

algemeen directeur
Geert Sanders

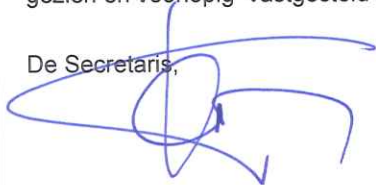
coördinator cel ruimtelijke planning
David Vandecasteele

ruimtelijk planner
Lynn Staelens

datum	aanpassing fase
augustus 2007	opmaak schetsontwerp
november 2007	aanpassing schetsontwerp
december 2007	aanpassing schetsontwerp
februari 2008	aanpassing schetsontwerp
maart 2008	aanpassing schetsontwerp
april 2008	aanpassing schetsontwerp
mei 2008	aanpassing schetsontwerp
augustus 2008	aanpassing schetsontwerp
september 2008	opmaak screening
november 2008	aanpassing schetsontwerp
december 2008	voorontwerp
januari 2009	plenaire vergadering voorontwerp
maart 2009	aanpassing naar ontwerp
november 2009	aanpassing na openbaar onderzoek

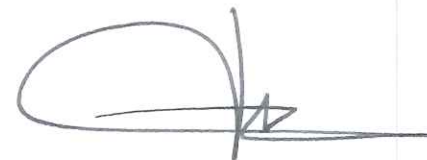
gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 19 mei 2009

De Secretaris,



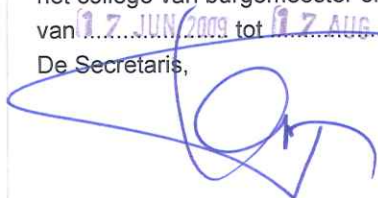
zegel der gemeente

De Burgemeester,



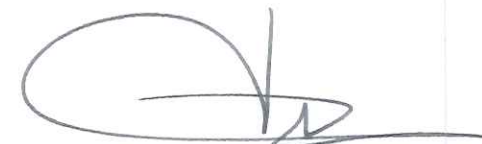
het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van ~~1.7. JUNI 2009 tot 1.7. AUG. 2009~~

De Secretaris,



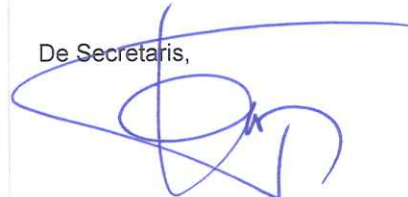
zegel der gemeente

De Burgemeester,



gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 19 JAN 2010

De Secretaris,



zegel der gemeente

De Burgemeester,



voorschriften

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

1. Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig GRUP

- Alle bepalingen van dit plan, zowel grafisch als geschreven vormen één geheel. Bouwwerken dienen dus steeds te voldoen aan de meest beperkende voorwaarden van deze bepalingen.
- Opgemeten gegevens primeren op de grafische voorstelling van het plan.

2. Verkavelingsvoorschriften

- De bepalingen (tekstueel en grafisch) van de verkaveling VK 078.372 dd.06/12/67; VK 078.329 dd 16/03/1973; VK 522.1039 dd.31/01/1986; VK 078.329 dd 30/01/1987; voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig GRUP, worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig GRUP.

3. Bepalingen

3.1. Vrijwaren ruimtelijke kwaliteit

- Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar een vrijwaren van de ruimtelijke kwaliteit. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.

3.2. Nevenbestemming

- In nevenbestemming zijn vrije beroepen, diensten en kantoren toegelaten voor zover verenigbaar met de woonomgeving.
- De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden, per perceel, tenzij anders aangegeven in de betrokken bestemmingszone.

De verkavelingsvoorschriften van verkaveling VK 500/36007/1039 dd. 29/02/2008 en 36007/3603N/2005/53 dd 18/03/2005 blijven gelden.

De op te heffen verkavelingen VK worden grafisch aangeduid op het plan bestaande toestand.

3.1. Vrijwaren ruimtelijke kwaliteit

De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningen. De ondersteuning van het straatbeeld, ruimtelijke draagkracht etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd. Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht doch als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.

Hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- De in nevenbestemming toegelaten bestemmingen naast de woonbestemming kunnen enkel gerealiseerd worden als deze niet teveel hinderend zijn of niet teveel overlast veroorzaken naar de woonomgeving toe en de privacy respecteren.

3.3. Bepaling omtrent reliëf

- Reliëfswijzigingen zijn toegestaan mits een maximale aansluiting op het bestaande reliëf.

3.4. Bepaling omtrent huidige toestand

- Alle constructies kunnen hun huidige toestand behouden, bij grondige verbouwing, renovatie of nieuwbouw dient te worden voldaan aan de voorwaarden onderschreven in onderhavig RUP.
- Indien de oppervlakte van de bestaande vergunde bijgebouwen, de maximale oppervlakte van de voorschriften overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw, de bestaande, regelmatig vergunde oppervlakte van de bijgebouwen als maximum.

3.5. Bepaling omtrent werken in functie van waterbeheer

- Werken in functie van waterbeheer zijn steeds toegelaten, dit ongeacht de betrokken bestemmingszone.
- Waterbuffering en -beheersing kan binnen elke zone van onderhavig RUP worden ingepast, mits dit gebeurt op een ruimtelijk interessante manier.

3.6. Bepaling omtrent afsluitingen

- Afsluitingen die bestaan uit streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen of draadafsluiting zijn toegelaten met een maxi-

TOELICHTING

toelichting

- Overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt.
- Schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.
- Geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.
appreciatiecriteria die hierbij kunnen gebruikt worden zijn:
- owv het milieu, geluid, licht, mobiliteit, landschap, gezondheid en veiligheid van de mens, ...

3.5. Bepaling omtrent werken in functie van waterbeheer

- Ongeacht de bestemming kunnen maatregelen genomen worden om de goede waterhuishouding in het gebied te vrijwaren.

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

male hoogte van 2.00 m. Afsluitingen bestaande uit beton, hout of kunststofplaten zijn niet toegelaten.

- Met uitzondering van de afsluitingen t.h.v. de rooilijn en de aansluitende voorbouwstrook, waar de hoogte dient beperkt te worden tot 1.00 m.
- Afsluitingen en tuinomheiningen moeten qua materialen en differentiatie in relatie tot de architectuur van de zone staan en met de nodige aandacht voor de omringende beplanting en de straatprofilering worden ontworpen.

3.7. Bepaling omtrent werken/constructies in functie van openbaar nut

- Werken en constructies in functie van openbaar nut kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkenmerken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik,...) geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

3.8. Bepalingen omtrent niet bebouwde delen

- De niet-bebouwde gedeelten van het perceel vallen onder de voorschriften met betrekking tot de tuin. Naargelang het type bebouwing kunnen t.o.v. het hoofdvolume verschillende stroken in een tuin onderscheiden worden, namelijk:
 - De voortuinstrook begrepen tussen de rooilijn en de voorbouwlijn van het volume.
 - De zijtuinstroken begrepen tussen de zijkavelgrenzen en de zijgevels van het hoofdvolume
 - De achtertuinstrook begrepen tussen de achterkavelgrens en de achtergevel van het hoofdvolume.
- Deze stroken behouden de bouwmogelijkheid vooropgesteld in de bouwvoorschriften.

3.7. Bepaling omtrent werken / constructies in functie van openbaar nut

- Er wordt hier gedacht aan pompgebouwtjes, constructie ten behoeve van waterhuishouding, elektriciteitscabines, verkeersborden, signalisatie, e.d.

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

- Er dient zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen.

3.9. Aansluiting op de aanpalende gebouwen

- De dakvormen, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op de aanpalende gebouwen. er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen aanpalende gebouwen, zodat continuïteit in het straatbeeld bewerkstelligd wordt.
- De delen van de bestaande gevel op de zijkavelgrens waar niet tegenaan wordt gebouwd of die om redenen visueel zichtbaar blijven, dienen op een harmonieuze en esthetisch verantwoorde manier afgewerkt te worden in relatie en/of harmonie met de aanpalende constructies.

3.10 Bepaling omtrent materialen

- De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dat wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

3.11 Bepaling omtrent duurzaamheid

- Het plaatsen van een groendak is toegelaten binnen iedere zone.
- De inplanting en de oriëntatie dienen in de mate van het mogelijke op een zongericht manier te gebeuren, zodat er optimaal gebruik kan gemaakt worden van passieve zonnearmte.

DEFINITIES

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

1.1. *Bepaling omtrent bebouwingspercentage (terreinbezetting)*

- Onder terreinbezetting wordt de verhouding bedoeld van de bebouwde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele-economische eenheid vormen) gelegen binnen de betrokken bestemmingszone, ten aanzien van de totale oppervlakte van het perceel. Dit wordt uitgedrukt in percent.

1.2. *Hoofdgebouw*

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

1.3. *Bijgebouwen*

- Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, en dergelijke, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone.

1.4. *Gebouw*

- Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekt, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.5. *Bouwhoogte*

- De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant kroonlijst of dakrand. Het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant kroonlijst of dakrand. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0.40 m hoger dan het peil van as van de openbaar domein, aan de inkomdorpel gemeten.

1.1. *Bepaling omtrent bebouwingspercentage (terreinbezetting)*

- De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van de totale bebouwde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel waarop de betreffende bebouwing voorkomt.

1.3. *Bijgebouwen*

- Een bijgebouw is een constructie die aan of los van het hoofdgebouw geplaatst wordt maar waarvan de toegang tot het bijgebouw enkel kan via een externe ingang. Er kan maw geen interne verbinding zijn tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw. De constructie kan zowel uit een open of uit een gesloten typologie vervaardigd worden.

DEFINITIES

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

- 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 maximale hoogte van 3.50 meter toegekend, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften.

1.6. Bouwdiepte

- De bouwdiepte is de diepte van het hoofdvolume dat gemeten wordt tussen de voorbouwlijn en de uiterste achtergevel.

1.7. Tuinzone

- De oppervlakte van het perceel die overblijft na aftrek van het hoofdgebouw.

1.8. Netto-vloeroppervlakte

- Met de vloeroppervlakte wordt bedoeld de beloofbare ruimte, met een minimum hoogte van 1,50 meter, zonder de buitenmuren, kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, open terrassen en garages. De binnenmuren worden niet afgetrokken maar meegerekend in de netto-vloeroppervlakte.

ZONE 1: ZONE VOOR HALFOPEN EN AANEENGESLOTEN BEBOUWING MET UITSLUITING VAN MEERGEZINSWONINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

- De gronden op het bestemmingsplan gelegen binnen onderhavige zone, zijn bestemd voor woondoeleinden onder de vorm van ééngezinswoningen, meergezinswoningen zijn in deze zone niet toegelaten.

1.2. Nevenbestemming

- In nevenbestemming zijn detailhandel, vrije beroepen, diensten en kantoren toegelaten .
- De in nevenbestemming toegelaten bestemmingen naast de woonbestemming kunnen enkel gerealiseerd worden als deze niet teveel hinderend zijn of niet teveel overlast veroorzaken naar de woonomgeving toe en de privacy respecteren.
- De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte , per woongelegenheid is aangewend of zal aangewend worden.

1.3. Deelzone voor bestaande activiteiten

- De gronden op het bestemmingsplan gelegen binnen onderhavige zone, zijn bestemd voor woondoeleinden onder de vorm van eengezinswoningen en daarbijhorende bijgebouwen, opslagplaatsen en werkplaatsen in een gesloten bebouwingsstructuur. Meergezinswoningen zijn in deze zone niet toegelaten.
- Naast het wonen zijn diensten, kantoren, vrije beroepen, gemeenschapsvoorzieningen en openbare functies, detailhandel en horeca (waaronder restaurant, feestzaal, ...) voor zover verenigbaar met de woonomgeving toegelaten als evenwaardige functie.

De zone valt onder de categorie “wonen” conform het Besluit van de vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

1.3. Deelzone voor bestaande activiteiten

- Met de netto-vloeroppervlakte wordt bedoeld de beloopbare ruimte (minimum hoogte van 1,50 meter) zonder de buitenmuren, kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, open terrassen en garages. De binnenmuren worden niet afgetrokken maar meegerekend in de netto - vloeroppervlakte.
- Detailhandel is de commerciële activiteit van het verkopen (met verkoopsoppervlakte) van (niet ter plaatse vervaardigde) goederen aan de onmiddellijke gebruiker die ze niet ter plaatse verbruikt.

ZONE 1: ZONE VOOR HALFOPEN EN AANEENGESLOTEN BEBOUWING MET UITSLUITING VAN MEERGEZINSWONINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1.4. Niet toegelaten

- Dancings, tank- en servicestations, ambachtelijke bedrijvigheid en grootschalige detailhandelsbedrijven en andere functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving, die voor abnormale hinder zorgen de rust van de woonomgeving kunnen aantasten, zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten. In geen geval mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschreden worden.

TOELICHTING

toelichting

- Diensten; het betreft zowel private als openbare dienstverlening bv. strijkdienst, wasserette, onthaalmoeder, ...

1.4. Niet toegelaten

- Feestzalen worden niet als dancings alsdusdanig aanzien.

