

STAD IZEGEM
RUP Klein Harelbeke
Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 5 juli 2016 Vanwege de raad,	
Op bevel, De Secretaris, Anton Jacobus	De Voorzitter Geert Bourgeois
Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig RUP voor het publiek ter inzage heeft gelegen van 1 augustus 2016 tot en met 29 september 2016 Namens het college	
Op bevel, De Secretaris, Anton Jacobus	De Burgemeester Bert Maertens
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 21 februari 2017 Vanwege de raad,	
Op bevel, De Secretaris, Anton Jacobus	De Voorzitter Geert Bourgeois

COLOFON**Opdracht:**

RUP Klein Harelbeke

Opdrachtgever:

Stadsbestuur Izegem
Korenmarkt 10
8870 Izegem

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv RoderVELdaan 1 2600 Antwerpen	Vestiging Gent: Buchtenstraat 9 9051 Gent
--	---

T : +32(0)3 221 55 00
F : +32 (0)3 221 55 01
www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2212703030/fdb

Datum:

1 februari 2017

status / revisie:

Stedenbouwkundige
voorschriften – definitieve
vaststelling

Vrijgave:

Alexander Maekelberg, Account Manager

Projectmedewerkers:

Alexander Maekelberg, erkend ruimtelijk planner
Evy Dewilde, erkend ruimtelijk planner

© Antea Belgium nv 2017

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

INHOUD

0	ARTIKEL 0 – ALGEMENE BEPALINGEN.....	1
0.1	OPGAVE VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE STRIJDIG ZIJN MET EN OPGEHEVEN WORDEN DOOR VOORLIGGEND RUP	1
0.2	VOORSCHRIFTEN.....	1
0.3	BESTAANDE CONSTRUCTIES EN INFRASTRUCTUREN	1
0.4	NIEUWE GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES.....	2
0.5	BEPALING OMTRENT DE HOOGTE	2
0.6	TERREINOPHOOGING	2
0.7	SCHAAL EN MAATVOERING	2
0.8	KWALITEIT	3
0.9	VERENIGBAARHEID MET DE WOONFUNCTIE	3
0.10	INTEGRAAL WATERBEHEER.....	4
0.11	WERKEN/CONSTRUCTIES IN FUNCTIE VAN OPENBAAR NUT, MILIEUTECHNISCHE INGEGREPEN.....	5
0.12	WERKEN IN FUNCTIE VAN ONTSluitING, WEGENIS EN GROEN.....	5
0.13	BEGRIJPPEN	5
0.14	WARDEVOL BOUWKUNDIG ERFGOED.....	7
0.15	GABARIETEN	8
1	ARTIKEL 1 – ZONE VOOR WOONGEBIED MET CENTRUMFUNCTIES.....	9
1.1	BESTEMMINGSVoORSCHRIFTEN.....	9
1.2	INRICHTINGSVoORSCHRIFTEN	10
2	ARTIKEL 2 – STEDELIJK WOONGEBIED	15
2.1	BESTEMMINGSVoORSCHRIFTEN.....	15
2.2	INRICHTINGSVoORSCHRIFTEN	16
3	ARTIKEL 3 – ZONE VOOR OPEN EN/OF HALFOPEN BEBOUWING.....	21
3.1	BESTEMMINGSVoORSCHRIFTEN.....	21
3.2	INRICHTINGSVoORSCHRIFTEN	21
4	ARTIKEL 4 – ZONE VOOR WOONWUlk MET BEELDBEPALEND KARAKTER.....	27
4.1	BESTEMMINGSVoORSCHRIFTEN.....	27
4.2	INRICHTINGSVoORSCHRIFTEN	27
5	ARTIKEL 5 – ZONE VOOR MEERGEGZINSWONINGEN	31
5.1	BESTEMMINGSVoORSCHRIFTEN.....	31
5.2	INRICHTINGSVoORSCHRIFTEN	31
6	ARTIKEL 6 – ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVoORZIENINGEN EN OPENBAAR NUT	35
6.1	BESTEMMINGSVoORSCHRIFTEN.....	35
6.2	INRICHTINGSVoORSCHRIFTEN	35
7	ARTIKEL 7 – PROJECTZONE VOOR OPEN STEDELIJK ONTWIKKELING MET POORTFUNCTIE AAN DE N36	38
7.1	BESTEMMINGSVoORSCHRIFTEN.....	38
7.2	INRICHTINGSVoORSCHRIFTEN	38
8	ARTIKEL 8 – ZONE VOOR GEMENGDE STEDELIJKE FUNCTIES	43
8.1	BESTEMMINGSVoORSCHRIFTEN.....	43
8.2	INRICHTINGSVoORSCHRIFTEN	44
9	ARTIKEL 9 – ZONE VOOR LOKALE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN GEKOPPELD AAN DE WOONFUNCTIE	46

9.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	46
9.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	47
10	ARTIKEL 10 – ZONE VOOR OPENBARE DOMEIN	50
10.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	50
10.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	50
11	ARTIKEL 11 – ZONE VOOR OPENBARE GROENE RUIMTE	51
11.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	51
11.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	51
12	ARTIKEL 12 – ZONE VOOR VOORTUINEN EN OPRIJTEN	53
12.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	53
12.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	53
13	OVERDRUK: RESERVATIESTROOK GEWESTWEG	54
13.1	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	54
14	INDICATIEVE AANDUIDING VOOR ZACHT VERKEER	55
14.1	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	55

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen

Richtinggevend	Verordenend						
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften						
	0.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met en opgeheven worden door voorliggend RUP Bij de vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden onderstaande goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen gelegen binnen het plangebied opgeheven en gelden de voorschriften van onderhavig RUP: <table border="1"> <tr> <td>- 36008/18948/V/5_1196/2</td><td>- 36008/20100/V/5_504/1</td></tr> <tr> <td>- 36008/20042/V/5_516/1</td><td>- 36008/20099/V/5_495/1</td></tr> <tr> <td>- 36008/20042/V/5_516/2</td><td></td></tr> </table> Daarnaast worden eveneens de voorschriften van het gewestplan nr. 6 Roeselare-Tielt (K.B. 17/12/1979), het BPA 'Klein Harelbeke' (M.B. 28/11/1997), en het RUP 'Klein Harelbeke A' (B.D. 29/7/2004) voor de delen die gelegen zijn binnen de contour, opgeheven door voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgend BPA en RUP worden volledig opgeheven: - BPA 'Klein Harelbeke' (M.B. 28/11/1997); - RUP 'Klein Harelbeke A' (B.D. 29/7/2004).	- 36008/18948/V/5_1196/2	- 36008/20100/V/5_504/1	- 36008/20042/V/5_516/1	- 36008/20099/V/5_495/1	- 36008/20042/V/5_516/2	
- 36008/18948/V/5_1196/2	- 36008/20100/V/5_504/1						
- 36008/20042/V/5_516/1	- 36008/20099/V/5_495/1						
- 36008/20042/V/5_516/2							
	0.2 Voorschriften Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.						
	0.3 Bestaande constructies en infrastructuur Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies en infrastructuur (onder meer verhardingen en installaties) vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het						

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen en verhardingen voor zover de aanvraag betrekking heeft op: - het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken; - het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume.
	0.4 Nieuwe gebouwen en constructies Alle constructies en gebouwen op te richten langsheen het openbaar domein, kunnen slechts gerealiseerd worden, indien dit voldoende is aangelegd en uitgerust.
	0.5 Bepaling omtrent de hoogte De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt hierbij maximaal 0,40m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Bij geaccidenteerd terrein wordt het maaiveld ter plaatse van de beschouwde gevel als referentie genomen. Voor woningen wordt de max. bouwhoogte uitgedrukt in aantal bouwlagen. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst of dakrand. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,50 meter toegekend, tenzij anders bepaald per artikel.
	0.6 Terreinophoging Bij het ophogen van het perceel moet op de perceelsgrenzen het oorspronkelijke maaiveld behouden blijven, tenzij een ophoging ruimtelijk verantwoord is en de waterhuishouding niet wordt verstoord. De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren.
	0.7 Schaal en maatvoering De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.

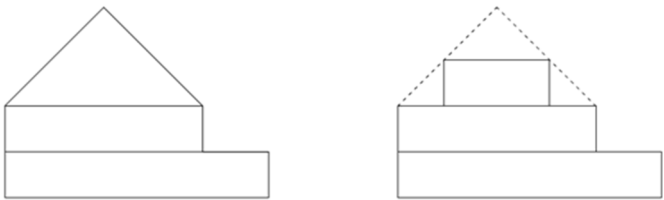
Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Voor alle nieuwe woningbouwprojecten worden de principes van duurzaam bouwen gehanteerd: de woningen en gebouwen moeten kwalitatief van hoog niveau zijn wat betreft uitstraling, gebruik en onderhoud. De volgende criteria worden meegenomen bij de beoordeling: opbouw, indeling en vormgeving van het gebouw, comfort, licht en verluchting, energieprestaties, duurzame bouwmaterialen, ... Voor alle nieuwe gebouwen worden maatregelen genomen voor een efficiënt energiegebruik, ruimtegebruik en afvalwaterbeheer en voor 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, ...	0.8 Kwaliteit Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke of bebouwde context, verenigbaarheid met de woonfunctie, kwalitatieve inrichting van zowel bebouwde als niet-bebouwde delen, afstemming op het schaalniveau van de omgeving en de impact op de verkeerssituatie. Voor de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat voldoende aandacht werd besteed aan deze kwaliteitscriteria.
	0.9 Verenigbaarheid met de woonfunctie In verschillende zones van dit plangebied is er sprake van het verweven van allerlei activiteiten met de woonfunctie. Dit betekent dat deze functies of activiteiten niet belastend mogen zijn voor woon- en leefmilieu of hinder en gevaar opleveren voor omliggende woningen. Indien twijfel bestaat over de verenigbaarheid van de functie of activiteit met het wonen, moet de aanvraag vergezeld zijn van een informatieve inrichtingsstudie en nota die de kwaliteit van de verwevenheid aantoont. De verenigbaarheid wordt dan onder meer getoetst op basis van: - Het economisch profiel van de activiteit: dit aspect behandelt de tewerkstelling, plaatsgebondenheid, uitbreidingsmogelijkheden en bedrijfsdynamiek van de activiteit. Beoordelingscriteria zijn: • Relatie met de woonbuurt, verweving en draagkracht per straatdeel; • Relatie met andere bedrijven of handelszaken; • Beschikbare oppervlakte en uitbreidingsmogelijkheden op eigen terrein, de investeringen en de toegevoegde waarde;

