomende verhardingen worden dan wel verplicht waterdoorlatend aangelegd.</p>		<p>3.2.4 Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad</p> <p>Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen. Minstens 20% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.</p> <p>Deze maximale terreinbezetting geldt mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en de daaruit voortvloeiende bouwvrije stroken.</p> <p>De maximale verhardingsgraad per perceel kan worden verhoogd indien wordt aangetoond dat meer parkeerruimte noodzakelijk is door verkeersgeneratie van de eventueel niet-woonfunctie. Deze bijkomende verhardingen worden verplicht waterdoorlatend aangelegd.</p>

3 Artikel 3 – Projectzone voor grondgebonden eengezinswoningen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Verhardingen in functie van gemotoriseerd verkeer wordt tot een minimum beperkt, maar dienen een voldoende breedte te hebben om het comfortabel kruisen van voertuigen mogelijk te maken. Verhardingen in functie van zacht verkeer, niet aanliggend aan de wegenis voor gemotoriseerd verkeer, dienen te worden gerealiseerd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering.
		<p>3.2.5 Maximale bouwdiepte</p> <p>De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt maximaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20m voor open bebouwing; - 18m voor halfopen en gesloten bebouwing; <p>mits voldaan is aan de inplantingsvoorschriften én indien ruimtelijk verantwoord. Op de verdieping wordt maximaal 15 meter diep gebouwd, inclusief terrassen en uitbouwen. Het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord.</p>
		<p>3.2.6 Bouwhoogte en dakvorm</p> <p>De maximale bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen plus een onderdakse bouwlaag bij hellend dak. De dakvorm is vrij. Bij hellende daken geldt een maximale helling van 50°.</p>
		<p>3.2.7 Erfscheidingen</p> <p>Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan met een max. hoogte van 2.00m. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen al dan niet met een betonnen onderplaat, metselwerk, hekwerk, levende</p>

3 Artikel 3 – Projectzone voor grondgebonden eengezinswoningen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		hagen en hout. Betonnen afsluitingen zijn uitgesloten.
		<p>3.2.8 Bijgebouwen</p> <p>Losstaande constructies of bijgebouwen, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdbebouwing, zoals een garage, carport, berging en tuinhuisje kunnen binnen onderhavige zone voorzien worden, mits aan volgende voorwaarden is voldaan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De totale grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m². - De inplanting t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens wordt voorzien op 0,00 meter bij koppeling met een gelijkaardige constructie of op minimum 1,00 meter. - Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aanschakeling te gebeuren met een gelijkaardige constructie. - De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn. - De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 2.50 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 5,00 meter mag bedragen, dakhelling max. 45°. Bij platte daken kan de kroonlijsthoogte opgetrokken worden tot 3.0m. - Carports: Het plaatsen van carports naast de woning wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> • Een carport is een constructie die minstens langs twee zijden een open structuur vertoont;

3 Artikel 3 – Projectzone voor grondgebonden eengezinswoningen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> • De materiaalkeuze dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw; • Een carportconstructie wordt slechts toegelaten voor zover ruimtelijk verantwoord. • Plaatsing tot op 1m van de perceelsgrens is toegestaan (in geval van open constructie aan deze zijde) of op de perceelsgrens, als er een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting wordt voorzien en mits koppeling; • bouwlijn van de carport dient te starten op min 1,5 meter achter de bouwlijn van de woning; • maximum oppervlakte: 21m²; • maximum hoogte: 3m; • enkel mogelijk langs 1 zijde van de woning.
		<p>3.2.9 Parkeren – garages</p> <p>Er dient een minimale coëfficiënt van 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheid te worden gerespecteerd. Deze parkeerruimtes kunnen worden opgevangen op het openbaar domein in de vorm van collectieve en kwalitatief ingerichte parkeerruimtes, dan wel individueel op het eigen perceel van de betreffende woongelegenheid.</p>