ZONE 1: ZONE VOOR HALFOPEN EN AANEENGESLOTEN BEBOUWING MET UITSLUITING VAN MEERGEZINSWONINGEN

<i>VERORDENEND</i> <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>TOELICHTING</i>
<p>2. Inrichting en beheer</p> <p><i>2.1. Algemeen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ In deze zone is gesloten en halfopen bebouwing toegelaten. <p><i>2.2. Deelzone voor bestaande activiteiten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Handel- en horeca activiteiten dienen op de gelijkvloerse verdieping ingericht te worden. Minimaal één verdieping dient als woongelegenheid ingericht te worden. ▪ De diensten, handel- en horeca activiteiten mogen de draagkracht van de Gentstraat niet overschrijden. ▪ Het gelijkvloers dient zodanig benut en ingericht, dat de leefkwaliteit gegarandeerd wordt. <p><i>2.3. Terreinbezetting</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maximum 60% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen onderhavige zone, mag bebouwd worden, inclusief bijgebouwen. ▪ Indien de bestaande bebouwing bovenvernoemd maximum reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw de bestaande regelmatig vergunde bezettingspercentage als maximum. <p><i>2.4. Inplanting</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Plaatsing ten opzichte van de weggrens: zie bestemmingsplan, daar waar de uiterste voorbouwlijn is vastgelegd. Gebouwen die zijn ingeplant voorbij de uiterste voorbouwlijn, zoals ingetekend op het bestemmingsplan, kunnen verbouwd worden. Echter, bij herbouwen van deze gebouwen of bij volledige nieuwbouw dient de ingetekende uiterste voorbouwlijn gerespecteerd te worden. 	<p><i>toelichting</i></p> <p><i>2.2. Deelzone voor bestaande activiteiten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vrije beroepen, kantoren voor diensten en dergelijke kunnen op de verdieping(en) gerealiseerd worden. ▪ Hiermee wordt bedoeld dat voldoende raampartijen voorzien worden langsheen de straatzijde.

ZONE 1: ZONE VOOR HALFOPEN EN AANEENGESLOTEN BEBOUWING MET UITSLUITING VAN MEERGEZINSWONINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

- Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens
 - Verplicht op de zijdelingse perceelsgrenzen, tenzij halfopen bebouwing aangewezen of aanwezig is. Indien een wachtgevel aanwezig is, dient men hierop aan te sluiten. Bij halfopen bebouwing bedraagt de afstand aldus 0.00 meter of min. 3.00 meter (onbebouwde zijstrook t.o.v. de vrije gevels).
- Plaatsing tegenover de achterkavelgrenzen
 - De minimum afstand tussen de achtergevel van de woning en de achterkavelgrens bedraagt minimum 5.00 m.
 - Indien de bestaande bebouwing bovenvernoemd minimum reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw de minimum afstand tov de kavelgrens.
- De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt .
- Ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen, die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.

2.5. *Bouwhoogte*

- Er zijn maximaal twee volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. De maximaal toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 7.00 m, terwijl de maximale nokhoogte beperkt wordt tot 12.00 m.

2.6. *Bouwdiepte*

- Algemeen
 - Op het gelijkvloers: maximum 20.00 meter

Buitensporige hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:

- Overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt.
- Schending van de privacy, indien de inblik in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.
- Geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.

2.6. *Bouwdiepte*

ZONE 1: ZONE VOOR HALFOPEN EN AANEENGESLOTEN BEBOUWING MET UITSLUITING VAN MEERGEZINSWONINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Op de verdieping: maximum 12.00 meter
- Deelzone voor bestaande activiteiten
 - Op het gelijkvloers: maximum 25.00 meter
 - Op de verdieping: maximum 15.00 meter

2.7. Dakvorm

- De dakvorm is vrij
- Indien bij de hoofdgebouwen het dak is samengesteld uit hellende dakvlakken is de maximale hellingsgraad 45° ten aanzien van het horizontale vlak.
- Dakterrassen, dakkapellen en dakuitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak primeert. De gezamenlijke breedte van alle dakkapellen of dakuitbouwen mag in geen geval meer bedragen dan 1/2 van de betrokken gevelbreedte.

2.8 Harmonieregel

- De aansluitingskoppeling van een op te richten hoofdvolume met het hoofdvolume op het aanpalende perceel, dient op een harmonieuze manier te gebeuren
- Bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient nagegaan of de aansluiting van de daken e.d. op een kwalitatieve manier gebeurt.
- Er dient tot op 3.00 m van het aanliggende perceel aangesloten te worden op de aanpalende dakhoogte en dakvorm.
- Ook de aansluiting dient qua materiaalgebruik op een harmonische manier te gebeuren. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. De aansluitingsaspecten dienen bij vergunningsaanvragen in detail te worden uitgewerkt waarbij de overgangen tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt.

TOELICHTING

toelichting

- De maximale bouwdiepte kan enkel gerealiseerd worden wanneer aan bovenvernoemde voorwaarden voldaan is met betrekking tot het bebouwingspercentage en indien er voldoende afstand tot de achterkavelgrens behouden wordt.

2.8. Harmonieregel

- Harmonieregel: In geval van verschillende dakvorm of verschillende bouwhoogte moeten architecturale overgangen de harmonie in het straatbeeld ondersteunen.

ZONE 1: ZONE VOOR HALFOPEN EN AANEENGESLOTEN BEBOUWING MET UITSLUITING VAN MEERGEZINSWONINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.9. Bijgebouwen

- Garage en bijgebouw zijn bij iedere bebouwingstypologie toegelaten.
- De inplanting dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij de esthetisch, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting.
- De inplanting mag geen buitensporige hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.
- De bijgebouwen hebben een oppervlakte van maximum 50 m² en dienen te bestaan uit maximum 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3.00 m en een maximale nokhoogte van 4.50 m.

2.10. Inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte

- De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone dienen ingericht te worden als tuin of groenzone.
- Maximum 1/3 van de oppervlakte van deze perceeldelen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, oprit, parkeervoorzieningen, terrassen, tuinpaden, zwembad, siervijver en andere constructies die geen gebouw zijn. Indien de bestaande verharding bovenvernoemd maximum reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw de bestaande regelmatig vergunde verharding als maximum.

TOELICHTING

toelichting

2.9. Bijgebouwen

- De bijgebouwen zijn bestemd voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, e.d. , die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Buitensporige hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:
 - Overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt.
 - Schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.
 - Geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.

ZONE 2: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING MET INBEGRIJ VAN MEERGEZINSWONINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

- De gronden op het bestemmingsplan gelegen binnen onderhavige zone, zijn bestemd voor woondoeleinden onder de vorm van gesloten bebouwing hiervan kan afgeweken worden voor het hoekperceel van zone 2, grenzend aan zone 7 in functie van bestaande activiteiten en de daaraan gekoppelde functies.
- Dienstverlening, kantoren, kleinhandel, horeca en vrije beroepen, zijn eveneens op het gelijkvloers toegelaten, voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, en op de bovenliggende verdieping woonfunctie steeds aanwezig blijft. De functies worden toegelaten over 100% van de totale, gelijkvloerse oppervlakte.
- Voorzieningen in functie van de hondenclub zijn eveneens toegelaten op het gelijkvloers, voor het hoekperceel van zone 2, indien deze aansluiten op de bestaande bebouwing van de hondenclub.

1.2. Niet toegelaten

- Dancings, discotheken, een grootschalige detailhandel, supermarkt, tank- en servicestations, andere functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving, die voor buitensporige hinder zorgen en de rust van de woonomgeving kunnen aantasten, zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten.

De zone valt onder de categorie “wonen” conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

1.1. Hoofdbestemming

- bestaande activiteit: hondenclub
- Aan de hondenclub gerelateerde functies zoals sanitaire voorzieningen, cafetaria, ...

1.2. Niet toegelaten

Buitensporige hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:

- Overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt.
- Schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.
- Geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.

ZONE 2: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING MET INBEGRIJ VAN MEERGEZINSWONINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

2. Inrichting en beheer

2.1. Algemeen

- Eéngesinswoningen en meergezinswoningen zijn in deze zone toegelaten.
- Cafetaria en voorzieningen voor de hondenclub zijn eveneens toegelaten op het hoekperceel van zone 2, indien deze gekoppeld worden aan de bestaande bebouwing.

2.2. Terreinbezetting

- Maximum 60% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen onderhavige zone, mag bebouwd worden, inclusief bijgebouwen.
- Indien de bestaande bebouwing bovenvernoemd maximum reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw de bestaande regelmatig vergunde bezettingspercentage als maximum.

2.3. Inplanting

- Plaatsing t.o.v. de rooilijn
 - De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt 0.00 m, gelet op het bestaande straatbeeld
 - Hiervan kan afgeweken worden voor voorzieningen voor de hondenclub, op het hoekperceel van zone 2.
- Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens
 - Verplicht op de zijdelingse perceelsgrenzen.
 - Tenzij bij hoekpercelen: waar halfopen bebouwing aanwezig is of aangewezen is. Minimum 3.00 m ten opzichte van de onbebouwde zijstrook.
- Plaatsing tegenover de achterkavelgrenzen
 - De minimum afstand tussen de achtergevel van de woning en de achterkavelgrens bedraagt minimum 5.00 m.

2.2. Terreinbezetting

- De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van de totale bebouwde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw t.o.v. de totale oppervlakte van de kavel waarop de betreffende bebouwing voorkomt.

2.3. Inplanting

- Plaatsing t.o.v. de rooilijn
 - Voor het realiseren van voorzieningen voor de hondenclub en aan de hondenclub gerelateerde functies kunnen de gebouwen en constructies opgericht worden achter de rooilijn.

ZONE 2: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING MET INBEGRIIP VAN MEERGEZINSWONINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Indien de bestaande bebouwing bovenvernoemd minimum reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw de minimum afstand tov de kavelgrens.
- De gevel kan op bepaalde plaatsen achteruitspringen met maximaal 1.00 m tegenover de rooilijn omwille van de architecturale kwaliteit van het gebouw.
- Geveluitbouw: Vanaf de eerste verdieping en zover de constructie t.h.v. de rooilijn is opgevat, is op de voorgevel een uitbouw van max. 0.70 m toegelaten tot max. 0.60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte.
- De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt .
- Ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen, die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.
- De gelijkvloerse verdieping dient zodanig benut dat de leefkwaliteit van de woonstraat wordt gegarandeerd.

2.4. Voorwaarde voor het oprichten van meergezinswoningen

- Meergezinswoningen kunnen pas worden opgericht op één of meerdere kavels indien een voorgevelbreedte van minimaal 8.00 meter kan gerealiseerd worden.

2.5. Bouwhoogte

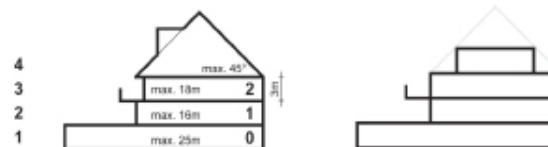
- In deze deelzone zijn maximum drie bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met twee onderdakse bouwlagen. Bij de onderdakse bouwlaag kunnen geen dagvertrekken (woonkamer, keuken,...) worden ingericht op de bovenste onderdakse bouwlaag.
- Er kan bijgevolg ook geen op zichzelf staande woonlaag worden gecreëerd op de bovenste onderdakse bouwlaag.

TOELICHTING

toelichting

Buitensporige hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:

- Overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt.
- Schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.
- Geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.



ZONE 2: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING MET INBEGRIIP VAN MEERGEZINSWONINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Bij platte daken:
 - Er zijn maximaal vier volle bouwlagen toegelaten. De vierde bouwlaag kan zich enkel bevinden binnen het gabariet van de hellende daken. Dit wordt verduidelijkt aan de hand van doorsnede A (terug te vinden in de rechter kolom van deze bladzijde).
 - De maximaal toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 10.50 m, terwijl de nokhoogte beperkt wordt tot 15.00 m. Een vierde bouwlaag, binnen het gabariet heeft een maximale kroonlijsthoogte (= nokhoogte) van 14.00 m

2.6. Parkeervoorzieningen

- Op het terrein of de terreinen waarop de meergezinswoningen worden opgericht, dient per woongelegenheden minimaal 1 parkeerplaats voor een auto en 1 fietsstaanplaats voorzien te worden. Deze parkeervoorzieningen kunnen zowel in open lucht of deels overdekt (bv. carport), mogen zowel ingericht worden binnen de mogelijks te bebouwen zone, of binnen de tuinzone. De fietsstaanplaats dient bovengronds voorzien te worden.
- Er wordt maximaal 1 in- en uitrit toegelaten, waarvan de toerit wordt voorzien aan de voorgevel van de meergezinswoningen.
- De gelijkvloerse verdieping dient zodanig benut dat de leefkwaliteit van de woonstraat wordt gegarandeerd.
- Er dient minimaal 1 parkeergelegenheid voorzien te worden, per 40 m² bruto oppervlakte, indien de netto-handelsoppervlakte meer bedraagt dan 100 m², er dienen eveneens een aantal fietsstaanplaatsen voorzien, dicht bij de toegang van de bedrijfsactiviteit.
- Tenzij men kan aantonen dat naargelang de gevestigde activiteit deze activiteit minder of meer parkeerplaatsen genereert.
- Er dient eveneens aangetoond bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of er voldoende parkeerplaatsen voorzien zijn voor de te vestigen handelsactiviteit.

TOELICHTING

toelichting

2.6. Parkeervoorzieningen

- Bij de bouw van meergezinswoningen, dient de parkeerdruk die daardoor ontstaat op eigen terrein opgevangen te worden en niet afgewikkeld te worden op het openbaar domein.

ZONE 2: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING MET INBEGRIJ VAN MEERGEZINSWONINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

2.7. Bouwdiepte

- Op het gelijkvloers: maximum 20.00 meter
- Op de verdieping: maximum 16.00 meter
- Bij meergezinswoningen zijn terrasuitbouwen zijn toegelaten tot op een maximale diepte van 18,00 meter.
- Inplanting, gecombineerd met bouwdiepte op de verdiepingen en vormgeving van de volumes dienen dermate geconcipieerd zodat er geen noemenswaardige hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen ontstaat.

2.8 Harmonieregel

- De aansluitingskoppeling van een op te richten hoofdvolume met het hoofdvolume op het aanpalende perceel, dient op een harmonieuze manier te gebeuren
- De aansluiting dient qua materiaalgebruik op een harmonische manier te gebeuren. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. De aansluitingsaspecten dienen bij vergunningsaanvragen in detail te worden uitgewerkt waarbij de overgangen tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt. Bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt nagegaan of dit op een kwalitatieve manier gebeurt.