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	• De ligging ten opzichte van de commerciële assen. - Het mobilitetsprofiel van de activiteit: dit aspect behandelt de bereikbaarheid, parkeergelegenheid en het verloop van verkeersstromen van de activiteit. Beoordelingscriteria zijn: • Functie en categorisering van de straat; • Verkeersprofiel van de activiteit; • Afstand tot het station/openbaar vervoersnetwerk; • Afstand tot het bovenlokaal wegnnet. - Het ruimtelijk profiel van de activiteit: dit aspect behandelt de schaal van de inplanting, de ligging ten opzichte van andere functies, de structuur van de bebouwing en de historische evolutie. Beoordelingscriteria zijn: • Grondoppervlakte en het volume van de activiteit tot de omgeving; • De afstand tot bewoning, de ligging binnen het bouwblok en de afscherming tegenover de woonfunctie; • Het percentage niet-woonfuncties binnen het bouwblok; • De afstand tot beschermde monumenten, dorps- of stadsgezichten. - Het milieuprofiel van de activiteit: dit aspect behandelt specifiek de invloed van de activiteit op de kwaliteit van het omgevend woonmilieu. Beoordelingscriteria zijn: • Geluids-, stank- of trillingshinder; • Brand- of ontploffingsgevaar; • Water-, bodem- of luchtvervuiling; • Parkeerdruk; • Verkeersgenererend karakter van de activiteit.
De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing. Bestaande erfdienstbaarheden verbonden aan waterlopen blijven met de inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing. (wet van 28 december 1967 betreffende onbevaarbare waterlopen – art. 17)	0.10 Integraal waterbeheer In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	0.11 Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen In alle zones voorzien in dit plan mogen kleine inrichtingen van openbaar nut zoals infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, telefoon, e.d.) opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving. In alle voor bebouwing in aanmerking komende bestemmingszones in dit plan mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen opgericht worden voor zover ze voldoen aan de inrichtingsvoorschriften van de betreffende zone en mits deze in hun exploitatie geen hinder betekenen voor het normale functioneren van de betreffende bestemmingszone.
	0.12 Werken in functie van ontsluiting, wegenis en groen In elke zone van het RUP is de realisatie van wegenis toegestaan, zowel voor gemotoriseerd als niet-gemotoriseerd verkeer, alsook de aanleg van groenzones.
Gerelateerde functies: berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, tuinbewerkingsmateriaal, enz.	0.13 Begrippen Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst: - Achtertuin: gedeelte van het goed dat ter hoogte van een achtergevel ligt. - <u>Bezettingspercentage/bebouwingpercentage B/T</u>: de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het globale terrein of de kavel. Verhardingen worden niet meegerekend als bezetting/bebouwing. - <u>Bestemming</u>: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kavelddeel, 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, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	- <u>Bouwdiepte</u>: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten, inclusief balkons en/of terrassen. - <u>Bouwhoogte</u>: de totale hoogte van het bouwwerk, inclusief de bovenzijde van de nok gemeten vanaf het grondpeil. - <u>Bouwlaag</u>: horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van de kelder en zolder. - <u>Bouwstrook</u>: het deel van een kavel dat effectief bebouwd kan worden, inclusief afdaken en uitbouwen, exclusief terrassen. - <u>Hoofdgebouw</u>: gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een perceel kan worden beschouwd. - <u>Kavel</u>: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars. - <u>Kroonlijst</u>: horizontale gevelbeëindiging - <u>Kroonlijsthoogte</u>: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst. - <u>Nevenbestemming</u>: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming. Een nevenbestemming zonder aanwezigheid van de respectievelijke hoofdbestemming wordt niet toegelaten. - <u>Nok</u>: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw. - Onder <u>open afgewerkte zijgevel</u> wordt verstaan: een gevel met dezelfde afwerkingsgraad als de voorgevel én met raam- en/of deuropeningen. - <u>Rooilijn</u>: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen. - <u>Vergunde woning/constructie</u> : een woning/constructie waarvan de kenmerken en functies overeenstemmen met de stedenbouwkundige vergunning(en) en andere bouwvergunning(en) die ervoor zijn afgeleverd.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	- <u>Voortuinstrook</u>: een bouwvrije strook tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn van de wegenis waarlangs de kavel ontsloten wordt. - <u>Woongelegenheid</u>: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. - Zijtuin: gedeelte van het goed dat ter hoogte van een zijgevel ligt. - <u>Zone</u>: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is. - <u>Zonegrens</u>: grens tussen twee bestemmingszones.
De stad Izegem is momenteel voor het volledige grondgebied een beleidsplan bouwkundig erfgoed aan het opmaken. Binnen dit beleidsplan wordt een afweging gemaakt van het waardevol bouwkundig erfgoed. Bijgevolg verkiest het beleid geen bijkomende afweging op te nemen in voorliggend RUP. Om de aanwezigheid van de relictten duidelijk te stellen worden deze op het grafisch plan aangeduid. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een relict zal worden afgetoetst aan het beleidsplan bouwkundig erfgoed.	0.14 Waardevol bouwkundig erfgoed  De beschermde gebouwen zijn aangeduid op het grafisch plan. Voor werken aan deze gebouwen – waarvoor volgens de vigerende wetgeving een bouwvergunning is vereist – zal steeds advies worden gevraagd aan de relevante instantie, ook indien deze werken voldoen aan de voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.  De bestaande waardevolle gebouwen die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed zijn op het grafische plan aangeduid. Aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning voor deze of aanpalende gebouwen dienen steeds getoetst te worden aan hun historische context. Bij bouwwerken aan items uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed dient het gevelaspect en het architecturaal voorkomen optimaal te worden bewaard. Voor aanpalende gebouwen zijn de historische panden bepalend voor wat betreft hun gabariet en hun ruimtelijk voorkomen. Hierbij moet specifiek worden gelet op volgende criteria: - 1A: Architecturale waarde - 1B: Bouwstijl - 2: Historische waarde

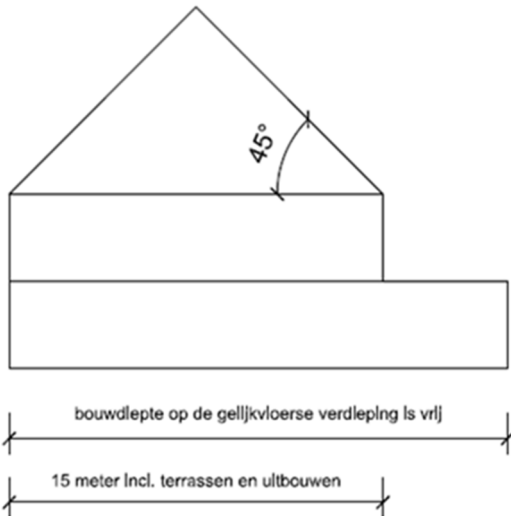
Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	- 3: Architect / ontwerper - 4: Dialoog gebouw – omgeving - 5: Oorspronkelijkheid – gaafheid - 6: Streekgebondenheid
Fig. Voorbeeld maximaal toegelaten gabariet en een mogelijke invulling binnen dit gabariet. 	0.15 Gabarieten Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de toegelaten gabarieten vast voor de hoofd- en bijgebouwen binnen de verschillende bestemmingszones. Het toegelaten gabariet creëert een maximale bebouwingsenveloppe. Elke vorm van nieuwe bebouwing (hoofd- of bijgebouw) moet gebeuren binnen dit gabariet. Binnen deze enveloppe is de schikking van de bouwvolumes vrij te bepalen. Aansluitingen met aanpalende, bestaande gebouwen dienen op een harmonieuze en esthetische manier te gebeuren. Bij de specifieke stedenbouwkundige voorschriften worden er al dan niet bijkomende beperkingen opgelegd. Schoorstenen, zonnepanelen, zonneboilers en goten kunnen voorzien worden buiten het gabariet. Voor geveluitsprongen, dakoversteken en -uitsprongen en dakterrassen worden specifieke voorwaarden opgelegd (zie specifieke voorschriften).

1 Artikel 1 – Zone voor woongebied met centrumfuncties

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
	1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Een diversiteit aan functies, eigen aan de stedelijke context, wordt toegestaan voor zover het perceel minimaal één wooneenheid omvat. De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van 1. Hetzij ten hoogste 2 ouderen van 65 jaar of ouder 2. Hetzij ten hoogste 2 hulpbehoevende personen (personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een vergoeding van de Vlaamse zorgverzekering, personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven) 3. Hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid	1.1.1 Hoofdbestemming De zone is bestemd voor één- en meergezinswoningen. Zorgwonen onder de vorm van een ondergeschikte wooneenheid in functie van de hulpverlening voor senioren, al dan niet één fysiek geheel vormend met de hoofdwooneenheid, is toegestaan. 1.1.2 Nevenbestemming Volgende functies zijn toegestaan als nevenbestemming: Private en openbare diensten, kantoren, kleinschalige detailhandel, vrije beroepen, horeca, opslag en werkplaatsen en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid. De nevenbestemmingen zijn toegelaten voor zover: - er geen abnormale hinder/risico voor de omwonenden is en de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt; - deze op niveau van de kern zijn; - diensten- en handelsfuncties steeds aan de straatzijde zijn gelokaliseerd en ernaar zijn gericht. - ambachtelijke bedrijvigheid steeds achter in het perceel zijn gelokaliseerd; - diensten-, handelsfuncties en ambachten enkel op het gelijkvloers en eventuele (half-) ondergrondse niveaus voorkomt.