4 Artikel 4 – Projectzone voor parkwonen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
		4.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Het betreft een projectzone voor woonontwikkeling, gelegen langs de Rijksweg.		<p>4.1.1 Hoofdbestemming</p> <p>De zone is bestemd voor wonen en aanhorigheden onder de vorm van meergezinswoningen.</p> <p>4.1.2 Nevenbestemming</p> <p>In nevenbestemming zijn kantoren zonder loketfunctie en diensten toegestaan op het gelijkvloers.</p> <p>De nodige parkeerplaatsen in functie van de hoofd- en nevenbestemming, dienen te worden voorzien op het eigen perceel, al dan niet geïntegreerd in de gebouwen. Ondergronds parkeren is toegestaan.</p>
		4.2 INRICHTINGS- EN BEHEERVOORSCHRIFTEN
		<p>4.2.1 Woonkwaliteit</p> <p>De zone is bestemd voor de ontwikkeling van een woonproject binnen een globaal concept. Het project wordt op een duurzame manier vorm gegeven met aandacht voor duurzame materialen, energie- en watergebruik. De waterbuffering wordt minstens per fase gemeenschappelijk georganiseerd. De ontwikkeling houdt rekening met de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van de directe omgeving, meer bepaald met de bezonning en privacy van de omwonenden. Eén garage of autostandplaats per wooneenheid is verplicht.</p>

4 Artikel 4 – Projectzone voor parkwonen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>4.2.2 Globaal inrichtingsplan</p> <p>De zone kan 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.</p> <p>Op dit globaal inrichtingsplan dienen minstens volgende gegevens te worden aangeduid/verduidelijkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de hoofdontsluiting van het project met aanduiding van de aansluiting op de bestaande openbare wegenis; - 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 met aanduiding van het aantal wooneenheden per ha. <p>Uit het informatief inrichtingsplan moet duidelijk blijken dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gebouwen zodanig worden ingeplant in een groene omgevingsaanleg zodat er een maximale integratie in het landschap van de oude Leiearm wordt verwezenlijkt; - de footprint van de gebouwen zodanig wordt beperkt dat geen

4 Artikel 4 – Projectzone voor parkwonen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>massieve wand ontstaat langs de Rijksweg en visuele relaties worden gelegd met het landschap van de oude Leiearm;</p> <ul style="list-style-type: none"> - minstens één kwalitatieve verbinding voor zachte weggebruikers wordt gemaakt tussen de Rijksweg en het parkgebied langs de oude Leiearm.
		<p>4.2.3 Inplantingsvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afstand ten opzichte van de rooilijn: min. 10m. - Afstand tot de zijkavelgrens met art. 2 Woongebied: min. 10m. - Afstand tot de zijkavelgrens met art. 9 Natuurgebied: min. 8m. - Afstand tot de zonegrens met art. 8 Parkgebied: 0m
<p>Meergezinswoningen en eventuele niet-woonfuncties vergen bijkomende parkeerruimte teneinde te voldoen aan de eigen gegenereerde behoefte. Om deze reden kan de verhardingsgraad zo mogelijk worden verhoogd. Deze bijkomende verhardingen worden dan wel verplicht waterdoorlatend aangelegd.</p>		<p>4.2.4 Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad</p> <p>Maximaal 30% van de zone kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen. Minstens 40% van de zone dient onverhard en onbebouwd te blijven.</p> <p>Deze maximale terreinbezetting geldt mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en de daaruit voortvloeiende bouwrijpe stroken.</p> <p>De maximale verhardingsgraad kan worden verhoogd indien wordt aangetoond dat meer parkeerruimte noodzakelijk is door verkeersgeneratie van de eventuele meergezinswoningen of de niet-woonfunctie.</p> <p>Minstens de parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering.</p>