2.9. Dakvorm

- De dakvorm is vrij
- Indien bij de hoofdgebouwen het dak is samengesteld uit hellende dakvlakken is de maximale hellingsgraad 45° ten aanzien van het horizontale vlak.
- Dakterrassen, dakkapellen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak primeert. De gezamenlijke breedte van

2.7. Bouwdiepte

- Indien steeds aan bovenvernoemde voorwaarden is voldaan (inplanting, bebouwingspercentage,...)
- Er wordt gestreefd naar een terrasdiepte van 3.00 m, zodat de bewoners over een kwalitatieve buitenruimte beschikken.

-

2.8. Harmonieregel

- Harmonieregel: In geval van verschillende dakvorm of verschillende bouwhoogte moeten architecturale overgangen de harmonie in het straatbeeld ondersteunen.

ZONE 2: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING MET INBEGRIIP VAN MEERGEZINSWONINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

alle dakkapellen en dakterrassen mag in geen geval meer bedragen dan 1/2 van de betrokken gevelbreedte.

- Dakoversteken zijn toegelaten met een maximale diepte van 1.0 m.

2.10. Bijgebouwen

- Garage en bijgebouw zijn bij iedere bebouwingstypologie toegelaten.
- De inplanting dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij de esthetisch, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting.
- De inplanting mag geen buitensporige hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.
- De bijgebouwen hebben een oppervlakte van maximum 50 m² en dienen te bestaan uit maximum 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3.00 m en een maximale nokhoogte van 4.50 m.

2.11. Inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte

- De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone dienen ingericht te worden als tuin of groenzone.
- Maximum 1/3 van de oppervlakte van deze perceel delen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, oprit, parkeervoorzieningen, terrassen, tuinpaden, zwembad, siervijver en andere constructies die geen gebouw zijn. Indien de bestaande verharding bovenvernoemd maximum reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw de bestaande regelmatig vergunde verharding als maximum.

TOELICHTING

toelichting

2.10 Bijgebouwen

- De bijgebouwen zijn bestemd voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, e.d., die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Buitensporige hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:
 - Overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt.
 - Schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.
 - Geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.

ZONE 3: ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN ONDER DE VORM VAN HALFOPEN EN OPEN BEBOUWING

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTING
<p>1. Bestemmingsvoorschriften</p> <p><i>1.1. Hoofdbestemming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De gronden op het bestemmingsplan gelegen binnen onderhavige zone, zijn bestemd voor woondoeleinden onder de vorm van ééngeswoningen. <p><i>1.2. Nevenbestemming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ In nevenbestemming zijn detailhandel, vrije beroepen, diensten en kantoren toegelaten voor zover verenigbaar met de woonomgeving. ▪ De in nevenbestemming toegelaten bestemmingen naast de woonbestemming kunnen enkel gerealiseerd worden als deze niet teveel hinderend zijn of niet teveel overlast veroorzaken naar de woonomgeving toe en de privacy respecteren. ▪ De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte , per woongelegenheden is aangewend of zal aangewend worden. <p><i>1.3. Deelzone bouwvrije strook</i></p> <p>De bouwvrije strook is grafisch aangeduid op het plan</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ter hoogte van de Kanaalstraat dient een bouwvrije strook van 5.0 m in acht genomen te worden. ▪ In deze zone mogen geen gebouwen of constructies geplaatst worden. ▪ Deze zone dient als groenzone ingericht te worden. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maximaal 10 % van de zone mag verhard worden in functie van toegankelijkheid voor de zwakke weggebruiker. 	<p><i>toelichting</i></p> <p>De zone valt onder de categorie “wonen” conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p> <p>Op vergunningenniveau zal rekening worden gehouden met het grond- en pandendecreet.</p> <p><i>1.2. Nevenbestemming</i></p> <p>Hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt. ▪ Schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is. ▪ Geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt. <p>appreciatiecriteria die hierbij kunnen gebruikt worden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ovv het milieu, geluid, licht, mobiliteit, landschap, gezondheid en veiligheid van de mens, ... ▪ Met de netto-vloeroppervlakte wordt bedoeld de beloofbare ruimte (minimum hoogte van 1,50 meter) zonder de buitenmuren, kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, open terrassen en garages. De binnenmuren worden niet afgetrokken maar meegerekend in de netto - vloeroppervlakte. <p><i>1.3. Deelzone bouwvrije strook</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Deze zone is niet toegankelijk voor autoverkeer

ZONE 3: ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN ONDER DE VORM VAN HALFOPEN EN OPEN BEBOUWING

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

- De verharde oppervlakte dienen te bestaan uit kleinschalige, uitbreekbare of waterdoorlatende materialen.

2. Inrichting en beheer

2.1. Algemeen

- In deze zone is open en halfopen bebouwing toegelaten.

2.2. Terreinbezetting

- Maximum 40% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen onderhavige zone, mag bebouwd worden, inclusief bijgebouwen.
- Indien de bestaande bebouwing bovenvernoemd maximum reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw de bestaande regelmatig vergunde bezettingspercentage als maximum.

2.3. Inplanting

- Binnen onderhavige zone is half open en open bebouwing toegelaten.
- Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor de inplanting tegenover de rooilijn.
- Plaatsing tegenover de voorkavelgrens:
 - minimum 3.00 m.
 - wanneer ten opzicht van de voorkavelgrens een bouwvrije strook is opgenomen, worden de gebouwen geplaatst op minimum 5.00m van de voorkavelgrens
- Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens
 - Indien een wachtgevel aanwezig is, dient men hierop aan te sluiten. Indien halfopen bebouwing aangewezen of aanwezig is dient eveneens een minimale afstand van 3.00 m ten opzichte van de onbebouwde zijstrook behouden te worden.

ZONE 3: ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN ONDER DE VORM VAN HALFOPEN EN OPEN BEBOUWING

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTING
	<i>toelichting</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plaatsing tegenover de achterkavelgrenzen <ul style="list-style-type: none"> ▪ De minimum afstand tussen de achtergevel van de woning en de achterkavelgrens bedraagt minimum 5.00 m. ▪ Indien de bestaande bebouwing bovenvernoemd minimum reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw de minimum afstand tov de kavelgrens. ▪ De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt . ▪ Ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen, die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan. <p><i>2.4. Bouwhoogte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Er zijn maximaal twee volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met een onderdakse bouwlaag. ▪ De maximaal toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 7.00 m, terwijl de maximale nokhoogte beperkt wordt tot 12.00 m <p><i>2.5. Bouwdiepte</i> Voor open bebouwing</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Op het gelijkvloers: maximum 20.00 meter ▪ Op de verdieping: maximum 15.00 meter <p>Voor half-open bebouwing</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Op het gelijkvloers: maximum 18.00 meter ▪ Op de verdieping: maximum 12.00 meter <p><i>2.6. Dakvorm</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De dakvorm is vrij 	<p><i>2.4. Bouwhoogte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van de totale bebouwde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw t.o.v. de totale oppervlakte van de kavel waarop de betreffende bebouwing voorkomt. <p><i>2.5. Bouwdiepte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Indien steeds aan bovenvernoemde voorwaarden is voldaan (inplanting, bebouwingspercentage,...)

ZONE 3: ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN ONDER DE VORM VAN HALFOPEN EN OPEN BEBOUWING

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Indien bij de hoofdgebouwen het dak is samengesteld uit hellende dakvlakken is de maximale hellingsgraad 45° ten aanzien van het horizontale vlak.
- Dakterrassen, dakkapellen en dakuitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak primeert. De gezamenlijke breedte van alle dakkapellen mag in geen geval meer bedragen dan 1/2 van de betrokken gevelbreedte.

2.7 Harmonieregel

- De aansluitingskoppeling van een op te richten hoofdvolume met het hoofdvolume op het aanpalende perceel, dient op een harmonieuze manier te gebeuren
- De aansluiting dient qua materiaalgebruik op een harmonische manier te gebeuren. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. De aansluitingsaspecten dienen bij vergunningsaanvragen in detail te worden uitgewerkt waarbij de overgangen tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt. Bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt nagegaan of dit op een kwalitatieve manier gebeurt.

2.8 Bijgebouwen

- Garage en bijgebouw zijn bij iedere bebouwingstypologie toegelaten.
- De inplanting dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij de esthetisch, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting.
- De inplanting mag geen buitensporige hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.

TOELICHTING

toelichting

2.7. Harmonieregel

- Harmonieregel: In geval van verschillende dakvorm of verschillende bouwhoogte moeten architecturale overgangen de harmonie in het straatbeeld ondersteunen.

2.8 Bijgebouwen

- De bijgebouwen zijn bestemd voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, e.d. , die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Buitensporige hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:
 - Overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt.
 - Schending van de privacy, indien de inblik in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.
 - Geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.

ZONE 3: ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN ONDER DE VORM VAN HALFOPEN EN OPEN BEBOUWING

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

- De bijgebouwen hebben een oppervlakte van maximum 50 m² en dienen te bestaan uit maximum 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3.00 m en een maximale nokhoogte van 4.50 m.

2.9. Inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte

- De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone dienen ingericht te worden als tuin of groenzone.
- Maximum 1/3 van de oppervlakte van deze perceeldelen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, oprit, parkeervoorzieningen, terrassen, tuinpaden, zwembad, siervijver en andere constructies die geen gebouw zijn. Indien de bestaande verharding bovenvernoemd maximum reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw de bestaande regelmatig vergunde verharding als maximum.

ZONE 4: ZONE VOOR RECONVERSIeproject

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

- Het betreft een inbreidingszone voor het oprichten en inrichten van woonegelegenheden onder de vorm van eengezinswoningen en meergezinswoningen.
- Een zone waar het wonen centraal staat en waarbij wordt gestreefd naar een menging van typologieën.

1.2. Nevenbestemming

- In nevenbestemming zijn vrije beroepen, diensten en kantoren toegelaten.
- De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totaal gerealiseerde vloeroppervlakte per woonelegenheden is aangewend of zal aangewend worden. Deze kunnen enkel gerealiseerd worden als deze niet teveel hinderend zijn of niet teveel overlast veroorzaken naar de woonomgeving toe en de privacy respecteren

1.3. Indicatieve deelaanduiding voor woonerf

- Onderhavige deelzone, op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid is bestemd als openbare wegenis met verblijfsfunctie en heeft tot doel de aanpalende woonegelegenheden te ontsluiten. De aanwezigheid van gemotoriseerd verkeer wordt beperkt tot plaatselijk verkeer en het principe “menging van verkeer” geldt hier. De aanleg van het openbaar domein dient afgestemd op het verblijfskarakter, en straalt de kwaliteit van een “woonerf” uit.

De zone valt onder de categorie “wonen” conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

- De site is gelegen achter de bebouwing van de Oudstrijdersstraat en achter het kanaal. De inrichting van het gebied dient te gebeuren vanuit één samenhangend totaalconcept, waarbij aan onderstaande modaliteiten voldaan dient te worden.

1.2. Nevenbestemming

Hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:

- Overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt.
- Schending van de privacy, indien de inblik in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.
- Geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.

1.3. Indicatieve deelaanduiding voor woonerf

Wegenis met verblijfsfunctie

- Verblijfsgebieden zijn gebieden waarin het verblijfskarakter primeert, hier wonen mensen.
- De inrichting van het openbaar domein moet het verblijfskarakter en het autoluwe karakter van deze gebieden benadrukken. Het erf is toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer, maar deze is niet de hoofdgebruiker. Algemeen geldt het principe van menging van autoverkeer en overig verkeer in deze verblijfsgebieden. Binnen de verblijfsgebieden is de plaats van de voetganger primordiaal. Het erf mag een deel vehard worden, gecombineerd met voldoende groen.

Woonerf

- Een woonerf is een zone waar de woonfunctie overweegt.
- Een woonerf moet voornamelijk een verblijfsfunctie hebben. Dit houdt in, voor zover het gemotoriseerd verkeer betreft, dat de wegen binnen een erf slechts een functie mogen hebben

ZONE 4: ZONE VOOR RECONVERSIeproject

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

1.5. Indicatieve deelaanduiding voor traag verkeer

Fiets- en voetgangersdoorsteek

- Op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid met een pijl, is bestemd voor de aanleg van fiets- en voetgangersontsluitingen
- Mechanisch verkeer is in principe niet toegelaten binnen onderhavige deelzone.

In- en uitrit ondergrondse parking

- Ter hoogte van de Handelsstraat is eveneens een in- en uitrit toegelaten naar een ondergrondse parking, voor gemotoriseerd verkeer.

1.6. Flexibele deelzonegrenzen woningen

- Binnen onderhavige projectzone wordt gewerkt met flexibele deelzonegrenzen voor ééngezins-, etagewoningen en meergezinswoningen in de vorm van stapelbouw. Deze deelzones worden grafisch aangeduid op het bestemmingsplan.
- Dit betekent dat deze deelzonegrenzen indicatief zijn. De mogelijkheid bestaat erin om deze grenzen binnen de zone in beperkte mate te verschuiven, met een maximum van 10.00 m langs beide zijden.

1.7. Deelzone bouwvrije strook

De bouwvrije strook is grafisch aangeduid op het plan

- Ter hoogte van het jaagpad dient een bouwvrije strook van 10.00 m in acht genomen worden. Deze bouwvrije strook dient een groene inrichting te krijgen.
- Ter hoogte van de Kanaalstraat dient een bouwvrije strook van 5.0 m in acht genomen te worden.

voor verkeer dat zijn bestemming of zijn vertrekpunt binnen het erf heeft en de intensiteit van het verkeer het karakter van het erf niet mag aantasten.

- bestratingsmateriaal, meubilair, zijn afgestemd op het woonkarakter.