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	1.1.3 <i>Niet toegestaan</i> Dancings, discotheken, tank- en servicestations en 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. In geen geval mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving worden overschreden.
	1.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
	1.2.1 <i>Bouwvoorschriften</i> Bij gekoppelde bebouwing zijn de vormgeving, de dakhelling en het aantal bouwlagen van reeds bestaande aanpalende bebouwing richtinggevend voor de vergunningsaanvrager, indien de aanpalende bebouwing nog ruimtelijk aanvaardbaar is. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of beide kavelgrenzen moet de nieuwe bebouwing tegen deze gevels worden aangesloten. Niet afgewerkte muurdelen waartegen gebouwd wordt, dienen afgewerkt te worden in duurzame materialen en één geheel te vormen met aanpalende woningen. De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de afwerking van de niet afgewerkte zijgevels. Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.
	1.2.2 <i>Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad</i> Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandssituaties. Voor die percelen waar de terreinbezetting van de huidige, plaatselijk behoorlijk vergunde toestand meer dan 60% bedraagt, kan deze bestaande terreinbezetting gehandhaafd worden, ook bij herbouwen, waarbij ze als maximum zal gelden. Minstens 20% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven. Percelen kleiner dan of gelijk aan 120m² kunnen voor maximaal 70% bebouwd worden en volledig verhard. Deze maximale terreinbezetting geldt mits het respecteren van de inplantingsvoorschriften en de daaruit voortvloeiende bouwvrije stroken.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	1.2.3 <i>Hoofdgebouw</i> <i>Inplantingsvoorschriften</i> <u>Inplanting t.o.v. de rooilijn:</u> de inplanting t.o.v. de rooilijn wordt bepaald door de goede plaatselijke ordening. Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor wat betreft de inplanting van bouwwerken t.o.v. de rooilijn. De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt 0,00 meter of min. 5,00 meter en max. 10,00 meter. Indien er volgens het bestaande straatbeeld niet op de rooilijn wordt gebouwd, wordt de inplanting t.o.v. de rooilijn bepaald door de aanpalende gebouwen. In dit geval moet de voorgevel in hetzelfde vlak van de aanpalende woningen gelegen zijn. <u>Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:</u> - Bij open bebouwing: min. 4,00 meter. De plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen kan herleid worden tot min. 3,00 meter indien het gabariet zich beperkt tot 1 bouwlaag met hellend dak. - Bij gesloten bebouwing: 0,00 meter. - Bij halfopen bebouwing: 0,00 meter of min. 3,00 meter (onbebouwde zijstrook t.o.v. vrije gevel). <u>Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:</u> - Min. 5,00 meter behoudens bestaande toestandssituaties. Indien echter omwille van de beperkte perceelsafmetingen het onmogelijk zou blijken een aan de hedendaagse normen voldoende woonentiteit op te richten of te verbouwen/uitbreiden, kan, mits ruimtelijk verantwoord en geen noemenswaardige hinder veroorzakend inzake privacy en bezonning bij aanpalenden, van bovenvermelde 5,00 metergrens worden afgeweken. - uitgezonderd bijgebouwen: voor bijgebouwen bedraagt de afstand tot de achterkavelgrens min. 1m of 0m indien het gebouw kan gekoppeld worden met gelijkaardige constructies op aanpalende percelen. <u>Bouwen in tweede lijn wordt niet toegestaan.</u>

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

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

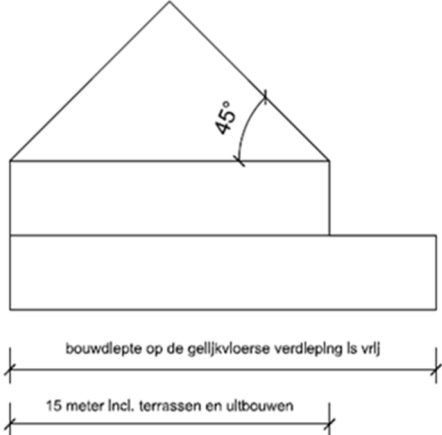
Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	1.2.6 <i>Erfscheidingen</i> Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving, een levende haag en draadafsluitingen al dan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

2 Artikel 2 – Stedelijk woongebied

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
	2.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Het betreft het overgrote deel van de bebouwing binnen het plangebied. De typologie van de gebouwen is overal vrij gelijkmatig. Het gaat in hoofdzaak over gesloten bebouwing, die in een vrij grote bouwdichtheid georganiseerd zijn op een plangebied met beperkte grootte. Een diversiteit aan functies, eigen aan de stedelijke context, wordt toegestaan voor zover het perceel minimaal één wooneenheid omvat. Verder betreft de zone ook een voormalige watertoren, specifiek aangeduid als markant gebouw. De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van 1. Hetzij ten hoogste 2 ouderen van 65 jaar of ouder 2. Hetzij ten hoogste 2 hulpbehoevende personen (personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een vergoeding van de Vlaamse zorgverzekering, personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven) 3. Hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid	2.1.1 Hoofdbestemming De zone is bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen en de daarbij horende tuinen en functies verbonden aan het wonen, evenals bestemd voor kleinhandelsfuncties, dienstverlening, horeca, en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, op voorwaarde dat deze functies qua schaal, activiteit en voorkomen verenigbaar zijn met de stedelijke woonomgeving en voor zover: - Het perceel minimaal één wooneenheid omvat. - De woonfunctie, handel en horeca steeds aan de straatzijde zijn gelokaliseerd en ernaar zijn gericht. Ambachtelijke bedrijvigheid moet steeds achter in het perceel gelokaliseerd worden. - Ambachten, diensten, handel, horeca enkel op het gelijkvloers en eventuele (half-) ondergrondse niveaus voorkomt. Zorgwonen onder de vorm van een ondergeschikte wooneenheid in functie van de hulpverlening voor senioren, al dan niet één fysiek geheel vormend met de hoofdwooneenheid, is toegestaan. <u>* Specifieke aanduiding: markant gebouw:</u> In de watertoren kan maximum 1 eengezinswoning worden ingericht in de bovenste ring van de toren. Bij het slopen van de watertoren zijn de algemene voorschriften van huidig artikel van toepassing.

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	2.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
De watertoren dient met andere woorden als watertoren herkenbaar te blijven.	2.2.1 * Specifieke aanduiding: markant gebouw: <u>Architecturale en ruimtelijke kwaliteit</u> De nieuwe ontwikkeling dient minstens aan volgende criteria te voldoen: • De ontwikkeling houdt rekening met de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van de directe omgeving. • Het specifieke architecturaal voorkomen dient ten allen tijde bewaard te blijven. <u>Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad</u> Verbouwen en uitbreiden van de bestaande constructie is toegestaan. Deze uitbreiding bedraagt max. 50% ten opzichte van het bestaande vergunde of geacht vergunde volume bij de inwerkingtreding van onderhavig RUP. <u>Uitbouwen hoofdgebouw</u> Uitbouwen in functie van terrassen zijn toegestaan.
	2.2.2 Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad Maximaal 65% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties. Minstens 25% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven. Men kan ten allen tijde een gelijkvloerse oppervlakte van max. 90m² bebouwen, ongeacht men hierbij de maximaal toegestane bebouwings- of verhardingspercentages overschrijdt.
	2.2.3 Hoofdgebouw <i>Inplantingsvoorschriften</i> <u>Inplanting t.o.v. de rooilijn:</u> de inplanting t.o.v. de rooilijn wordt bepaald door de goede plaatselijke ordening. Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor wat betreft de inplanting van bouwwerken t.o.v. de rooilijn. De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt 0,00 meter of min. 3,00 meter en max. 6,00 meter.

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

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
 bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is vrij 15 meter incl. terrassen en uitbouwen	Maximale bouwdiepte De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is vrij, mits voldaan is aan de toegelaten terreinbezetting, de inplantingsvoorschriften én indien ruimtelijk verantwoord. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximaal 15m, inclusief terrassen en uitbouwen. Bouwhoogte Er is een maximaal gabariet van twee volle bouwlagen met hellend dak toegelaten. Dakvorm De dakvorm is vrij te kiezen, maar moet samen met de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, de afmetingen van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen harmonieus aansluiten op aanpalende gebouwen. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, bedraagt de dakhelling maximum 45°. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen. Dakterrassen, -kapellen en -uitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak steeds primeert. De gezamenlijke breedte van alle dakuitbouwen mag in geen geval meer bedragen dan 2/3 van de betrokken gevelbreedte, voor zover deze worden opgericht op minimaal 0,60 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. Uitbouwen Op de voorgevel is op de verdieping een uitbouw van max. 0,50 meter toegelaten tot max. 0,60 meter van de uiterste hoeken van de voorgevel en over een max. breedte van 4,00 meter.
	2.2.4 Bijgebouw Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie, zoals garages, carports, bergingen en tuinhuisjes kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden:

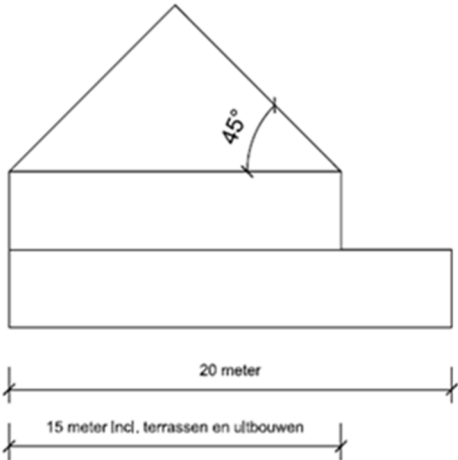
Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	- de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 15% van de achtertuin bedragen. Ongeacht deze bepaling is de realisatie van een bijgebouw met een oppervlakte van 40m² steeds toegestaan. - de afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1m; - de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 meter; - de nokhoogte bedraagt maximaal 5 meter; - de dakhelling bedraagt maximaal 45°, de dakvorm is vrij;
	2.2.5 Carports In geval van een halfopen bebouwing is het plaatsen van carports aangebouwd aan het hoofdgebouw is toegelaten, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden: - maximaal aan één zijde van het hoofdgebouw toegestaan; - de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3m, met een plat dak; - minimaal 2 zijdes blijven open, tenzij gecombineerd met een berging. Een berging zonder carport is niet toegestaan; - de carport mag maximaal 3,00 m breed zijn. De carport mag tot tegen de perceelsgrens staan, tenzij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens meer bedraagt dan 3,00 m; - Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling/aaneenschakeling te gebeuren.
	2.2.6 Erfscheidingen Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving, een levende haag en draadafsluitingen al dan niet met betonnen onderplaat. De maximale hoogte van de erfscheiding bedraagt 2.00 meter. Afsluitingen in beton(panelen), houten panelen zijn niet toegelaten.