4 Artikel 4 – Projectzone voor parkwonen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>4.2.5 Maximale bouwdiepte</p> <p>De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt maximaal 20m voor open bebouwing mits voldaan is aan de inplantingsvoorschriften én indien ruimtelijk verantwoord. Op de verdieping wordt maximaal 15 meter diep gebouwd, inclusief terrassen en uitbouwen. Het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord.</p>
		<p>4.2.6 Bouwhoogte en dakvorm</p> <p>De maximale bouwhoogte bedraagt 3 bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte van 10m en een maximale nokhoogte van 15m. De dakvorm is vrij. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, bedraagt de dakhelling maximum 45°.</p>
		<p>4.2.7 Erfscheidingen</p> <p>Binnen onderhavige zone zijn afsluitingen toegestaan met een max. hoogte van 2.00m. Afsluitingen mogen bestaan uit: draadafsluitingen al dan niet met een betonnen onderplaat, metselwerk, hekwerk, levende hagen en hout. Betonnen afsluitingen zijn uitgesloten. Afsluitingen binnen de eventuele voortuinstrook hebben een maximale hoogte van 0,75m.</p>
		<p>4.2.8 Bijgebouwen</p> <p>Losstaande constructies of bijgebouwen, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdbebouwing kunnen binnen onderhavige zone voorzien worden,</p>

4 Artikel 4 – Projectzone voor parkwonen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		mits aan volgende voorwaarden is voldaan: <ul style="list-style-type: none"> - De totale grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m². - De inplanting t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens wordt voorzien op minimum 1,00 meter. - De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn. - De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 2.50 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 5,00 meter mag bedragen, dakhelling max. 45°. Bij platte daken kan de kroonlijsthoogte opgetrokken worden tot 3.0m.

5 Artikel 5 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
		5.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Het betreft de site Hernieuwenburg (deelzone 1) en het woon- en zorgcentrum ter Lembeek (deelzone 2), die samen een belangrijke pool van gemeenschapsvoorzieningen vormen binnen het plangebied en bij uitbreiding de hele gemeente. Verder is de begraafplaats (deelzone 3) ook bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Voorzieningen eigen aan de bestemming: parkeerplaatsen, etc.		5.1.1 Hoofdbestemming De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen eigen aan deze bestemming.
		5.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
		5.2.1 Globaal inrichtingsplan Binnen deze zone kunnen in verschillende fases gemeenschapsvoorzieningen gerealiseerd worden. 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 de zone met aanduiding van de aansluiting

5 Artikel 5 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>op de bestaande openbare wegenis;</p> <ul style="list-style-type: none"> - interne circulatie en aanduiding van de individuele toegangen tot de gebouwen van op de interne ontsluitingswegen en parkeerplaatsen voor personenwagens. Het parkeren dient gemeenschappelijk georganiseerd te worden; - fiets- en voetgangersdoorsteken; - inplanting en organisatie van de gebouwen. <p>Uit het informatief inrichtingsplan moet duidelijk blijken dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Voor deelzone 1:</u> <ul style="list-style-type: none"> • de gebouwen binnen onderhavige zone onderdeel uitmaken van een eenduidig geheel; • bestaande toegangen en doorlaatbaarheid tot de site maximaal behouden blijft. - <u>Voor deelzone 3:</u> <ul style="list-style-type: none"> • de samenhang en de zichtrelatie met het achterliggende open landschap versterkt wordt; • een maximale integratie in het landschap van de oude Leiearm wordt verwezenlijkt; • gefaseerde uitbreiding mogelijk is.
Op vandaag is de site Hernieuwenburg (deelzone 1) voor ± 20% verhard en 6,75% bebouwd. Indien het maximale percentage van 15% wordt bebouwd, kan er in principe geen bijkomende verharding meer worden gerealiseerd (65% dient onverhard en		<p>5.2.2 B/T & Verhardingspercentage</p> <p><u>Deelzone 1:</u> Maximaal 15% van de deelzone kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen. Minstens 65% van deze zone dient onverhard</p>