1.5. Indicatieve deelaanduiding voor traag verkeer, fiets- en voetgangersdoorsteek

- Het is de bedoeling een fiets- en voetgangersontsluiting te realiseren naar de Handelsstraat en twee fietsontsluitingen van de projectzone naar het kanaal, aansluitend op het jaagpad zodat een directe verbinding tussen het jaagpad en de projectzone ontstaat. Dit met uitzondering van voertuigen voor onderhoud en veiligheid van onderhavige zone.

- De in- en uitrit van de ondergrondse parking is afgescheiden van de fiets- en voetgangersdoorsteek, om de veiligheid te garanderen. Doorgaand gemotoriseerd verkeer is hier niet toegelaten.

1.7. Deelzone bouwvrije strook

- Deze zone is niet toegankelijk voor autoverkeer

ZONE 4: ZONE VOOR RECONVERSIeproject

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- In deze zone mogen geen gebouwen of constructies geplaatst worden.
- Deze zone dient als groenzone ingericht te worden.
 - Maximaal 10 % van de zone mag verhard worden in functie van toegankelijkheid voor de zwakke weggebruiker.
 - De verharde oppervlakte dienen te bestaan uit kleinschalige, uitbreekbare of waterdoorlatende materialen.

1.8. Pijpleiding

- Op de op het bestemmingsplan aangeduide plaats moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van een ondergrondse pijpleiding.

TOELICHTING

toelichting

1.8. Pijpleiding

- Binnen het plangebied van het GRUP loopt een pipe-line. elk ontwerp dient aan Aquafin voor-gelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden.

ZONE 4: ZONE VOOR RECONVERSIeproject

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

2. Inrichting en beheer

2.2. Bebouwingsdichtheid

- Binnen onderhavige projectzone dient een woningdichtheid van minimaal 30 wo/ha en maximaal 35 wo/ha gerealiseerd te worden met woongelegenheden onder de vorm van compacte, aaneengesloten of aaneengeschakelde grondgebonden woningen in combinatie met meergezinswoningen.
- Het minimaal en maximaal aantal woongelegenheden per deelzone wordt grafisch aangeduid op het bestemmingsplan.
- Het exacte aantal woongelegenheden en woningen wordt aangeduid binnen het globaal inrichtingsplan.

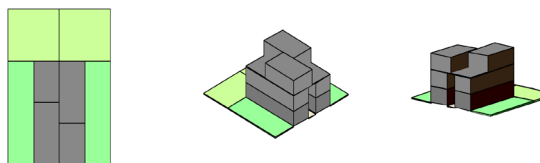
Meergezinswoningen onder de vorm van stapelbouw (rode deelzone)

- De meergezinswoningen onder de vorm van stapelbouw (rode deelzones) dienen gerealiseerd te worden met minimaal 16 en maximaal 20 woonunits per bouwblok.

Een- of meergezinswoningen (oranje deelzone)

- In deze zone kunnen maximaal 32 woonunits gerealiseerd worden.
- In deze zone worden minimaal 2 bouwlagen gerealiseerd.
- Maximaal 2/3 van de bebouwde zone bestaat uit 3 bouwlagen. Met een maximale realisatie van respectievelijk 2 en 3 bouwlagen.
- Er dienen min. 5 en max. 6 woongehelen gerealiseerd binnen de zone. Tussen de woongehelen dient minimum 14.00 m voorzien, om de visuele relatie van het achterliggende gebied naar de kanaalzone dmv doorzichten te garanderen.
- Hierbij dienen minimum 4 woongelegenheden voor gezinnen, aan elkaar geschakeld zodat ze één bouwblok vormen met zijdelingse tuinen bestaande uit een gridstructuur met open en gesloten structuur.

Woongelegenheden: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.



Mogelijke invulling, 4 woongelegenheden woongelegenheden kunnen zijn één of meergezinswoningen: stapelwoningen, duplexwoningen, bejaardenwoningen, huisvesting voor alleenstaanden, mindervalidenwoningen, e.d. ...

De zijdelingse tuinen kunnen bestaan uit een private of collectieve tuinen

ZONE 4: ZONE VOOR RECONVERSIeproject

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Indien 3 bouwlagen worden gerealiseerd, kunnen eveneens wooneenheden boven elkaar ingericht worden onder de vorm van gestapelde wooneenheden.

2.3. *Terreinbezetting*

- De bebouwing binnen onderhavige woonuitbreiding dient een harmonieus geheel te vormen, wat differentiatie qua typologie en voorkomen, evenals fasering in uitvoering, niet uitsluit.
- De maximale terreinbezetting per deelzone is grafisch aangeduid op het plan.
- Deelzone voor meergezinswoningen (rode deelzone), uithangende terrassen dienen gerealiseerd binnen de aangeduide deelzone.
- Van de niet-bebouwde ruimte (erfstraat en deelzones niet inbegrepen) dient minstens 50% publiek toegankelijk te zijn onder de vorm van doorsteken voor fietsers en voetgangers, pleintjes, groen, publieke ruimte,...

2.4. *Inplanting van de gebouwen*

- De gebouwen dienen ten overstaan van aanpalende zonegrenzen ingeplant te worden op minimum 10.00 m tov de zonegrens, uitgezonderd tov de Kanaalstraat, waar een bouwvrije strook is voorzien van 5.00m. Voor de inplanting van de gebouwen, dient eveneens voldaan aan de overige voorwaarde, beschreven onder zone 4
- De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren
- Ten gevolge van de inplanting mag op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woonegelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.

TOELICHTING

toelichting

2.3. *Terreinbezetting*

- Maximale terreinbezetting: uithangende terrassen niet inbegrepen.

2.4. *Inplanting van de gebouwen*

- De inplanting tov de zonegrens is enkel voor de aanpalende (hoofd) zonegrenzen, de inplanting tov de deelzonegrenzen is niet bepaald.
- Ten opzichte van de Kanaalstraat, mogen de gebouwen ingeplant worden op 5.00 m van de Kanaalstraat, rekening houdend met de overige voorwaarden van zone 4, de bouwvrije strook is grafisch aangeduid op het plan.

Buitensporige hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:

- Overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt.
- Schending van de privacy, indien de inblik in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.

ZONE 4: ZONE VOOR RECONVERSIeproject

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

2.5. *Bouwhoogte*

- De minimale en maximale bouwlagen zijn grafisch aangeduid op het plan.
- De maxima kunnen niet beschouwd worden als absolute verworvenheden en moeten samen getoetst worden aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.
- Om monotone bouwblokken met éénzelfde kroonlijsthoogte te vermijden, dient een variatie in kroonlijsthoogte aangebracht te worden binnen het projectgebied.

2.6. *Architectuur*

- Een eigentijdse en moderne architectuur, die een weerspiegeling is van de maatschappij en de tijdsgeest, is verplicht.
- De verschijningsvorm van de meergezinswoningen dienen qua typologie, voorkomen, afmetingen en materiaalgebruik het beeld op een positieve wijze te ondersteunen, te versterken en zich in de omgeving te integreren.
- Alle meergezinswoningen dienen te beschikken over private tuinen en/of terrassen, met een oppervlakte van minimum 10% van de oppervlakte, per woongelegenheid.
- Maximum 1/5 van de gevelbreedte mag bestaan uit uithangende terrassen, met een maximale breedte van 3.00 m per terras.
- Alle eengezinswoningen dienen te beschikken over een private tuin.

2.7. *Bijgebouwen*

- Bijgebouwen zijn niet toegelaten indien het gaat om meergezinswoningen.
- De inplanting dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij de esthetisch, functionele en ruimtelijke criteria worden gehan-

- Geluidshinder, geurhinder of stofhinder, veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de omgeving drastisch naar beneden haalt.

2.7. *Bijgebouwen*

Buitensporige hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:

ZONE 4: ZONE VOOR RECONVERSIeproject

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

teerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting.

- De inplanting mag geen buitensporige hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.
- De bijgebouwen hebben een oppervlakte van maximum 21 m² en dienen te bestaan uit maximum 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3.00 m en een maximale nokhoogte van 4.50 m.

2.8. Ontsluiting en parkeerbehoefte

- De ontsluiting van de projectzone ter hoogte van de Kanaalstraat is een indicatieve deelaanduiding. Deze erfstraat wordt opgevat als een semi-privaat woonerf, waarbij de erfstraat aldus de gemeenschappelijke buitenruimte vormt onder de vorm van een pleinerf. Deze hebben een minimumbreedte van 15.00 meter en zijn beperkt toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. De ontsluiting kan in de ruimte verschuiven met een maximale afstand van 15.00 m langs beide zijden.
- Autoverkeer tussen de Handelstraat en de projectzone is beperkt toegelaten voor het bereiken van de ondergrondse parking voor meergezinswoningen, in de onmiddellijke omgeving van de Handelstraat.
- Bij eengezinswoningen dienen 2 parkeervoorzieningen te worden opgericht op eigen terrein of onder de vorm van ondergrondse gegroepeerde parkeervoorzieningen.
- Indien het gaat om meergezinswoningen, dient een gemeenschappelijke, ondergrondse parkeerruimte voorzien te worden. Er wordt minimum 1.5 parkeerplaatsen en 1 fietsstaanplaats voorzien per woonentiteit.
 - Het realiseren van een ondergrondse parking is toegelaten over de gehele oppervlakte van zone 4

TOELICHTING

toelichting

- Overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt.
- Schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.
- Geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.

2.8 Ontsluiting en parkeerbehoefte.

- Pleinerf: Het gemotoriseerd verkeer wordt beperkt tot plaatselijk verkeer. De aanleg van het openbaar domein dient afgestemd op het verblijfskarakter, en straalt de kwaliteit van een "woonerf" uit: bestratingmateriaal, meubilair, zijn afgestemd op het woonkarakter.
- Onder een parkeervoorziening wordt verstaan, een garage, carport of staanplaats in open lucht.
- Onder een parkeervoorziening wordt verstaan, een garage, carport of staanplaats in open lucht.

ZONE 4: ZONE VOOR RECONVERSIeproject

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Er kunnen binnen zone 4 maximaal twee in- en uitritten gerealiseerd worden naar de ondergrondse parking.

2.9. Indicatieve deelaanduiding voor traag verkeer

Fiets- en voetgangersdoorsteek

- De doorsteken dienen voorzien te worden van betekenisvolle hoogstammige groenelementen, zodat ze hun rol als groene structuur binnen het stedelijk weefsel kunnen opnemen.
- Deze doorsteek dient ervoor te zorgen dat een continue verbinding voor de zwakke weggebruiker tussen de Handelsstraat, projectzone, Kanaalstraat en het jaagpad ontstaat.

In- en uitrit ondergrondse parking

- Ter hoogte van de deelaanduiding voor traag verkeer is één in- en uitrit toegelaten voor het bereiken van de ondergrondse parking. De in- en uitrit dient kwalitatief ingericht, geïntegreerd en veilig geconcipieerd binnen deze zone.
- Er mogen ter hoogte van de trage weg geen vaste, bovengrondse constructies opgericht worden.
- De aansluiting ter hoogte van de Handelstraat dient een open, uitnodigend karakter te hebben. De plaats is symbolisch weergegeven en kan beperkt binnen de zone verschuiven met een maximale lengte van 5.00 m langs beide zijden. De doorsteken naar het jaagpad kunnen binnen de zone verschuiven met een maximale afstand van 15.00 m langs beide zijden.

2.10. Inrichting van de niet-bebouwde ruimte.

- De niet-bebouwde delen binnen onderhavige projectzone, dienen een kwalitatieve ruimtelijke inrichting te krijgen.
- Onderhavige projectzone, in het bijzonder de strook langs het jaagpad en het kanaal, dient ingericht te worden als een groene

TOELICHTING

toelichting

2.9. Indicatieve deelaanduiding voor traag verkeer

- Het is de bedoeling een verbinding voor fietsers- en voetgangers te creëren met doorsteken naar het jaagpad en het centrum. via de Handelstraat en door het realiseren van twee doorsteken naar de Zuidkaai.
- De in- en uitrit heeft als functie de ondergrondse parking te ontsluiten via de Handelsstraat, doorgaand bovengronds verkeer naar de projectzone is niet mogelijk.
- Er mogen geen bovengrondse, vaste constructies opgericht worden zodat werken in functie van waterbeheer of van openbaar nut gemakkelijk kunnen uitgevoerd worden. (aquafin e.d.)

ZONE 4: ZONE VOOR RECONVERSIeproject

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

entiteit, dermate geconcipieerd dat de woonvoorzieningen binnen onderhavige projectzone deel uitmaken van een groen geheel.

- Bij de uitwerking van deze ruimte dient aandacht uit te gaan naar de functionele aspecten (wandelen-, rust- en of speelruimte), bruikbaarheid en toegankelijkheid van het publiek domein. De inrichting heeft een binding met de structurerende as van het jaagpad en de parallelle structuur van het kanaal.
- De parkzone dient een openbaar karakter te hebben en publiek toegankelijk te zijn.
- Er zijn verhardingen toegelaten ten behoeve van toegangspaden, toegankelijkheid van de groenzone, verharde pleinen, speelruimte en andere constructies die geen gebouwen zijn. De aanleg ervan dient op een kwalitatieve en éénvormige manier te gebeuren. Belangrijk hierbij is dat de groene ruimte binnen onderhavige zone ervoor zorgt dat visueel een aaneengesloten groene ruimte ontstaat met de parkzone en het kanaal zodat deze zone niet herleid wordt tot versnipperde restzones. De groene inrichting kan ondermeer onder de vorm van hoogstammig en laagstammig groen en graspartijen gerealiseerd worden.
- Er zijn maximaal twee constructies toegelaten ten behoeve van de toegankelijkheid van de ondergrondse parkeergelegenheden (in- en uitrit, technische constructies voor trappen en/ of liftkokers, e.d.)
- Er moet een visuele relatie bestaan tussen de wooneenheden, de publieke ruimte en het kanaal.
- Maximum 15% van de publieke ruimte (aangelegde erfstraat niet inbegrepen) van onderhavige bestemmingszone mag verhard worden ten behoeve van toegankelijkheid voor traag verkeer en dit onder de vorm van paden, verharde pleintjes en andere constructies die geen gebouw zijn. Deze verhardingen dienen gerealiseerd te worden in kleinschalige waterdoorlatende materialen.