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

3 Artikel 3 – Zone voor open en/of halfopen bebouwing

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
	3.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Het betreft een beperkt deel van het plangebied ingericht met grondgebonden open en halfopen bebouwing. Een diversiteit aan functies, eigen aan de stedelijke context, wordt toegestaan voor zover het perceel minimaal één wooneenheid omvat. De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van 1. Hetzij ten hoogste 2 ouderen van 65 jaar of ouder 2. Hetzij ten hoogste 2 hulpbehoevende personen (personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een vergoeding van de Vlaamse zorgverzekering, personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven) 3. Hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid	3.1.1 Hoofdbestemming De zone is bestemd voor het oprichten van eengezinswoningen met een residentieel karakter, en de daarbij horende tuinen en functies verbonden aan het wonen, evenals bestemd voor kleinhandelsfuncties, dienstverlening, horeca, en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, op voorwaarde dat deze functies qua schaal, activiteit en voorkomen verenigbaar zijn met de stedelijke woonomgeving en voor zover: - Het perceel minimaal één wooneenheid omvat. - De woonfunctie, handel en horeca steeds aan de straatzijde zijn gelokaliseerd en ernaar zijn gericht. Ambachtelijke bedrijvigheid moet steeds achter in het perceel gelokaliseerd worden. - Ambachten, diensten, handel, horeca enkel op het gelijkvloers en eventuele (half-) ondergrondse niveaus voorkomt. Zorgwonen onder de vorm van een ondergeschikte wooneenheid in functie van de hulpverlening voor senioren, al dan niet één fysiek geheel vormend met de hoofdwooneenheid, is toegestaan.
	3.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
	3.2.1 Bouwvoorschriften Bij gekoppelde bebouwing zijn de vormgeving, de dakhelling en het aantal bouwlagen van reeds bestaande aanpalende bebouwing richtinggevend voor de vergunningsaanvrager, indien de aanpalende bebouwing nog ruimtelijk aanvaardbaar is. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of beide kavelgrenzen moet de

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	nieuwe bebouwing tegen deze gevels worden aangesloten en dient de voorbouwlijn over 2,00m gevolgd te worden. Niet afgewerkte muurdelen waartegen gebouwd wordt, dienen afgewerkt te worden in duurzame materialen en één geheel te vormen met aanpalende woningen. De laatst bouwende zorgt bij koppeling voor de afwerking van de niet afgewerkte zijgevels. Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.
	3.2.2 Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad Maximaal 40% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandssituaties. Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.
Ruimtelijk verantwoord: vrijwaren van privacy en bezonning van burens, vermijden van visuele hinder. Fig. Voorbeeld maximaal toegelaten gabariet.	3.2.3 Hoofdgebouw Inplantingsvoorschriften <u>Inplanting t.o.v. de rooilijn:</u> de inplanting t.o.v. de rooilijn wordt bepaald door de goede plaatselijke ordening. Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor wat betreft de inplanting van bouwwerken t.o.v. de rooilijn. Bij koppelen is het gebouw waartegen aangebouwd wordt bepalend. De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt 0,00 meter of min. 5,00 meter en max. 10,00 meter. <u>Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:</u> - Bij open bebouwing: min. 4,00 meter. De plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen kan herleid worden tot min. 3,00 meter indien de bouwhoogte zich beperkt tot 1 bouwlaag, eventueel vermeerderd met 1 onderdakse bouwlaag - Bij halfopen bebouwing: 0,00 meter of min. 3,00 meter (onbebouwde zijstrook t.o.v. vrije gevel). <u>Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:</u> - Min. 5,00 meter behoudens bestaande toestandssituaties. Indien echter omwille van de beperkte perceelsafmetingen het onmogelijk zou blijken een aan de hedendaagse

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
 The diagram illustrates a building cross-section. It features a gabled roof with a slope of 45 degrees. The total width of the building is indicated as 20 meters. The width of the main body, including terraces and extensions, is indicated as 15 meters.	normen voldoende woonentiteit op te richten of te verbouwen/uitbreiden, kan, mits ruimtelijk verantwoord en geen noemenswaardige hinder veroorzakend inzake privacy en bezonning bij aanpalenden, van bovenvermelde 5,00 metergrens worden afgeweken. - uitgezonderd bijgebouwen: voor bijgebouwen bedraagt de afstand tot de achterkavelgrens min. 1m of 0m indien het gebouw kan gekoppeld worden met gelijkaardige constructies op aanpalende percelen. <u>Bouwen in tweede lijn wordt niet toegestaan.</u> Voor het perceel aangeduid met # is de inplanting vrij, voor zover de goede ruimtelijke ordening wordt gerespecteerd en de inplanting en architectuur worden afgestemd op aanpalende gebouwen. Maximale bouwdiepte De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt maximaal 20 meter mits voldaan is aan de toegelaten terreinbezetting, de inplantingsvoorschriften én indien ruimtelijk verantwoord (vrijwaren van privacy en bezonning, vermijden van visuele hinder). De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximaal 15m, inclusief terrassen en uitbouwen. Bouwhoogte Er is een maximaal gabariet van twee volle bouwlagen met hellend dak toegelaten. Dakvorm De dakvorm is vrij te kiezen, maar moet samen met de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, de afmetingen van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen harmonieus aansluiten op aanpalende gebouwen. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, bedraagt de dakhelling maximum 45°. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen. Dakterrassen, -kapellen en -uitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak steeds primeert. De gezamenlijke breedte van alle dakuitbouwen mag in geen geval meer

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	bedragen dan 2/3 van de betrokken gevelbreedte, voor zover deze worden opgericht op minimaal 0,60 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. <i>Uitbouwen</i> Op de voorgevel is op de verdieping een uitbouw van max. 0,50 meter toegelaten tot max. 0,60 meter van de uiterste hoeken van de voorgevel en over een max. breedte van 4,00 meter.
	3.2.4 <i>Bijgebouw</i> Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie kunnen in de achtertuinzone worden voorzien, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden: - de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 15% van de achtertuin bedragen. Ongeacht deze bepaling is de realisatie van een bijgebouw met een oppervlakte van 40m² steeds toegestaan; - de afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1m; - de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 meter; - de nokhoogte bedraagt maximaal 5 meter; - de dakhelling bedraagt maximaal 45°, de dakvorm is vrij.
	3.2.5 <i>Carports</i> Het plaatsen van carports aangebouwd aan het hoofdgebouw is toegelaten, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden: - maximaal aan één zijde van het hoofdgebouw toegestaan; - de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3m, met een plat dak; - minimaal 2 zijdes blijven open, tenzij gecombineerd met een berging. Een berging zonder carport is niet toegestaan;

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	- de carport mag maximaal 3,00 m breed zijn. De carport mag tot tegen de perceelsgrens staan, tenzij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens meer bedraagt dan 3,00 m; - Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling/aaneenschakeling te gebeuren.
	3.2.6 <i>Erfscheidingsen</i> Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit een levende haag en draadafsluitingen al dan niet met betonnen onderplaat. De maximale hoogte van de erfscheiding bedraagt 2.00 meter. Afsluitingen in beton(panelen), houten panelen zijn niet toegelaten. De zone tussen de eventueel voorkomende voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van de erfscheidingsen. In deze voortuinzone zijn muren, levende hagen of draadafsluitingen toegelaten met een maximale hoogte van 1,00 meter.
	3.2.7 <i>Garages</i> Garagepoorten kunnen in de voorgevel enkel en slechts worden toegepast onder de volgende voorwaarden: - minimum gevelbreedte van 7,00 meter, waarvan maximum 3,00 meter garagepoort; - de breedte ingenomen door garagepoorten en/of inritten, dient bij meerdere garagepoorten en/of inritten, beperkt te worden tot max. 50% van de gevelbreedte.

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

4 Artikel 4 – Zone voor woonwijk met beeldbepalend karakter

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
	4.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Het betreft een gesloten bebouwing met een beperkte bouwhoogte van één bouwlaag.	4.1.1 Hoofdbestemming De zone is bestemd voor ééngezinswoningen, en de daarbij horende tuinen en functies verbonden aan het wonen.
	4.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
	4.2.1 Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad Maximaal 65% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandssituaties. Minstens 25% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.
Ruimtelijk verantwoord: vrijwaren van privacy en bezonning van burens, vermijden van visuele hinder.	4.2.2 Hoofdgebouw Inplantingsvoorschriften <u>Inplanting t.o.v. de rooilijn:</u> de inplanting t.o.v. de rooilijn wordt bepaald door de goede plaatselijke ordening. Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor wat betreft de inplanting van bouwwerken t.o.v. de rooilijn. De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt 0,00 meter of min. 3,00 meter en max. 6,00 meter. Indien gelet op het bestaande straatbeeld niet op de rooilijn wordt gebouwd, wordt de inplanting t.o.v. de rooilijn bepaald door de aanpalende gebouwen. In dit geval moet de voorgevel in hetzelfde vlak van de aanpalende woningen gelegen zijn. <u>Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:</u> - Bij gesloten bebouwing: 0,00 meter.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	- Bij halfopen bebouwing: 0,00 meter of min. 3,00 meter (onbebouwde zijstrook t.o.v. vrije gevel). Enkel gebouwen in gesloten orde zijn toegelaten. De gebouwen worden opgericht met gemeenschappelijke zijgevels, tenzij op één of beide aanpalende percelen een bebouwing bestaat met een open afgewerkte zijgevel en een vrije onbebouwde zijstrook naar het perceel in kwestie. In dit geval moet naar de zijde(s) waar dergelijke open zijstrook bestaat eveneens een open onbebouwde zijstrook van minstens drie meter vrij blijven en dient de zijgevel naar deze zijstrook als een open afgewerkte gevel uitgevoerd worden. Dezelfde bouwwijze kan worden toegestaan naar de zijde van een aanpalend onbebouwd perceel indien dit perceel voldoende breed is om bij bebouwing op analoge wijze een open aanpalende zijstrook te laten. <u>Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:</u> - Min. 5,00 meter behoudens bestaande toestandsituaties. Indien echter omwille van de beperkte perceelsafmetingen het onmogelijk zou blijken een aan de hedendaagse normen voldoende woonentiteit op te richten of te verbouwen/uitbreiden, kan, mits ruimtelijk verantwoord en geen noemenswaardige hinder veroorzakend inzake privacy en bezonning bij aanpalenden, van bovenvermelde 5,00 metergrens worden afgeweken. - uitgezonderd bijgebouwen: voor bijgebouwen bedraagt de afstand tot de achterkavelgrens min. 1m of 0m indien het gebouw kan gekoppeld worden met gelijkaardige constructies op aanpalende percelen. - Bij hoekpercelen is geen achterperceelsgrens gedefinieerd. 1/8 van het hoekperceel, palend aan beide zijperceelsgrenzen dient onbebouwd te blijven. <u>Bouwen in tweede orde wordt niet toegestaan.</u> Maximale bouwdiepte De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is vrij, mits voldaan is aan de toegelaten terreinbezetting, de inplantingsvoorschriften én indien ruimtelijk verantwoord. Bouwhoogte Maximaal één volle bouwlaag is toegelaten