5 Artikel 5 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>onbebouwd te blijven). Vandaar dat een marge van 10% wordt opengelaten. Deze 10% dient dan wel verplicht waterdoorlatend te zijn.</p>		<p>en onbebouwd te blijven.</p> <p><u>Deelzone 2</u>: Maximaal 60% van de deelzone kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen. Minstens 30% van deze zone dient onverhard en onbebouwd te blijven.</p> <p><u>Deelzone 3</u>: Maximaal 2% van de deelzone kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen. Minstens 80% van deze zone dient onverhard en onbebouwd te blijven. Grafzerken worden hierbij niet beschouwd als bebouwing of verharding.</p> <p>Deze maximale terreinbezetting geldt mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en de daaruit voortvloeiende bouwvrije stroken.</p> <p>Het waterbergend vermogen van de zone mag door haar inrichting niet worden verminderd. Hiertoe wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van waterdoorlatende verhardingen.</p> <p>De maximale verhardingsgraad kan worden verhoogd met 10% indien wordt aangetoond dat meer verharde ruimte noodzakelijk is voor voorzieningen eigen aan de bestemming. Deze bijkomende verhardingen dienen op dat moment verplicht waterdoorlatend te zijn.</p>
		<p>5.2.3 Inplanting</p> <p>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.</p>
		<p>5.2.4 Bouwvoorschriften</p> <p>Nieuwe gebouwen dienen met respect voor de bestaande bebouwing en</p>

5 Artikel 5 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>de omgeving ingeplant en vormgegeven te worden. De bouwdiepte is vrij, voor zover voldaan is aan het toegestane bezettingspercentage.</p> <p>Bij de inrichting van deze zone staat een kwalitatieve relatie met de omgeving voorop. Beplantingen dienen te gebeuren in streekeigen plantensoorten. Een beplantingsstudie zal deel uitmaken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Deze beplantingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p>
		<p>5.2.5 Bouwhoogte en dakvorm</p> <p>De maximale bouwhoogte bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Binnen deelzone 1: Maximaal 3 bouwlagen, exclusief een eventueel dakvolume - Binnen deelzone 2: Maximaal 2 bouwlagen, exclusief een eventueel dakvolume - Binnen deelzone 3: De maximale bouwhoogte bedraagt 1 bouwlaag, exclusief een eventueel dakvolume <p>De dakvorm is vrij te kiezen, maar moet samen met de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, de afmetingen van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen harmonieus aansluiten op aanpalende gebouwen. 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.</p>

5 Artikel 5 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>5.2.6 Erfscheidingen</p> <p>Men is niet verplicht afsluitingen op perceelsgrenzen te realiseren. Indien ze worden gerealiseerd, dienen ze te bestaan uit duurzame stenige materialen, een levende streekeigen haag, draadafsluitingen of houten schuttingen met een maximale hoogte van 1.20 meter, waarbij accenten kunnen voorkomen met een maximale hoogte van 2.00 meter.</p>
		<p>5.2.7 Wandel- en fietsroutes</p> <p>Binnen deze zone kunnen wegen verruimd worden voor wandel- en fietsroutes en de erbij horende groenaanleg. De aanleg en de harmonie ervan met de omgeving dient aangetoond en gemotiveerd te worden in de toelichtingsnota als onderdeel van het aanvraagdossier voor een stedenbouwkundige vergunning.</p>

6 Artikel 6 – Bouwvrij agrarisch gebied		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: landbouw, subcategorie agrarisch gebied
		6.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
<p>Kenmerkend voor Wielsbeke is haar ligging en integratie in een versnipperde landelijke omgeving. Om de dialoog tussen de beide vorm en kwaliteit te geven werd een deel van het agrarisch gebied dat zich in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied bevindt mee opgenomen in het plangebied. Het betreft in hoofdzaak de omgeving van de oude Leiearm. Het gebied wordt bouwvrij gehouden, teneinde de openheid van het resterend landschap te bewaren en als het ware een overgangsgebied te realiseren.</p> <p>De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastictunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv kleinschalige zonnepanelen om bv een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) ... Serres daarentegen behoren tot de niet toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.</p> <p>Bouwvrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwvrij moet behouden blijven.</p>		<p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.</p>

6 Artikel 6 – Bouwvrij agrarisch gebied		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		6.2 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: <ul style="list-style-type: none"> - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; - de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.
		6.3 BESTAANDE BEBOUWING In bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen aanwezige vergunde functies behouden blijven.