TOELICHTING

toelichting

ZONE 4: ZONE VOOR RECONVERSIeproject

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Kleinschalige constructies en voorzieningen noodzakelijk voor een extensief zacht recreatief medegebruik zijn toegelaten.
- Specifieke aandacht dient eveneens besteed aan waterbeheersing en waterberging. Voorwaarden kunnen worden opgelegd tot buffering van hemelwater, maatregelen tot infiltratie van hemelwater in de bodem, recuperatie van opgevangen hemelwater, ..., teneinde negatieve gevolgen op de waterhuishouding te voorkomen.

2.11. Globaal inrichtingsplan

- Het is toegelaten onderstaand project in verschillende fases uit te voeren.
- De totale inrichting van onderhavige stedelijke projectzone dient echter door middel van een globaal inrichtingsplan te gebeuren, zodat ingrepen binnen een bepaalde fase gebeuren rekening houdend met de invulling van latere fases.
- Dit globaal inrichtingsplan kan gevoegd bij de eerste en daarop volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze projectzone.
- Het globaal inrichtingsplan dient te bestaan uit een gemotiveerde globale bestemming-, inplanting- en volumestudie van de projectzone die moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften voor onderhavige zone.
- Bovendien dient het globaal inrichtingsplan duidelijk te maken dat het project een kwalitatieve versterking betekent voor het woonweefsel, dat het zich kwalitatieve en zonder noemenswaardige hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen, integreert in de omgeving en dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door het project niet in gedrang komt. De publieke, semi-publieke, private ruimtes en publieke groenzones dienen aangeduid op het plan.

TOELICHTING

toelichting

2.11. Globaal inrichtingsplan

- De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Deze bestaat uit een globaal inrichtingsplan en bijhorende inrichtingsnota, per te realiseren fase. Het globaal inrichtingsplan dient op een duidelijk wijze aan te tonen dat een kwalitatieve inrichting van onderhavige zone en, de deelzones wordt beoogt, dat de bebouwing zich integreert in zijn omgeving, mede door een goede en kwalitatieve architectuur evenals door de aanleg van een kwalitatieve groenzone ter hoogte van de zonegrenzen.

ZONE 4: ZONE VOOR RECONVERSIeproject

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

- Een duiding van de bereikbaarheid en de toegankelijkheid van alle gebouwen voor veiligheidsdiensten en brandweer conform hun wettelijke vereisten.
- Bovendien dient te worden aangetoond dat het project zich naadloos inschuift in het bestaand bebouwingsweefsel en de groene structuur langs het kanaal op een positieve manier ondersteunt en versterkt.

2.12. Pijpleiding

- Onverminderd andere bepalingen in het GRUP mogen in de zone geen gebouwen of gesloten lokalen worden opgericht, noch hoogstammige of diepwortelende planten worden geplant
- Aan weerszijden van de as van de pijpleiding geldt een erfdienstbaarheidszone; de opslag van materialen boven de leidingen en binnen de erfdienstbaarheidszone is niet toegelaten.

ZONE 5: ZONE VOOR BESTAANDE BEDRIJFSACTIVITEIT

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

- De percelen of perceelsdelen binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor de bestaande bedrijvigheid en nijverheid, stapelplaatsen en bergplaatsen en aanverwante voorzieningen, voor zover de ruimtelijke draagkracht van de (woon) omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn (woon) omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

1.2. Nevenbestemming

- Binnen onderhavige zone is één bedrijfswoning per bedrijf toegelaten alsook bergplaatsen en garages in functie van die bedrijfswoning.
- Ingeval van nieuwbouw van de bedrijfswoning moet de ruimte voor de huisvesting geïntegreerd deel uitmaken van het bedrijfsgebouw en mag de totale vloeroppervlakte niet meer bedragen dan 250 m². Zowel qua materiaal als qua vormgeving dient deze huisvesting een eenheid te vormen met de bedrijfsgebouwen.

1.3. Deelzone voor wonen

- De gronden op het bestemmingsplan gelegen binnen onderhavige zone, zijn bestemd voor woondoeleinden onder de vorm van ééngezinswoningen, combinatie met bestaande bedrijvigheid is mogelijk.
- Nieuwe bedrijvigheid is niet toegelaten.

1.4. Nabestemming wonen

- Stapelplaatsen zonder bijkomende activiteit, onder de voorwaarde dat de ruimtelijke draagkracht van de (woon) omgeving niet wordt

De zone valt onder de categorie "wonen" conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

ZONE 5: ZONE VOOR BESTAANDE BEDRIJFSACTIVITEIT

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

overschreden en de activiteit verenigbaar is, geen abnormale hinder en/of risico voor de woonomgeving meebrengen zijn eveneens als nabestemming toegelaten.

- De stapelplaatsen dienen binnen de huidige bedrijfsgebouwen opgericht, uitbreiding is niet mogelijk.
- Wanneer de bestaande bedrijven hun huidige bedrijfsactiviteiten niet meer voortzetten en geen andere activiteiten, die tot dezelfde bedrijfssector behoren, uitoefenen of de ruimte niet wordt gebruikt als stapelruimte krijgt het betrokken gebied uitsluitend en definitief de bestemming van woongebied.
- De gronden binnen het woongebied zijn hoofdzakelijk bestemd voor woondoeleinden onder de vorm van ééngezinswoningen. Voor de realisatie van de woondichtheid zijn meergezinswoningen toegelaten, binnen zone 5A, B en C. Binnen zone 5D zijn geen meergezinswoningen toegelaten, kangoeroewoningen, zorgwoningen en bejaardenwoningen zijn wel toegelaten.
- In nevenbestemming zijn detailhandel, vrije beroepen, diensten en kantoren toegelaten. De in nevenbestemming toegelaten bestemmingen naast de woonbestemming kunnen enkel gerealiseerd worden als deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en de privacy respecteren. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30 % van de totaal gerealiseerd vloeroppervlakte is aangewend of zal aangewend worden.

1.5. Bouwvrije zone

- Ter hoogte van de zone grenzen tov het woongebied dient een bouwvrije strook in acht genomen te worden.
- Het oprichten van gebouwen en constructies is niet toegelaten binnen deze zone.
- Indien de nabestemming (wonen) wordt gerealiseerd dient deze bouwvrije strook niet meer gerealiseerd.

- kangoeroewoning: dit is een formule waarbij een ouder of een ouder koppel de gelijkvloerse verdieping van een woning betreft en een jong gezin de andere verdiepingen. Beide woonruimtes zijn met elkaar verbonden door minimum één interne verbinding..

ZONE 5: ZONE VOOR BESTAANDE BEDRIJFSACTIVITEIT

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

2. Inrichting en beheer

2.1. Algemeen

- Een beperkte uitbreiding van de bedrijvigheid om de huidige activiteit te handhaven is binnen onderhavige zone toegelaten.
- Bij uitbreiding of herbouwen mag het volume na uitbreiding of verbouwing niet meer bedragen dan 120% van het op datum van de goedkeuring van het RUP, vergunde volume.

2.2. Inplanting

- De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren.
- Er mag ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen, die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.

2.3. Bouwhoogte

- Er is maximaal één volle bouwlaag toegelaten, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. De maximaal toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 7.00 m, terwijl de maximale nokhoogte beperkt wordt tot 12.00 m.
- Deze bepalingen gelden als maxima
- Bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zullen ondermeer volgende zaken in rekening worden gebracht bij de beoordeling of de voorgestelde bouwhoogtes kunnen worden toegelaten.
 - De voorgestelde volumes (als gevolg van het nemen van zichten) mogen geen hinder veroorzaken op het vlak van privacy voor de bewoners van de bebouwing of aanpalende percelen binnen de aanpalende zones.

ZONE 5: ZONE VOOR BESTAANDE BEDRIJFSACTIVITEIT

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- De voorgestelde volumes mogen geen noemenswaardige hinder veroorzaken als gevolg van zonlicht en het creëren van een buitensporige schaduwslag op de aanpalende percelen binnen de aanpalende zones.
- De voorgestelde volumes continueren op een positieve manier het straatbeeld.

2.4. Dakvorm

- De dakvorm is vrij
- Indien bij de hoofdgebouwen het dak is samengesteld uit hellende dakvlakken is de maximale hellingsgraad 45° ten aanzien van het horizontale vlak.

2.5. Materialen

- De gebruikte materialen van al de bouwdelen, d.w.z. van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouw zijn, dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn. De materialen dienen qua kleur, textuur en schaal inpasbaar te zijn in het straatbeeld. Lichte kleuren zijn niet toegelaten.
- T.a.v. de zichtlokatie vanaf het openbaar domein dient een architectuur voorgesteld die het utilitaire karakter overstijgt, die qua materialen in harmonie is met de aanpalende woningen en die het straatbeeld op een positieve manier continueren.
- Per deelzone dient tussen de bouwdelen onderling een eenheid in materiaalkeuze gebruikt te worden, zodat een harmonieus geheel wordt gevormd.
- De gevelconstuctie dient dermate opgevat en geconcipieerd, dat zij een akoestische isolatie vormt naar de (woon) omgeving toe.
- De interne organisatie van het bedrijf dient zo georganiseerd, zodat er zo weinig mogelijk overlast is naar de woonomgeving toe en het bedrijf zich optimaal integreert in de omgeving.

TOELICHTING

toelichting

ZONE 5: ZONE VOOR BESTAANDE BEDRIJFSACTIVITEIT

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

- Het plaatsen van fotovoltaïsche cellen, zonneboilers, koepels, transparante dakstroken in en op het dak en/of de gevels is toegelaten, mits deze zich op een esthetisch verantwoorde manier integreren.
- Zijn verboden als gevelbekleding; plasticpanelen en kunststof golfplaten.

2.6. Bouwvrije zone

- In deze zone mogen geen gebouwen of constructies geplaatst worden. Stapelen van (onafgewerkte) goederen, grondstoffen, afvalstoffen en verpakkingen is binnen deze zone niet toegelaten.
- Het aanleggen van verhardingen ten behoeve van parkeren, in- en uitritten of circulatieruimte is wel toegelaten
- Inpassing van het bedrijf in de omgeving met kwalitatieve groenvoorzieningen ten opzichte van aangrenzende percelen, in het bijzonder naar de woonomgeving toe.
- De bouwvrije zone dient dan ook integraal deel uit te maken van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze zone.

2.7. Inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte

- De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone dienen ingericht te worden als groenzone of private toeritten, rijstroken en private parkeerplaatsen. .
- Maximum 1/3 van de oppervlakte van deze perceeldelen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, oprit, parkeervoorzieningen, terrassen ,tuinpaden, zwembad, siervijver en andere constructies die geen gebouw zijn.
- Er dient zoveel mogelijk gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende en/of kleinschalige materialen.

ZONE 5: ZONE VOOR BESTAANDE BEDRIJFSACTIVITEIT

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.8. Bepaling omtrent afsluitingen

- Afsluitingen die bestaan uit streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen of draadafsluiting zijn toegelaten met een maximale hoogte van 2.00 m. Afsluitingen bestaande uit beton, hout of kunststofplaten zijn niet toegelaten. Ook ter hoogte van de rooilijn en de aansluitende voorbouwstrook, is deze afsluiting toegelaten met een maximale hoogte van 2.00 m.

2.9. Deelzone voor wonen (5 C/D)

- Binnen onderhavige deelzone zijn de bestaande woningen opgericht als open bebouwing. De bestaande toestand kan behouden blijven.
- De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren.
- Er mag ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen, die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.
- Indien de nabestemming binnen zone 5 C / D gerealiseerd wordt dient onderhavige zone te voldoen aan de voorschriften beschreven onder 2.10.

2.10. Nabestemming wonen 5 A, 5 B, 5 C, 5 D

2.10.1. Bebouwingsdichtheid

- Binnen onderhavige projectzone dienen woongelegenheden onder de vorm van compacte, aaneengesloten of aaneengeschaalde grondgebonden woningen gerealiseerd. Zowel gesloten als half-open bebouwing zijn toegelaten.
- Per deelzone wordt een minimum en maximaal aantal woningen gerealiseerd, per fase .
 - Deelzone 5A
 - Minimum 25 wo/ha

TOELICHTING

toelichting

2.10.1. Bebouwingsdichtheid

Voor het bepalen van de woondichtheid zijn een aantal schetsen, per deelzone, opgenomen in de MVT.

ZONE 5: ZONE VOOR BESTAANDE BEDRIJFSACTIVITEIT

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTING
	<i>toelichting</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▫ Maximaal 30 wo/ha ▪ Deelzone 5B <ul style="list-style-type: none"> ▫ Minimum 25 wo/ha ▫ Maximaal 30 wo/ha ▪ Deelzone 5C <ul style="list-style-type: none"> ▫ Minimum 25 wo/ha ▫ Maximaal 30 wo/ha ▪ Deelzone 5D <ul style="list-style-type: none"> ▫ Minimum 15 wo/ha ▫ Maximum 20 wo/ha <p><i>2.10.2. Terreinbezetting</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De bebouwing binnen onderhavige wooninbreiding dient een harmonieus geheel te vormen, wat differentiatie qua typologie en voorkomen, evenals fasering in uitvoering, niet uitsluit. <p><i>2.10.3. Inplanting van de gebouwen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verplicht op de zijdelingse perceelsgrenzen, tenzij halfopen bebouwing aangewezen of aanwezig is. Indien een wachtgevel aanwezig is, dient men hierop aan te sluiten. Bij halfopen bebouwing bedraagt de afstand aldus 0.00 meter of min. 3.00 meter (onbebouwde zijstrook t.o.v. de vrije gevels). ▪ Plaatsing tov de achterkavelgrens <ul style="list-style-type: none"> ▪ De minimum afstand tussen de achtergevel van de woning en de achterkavelgrens bedraagt minimum 5.00 m. ▪ De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren ▪ Ten gevolge van de inplanting mag op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan. 	<p>Door de ligging van zone 5C langs het kanaal, is dit een potentieel, kwalitatief gebied voor ontwikkeling waardoor naar een hogere dichtheid wordt gestreefd.</p> <p>Door de ingesloten context van de deelzone, ten opzicht van de omgeving is een hogere dichtheid niet haalbaar, op kwalitatieve wijze. In dit plangebied wordt gestreefd naar een lagere dichtheid. ten opzichte van de andere deelzones.</p> <p><i>2.10.3. Inplanting van de gebouwen</i></p> <p>Hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt. ▪ Schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is. ▪ Geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt. <p>appreciatiecriteria die hierbij kunnen gebruikt worden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ owv het milieu, geluid, licht, mobiliteit, landschap, gezondheid en veiligheid van de mens, ...