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	Dakvorm De dakvorm is vrij te kiezen, maar moet samen met de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, de afmetingen van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen harmonieus aansluiten op aanpalende gebouwen. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, bedraagt de dakhelling maximum 45°. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen.
	4.2.3 Bijgebouw Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie kunnen in de achtertuinzone worden voorzien, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden: - de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 15% van de achtertuin bedragen. Ongeacht deze bepaling is de realisatie van een bijgebouw met een oppervlakte van 40m² steeds toegestaan; - de afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1m; - de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 meter; - de nokhoogte bedraagt maximaal 5 meter; - de dakhelling bedraagt maximaal 45°, de dakvorm is vrij.
	4.2.4 Erfscheidingen Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving, een levende haag en draadafsluitingen al dan niet met betonnen onderplaat. De maximale hoogte van de erfscheiding bedraagt 2.00 meter. Afsluitingen in beton(panelen), houten panelen zijn niet toegelaten.
	4.2.5 Inrichting van niet bebouwde delen De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als tuinstrook. Kleinschalige constructies eigen aan een tuin zijn hierbij toegestaan.

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

5 Artikel 5 – Zone voor meergezinswoningen

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
	5.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Deelzone 1: betreft de twee markante meergezinswoningen centraal gelegen in het plangebied, langs de Zonnebloemlaan. Deelzone 2: betreft de meergezinswoning langs de Rozenlaan met bijhorende garages. Deelzone 3: betreft de meergezinswoning ter hoogte van de AVEVE, langs de Rijksweg. Het betreft een zone voor meergezinswoningen. Een beperkt aantal functies wordt toegestaan voor zover het perceel minimaal één wooneenheid omvat en de functies zich situeren op de gelijkvloers.	5.1.1 Hoofdbestemming De zone is bestemd voor meergezinswoningen, en de daarbij horende tuinen, garages en functies verbonden aan het wonen, evenals bestemd voor kleinhandelsfuncties en dienstverlening, op voorwaarde dat deze functies qua schaal, activiteit en voorkomen verenigbaar zijn met de stedelijke woonomgeving en voor zover de eventuele diensten en handelsfuncties enkel op het gelijkvloers voorkomen.
	5.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
	5.2.1 Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad <u>Deelzone 1:</u> De maximale terreinbezetting & verhardingsgraad bedraagt 100%. <u>Deelzone 2 en 3:</u> De maximale terreinbezetting bedraagt 65%, bijgebouwen inbegrepen. Minstens 25% van dit perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.
	5.2.2 Hoofdgebouw Inplantingsvoorschriften <u>Deelzone 1:</u> De inplanting van de gebouwen is vrij binnen de bestemmingszone. <u>Deelzone 2:</u> <u>Inplanting t.o.v. de rooilijn:</u>

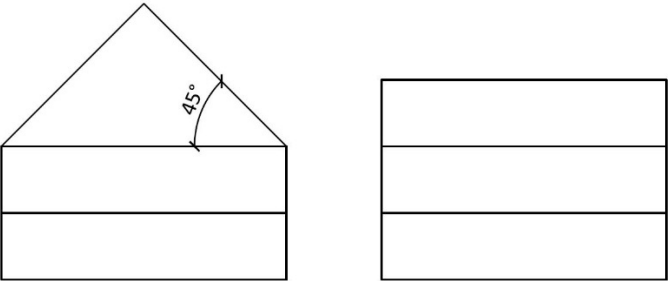
Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	de inplanting t.o.v. de rooilijn wordt bepaald door de goede plaatselijke ordening. Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor wat betreft de inplanting van bouwwerken t.o.v. de rooilijn. Bij koppelen is het gebouw waartegen aangebouwd wordt bepalend. De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt 0,00 meter of min. 5,00 meter en max. 10,00 meter. <u>Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:</u> - Bij gesloten bebouwing: 0,00 meter. - Bij halfopen bebouwing: 0,00 meter of min. 3,00 meter (onbebouwde zijstrook t.o.v. vrije gevel). <u>Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:</u> - Min. 5,00 meter behoudens bestaande toestandssituaties. - uitgezonderd bijgebouwen: voor bijgebouwen bedraagt de afstand tot de achterkavelgrens min. 1m of 0m indien het gebouw kan gekoppeld worden met gelijkaardige constructies op aanpalende percelen. <u>Bouwen in tweede lijn wordt niet toegestaan.</u> <u>Deelzone 3:</u> De inplanting van de gebouwen is vrij binnen de bestemmingszone, mits rekening te houden met een minimale inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen van 3,00 meter. <i>Maximale bouwhoogte & dakvorm</i> <u>Deelzone 1:</u> Maximaal zeven volle bouwlagen zijn toegelaten. De dakvorm is verplicht plat. <u>Deelzone 2:</u> Maximaal drie volle bouwlagen met hellend dak zijn toegelaten. De dakvorm is vrij te kiezen. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, bedraagt de dakhelling maximum 45°. <u>Deelzone 3:</u> Maximaal vier volle bouwlagen zijn toegelaten. De dakvorm is verplicht plat. <i>Bouwdiepte</i> <u>Deelzone 1 en 3:</u> De bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij, mits voldaan is aan de toegelaten terreinbezetting, de inplantingsvoorschriften én indien ruimtelijk verantwoord (vrijwaren van privacy en bezonning, vermijden van visuele hinder).

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Ruimtelijk verantwoord: vrijwaren van privacy en bezonning van burens, vermijden van visuele hinder.	<u>Deelzone 2:</u> Op het perceel geldt een bouwdiepte van maximaal 15m op alle lagen. <i>Uitbouwen</i> Op de voorgevel is op de verdieping een uitbouw van max. 0,50 meter toegelaten tot max. 0,60 meter van de uiterste hoeken van de voorgevel en over een max. breedte van 4,00 meter.
	5.2.3 <i>Bijgebouw</i> Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie kunnen in de achtertuinzone worden voorzien, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden: - de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 15% van de achtertuin bedragen. Ongeacht deze bepaling is de realisatie van een bijgebouw met een oppervlakte van 40m² steeds toegestaan; - de afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1m; - de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 meter; - de nokhoogte bedraagt maximaal 5 meter; - de dakhelling bedraagt maximaal 45°, de dakvorm is vrij;
	5.2.4 <i>Erfscheidingsen</i> Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving, een levende haag en draadafsluitingen al dan niet met betonnen onderplaat. De maximale hoogte van de erfscheiding bedraagt 2.00 meter. Afsluitingen in beton(panelen), houten panelen zijn niet toegelaten. De zone tussen de eventueel voorkomende voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van de erfscheidingsen. In deze voortuinzone zijn muren, levende hagen of een draadafsluitingen toegelaten, met een maximale hoogte van 1,00 meter.

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

6 Artikel 6 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen
	6.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Deze zone behelst een lagere school gelegen langs de Slabbaardstraat-Noord. De school wordt bevestigd in haar functie als gemeenschapsvoorziening. Gelet op de beschikbare ruimte binnen deze bestemmingszone, worden nog mogelijkheden voor uitbreiding geboden. De nabestemming gelegen op de sportgebouw (13G), is gericht op het aansluiten van de bestemming op de aangrenzende bestemmingszones (site Luminar). De nabestemming gaat voor de site Luminar en het sportgebouw samen in. Bij het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de nabestemming, verkrijgen het betreffende deel van perceel volgens de aanduidingen op het grafisch plan de nabestemming zoals respectievelijk geformuleerd in Artikel 1 – Zone voor woongebied met centrumfuncties van de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.	6.1.1 Hoofdbestemming De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen in de zorgsector en de onderwijssector, sportbeoefening in de algemene betekenis en openbaar nut. In bijkomende orde zijn bergingen, parkeervoorzieningen en een conciërgewoning toegelaten. 6.1.2 Nabestemming De nabestemming kan enkel in werking treden samen met de nabestemming van het aangrenzende perceel, zijnde deelzone 2 van Artikel 9 – Zone voor lokale economische activiteiten gekoppeld aan de woonfunctie. De nabestemming treedt in werking bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning ter realisatie van de nabestemming. Bij ingang van de nabestemming worden voor de zones daartoe aangeduid op het grafisch plan de stedenbouwkundige voorschriften van Artikel 1 – Zone voor woongebied met centrumfuncties van toepassing, ter vervanging van de voorschriften in dit artikel.
	6.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
Het is de bedoeling een gediversifieerde woontypologie te realiseren, wat moet resulteren in verschillende woontypes voor een divers doelpubliek. Dit steeds afgestemd op de specifieke oriëntatie van het perceel en de daaruit voortvloeiende private tuinruimte.	6.2.1 Aantal woningen en bouwdichtheid Bij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen in functie van de realisatie van de nabestemming bedraagt het aantal woningen minimaal 30 woningen per hectare en maximaal 40 woningen per hectare per deelzone. Er dient te worden gestreefd naar een gediversifieerde woontypologie, die zoveel mogelijk wordt afgestemd op de optimale oriëntatie van de betreffende