7 Artikel 7 – Zone voor openbare groene ruimte		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: woongebied
		7.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
		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.
		7.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
		<ul style="list-style-type: none"> - Deze zones worden ingericht als groene ruimte onder de vorm van graspartijen, bloemenweide, streekeigen hoog- en laagstammig groen, waterpartijen, sport- en speelvoorzieningen, verhardingen in kleinschalige, waterdoorlatende materialen en alle werken die de verblijfskwaliteit of de zachte buurtrecreatie bevorderen. - Binnen het openbaar domein gevormd door de openbare groene ruimten kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden. - Het realiseren van verhardingen is toegelaten in de openbare groene ruimten, met een maximale verhardingsgraad van 10%. - Bij het verharderen van terreinen en voor de aanleg van voetwegen en fietspaden wordt gestreefd naar een kwalitatieve aanleg, waarbij het gebruik van waterdoorlatende materialen wordt vooropgesteld. - In deze zone kunnen nieuwe gebouwen worden ingeplant in functie van openbaar nut, berg- en schuilruimtes en sport- en jeugdverenigingen. Waterbouwkundige constructies zijn evenzeer

7 Artikel 7 – Zone voor openbare groene ruimte		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>toegestaan. De totaal ingenomen bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10% van de zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reliëfwijzigingen worden toegestaan, indien te verantwoorden vanuit het ruimtegebruik of het esthetisch karakter.

8 Artikel 8 – Parkgebied		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen
		8.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
De Leie en haar oude meanders vormen kwalitatieve blauwgroene aders binnen het plangebied. De oevers ervan worden zoveel mogelijk voorbehouden voor natuurontwikkeling.		Onderhavige bestemmingszone wordt opgevat als een groene open ruimte bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, flora en fauna, eigen aan het rivierlandschap van de Leie. Het behoud van het open, groene karakter staat voorop. Beperkte vormen van recreatief medegebruik en natuurgerichte recreatie zijn toegelaten, voor zover deze de ruimtelijke draagkracht van de natuurlijke omgeving niet overschrijden.
		8.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
Voorbeelden van mogelijke infrastructuur: constructies ten behoeve van informatieverstrekking, sanitair, uitkijkhutten, enz.		8.2.1 Algemeen Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het natuurgebied voor het publiek en het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie en/of natuurgerichte recreatie zijn toegelaten.
		8.2.2 Verschijningsvorm van de constructies De constructies binnen onderhavige zone dienen qua typologie, voorkomen, afmetingen en materiaalgebruik het landschapsbeeld op een positieve wijze te ondersteunen en te versterken. Deze constructies hebben een maximale terreinbezetting van 20m ² en bestaan uit maximum 1 bouwlaag met een maximale hoogte van 5,00 meter.
		8.2.3 Inrichting van de niet bebouwde ruimte Onderhavig gebied dient een groene inrichting te krijgen, dermate

8 Artikel 8 – Parkgebied		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>geconcipieerd zodat deze open ruimte met eventuele voorzieningen blijvend onderdeel uitmaakt van de structurerende groenas gevormd door de Leiearm. De inrichting van het gebied is erop gericht om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door het vrijwaren, herstellen en versterken van de aanwezige natuur- en landschapswaarden, alsook op het verder ontwikkelen van de ecologische potenties die het gebied bezit als relict van de historische loop.</p> <p>Alle werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten, waaronder het uitgraven van de gedempte Leiearm.</p> <p>Aandacht gaat uit naar zowel functionele aspecten (wandeluimte/speelruimte) als naar de ecologische en landschapsesthetische aspecten. De infrastructuur dient te getuigen van kwaliteitsvolle architectuur, welke een meerwaarde inhoudt voor het publieke domein en de omgeving van de oude Leiearm.</p>
		<p>8.2.4 Verhardingen</p> <p>Maximum 5% van de totale oppervlakte van onderhavige bestemmingszone mag worden verhard onder de vorm van paden ten behoeve van de toegankelijkheid van het park en andere constructies geen gebouw zijnde. De verhardingen ten behoeve van wandel- en fietspaden dienen te worden aangelegd in kleinschalig waterdoorlatend materiaal.</p>