ZONE 5: ZONE VOOR BESTAANDE BEDRIJFSACTIVITEIT

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.10.4. *Bouwhoogte*

Binnen iedere deelzone is volgende bouwhoogte toegelaten.

- Bij hellende daken zijn maximaal twee volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. De maximaal toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 7.00 m, terwijl de maximale nokhoogte beperkt wordt tot 12.00 m.
- Bij platte daken zijn maximaal 3 volle bouwlagen toegelaten. De maximaal toegelaten kroonlijsthoogte is gelijk aan de maximale nokhoogte en bedraagt 10.5 m

Binnen deelzone 5C is volgende bouwhoogte toegelaten

- Parallel met het kanaal zijn een aantal woongelegenheden met een vierde bouwlaag toegelaten. De maximale kroonlijsthoogte is gelijk aan de maximale nokhoogte en bedraagt 14 m.

2.10.5. *Bouwdiepte*

- Algemeen
 - Op het gelijkvloers: maximum 20.00 m
 - Op de verdieping: maximum 15.00 m.

2.10.6. *Dakvorm*

- De dakvorm is vrij
- Indien bij de hoofdgebouwen het dak is samengesteld uit hellende dakvlakken is de maximale hellingsgraad 45° ten aanzien van het horizontale vlak.
- Dakterrassen, dakkapellen en dakuitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak primeert. De gezamenlijke breedte van alle dakkapellen of dakuitbouwen mag in geen geval meer bedragen dan 1/2 van de betrokken gevelbreedte.

TOELICHTING

toelichting

2.10.4. *Bouwhoogte*

- Het toelaten van meer bouwlagen, zorgt voor een visuele en functionele verdichting langs het kanaal, in combinatie met zone 4 en zone 12

2.10.5. *Bouwdiepte*

- De maximale bouwdiepte kan enkel gerealiseerd worden wanneer aan bovenvernoemde voorwaarden voldaan is met betrekking tot het bebouwingspercentage en indien er voldoende afstand tot de achterkavelgrens behouden wordt.

ZONE 5: ZONE VOOR BESTAANDE BEDRIJFSACTIVITEIT

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTING
	<i>toelichting</i>
<p><i>2.10.7. Harmonieregel</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De aansluitingskoppeling van een op te richten hoofdvolume met het hoofdvolume op het aanpalende perceel, dient op een harmonieuze manier te gebeuren ▪ De aansluiting dient qua materiaalgebruik op een harmonische manier te gebeuren. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. De aansluitingsaspecten dienen bij vergunningsaanvragen in detail te worden uitgewerkt waarbij de overgangen tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt. Bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt nagegaan of dit op een kwalitatieve manier gebeurt. <p><i>2.10.8. Bijgebouwen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Garage en bijgebouw zijn bij iedere bebouwingstypologie toegelaten. ▪ De inplanting dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij de esthetisch, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. ▪ De inplanting mag geen buitensporige hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen. ▪ De bijgebouwen hebben een oppervlakte van maximum 21 m² en dienen te bestaan uit maximum 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3.00 m en een maximale nokhoogte van 4.50 m. <p><i>2.10.9. Ontsluiting en parkeerbehoefte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De ontsluiting van de projectzones <ul style="list-style-type: none"> ▪ Deelzone 5 A : Ontsluiting via de Gentstraat en/of Handelsstraat ▪ Deelzone 5 B: Ontsluiting via de Gentstraat en/of Kanaalstraat 	<p>2.10.7. Harmonieregel</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Harmonieregel: In geval van verschillende dakvorm of verschillende bouwhoogte moeten architecturale overgangen de harmonie in het straatbeeld ondersteunen. ▪ Ook de aansluiting dient qua materiaalgebruik op een harmonische manier te gebeuren. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. De aansluitingsaspecten dienen bij vergunningsaanvragen in detail te worden uitgewerkt waarbij de overgangen tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt. <p><i>2.10.8. Bijgebouwen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De bijgebouwen zijn bestemd voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, e.d. , die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Buitensporige hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt. ▪ Schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is. ▪ Geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.

ZONE 5: ZONE VOOR BESTAANDE BEDRIJFSACTIVITEIT

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

- Deelzone 5 C: Ontsluiting via de Kanaalstraat
- Deelzone 5 D: Ontsluiting via de Gentstraat
- Per eengezinswoningen dienen 2 parkeervoorzieningen te worden opgericht op eigen terrein.

2.10.10 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte.

- De niet-bebouwde delen binnen onderhavige projectzone, dienen een kwalitatieve ruimtelijke inrichting te krijgen.
- Er zijn verhardingen toegelaten ten behoeve van toegangspaden, toegankelijkheid van de groenzone, verharde pleinen, speelruimte en andere constructies die geen gebouwen zijn. De aanleg ervan dient op een kwalitatieve en éénvormige manier te gebeuren.

2.10.11 Globaal inrichtingsplan

- Het is toegelaten onderstaand project in verschillende fases uit te voeren.
- De totale inrichting per deelzone dient te gebeuren door middel van een globaal inrichtingsplan, zodat ingrepen per deelzone binnen een bepaalde fase gebeuren rekening houdend met de invulling van latere fases.
- Dit globaal inrichtingsplan dient gevoegd bij de eerste en daarop volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning binnen deze deelzone.
- Het globaal inrichtingsplan dient te bestaan uit een gemotiveerde globale bestemming-, inplanting- en volumestudie van de projectzone die moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften voor onderhavige zone.
- Bovendien dient het globaal inrichtingsplan duidelijk te maken dat het project een kwalitatieve versterking betekent voor het woonweefsel, dat het zich kwalitatieve en zonder noemenswaardige hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op

ZONE 5: ZONE VOOR BESTAANDE BEDRIJFSACTIVITEIT

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTING
	<i>toelichting</i>
<p>aanpalende percelen, integreert in de omgeving en dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door het project niet in gedrang komt. De publieke, semi-publieke, private ruimtes en publieke groenzones dienen aangeduid op het plan.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Een duiding van de bereikbaarheid en de toegankelijkheid van alle gebouwen voor veiligheidsdiensten en brandweer conform hun wettelijke vereisten.▪ Bovendien dient te worden aangetoond dat het project zich naadloos inschuift in het bestaand bebouwingsweefsel.	

ZONE 6: ZONE VOOR HORECA

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

1. Hoofdbestemming

1.1. Hoofdbestemming

- De percelen of perceelsdelen binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor horeca en kleinschalig hotel en alle voorzieningen die nodig zijn om deze activiteit te handhaven, voor zover de ruimtelijke draagkracht van de (woon) omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn (woon) omgeving en de aard van de activiteit geen abnormale (geluids) hinder en/of risico's met zich meebrengen.
- Dancings en discotheken zijn niet toegelaten.

De zone valt onder de categorie "wonen" conform het Besluit van de vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

ZONE 6: ZONE VOOR HORECA

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

2. Inrichting en beheer

2.1. Algemeen

- Behoud en versterking van het groene karakter van onderhavige zone staat als algemeen inrichtingsprincipe voorop.
- De bebouwing dient zich te situeren in een groen kader t.o.v. de parkzone.
- Het groene kader langs de straatzijde door middel van een bomenrij dient behouden te blijven.

2.2. Terreinbezetting

- Maximum 30% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen onderhavige zone, mag bebouwd worden, inclusief bijgebouwen.

2.3. Inplanting

- De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren.
- Ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen, die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.
- De uitbreiding kan zich enkel situeren aan de achterzijde van de bestaande bebouwing, ter hoogte van de parkzone. Zo wordt de huidige configuratie met de groene binnenruimte optimaal behouden.

2.4. Bouwhoogte

- Er is maximaal één volle bouwlaag toegelaten, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.
- De kroonlijsthoogte en nokhoogte van de nieuw op te richten bebouwing mag de kroonlijsthoogte en nokhoogte van de bestaande bebouwing niet overstijgen.

2.1. Algemeen

- De voorkavelgrens is beplant door middel van middel en hoogstammige bomen. Een combinatie van 80% bosplantsoen in struikvorm en 20% wintergroene struiken, met hierin hoogstambomen is gewenst .

2.3. Inplanting

- Buitensporige hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:
 - Overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt.
 - Schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.
 - Geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.

ZONE 6: ZONE VOOR HORECA

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

- Bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zullen ondermeer volgende zaken in rekening worden gebracht bij de beoordeling of de voorgestelde bouwhoogtes kunnen worden toegelaten:
 - De voorgestelde volumes (als gevolg van het nemen van zichten) mogen geen hinder veroorzaken op het vlak van privacy voor de bewoners van de bebouwing of aanpalende percelen binnen de aanpalende zones.
 - De voorgestelde volumes mogen geen noemenswaardige hinder veroorzaken als gevolg van zonlicht en het creëren van een buitensporige schaduwslag op de aanpalende percelen binnen de aanpalende zones.

2.5. Dakvorm

- De dakvorm is vrij
- Indien bij de hoofdgebouwen het dak is samengesteld uit hellende dakvlakken is de maximale hellingsgraad 55° ten aanzien van het horizontale vlak.

2.6. Materialen

- De gebruikte materialen van al de bouwdelen, d.w.z. van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouw zijn, dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn
- Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze gebruikt te worden, zodat een harmonieus geheel wordt gevormd.
- De gevelconstuctie dient dermate opgevat en geconcipieerd, dat zij een akoestische isolatie vormt naar de (woon) omgeving toe.
- T.a.v. de zichtlokatie vanaf het openbaar domein dient een architectuur voorgesteld die qua materialen in harmonie is met de aanpa-

ZONE 6: ZONE VOOR HORECA

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

lende woningen en die het straatbeeld op een positieve manier continueren.

2.7. Bijgebouw

- Bijgebouwen zijn toegelaten
- De inplanting dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij de esthetisch, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting.
- De inplanting mag geen buitensporige hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.
- De bijgebouwen hebben een oppervlakte van maximum 21 m² en dienen te bestaan uit maximum 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3.00 m en een maximale nokhoogte van 4.50 m.

2.8. Inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte

- De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone dienen ingericht te worden als groenzone of private toeritten, rijstroken en private parkeerplaatsen. .
- Maximum 1/3 van de oppervlakte van deze perceeldelen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, oprit, parkeervoorzieningen, terrassen, tuinpaden, zwembad, siervijver en andere constructies die geen gebouw zijn. Indien de bestaande verharding bovenvernoemd maximum reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw de bestaande regelmatig vergunde verharding als maximum.

TOELICHTING

toelichting

2.7. Bijgebouw

- De bijgebouwen zijn bestemd voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, e.d. , die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone.1.1. Buitensporige hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:
 - Overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt.
 - Schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.
 - Geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.

ZONE 6: ZONE VOOR HORECA

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

2.9. Bepaling omtrent afsluitingen

- Afsluitingen die bestaan uit streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen of draadafsluiting zijn toegelaten met een maximale hoogte van 2.00 m. Afsluitingen bestaande uit beton, hout of kunststofplaten zijn niet toegelaten. Ook ter hoogte van de rooilijn en de aansluitende voorbouwstrook, is deze afsluiting toegelaten met een maximale hoogte van 2.00 m

ZONE 7 : PARKZONE (met faciliteiten voor bestaande hondenclub)

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

- Openbare groenzone bestaande uit (overwegend) streekeigen beplanting met bijhorend parkmeubilair (banken, sculpturen, verlichting,...).
- De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten:
 - Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, natuureducatie of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.
 - De instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden.

1.2. Deelzone recreatiezone

- Het gebied is bestemd voor specifieke recreatie, voor de exploitatie van een hondenclub.
- Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.
- De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:
 - Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, recreatief medegebruik in functie van de hondenclub, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.
 - De instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden.
- Constructies zoals speeltoestellen en losse constructies in functie van de hondenclub zijn binnen deze zone toegelaten.

De zone valt onder de categorie “overig groen” conform het Besluit van de vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

1.2. Deelzone recreatiezone

- Het overwegend onbebouwd karakter van het gebied dient behouden te worden. Alleen de noodzakelijk technische installaties zoals verlichting, meubilair of losse speeltoestellen zijn toegelaten in de deelzone recreatiezone
- De niet-verharde oppervlakten worden ingericht als groene ruimte.

ZONE 7 : PARKZONE (met faciliteiten voor bestaande hondenclub)

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

2. Inrichting en beheer

2.1. Inrichting van de parkzone

2.1.1. Algemeen

- Maximum 5% van de totale oppervlakte van onderhavige bestemmingszone (deelzones niet meegerekend) mag verhard worden ten behoeve van toegangspaden ten behoeve van de toegankelijkheid van het park, verharde pleinen, speelruimte en andere constructies die geen gebouwen zijn, wandel- en fietspaden. De verhardingen dienen gerealiseerd te worden in kleinschalige, waterdoorlatende materialen.
- De rest dient een groene inrichting te krijgen, dermate geconcipeerd zodat zone 7 deel uitmaakt van de structurerende groene as naar het kanaal en het jaagpad, voor fietsers en voetgangers.
- De zone is niet toegankelijk voor mechanisch verkeer.
- Bij de heraanleg en uitbreiding van het park (in relatie met zone 4, zone voor inbreidingsprojecten) moet men aandacht hebben voor zowel functionele aspecten (wandelruimte/speelruimte) als voor de ecologische en landschaps esthetische aspecten.