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	percelen. Een aandeel van maximaal 60% van het aantal wooneenheden kan worden vormgegeven als meergezinswoningen, de resterende als grondgebonden eengezinswoningen.
Teneinde het terrein flexibel invulbaar te houden is de inplanting van nieuwe gebouwen vrij binnen de zone. Ruimtelijk verantwoord: goed nabuurschap, vrijwaren van bezonning en privacy van burens.	6.2.2 Inplantingsvoorschriften Binnen de zone is de inplanting van nieuwe gebouwen vrij, mits de afstand tot de aangrenzende zones – met uitzondering van de zone voor openbaar domein – minimaal gelijk is aan de kroonlijsthoogte en mits ruimtelijk verantwoord.
Samenhangend publiek groengebied: een substantiële groene oppervlakte, die als kleinschalig buurtpark kan worden beschouwd. Groene randstroken langs de openbare weg, bomen ingeplant tussen parkeervakken e.d. worden bijgevolg niet beschouwd als onderdeel uitmakend van dit samenhangend publiek groengebied.	6.2.3 Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties. Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven. Het waterbergend vermogen van de zone mag door haar inrichting niet worden verminderd. Aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen in functie van de nabestemming dienen minstens 25% onverhard en onbebouwd te blijven en te worden ingericht als een samenhangende openbare groenzone.
	6.2.4 Bouwvoorschriften Nieuwe gebouwen dienen met respect voor de bestaande bebouwing en de omgeving ingeplant en vormgegeven te worden. De bouwdiepte is vrij, voor zover voldaan is aan het toegestane bezettingspercentage. Er is een maximaal gabariet van twee volle bouwlagen met hellend dak of 3 volle bouwlagen met een verplicht plat dak toegelaten. 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 minimum 35° en maximum 45° en wordt het dak uitgebouwd tot een diepte van maximum 12 meter vanaf de voorgevelbouwlijn. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde afstemming op aanpalende gebouwen en percelen te gebeuren. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	De onbebouwde en onverharde delen dienen aangelegd te worden met groenvoorzieningen. 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.
	6.2.5 <i>Erfscheidings</i> Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving, een levende haag en draadafsluitingen al dan niet met betonnen onderplaat. De maximale hoogte van de erfscheiding bedraagt 2.00 meter. Afsluitingen in beton(panelen), houten panelen en hekwerk zijn niet toegelaten.
	6.2.6 <i>Parkeren</i> Voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen in functie van de nabestemming is voor het aandeel meergezinswoningen ondergronds parkeren verplicht.

7 Artikel 7 – Projectzone voor open stedelijke ontwikkeling met poortfunctie aan de N36

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
	7.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Deze zone heeft een prominente positie t.h.v. het rondpunt aan de Rijksweg. De plek krijgt een poortfunctie, enerzijds vanuit de situering langs één van de belangrijkste toegangswegen naar het centrum van Izegem, anderzijds als toegang naar de achterliggende woonwijk, die momenteel in ontwikkeling is. Binnen deze zone worden meergezinswoningen toegestaan in een ruimere, eerder open configuratie, zodat een aanzienlijk aandeel van de gronden onbebouwd blijft. Zo wordt ruimte geboden aan het drukke kruispunt en wordt de poortfunctie extra beklemtoond via een hoogteaccent in de bebouwing, die in de rest van het plangebied beperkt blijft qua hoogte.	7.1.1 Hoofdbestemming De zone is bestemd voor meergezinswoningen, gekaderd in een overwegend groene parkachtige omgeving. Ondergeschikt hieraan kunnen ook bijhorende hovingen, toeritten, wandel- en fietspaden en parkeervoorzieningen gerealiseerd worden voor zover deze een integraal onderdeel vormen van de groene parkachtige inrichting van de projectzone. De invulling van deze zone gebeurt via een gezamenlijk project en globaal inrichtingsplan voor de gehele zone. Binnen de oppervlakte van deze projectzone dient een woondichtheid van minstens 45 wooneenheden per hectare gehaald te worden. De maximale woondichtheid bedraagt 70 wooneenheden/ha.
	7.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
	7.2.1 Globaal inrichtingsplan en motivatienota Teneinde aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen binnen onderhavige projectzone te kunnen toetsen aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, dient gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een globaal inrichtingsplan en bijhorende motivatienota. Het globaal inrichtingsplan heeft een informatief karakter en dient de inrichting van de gehele bestemmingszone weer te geven. Volgende zaken dienen minimaal weergegeven op het globaal inrichtingsplan: - Inplanting van de nieuw te bouwen volumes, met hun bestemming en aanduiding van de bouwhoogtes.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	- Aanduiding van de te behouden of te slopen bestaande infrastructuur, nutsgebouwen en eventuele overige bebouwing, met aanduiding van de eventuele herbestemming van deze bestaande gebouwen en hun integratie in het totale project binnen onderhavige bestemmingszone. - Aanduiding van de ontsluitingsstructuur van de zone voor gemotoriseerd verkeer en niet-gemotoriseerd verkeer. - Aan te leggen verhardingen, materiaalkeuze, aanduiding van de plaatsen toegankelijk voor mechanisch verkeer, het aantal parkeergelegenheden, met aanduiding van de zones die publiek toegankelijk zijn en welke niet. - De aanduiding van aan te planten groenelementen en de parkachtige inrichting. Bijzondere aandacht dient besteed aan het oude tracé van de Kestelootbeek dat doorheen de projectzone loopt, als potentie inzake organisatie van de waterhuishouding en/of als onderdeel van de groene inrichting van het openbaar domein. Deze elementen dienen ook in de motivatienota beschreven te worden. Het globaal inrichtingsplan en de bijhorende motivatienota dienen in het bijzonder voor de gehele site duidelijk aan te tonen dat de geplande ingreep op een kwalitatieve manier gebeurt en zich maximaal integreert in de omgeving, waarbij de link tussen openbaar domein, bebouwing en onbebouwde delen binnen de deelzone door realisatie van de specifieke potenties of gewenste ontwikkeling wordt bekomen, en bovendien een meerwaarde betekent voor de directe omgeving. Ook dient de eventuele fasering van uitvoering van de deelzone aangegeven te worden. Kwaliteit is vereist, ook per autonome ontwikkelingsfase. Voor stedenbouwkundige vergunningsaanvragen betreffende verbouwingen van bestaande gebouwen binnen onderhavige zone dienen geen globaal inrichtingsplan of inrichtingsnota te worden opgemaakt.
	7.2.2 <i>Architecturale en ruimtelijke kwaliteit</i> Basisprincipe is dat de morfologie van een open stedelijk gebied gekenmerkt door vrijstaande bouwvolumes in een overwegend groene, parkachtige omgeving wordt gerealiseerd en dit op een ruimtelijk kwalitatieve wijze. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de voornaamste karakteristieken van deze zone, zijnde:

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	- De ligging aan het grote kruispunt van de N36 gewestweg met belangrijke invalswegen naar het stadscentrum, namelijk de Meensesteenweg - Meensestraat - Burgemeester Vandenbogaerdelaan, een 'poort' tot de stad; - De nabijheid van het stedelijk sportcentrum gekenmerkt door een overwegend onbebouwde en groene inrichting; - De aanwezigheid van een open ruimtegebied, met zichtkwaliteiten, ten zuiden van de zone en achter de lintbebouwing langs de N36; - De aanwezigheid van een bestaand vrijstaand appartementsgebouw (residentie Isis) binnen de bestemmingszone; - De beeldbepalend strategische ligging van de hoekzone nabij het kruispunt van de N36 voor de aanpalende omgeving. Verschillende zichtassen vanuit de omgeving convergeren in de hoek van deze zone met het kruispunt aan de N36: de zichtas Rozenlaan voor de wijk Klein Harelbeke, zichtas Dahlialaan - Zwingelaarstraat voor de wijk 'Nieuwe Wereld' met de watertoren, en de zichtassen Meensestraat en Burgemeester Vandenbogaerdelaan voor het centrum van de stad, de zichtas Meensesteenweg voor het randstedelijk gebied De Bosmolens en de zichtas N36). Bij nieuwbouwprojecten dient bijzondere aandacht te gaan naar alle zichtbare gevels, zowel deze gericht naar de N36 Gewestweg en de Kortestraat als naar het binnengebied van de zone zelf. Ook is het niet gewenst dat de nieuwe bebouwing louter zicht neemt van de omgeving maar dat het ook een ruimtelijk kwalitatief zicht geeft aan de omgeving. Utilitaire constructies op het dak of de bovenste bouwlaag dienen volledig van het zicht onttrokken te zijn of op een kwalitatieve wijze ingewerkt te zijn in de architecturale vormgeving van het gebouw. De dakvorm en bouwdiepte van de volumes zijn vrij te bepalen. De maximaal toegelaten bouwhoogte bedraagt 6 bouwlagen.
Samenhangende openbare groenzone: een substantiële groene oppervlakte, die als kleinschalig buurtpark kan worden beschouwd. Groene randstroken langs de openbare weg, bomen ingeplant tussen	7.2.3 Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad Maximaal 25% van de projectzone mag ingenomen worden voor bebouwing wat de (half)ondergrondse en gelijkvloerse bouwlaag betreft. Het geheel van bouwlagen vanaf de eerste verdieping kan een maximale footprint hebben van 15% van de projectzone.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
parkeervakken e.d. worden bijgevolg niet beschouwd als onderdeel uitmakend van dit samenhangend publiek groengebied.	Indien de zone gefaseerd wordt gerealiseerd, geldt deze maximale B/T voor elke fase binnen het realisatieproces. Minstens 25% dient onverhard en onbebouwd te blijven en te worden ingericht als een samenhangende openbare groenzone.
Teneinde het terrein flexibel invulbaar te houden is de inplanting van nieuwe gebouwen vrij binnen de zone.	7.2.4 Inplantingsvoorschriften Binnen de zone is de inplanting van nieuwe gebouwen vrij, mits de afstand tot de aangrenzende zones – met uitzondering van de zone voor openbaar domein – minimaal gelijk is aan de kroonlijsthoogte en mits ruimtelijk verantwoord (goed nabuurschap, bezonning, privacy).
	7.2.5 Inrichting van de onbebouwde ruimte De onbebouwde en onverharde delen dienen aangelegd te worden met groenvoorzieningen. 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.
	7.2.6 Erfscheidingen Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving, een levende haag en draadafsluitingen al dan niet met betonnen onderplaat. De maximale hoogte van de erfscheiding bedraagt 2.00 meter. Afsluitingen in beton(panelen), houten panelen zijn niet toegelaten.
	7.2.7 Ontsluiting en parkeren In geval van nieuwbouwprojecten dient per woongegelegenheid 1,5 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, op het maaiveld, geheel of gedeeltelijk ondergronds. De ontsluiting van de bovengrondse en ondergrondse autoparkeerplaatsen binnen de projectzone op de bestaande openbare wegenis dient gegroepeerd te gebeuren via de hoofdontsluitingsstructuur. Deze structuur is aangegeven op het bestemmingsplan en vormt een ruimtelijk continue verbinding vanaf de Meensestraat tot aan de Slabbaardstraat-Noord.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	In geen geval kan er rechtstreeks ontsloten worden op de N36 gewestweg.