9 Artikel 9 – Natuurgebied		
Richtinggevend	Verordenend	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: reservaat en natuur
		9.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
<p>In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Recreatief medegebruik laat evenwel toe dat bepaalde zones in het natuurgebied afgeschermd kunnen worden, niet toegankelijk zijn voor het publiek omwille van de natuurwaarde.</p> <p>Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet in artikel 18 en volgende. Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuur zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</p> <p>In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurgebied, op voorwaarde dat ze niet samen gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en de betrokken oppervlakte natuurgebied aanzienlijk is.</p> <p>Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie in het natuurgebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'. Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen ...</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor natuureducatie is bijvoorbeeld:</p>		<p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor 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. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. <p>Voor zover de bestemming van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht is het toegelaten bestaande gebouwen of constructies te</p>

<p>informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten...</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken ...</p> <p>Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer: wandelen, fietsen, paardrijden...</p> <p>Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</p> <p>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</p>		<p>verbouwen of te herbouwen binnen het vergunde bouwvolume. Voormelde mogelijkheden gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het gebouw of de constructie is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot; Gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen. - het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft. <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>
<p>Dit gebied is onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk. Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende grote eenheden natuur zijn van toepassing in dit gebied.</p> <p>In voorkomend geval is een vastgesteld natuurrichtplan bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een dergelijk natuurrichtplan wordt als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</p>		<p>Overdruk: GEN voor reservaat en natuur</p> <p>Het in overdruk aangeduide gebied is een Grote Eenheid Natuur (GEN).</p>

10 Artikel 10 – Zone voor openbaar domein		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur
		10.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut: elektriciteitscabines, telefooncabines, (bus)schuilhokjes,...		Deze zone is bestemd voor openbare wegen en pleinen en de daarbij horende functies van openbaar nut, zoals inrichtingen voor openbaar vervoer, straatmeubilair en verlichting. Binnen deze zone zijn eveneens gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut toegelaten, voor zover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruiker niet hinderen. Concessies zijn toegestaan.
		10.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
		Volgens de voorschriften van de bevoegde overheid. De ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein en het verblijfskarakter dienen hierbij centraal te staan.

11 Specifieke aanduiding: bouwkundig erfgoed

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.
		11.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
<p>Het betreft de items opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, die op vandaag nog bewaard zijn gebleven. Met een letteraanduiding wordt gespecificeerd of het item bewaard moet blijven, dan wel of vervangbouw mits behoud van bepaalde kwaliteiten of volledige afbraak mogelijk is.</p> <p>'Kwalitatieve kenmerken': het betreft die kenmerken die aangehaald worden in de beschrijving van het item in de bijlage bij de toelichtingsnota.</p>		<p>Historisch waardevolle gebouwen zijn beeldbepalend voor het straatbeeld en getuigen van een bepaalde periode. Deze gebouwen worden op het grafisch plan aangeduid met een letteraanduiding.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Categorie A: vertegenwoordigt de gebouwen waarvan de erfgoedwaarde zeer hoog is en die behouden moeten worden. Behoud van het gabarit is noodzakelijk. - Categorie B: vertegenwoordigt de gebouwen waarvan de erfgoedwaarde minder hoog is en andere factoren meer doorslaggevend zijn. Gebouwen behorend tot categorie B kunnen grondig verbouwd worden mits behoud van de erfgoedelementen en met een architectuur die deze respecteert. Behoud van het gabarit is noodzakelijk. - Categorie C: geldt voor gebouwen waarvan de erfgoedwaarde laag is en de andere factoren primeren. Deze gebouwen kunnen afgebroken worden. - Categorie D: geldt voor relictten: deze zijn zowel van historische en emotionele waarde en dienen behouden te blijven. Door omstandigheden, aanpassing wegenis, betere omgeving, bouwproject e.d., kunnen deze relictten verplaatst worden, zij het binnen een redelijke omtrek. <p>Uitbreidingen dienen esthetisch en harmonisch te passen bij bestaande bebouwing. Beeldbepalende elementen in de configuratie dienen</p>