2.1.2. Voorzieningen ten behoeve van extensief zacht recreatief medegebruik.

- Constructies die het functioneren van het park bevorderen, zowel op educatief als op recreatief vlak, zijn toegelaten. Hieronder wordt ondermeer verstaan speeltuigen, boomhutten, bewegwijzering, educatieve panelen, fietsstalling,...
- Constructies en voorzieningen noordzakelijk voor een extensief zacht recreatief medegebruik zijn eveneens toegelaten, voor zover zij geen negatieve gevolgen hebben voor de natuurlijke ontwikkeling van zone 7.

2.1.2. Voorzieningen ten behoeve van extensief zacht recreatief medegebruik.

- De niet-verharde oppervlakten worden ingericht als groene ruimte.

ZONE 8: WOONZONE MET BELANGRIJK TUINASPECT

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

- Onderhavige zone betreft een woonzone voor het oprichten en inrichten van woonegelegenheden in een groen kader met open bebouwing en dit onder de vorm van ééngezinswoningen.

1.2. Nevenbestemming

- In nevenbestemming zijn vrije beroepen, diensten en kantoren toegelaten voor zover verenigbaar met de woonomgeving. De functies in nevenbestemming dienen qua volume en voorkomen te voldoen aan de desbetreffende zonevoorschriften en mogen qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.
- De in nevenbestemming toegelaten bestemmingen naast de woonbestemming kunnen enkel gerealiseerd worden als deze niet teveel hinderend zijn of niet teveel overlast veroorzaken naar de woonomgeving toe en de privacy respecteren.
- De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte, per woonelegenheden is aangewend of zal aangewend worden.

De zone valt onder de categorie "wonen", conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

1.2. Nevenbestemming

Hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:

- Overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt.
 - Schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.
 - Geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.
- appreciatiecriteria die hierbij kunnen gebruikt worden zijn:
- owv het milieu, geluid, licht, mobiliteit, landschap, gezondheid en veiligheid van de mens, ...
 - Met de netto-vloeroppervlakte wordt bedoeld de beloopbare ruimte (minimum hoogte van 1,50 meter) zonder de buitenmuren, kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, open terrassen en garages. De binnenmuren worden niet afgetrokken maar meegerekend in de netto - vloeroppervlakte.

ZONE 8: WOONZONE MET BELANGRIJK TUINASPECT

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

2. Inrichting en beheer

2.1. Bebouwingsdichtheid

- Per woonegelegenheid is een maximale bebouwde oppervlakte toegelaten van 160 m², bijgebouwen inbegrepen.
- Zone 8 A:
 - Binnen onderhavige projectzone grenzend aan de Gentstraat zijn maximaal 3 woningen toegelaten
- Zone 8 B:
 - Binnen onderhavige projectzone grenzend aan de Lysbrugstraat zijn maximaal 2 woningen toegelaten.
- Zone 8 C:
 - Binnen de hele projectzone, gesitueerd tegenover het kruispunt Gentstraat/Ring zijn maximaal 3 woonegelegenheden toegelaten.
 - Op het perceel, gelegen op de het kruispunt Gentstraat - Ring is maximaal 1 woning toegelaten.

2.2. Inplanting

- De inplanting is vrij
- De hoofdgebouwen dienen op een ruimtelijk verantwoorde manier ingeplant.

2.3. Bouwdiepte

- De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt:
 - Op het gelijkvloers: 20.00 meter
 - Op de verdieping: 15.00 meter

2.4. Toegelaten bouwhoogte voor de hoofdgebouwen

- Binnen onderhavige zone zijn maximum twee volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.

2.1. Bebouwingsdichtheid

- In deze zone wordt niet de woondichtheid vastgelegd maar het aantal woningen dat kan gerealiseerd worden binnen de oppervlakte van de zone. Het behoud van het tuinaspect staat in deze zones voorop.
- In deze zone wordt niet de woondichtheid vastgelegd maar het aantal woningen dat kan gerealiseerd worden binnen de oppervlakte van de zone. Het behoud van het tuinaspect staat in deze zones voorop.
- In deze zone wordt niet de woondichtheid vastgelegd maar het aantal woningen dat kan gerealiseerd worden binnen de oppervlakte van de zone. Het behoud van het tuinaspect staat in deze zones voorop.

ZONE 8: WOONZONE MET BELANGRIJK TUINASPECT

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De maximaal toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 7.00 meter, terwijl de nokhoogte beperkt wordt tot 12.00 meter

2.5. Dakvorm

- Dakvorm is vrij
- Indien bij de hoofdgebouwen het dak is samengesteld uit hellende dakvlakken is de maximale hellingsgraad 45° ten aanzien van het horizontale vlak.
- Het is toegelaten dat maximaal 1/3 van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte afgedekt wordt met een dakvorm die verschillend is van de hierboven opgelegde dakvorm.
- Dakterrassen en dakuitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak primeert. De gezamenlijke breedte van alle dakkapellen mag in geen geval meer bedragen dan 1/2 van de betrokken gevelbreedte.

2.6. Bijgebouwen

- Bijgebouwen en garages zijn toegelaten.
- De inplanting dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij de esthetisch, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting.
- De inplanting mag geen buitensporige hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.
- De bijgebouwen hebben een oppervlakte van maximum 21 m² en dienen te bestaan uit maximum 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3.00 m en een maximale nokhoogte van 4.50 m.

TOELICHTING

toelichting

2.6. Bijgebouwen

- De bijgebouwen zijn bestemd voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, e.d. , die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Buitensporige hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:
 - Overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt.
 - Schending van de privacy, indien de inblik in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.
 - Geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.

ZONE 8: WOONZONE MET BELANGRIJK TUINASPECT

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.7. Inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte

- De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone dienen ingericht te worden als groenzone of private toeritten, rijstroken en private parkeerplaatsen. .
- Maximum 15% van de totale oppervlakte van onderhavige bestemmingszone mag verhard worden ten behoeve van toegangspaden ten behoeve van de toegankelijkheid van de tuin, speelruimte, oprit, parkeervoorzieningen, terrassen ,tuinpaden, zwembad, siervijver en andere constructies die geen gebouw zijn. Indien de bestaande verharding bovenvernoemd maximum reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw de bestaande regelmatig vergunde verharding als maximum.
- De rest dient een groene inrichting te krijgen, dermate geconcipeerd zodat zone 8 zijn belangrijk tuinaspect behoud en visueel een meerwaarde betekent voor de kern van Ingelmunster.
- De aangeplante bomen dienen maximaal behouden te worden. Wanneer bomen gekapt of geveld worden, dient dit gemotiveerd te worden, een inventaris van de bestaande toestand en toestand na de werken dient toegevoegd bij de eerstvolgende stedenbouwkundige aanvraag of verkavelingsaanvraag. De meest waardevolle en oudste bomen dienen behouden te worden
- Bij de heraanleg van de tuin moet men aandacht hebben voor zowel functionele aspecten als voor de ecologische en landschap-esthetische aspecten.

2.8. Zone 8 B * : Specifieke bepalingen omtrent waardevol lokaal patrimonium

2.8.1. Algemeen

- De panden, op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid, worden beschouwd als waardevol lokaal patrimonium.

TOELICHTING

toelichting

ZONE 8: WOONZONE MET BELANGRIJK TUINASPECT

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Herstellingen, verbouwingen en uitbreidingen dienen in functie te staan van het authentieke karakter van deze gebouwen, en dienen met respect om te gaan met dit patrimonium.
- Bij volledige sloop en daaropvolgende nieuwbouw dient door de aanvrager tot stedenbouwkundige vergunning te worden aangetoond dat de gebouwen gesloopt worden omdat deze door technische redenen niet kunnen behouden blijven en dat na sloop en nieuwbouw, een nieuwe kwalitatieve ruimte ontstaat. Hij dient dit aan de hand van een grondige motivering bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aan te tonen.

2.8.2. Bouwvrije zone

- Ter hoogte van zone 5C en 8B, grafisch aangeduid op het plan, dient een bouwvrije strook in acht genomen te worden.
- Het oprichten van gebouwen en constructies is niet toegelaten binnen deze zone.
- Binnen onderhavige bestemmingszone kunnen de nieuwe gebouwen ingeplant worden tot op de bouwvrije zone.
- In deze zone mogen geen gebouwen of constructies geplaatst worden. Stapelen van goederen is eveneens verboden binnen deze zone.
- Het aanleggen van verhardingen ten behoeve van parkeren, in- en uitritten of circulatieruimte is wel toegelaten.

2.9. Globaal inrichtingsplan

- De totale inrichting van onderhavige zone dient door middel van een globaal inrichtingsplan, per deelzone, te gebeuren.
- Het inrichtingsplan kan gevoegd bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning binnen onderhavige zone.

TOELICHTING

toelichting

ZONE 8: WOONZONE MET BELANGRIJK TUINASPECT

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

- Het globaal inrichtingsplan dient te bestaan uit een gemotiveerde globale inplantings- en volumestudie van de projectzone die moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften.
- Het globaal inrichtingsplan moet de volgende documenten bevatten:
 - Het plan van de bestaande toestand naar kwaliteiten en gebreken, een duiding van hoe het geplande project de aanwezige kansen benut en de bestaande gebreken ombuigt tot kwaliteiten.
 - De ontworpen perceelstructuur, met duiding van de parkwoningen en tuinzone(s).
 - Een inventaris van de bestaande bomen, de aard, hoogte en stamdikte van de te vellen bomen.
 - Volumes en oppervlaktes van de woning(en), desgevallend met aanduiding van de aanpalende bestaande gebouwen.
 - Een duiding van de bereikbaarheid en de toegankelijkheid van alle gebouwen voor veiligheidsdiensten en brandweer conform hun wettelijke vereisten.
 - Een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving heeft. Deze evaluatie heeft betrekking op het straatbeeld en de harmonie met de omgeving (qua inplanting, volume, gevelcompositie en materiaalgebruik)

ZONE 9: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS EN DAARBIJHORENDE VRIJE RUIMTE

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

- Categorisering: woongebied
- Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en daarbij horende vrije ruimte zoals pleinen, parken, voetpaden,...

1.2. Deelzone , jaagpad

- Deze zone is bestemd voor het bestaande jaagpad, fietsverbinding en de daarbij horende vrije ruimte zoals groenvoorzieningen, bomenrijen, ...
- Motorisch verkeer ter hoogte van bestaande en nieuwe bedrijvigheid, is beperkt toegelaten voor de economische en watergebonden ontwikkelingen langs het kanaal.

1.3. Deelzone, bermen

- Deze zone is bestemd voor de bestaande bermen en de daarbij horende vrije ruimte, zoals groenvoorzieningen, ...

1.4. Deelzone met nabestemming parkzone

- Deze zone is bestemd als zone voor openbare wegenis en daarbij horende vrije ruimte en moet voldoen aan de voorschriften onderschreven onder zone 9
- Na de realisatie van de nieuwe brugconstructie en indien het gebruik van de openbare weg niet meer noodzakelijk is, krijgt deze zone parkzone als nabestemming.
- De nabestemming moet voldoen aan de voorschriften van de parkzone (zone 7), beschreven onder de parkzone onder 1.1. en 2.2.

De zone valt onder de categorie “wonen” en “bedrijvigheid” conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

1.2. Deelzone , jaagpad

- Bestemd voor de landschappelijke integratie van het kanaal en de instandhouding van de bestaande trage weg, als toeristisch-recreatief element, als functionele en recreatieve fietsverbinding. De voetgangers- en fietsverbinding langs het kanaal dient op een veilige en kwalitatieve manier te zorgen voor een vlotte verbinding.

- Bestemd voor de landschappelijke integratie van het kanaal, via de Kanaalstraat naar het jaagpad

ZONE 9: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS EN DAARBIJHORENDE VRIJE RUIMTE

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

2. Inrichting en beheer

2.1. Algemeen

- Overheids- en nutsgebouwen kunnen binnen onderhavige bestemmingszone worden opgericht.
- Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen. Het ontwerpplan dient hiervoor specifieke plaatsen of stroken te voorzien.
- Tijdelijke constructies voor het functioneren van de watergebonden bedrijvigheid in zone 12 zijn mogelijk. Vaste constructies in functie van de watergebonden bedrijvigheid zijn niet toegelaten.
- De voetgangersbrug over het kanaal dient ten allen tijde toegankelijk te zijn voor fietsers en voetgangers, uitgezonderd indien werken plaatsvinden in functie van openbaar nut en onderhoudswerken.

2.2. Deelzone, jaagpad

- Het tracé dient ten allen tijde toegankelijk te zijn voor wandelaars, fietsers, ruiters en mountainbikers, uitgezonderd indien werken plaatsvinden in functie van openbaar nut en onderhoudswerken.
- Het tracé dient ten allen tijde vrij te zijn van obstakels.
- De zone dient een groene inrichting te krijgen, dermate geconcipeerd zodat zone 9 deel uitmaakt van de structurerende groene as langs het kanaal, voor fietsers en voetgangers.
- Voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik in functie van het kanaal zijn toegelaten evenals constructies die het functioneren van het park bevorderen, zowel op educatief als op recreatief vlak, zijn toegelaten. Hieronder wordt ondermeer verstaan, bewegwijzering, educatieve panelen, fietsstalling,...

2.2. Deelzone, jaagpad

- De voetgangersbrug vorm een verbinding met de noordelijke zijde van het kanaal en een structurele verbinding met de waterinham.