8 Artikel 8 – Zone voor gemengde stedelijke functies

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid
	8.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
‘Dagrecreatie met inbegrip van sport’: bowling, danscenter, etc. De huidige grootschalige detailhandelszaken binnen deze zone hebben een sterk verkeersgenererend karakter. Door de herbestemming van de huidige handelszaken op deze locatie langs de gewestweg, wordt bestemmingsverkeer in de binnenstad voorkomen.	8.1.1 Hoofdbestemming De zone is bestemd voor grootschalige detailhandel, dienstverlening, horeca, tank- en servicestations, afgestemd op de ruimtelijke draagkracht van het aanpalende stedelijk woongebied. Ook dagrecreatie, met inbegrip van sport, wordt toegestaan. De minimum bruto vloeroppervlakte per grootschalige detailhandelszaak op de gelijkvloerse bouwlaag bedraagt 500m². De maximum oppervlakte bedraagt 4.000 m². 8.1.2 Nevenbestemming Behoudens de gebouwen voor de bij de hoofdbestemming horende activiteiten, zijn toegelaten: - Gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting, eetzaal, EHBO, sanitair in functie van de werking van het bedrijf. - Kantoorruimte. 8.1.3 Niet toegestaan Autonome woonfuncties zijn niet toegestaan, met uitzondering van de reeds bestaande meergezinswoning langs de Vlasbloemstraat. Dancings, discotheken zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten. In geen geval mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving worden overschreden.

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	8.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
	8.2.1 Architecturale kwaliteit Basisprincipe binnen deze zones is dat de bestaande architecturale en ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk dient verhoogd teneinde de gewenste ontwikkelingen volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan te realiseren. Dit betreft in hoofdzaak volgende elementen: - Het streven naar een zo groot mogelijke maar aanvaardbare vermenging van functies in het stedelijk gebied zonder dat de draagkracht van de stedelijke omgeving overschreden wordt; - De optie om zones af te bakenen langsheen de N36 voor ontwikkeling van lokale economische activiteiten en zodoende de negatieve impact van commerciële verlinting op de 'leesbaarheid' van de stad tegen te gaan door een kwalitatieve identiteit voor de stad na te streven; - Het verminderen van storende blinde gevels.
	8.2.2 Inplantingsvoorschriften De woonfunctie, handel (onder andere toonzalen) en horeca zijn steeds overwegend aan de straatzijde gelokaliseerd en ernaar gericht. Aaneengesloten bebouwing is toegelaten voor zover er op het aanpalende perceel ook tegen de scheidingsmuur langs de perceelsgrens kan aangebouwd worden op een ruimtelijk kwalitatieve wijze. Men kan niet tot op de zijperceelsgrens bouwen indien op het aanpalende perceel een onbebouwde tuinstrook bestaat of kan geëerbiedigd worden. Indien er niet tot tegen de zijperceelsgrens wordt gebouwd dan dient de straatbebouwing ervan verwijderd te blijven volgens een goede plaatselijke ordening.
	8.2.3 Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad Maximum 75% van de perceelsoppervlakte binnen deze zone mag bebouwd worden.

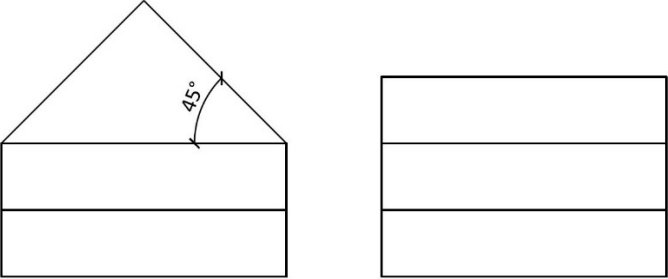
Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	8.2.4 <i>Bouwhoogte en dakvorm</i> Er geldt een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen De dakvorm is vrij. In geval van aansluiting op een bestaand volume moet de overgang op harmonieuze wijze gebeuren. Dit betekent dat er geen blinde geveldelen mogen zichtbaar zijn vanaf het voorliggende openbaar domein. Het eerst vergunde dakprofiel is maatgevend.
	8.2.5 <i>Inrichting van de onbebouwde ruimte</i> De percelen of perceelsdelen gelegen tussen de bebouwing, opgericht binnen onderhavige zone, en het openbaar domein, dienen zo ingericht te worden dat een harmonieuze overgang met het openbaar domein wordt gevormd. Dit dient hoofdzakelijk te gebeuren door representatieve groenaanleg en/of het verharderen met kleinschalige materialen. De ruimte tussen de voorgevel en de openbare weg kan ingericht worden voor het parkeren in open lucht van auto's indien deze minstens 5 meter bedraagt en voor zover deze verharde oppervlakte met voldoende representatieve groenelementen wordt ingericht. Dit geldt in het bijzonder voor het perceel aan de Rozenlaan waar er een kwalitatieve groenaanleg dient te gebeuren als ruimtelijke begrenzing van het bouwblok bepaald door de straten Rozenlaan – Vlasbloemstraat – Kortrijksestraat ten aanzien van de grootschalige detailhandelszone langs de N36 gewestweg. Per 10 autoparkeerplaatsen op het maaiveld dient er één hoogstammige boom aangeplant te worden op de parkeerzone en dient een onverharde, groene strook gevrijwaard te worden langs de rooilijn die minstens even groot is als één autoparkeerplaats.
	8.2.6 <i>Parkeren</i> Detailhandelszaken, kantoren en horeca dienen volledig te voorzien in de eigen gegenereerde parkeerbehoefte. Dit dient cijfermatig te worden aangetoond aan de vergunningverlenende overheid. Per gerealiseerde 50m² vloeroppervlakte dient een parkeerplaats te worden voorzien.

9 Artikel 9 – Zone voor lokale economische activiteiten gekoppeld aan de woonfunctie

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
	9.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Binnen deze zone situeert zich nog heel wat (recente en minder recente) bedrijvigheid. Een deel van de zone krijgt een nabestemming wonen, omdat het een verouderde bedrijfssite betreft, temidden het stedelijke woongebied. Een herontwikkeling van de site biedt enorme potenties tot het creëren van ademruimte voor de omgeving, die op vandaag deels verstikt door de hoge bouwdichtheden en het gebrek aan openbaar groen. Op termijn kan hier een inbreidingsproject ontstaan, dat focust op betaalbaar wonen en ruimte biedt aan een zeer gediversifieerd doelpubliek. De bestaande bedrijvigheid kan er behouden blijven, nieuwe vestigingen worden niet toegestaan. Bij het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de nabestemming, verkrijgen het betreffende deel van perceel volgens de aanduidingen op het grafisch plan de nabestemming zoals respectievelijk geformuleerd in Artikel 1 – Zone voor woongebied met centrumfuncties van de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP. Deelzone 1: betreft bedrijvigheid gelegen in het binnengebied tussen de Slabbaardstraat-Noord, de Dahlialaan, de Vlasgaardstraat en de Zwingelaarsstraat. Deelzone 2: betreft de site van Luminar langs de Slabbaardstraat-Noord. Het aangrenzende perceel: 13G, sportgebouw	9.1.1 Hoofdbestemming De gronden gelegen binnen deze zone op het grafisch plan zijn bestemd voor woondoeleinden onder de vorm van één- en meergezinswoningen en voor economische activiteiten onder de vorm van: detailhandel, dienstverlening en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid. De mogelijke economische activiteiten zijn enkel toegestaan op de gelijkvloerse bouwlaag voor zover deze afgestemd zijn op de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving. Bij iedere economische activiteit binnen deze bestemmingszone dient minstens één woongelegenheid gekoppeld te zijn en te blijven. Het herbestemmen, verbouwen of uitbreiden van bestaande gebouwen voor economische activiteiten zonder dat deze gekoppeld is aan een woning, is uitgesloten. Tank- en servicestations zijn uitgesloten. 9.1.2 Nabestemming De nabestemming is gericht op het aansluiten van de bestemming op de aangrenzende bestemmingszones. De nabestemming kan gefaseerd in werking treden bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning ter realisatie van de nabestemming voor een deel van de percelen. Bij ingang van de nabestemming worden voor de zones daartoe aangeduid op het grafisch plan de stedenbouwkundige voorschriften van Artikel 1 – Zone voor woongebied met centrumfuncties van toepassing, ter vervanging van de voorschriften in dit artikel. <u>Deelzone 2:</u> De nabestemming Artikel 1 – Zone voor woongebied met centrumfuncties kan enkel in werking treden voor de totaliteit van de deelzone samen met het aangrenzende perceel binnen Artikel 6 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De nabestemming gaat voor de site Luminar en het sportgebouw samen in.	
	9.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
	9.2.1 Globaal inrichtingsplan en motivatienota Teneinde aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen in functie van de nabestemming te kunnen toetsen aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, dient gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een globaal inrichtingsplan en bijhorende motivatienota. Het globaal inrichtingsplan heeft een informatief karakter en dient de inrichting van de gehele bestemmingszone weer te geven. Volgende zaken dienen minimaal weergegeven op het globaal inrichtingsplan: - Inplanting van de nieuw te bouwen volumes, met hun bestemming en aanduiding van de bouwhoogtes. - Aanduiding van de te behouden of te slopen bestaande infrastructuur, nutsgebouwen en eventuele overige bebouwing, met aanduiding van de eventuele herbestemming van deze bestaande gebouwen en hun integratie in het totale project binnen onderhavige bestemmingszone. - Aanduiding van de ontsluitingsstructuur van de zone voor gemotoriseerd verkeer en niet-gemotoriseerd verkeer. - Aan te leggen verhardingen, materiaalkeuze, aanduiding van de plaatsen toegankelijk voor mechanisch verkeer, het aantal parkeergelegenheden, met aanduiding van de zones die publiek toegankelijk zijn en welke niet. - De aanduiding van aan te planten groenelementen en de parkachtige inrichting. Deze elementen dienen ook in de motivatienota beschreven te worden. Het globaal inrichtingsplan en de bijhorende motivatienota dienen in het bijzonder voor de gehele site of het deel van de bestemmingszone dat één ruimtelijk geheel vormt (begrensd door een bestaande wegenis), duidelijk aan te tonen dat de geplande ingreep op een kwalitatieve manier gebeurt en zich maximaal integreert in de omgeving, waarbij de link tussen openbaar domein,