		<p>maximaal behouden te worden. Uitzondering is mogelijk in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Bij vergunningsaanvragen moet in de motivatienota worden verduidelijkt hoe wijzigingen ten goede komen aan de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>De vergunningverlenende instantie kan in geval dat een gebouw structurele gebreken vertoont, toelaten om het gebouw te vervangen door een nieuwbouw met een maximale toename van 25% in grondoppervlakte, ten aanzien van de oorspronkelijke bebouwing. Bij vergunningsaanvragen moet in de motivatienota worden verduidelijkt welke structurele gebreken het behoud van het gebouw verhinderen.</p>
--	--	--

12 Specifieke aanduiding: waterloop

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.
		12.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
Het betreft de bestaande waterlopen in het plangebied, buiten de oude Leiearm, die vervat zit onder art. 9.		<p>12.1.1 Aanpassingen aan de waterloop</p> <p>De waterloop kan altijd aangepast worden volgens de noodwendigheden in functie van het optimaliseren van de afwatering van het gebied en het nemen van maatregelen tegen de overstroming van het gebied.</p> <p>12.1.2 Afrasteringen</p> <p>De afrasteringen in de langsrichting van de beek dienen geplaatst op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ofwel 0,75m landinwaarts vanaf de kruin van de oever van de waterlopen maximaal 1,50m hoog; - Ofwel 5m landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop. <p>Bij afrasteringen in de dwarsrichting t.o.v. de waterloop dienen de nodige voorzieningen getroffen om een vrije doorgang binnen de 5m-strook mogelijk te maken door middel van een opening of een poort met een minimum breedte van 4m.</p> <p>12.1.3 Onderhoudslast</p> <p>De bestaande erfdiensbaarheid met betrekking tot de onderhoudslast van de waterloop blijft behouden. De waterbeheerder kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele schade aan de verharding aangelegd binnen de 5m-strook t.g.v. onderhoudswerken aan de waterloop.</p>

13 Indicatief tracé voor zacht verkeer		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.
		13.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
	Scheiden van zacht verkeer t.o.v. gemotoriseerd verkeer + voorrang geven aan fietsers en voetgangers.	<p>De gronden opgenomen in het tracé worden ingericht in functie van zacht verkeer (fietsers, voetgangers, ...). Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend. De ligging van het tracé kan 15m verschuiven langs weerszijden van de op het grafisch plan aangeduide positie.</p> <p>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.</p> <p>De inrichting en het materiaalgebruik van de as wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. Langsheen het tracé is het aanbrengen van bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen en straatmeubilair, etc. toegestaan.</p>

14 <i>Indicatief tracé voor gemotoriseerd verkeer</i>		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.
		14.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
De vooropgestelde ontsluitingspunten voor de woonontwikkeling worden weergegeven via een indicatief tracé dat het hoofdprincipe vastlegt, maar nog steeds flexibiliteit biedt. Het aangeduide tracé kan immers over een afstand van 15 meter uit haar as verschuiven.		Dit traject, weergegeven met een indicatief tracé op het grafisch plan, wordt ingericht in functie van ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer en voor fietsers en voetgangers. De aangeduide indicatieve wegontsluiting kan in zijn totaliteit 15m evenwijdig aan haar aslijn verschuiven. Het tracé laat de realisatie toe van de noodzakelijke infrastructuur, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair. Langsheen het tracé is het aanbrengen van bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen en straatmeubilair, etc. toegestaan.

15 Overdruk: bovengrondse hoogspanningsleiding		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.
		15.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Het advies van Elia wordt bij voorkeur ingewonnen bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid.		<p>Hoogspanningsleiding: de aanduiding geeft een bestaande bovengrondse hoogspanningsleiding aan en zijn aanhorigheden.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijziging van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.</p>