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	bebouwing en onbebouwde delen binnen de deelzone door realisatie van de specifieke potenties of gewenste ontwikkeling wordt bekomen, en bovendien een meerwaarde betekent voor de directe omgeving. Ook dient de eventuele fasering van uitvoering aangegeven te worden. Kwaliteit is vereist, ook per autonome ontwikkelingsfase. Voor stedenbouwkundige vergunningsaanvragen betreffende verbouwingen van bestaande gebouwen binnen onderhavige zone dienen geen globaal inrichtingsplan of inrichtingsnota te worden opgemaakt.
Het is de bedoeling een gediversifieerde woontypologie te realiseren, wat moet resulteren in verschillende woontypes voor een divers doelpubliek. Dit steeds afgestemd op de specifieke oriëntatie van het perceel en de daaruit voortvloeiende private tuinruimte.	9.2.2 <i>Aantal woningen en bouwdichtheid</i> Bij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen in functie van de realisatie van de nabestemming bedraagt het aantal woningen minimaal 30 woningen per hectare en maximaal 40 woningen per hectare per deelzone. Er dient te worden gestreefd naar een gediversifieerde woontypologie, die zoveel mogelijk wordt afgestemd op de optimale oriëntatie van de betreffende percelen. Een aandeel van maximaal 60% van het aantal wooneenheden kan worden vormgegeven als meergezinswoningen, de resterende als grondgebonden eengezinswoningen.
Ruimtelijk verantwoord: goed nabuurschap, vrijwaring van bezonning en privacy van burens, ...	9.2.3 <i>Inplantingsvoorschriften</i> De bebouwing mag binnen onderhavige bestemmingszone vrij ingeplant worden, voor zover ruimtelijk verantwoord. Gebouwen die worden opgericht op de percelen die palen aan de Slabbaardstraat-Noord, dienen zich met hun voorgevel volledig op deze weg te oriënteren.
Samenhangend publiek groengebied: een substantiële groene oppervlakte, die als kleinschalig buurtpark kan worden beschouwd. Groene randstroken langs de openbare weg, bomen ingeplant tussen parkeervakken e.d. worden bijgevolg niet beschouwd als onderdeel uitmakend van dit samenhangend publiek groengebied. De verplichting tot realisatie van een percentage groen per fase zorgt ervoor dat er bij een gefaseerde ontwikkeling voldoende garanties zijn dat de groenzone effectief wordt gerealiseerd en stimuleert de eigenaars/ontwikkelaars om in een samenhangende visie tot gefaseerde ontwikkeling over te gaan.	9.2.4 <i>Maximale terreinbezetting & verhardingsgraad</i> Percelen gelegen binnen deze zone kunnen voor maximum 70% van de perceelsoppervlakte bebouwd worden. Aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen in functie van de nabestemming dienen minstens 25% onverhard en onbebouwd te blijven en te worden ingericht als een samenhangende openbare groenzone. Elke gefaseerde ontwikkeling van de bestemmingszone moet het vooropgestelde percentage groenzone realiseren. In de samenhangende openbare groenzone kunnen paden i.f.v. zacht verkeer worden gerealiseerd. Deze paden maken geen deel uit van de maximale terreinbezetting. Ook maatregelen i.f.v. de waterhuishouding kunnen worden geïntegreerd in de groenzone.

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	9.2.5 <i>Bouwhoogte en dakvorm</i> Er is een maximaal gabariet van twee volle bouwlagen met hellend dak of 3 volle bouwlagen met een verplicht plat dak toegelaten. 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 minimum 35° en maximum 45°. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde afstemming op aanpalende gebouwen en percelen te gebeuren. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen.
	9.2.6 <i>Parkeren</i> Detailhandelszaken, kantoren, horeca en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid dienen volledig te voorzien in de eigen gegenereerde parkeerbehoefte. Dit dient cijfermatig te worden aangetoond aan de vergunningverlenende overheid. Per gerealiseerde 50m² vloeroppervlakte dient een parkeerplaats te worden voorzien. Voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen in functie van de nabestemming is voor het aandeel meergezinswoningen ondergronds parkeren verplicht.
	9.2.7 <i>Ontsluiting</i> De ontsluiting van de projectzone wordt zo ontworpen dat deze maximaal dienstig kan zijn als garageweg voor de bestaande eengezinswoningen palend aan de projectzone.

10 Artikel 10 – Zone voor openbare domein

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur
	10.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut: elektriciteitscabines, (bus)schuilhokjes,...	Deze zone is bestemd voor openbare domein en pleinen en de daarbij horende functies van openbaar nut, zoals inrichtingen voor openbaar vervoer, straatmeubilair en verlichting. Binnen deze zone zijn eveneens gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut toegelaten, voor zover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruiker niet hinderen.
	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 Artikel 11 – Zone voor openbare groene ruimte

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
	11.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Centraal in het plangebied bevinden zich een aantal publieke groenzones, die met dit artikel worden bevestigd en behouden. Ze dragen immers in grote mate bij tot de leefbaarheid van de wijk en haar omgeving. Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut: elektriciteitscabines, (bus)schuilhokjes,...	11.1.1 Hoofdbestemming De zone is bestemd voor de aanleg van openbare groenzones. De bestemming heeft betrekking op het inrichten van groene ruimten en beplanting, het voorzien van straatmeubilair, het realiseren van de noodzakelijke toegangen en ontsluiting voor niet gemotoriseerd verkeer als het aanleggen van nutsvoorzieningen en leidingen. Daarnaast zijn vormen van zachte recreatie toegelaten. 11.1.2 Nevenbestemming Als nevenbestemming zijn toegelaten: alle voorzieningen noodzakelijk voor het functioneren van de infrastructuur toegelaten in hoofdbestemming.
	11.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
	Deze zones worden ingericht als groene ruimte onder de vorm van graspartijen, bloemenweide, hoog- en laagstammig groen, waterpartijen, sport- en speelvoorzieningen, verhardingen in kleinschalige, waterdoorlatende materialen en alle werken die de verblijfskwaliteit of de zachte buurtrecreatie bevorderen. Binnen het openbaar domein gevormd door de openbare groene ruimten kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden. De zone heeft een overwegend open karakter. Het oprichten van constructies en verhardingen is toegelaten voor zover deze een ondersteunend karakter hebben in functie van het publiek gebruik van de gronden als buurtpark en/of speelplein, en het esthetisch karakter ervan versterken, vb. de aanleg van interne ontsluitingen voor voetgangers en fietsers, de aanleg van zithoeken, de aanleg van speelpleinen en/of speelruimten,

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

12 Artikel 12 – Zone voor voortuinen en opritten

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Categorie van gebiedsaanduiding: wonen
	12.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
De diverse voortuinen, centraal in de wijk, zorgen voor een aangenaam groen karakter in de wijk. Het behoud ervan wordt vooropgesteld, daar in de rest van het plangebied een dergelijke groene kwaliteit niet meer voorkomt. Binnen deze zones bevinden zich opritten naar de woningen, die uiteraard worden bevestigd en toegestaan.	De zone is bestemd voor tuinen, opritten en toegangswegen tot gebouwen.
	12.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
	Voortuinen zijn vrij van constructies, behalve: tuinmuren, afsluitingen, brievenbussen en verhardingen/trappen/hellingen nodig om het gebouw te bereiken of de wagen te parkeren. Voortuinen blijven minimaal 50% onverhard. Toegelaten verhardingen zijn: - Verhardingen nodig voor de toegang naar de woning; - Verhardingen nodig voor de opritten naar garages. Vanaf een voorgevelbreedte van 7 meter is één parkeerplaats toegelaten in de voortuin. De maximum breedte van deze standplaats bedraagt 3 meter. Deze verhardingen worden bij voorkeur in waterdoorlatende materialen voorzien. Voor woningen van andersvaliden, handelszaken, diensten, ambachten en industrieën kan van deze regels worden afgeweken om de nodige gewenste parkeerplaatsen te kunnen aanleggen.

13 Overdruk: reservatiestrook gewestweg

Richtinggevend	Verordenend
Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
	Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.
	13.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
	De zone is bestemd als overdrukzone en geeft de reservatiestrook voor de aanpalende gewestweg weer. Een strook van 8m ten opzichte van de rooilijn van de N36 dient bouwvrij te blijven. De bouwvrije strook is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande wegenis niet in het gedrang worden gebracht.

14 *Indicatieve aanduiding voor zacht verkeer*

Richtinggevend Toelichting	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
	Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.
	14.1 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
Het betreft het tracé van de recent gerealiseerde fietserstunnel onder de Rijksweg. Zacht verkeer: fietsers, voetgangers, ...	De gronden opgenomen in het tracé worden ingericht in functie van zacht verkeer. Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend. De ligging van het tracé kan 15m verschuiven langs weerszijden van de op het grafisch plan aangeduide positie. De fiets- en voetgangersverbinding heeft een minimale vrije breedte van 2m. De nodige inrichtingsmaatregelen dienen getroffen te worden zodat de weg niet door gemotoriseerd verkeer gebruikt kan worden. De inrichting en het materiaalgebruik van de as wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. Langs het tracé is het aanbrengen van bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting, nutsleidingen en straatmeubilair zijn toegestaan.