ZONE 9: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS EN DAARBIJHORENDE VRIJE RUIMTE

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- De lineaire aanplant van hoogstammige bomen, zoals aangeduid op de bestaande toestand dient behouden te worden en indien mogelijk versterkt.

2.3. Deelzone bermen

- De bestaande bermen, zoals aangeduid op de bestaande toestand dienen behouden te worden en indien mogelijk versterkt

TOELICHTING

toelichting

- Deze aanplant dmv een bomenrij vormt een parallelle structuur met het kanaal en een lineaire verbinding met de parkzone van zone 7 en draagt bij tot een visuele en ecologische verdichting van het landschap. Deze elementen worden ingezet om de verbinding met het omliggende kanaal te versterken en dit in ecologisch en functioneel opzicht..

2.3. Deelzone bermen

- Het behouden en stimuleren van bermen en bomenrijen langs het jaagpad draagt bij tot een visuele en ecologische verdichting van het landschap. Deze elementen worden ingezet om de verbinding met het omliggende kanaal te versterken en dit in ecologisch en functioneel opzicht.

ZONE 10: TRAGE WEG

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

- Categorisering: woongebied
- Deze zone is bestemd voor openbaar groen en is eveneens bestemd voor fiets- en voetgangersverkeer.
- Deze doorsteek is toegankelijk voor lokaal autoverkeer, bereikbaarheid van de achtertuinen en parkeergarages.

2. Inrichting en beheer

2.1. Algemeen

- De niet benutte ruimte binnen onderhavige zone dient een kwalitatieve en voor de fiets- en voetganger waardige inrichting te krijgen.
- In deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van goederen is verboden.

De zone valt onder de categorie “wonen” conform het Besluit van de vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

1.1. Hoofdbestemming

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

ZONE 11: ZONE VOOR HANDELSACTIVITEITEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

- De percelen of perceelsdelen binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor (bestaande) handelsactiviteiten en kantoren, stapelplaatsen en bergplaatsen, voor zover de ruimtelijke draagkracht van de (woon) omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn (woon)omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.
- De zone kan opgesplitst worden voor de realisatie van kleinere entiteiten.

1.2. Nevenbestemming

- Binnen onderhavige zone is één bedrijfswoning per handelsactiviteit toegelaten alsook bergplaatsen en garages in functie van die bedrijfswoning.
- In geval van nieuwbouw van de bedrijfswoning moet de ruimte voor de huisvesting van bewakingspersoneel geïntegreerd deel uitmaken van het bedrijfsgebouw. Zowel qua materiaal als qua vormgeving dient deze huisvesting een eenheid te vormen met de bedrijfsgebouwen.

1.3. Bouwvrije zone

- Ter hoogte van de zone grenzen dient een bouwvrije strook in acht genomen te worden.

De zone valt onder de categorie "wonen" conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

ZONE 11: ZONE VOOR HANDELSACTIVITEITEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

2. Inrichting en beheer

2.1. Uitbreiding

- Bij uitbreiding of herbouwen mag het volume na uitbreiding of verbouwing niet meer bedragen dan 120% van het op datum van de goedkeuring van het RUP, vergunde volume.

2.2. Inplanting

2.2.1. Algemeen

- De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt.
- Ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen, die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.

2.2.2. Bouwvrije zone

- Binnen onderhavige bestemmingszone kunnen de nieuwe gebouwen ingeplant worden tot op de bouwvrije zone.
- In deze zone mogen geen gebouwen of constructies geplaatst worden. Stapelen van goederen is eveneens verboden binnen deze zone.
- Het aanleggen van verhardingen ten behoeve van parkeren, in- en uitritten of circulatieruimte is wel toegelaten

2.3. Bouwhoogte

- Er is maximaal één volle bouwlaag toegelaten, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. De maximaal toegelaten

2.2.1. Algemeen

Hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:

- Overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt.
 - Schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.
 - Geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.
- appreciatiecriteria die hierbij kunnen gebruikt worden zijn:
- owv het milieu, geluid, licht, mobiliteit, landschap, gezondheid en veiligheid van de mens, ...

ZONE 11: ZONE VOOR HANDELSACTIVITEITEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

kroonlijsthoogte bedraagt 6.00 m, terwijl de maximale nokhoogte beperkt wordt tot 9.00 m.

- Deze bepalingen gelden als maxima
- Bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zullen ondermeer volgende zaken in rekening worden gebracht bij de beoordeling of de voorgestelde bouwhoogtes kunnen worden toegelaten.:
 - De voorgestelde volumes (als gevolg van het nemen van zichten) mogen geen hinder veroorzaken op het vlak van privacy voor de bewoners van de bebouwing of aanpalende percelen binnen de aanpalende zones.
 - De voorgestelde volumes mogen geen noemenswaardige hinder veroorzaken als gevolg van zonlicht en het creëren van een buitensporige schaduwslag op de aanpalende percelen binnen de aanpalende zones.
 - De voorgestelde volumes continueren op een positieve manier het straatbeeld.

2.4. Dakvorm

- De dakvorm is vrij
- Indien bij de hoofdgebouwen het dak is samengesteld uit hellende dakvlakken is de maximale hellingsgraad 45° ten aanzien van het horizontale vlak.

2.5. Materialen

- De gebruikte materialen van al de bouwdelen, d.w.z. van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouw zijn, dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn
- Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze gebruikt te worden, zodat een harmonieus geheel wordt gevormd.

ZONE 11: ZONE VOOR HANDELSACTIVITEITEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

- De gevelconstuctie dient dermate opgevat en geconcipieerd, dat zij een akoestische isolatie vormt naar de (woon) omgeving toe.
- T.a.v. de zichtlokatie vanaf het openbaar domein dient een architectuur voorgesteld die het utilitaire karakter overstijgt, die qua materialen in harmonie is met de aanpalende woningen en die het straatbeeld op een positieve manier continueren.

2.6. Parkeervoorzieningen

- De niet-bebouwde delen van de zone kunnen ingericht worden als parkeerplaatsen, rijstroken, toeritten, laad- en losplaatsen en groenzones. Het stapelen van materialen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen in open lucht is binnen onderhavige zone verboden.
- Teneinde geen parkeeroverlast te creëren in de aanpalende woonomgeving, dient de parkeervoorziening van de handelsactiviteit opgelost op eigen terrein.
- Er dient minimum 1 parkeergelegenheid te worden voorzien, per 40 m² netto verkoopsoppervlakte.
- Er dient eveneens een fietsstaanplaats te worden voorzien dicht bij de toegang van de handelsactiviteit.

2.7. Bepaling omtrent afsluitingen

- Afsluitingen die bestaan uit streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen of draadafsluiting zijn toegelaten met een maximale hoogte van 2.00 m. Afsluitingen bestaande uit beton, hout of kunststofplaten zijn niet toegelaten. Ook ter hoogte van de rooilijn en de aansluitende voorbouwstrook, is deze afsluiting toegelaten met een maximale hoogte van 2.00 m.

ZONE 12 : ZONE VOOR BESTAANDE BEDRIJFSACTIVITEIT MET NABESTEMMING

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

- De percelen of perceelsdelen binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor (bestaande) bedrijvigheid, stapelplaatsen en bergplaatsen en aanverwante voorzieningen noodzakelijk voor de bedrijfsvoering, voor zover de ruimtelijke draagkracht van de (woon) omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn (woon) omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

1.2. Nevenbestemming

- Binnen onderhavige zone is één bedrijfswoning per bedrijf toegelaten alsook bergplaatsen en garages in functie van die bedrijfswoning.
- In geval van nieuwbouw van de bedrijfswoning moet de ruimte voor de huisvesting geïntegreerd deel uitmaken van het bedrijfsgebouw. Zowel qua materiaal als qua vormgeving dient deze huisvesting een eenheid te vormen met de bedrijfsgebouwen.

1.3. Deelzone groenbuffer

- De deelzone is bestemd voor de aanleg van groen.

1.4. Nabestemming watergebonden bedrijventerrein

- Bij het verdwijnen van de aldaar gevestigde bedrijvigheid dient er zich een nieuwe watergebonden bedrijfsactiviteit(en) te vestigen, voor zover de ruimtelijke draagkracht van de (woon) omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn (woon) omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande

De zone valt onder de categorie "bedrijvigheid" conform het Besluit van de vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

1.1. Hoofdbestemming

- Door de relatie van de zone met het kanaal wordt onderhavige zone bij voorkeur bestemd voor watergebonden bedrijvigheid langs het kanaal.

1.4. Nabestemming watergebonden bedrijventerrein

- Het kanaal wordt uitgebouwd tot een multifunctionele zone waarbij ruimte wordt gevrijwaard voor watergebonden bedrijvigheid zodat de potenties van het kanaal maximaal benut worden.

ZONE 12 : ZONE VOOR BESTAANDE BEDRIJFSACTIVITEIT MET NABESTEMMING

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen, bij voorkeur een watergebonden bedrijvigheid in relatie met de omgeving van het kanaal.

TOELICHTING

toelichting

ZONE 12 : ZONE VOOR BESTAANDE BEDRIJFSACTIVITEIT MET NABESTEMMING

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

2. Inrichting en beheer

2.1. Algemeen

- Een uitbreiding van de bedrijvigheid is binnen onderhavige zone toegelaten.

2.2. Inplanting

- Behoudens het respecteren van de voorschriften voor de zone in overdruk 'groenbuffer', de inplanting gebeurt op een ruimtelijk verantwoorde manier, is de inplanting vrij, voor zover voldaan wordt aan eisen uit andere wetgevingen.
- Er mag ten gevolge van deze inplanting op aanpalende percelen, die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.

2.3. Bouwhoogte

Maximale bouwhoogte langs het kanaal:

- Langs het kanaal mag, een volume opgericht worden met een maximale kroonlijsthoogte, gelijk aan de nokhoogte, van 17.50 m. Het volume moet zich situeren binnen een bebouwingsdiepte van 50 m ten opzichte van het kanaal. Dit volume dient gemotiveerd in functie van de activiteit van het bedrijf.

Maximale bouwhoogte, uitgezonderd zone langs het kanaal

- Bij hellende daken is maximaal één volle bouwlaag toegelaten, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. De maximaal toegelaten kroonlijsthoogte 7m, maximale nokhoogte 10 m.
- Bij platte daken is maximaal 2 volle bouwlagen toegelaten waarbij de kroonlijsthoogte gelijk is aan de nokhoogte, met een maximale hoogte van 10,0 m.
- Deze bepalingen gelden als maxima

2.3. Bouwhoogte

- Door de bestemming van onderhavig plangebied als watergebonden bedrijvigheid, is een hoger volume in functie van de activiteit van de bedrijvigheid toegelaten. Dit volume benadrukt het industriële karakter van het kanaal en gaat een dialoog aan met de hogere woonvolumes langs het kanaal.

ZONE 12 : ZONE VOOR BESTAANDE BEDRIJFSACTIVITEIT MET NABESTEMMING

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

- Bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zullen ondermeer volgende zaken in rekening worden gebracht bij de beoordeling of de voorgestelde bouwhoogtes kunnen worden toegelaten.
 - De voorgestelde volumes (als gevolg van het nemen van zichten) mogen geen hinder veroorzaken op het vlak van privacy voor de bewoners van de bebouwing of aanpalende percelen binnen de aanpalende zones.
 - De voorgestelde volumes mogen geen noemenswaardige hinder veroorzaken als gevolg van zonlicht en het creëren van een buitensporige schaduwslag op de aanpalende percelen binnen de aanpalende zones.
 - De voorgestelde volumes continueren op een positieve manier het straatbeeld.

2.4. Dakvorm

- De dakvorm is vrij
- Indien bij de hoofdgebouwen het dak is samengesteld uit hellende dakvlakken is de maximale hellingsgraad 45° ten aanzien van het horizontale vlak.

2.5. Materialen

- De gebruikte materialen van al de bouwdelen, d.w.z. van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouw zijn, dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- De materialen dienen qua kleur, textuur en schaal inpasbaar te zijn. Lichte kleuren zijn niet toegelaten.
- Het plaatsen van fotovoltaïsche cellen, zonneboilers, koepels en transparante dakstroken in en op het dak en /of de gevels is toegelaten, mits deze zich op een esthetisch verantwoorde manier integreren.

ZONE 12 : ZONE VOOR BESTAANDE BEDRIJFSACTIVITEIT MET NABESTEMMING

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Zijn verboden als gevelbekleding: plastic panelen en kunststof golfplaten.
- Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze gebruikt te worden, zodat een harmonieus geheel wordt gevormd.
- De gevelconstructie dient dermate opgevat en geconcipieerd, dat zij een akoestische isolatie vormt naar de (woon) omgeving toe.
- T.a.v. de zichtlokatie vanaf het openbaar domein dient een architectuur voorgesteld die het utilitaire karakter overstijgt, die qua materialen in harmonie is met de omgeving langs het kanaal.

2.6. Deelzone voor groenbuffer

- Tussen de bedrijvigheid binnen de zone en de omliggende woonomgeving wordt een buffer voorzien, die moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inpassing.
- De groenbuffer moet worden beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen (minimum 1 boom per 6.00 lopende meter groenbuffer) over de volledige lengte van de grafische aanduiding en over een minimum breedte van 7.00 m.
- Enkel werken en handelingen met het oog op de aanleg en onderhoud van de groenbuffer zijn toegelaten.
- In deze zone mogen geen gebouwen of constructies geplaatst worden. Stapelen van goederen is eveneens verboden binnen deze zone.
- Het aanleggen van verhardingen is niet toegelaten uitgezonderd verhardingen in waterdoorlaatbare materialen ten behoeve van in- en uitritten of circulatieruimte .

TOELICHTING

toelichting

ZONE 12 : ZONE VOOR BESTAANDE BEDRIJFSACTIVITEIT MET NABESTEMMING

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTING

toelichting

2.7. Inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte

- De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone dienen ingericht te worden als groenzone of private toeritten, laad- en losplaatsen, rijstroken en private parkeerplaatsen. .
- Maximum 80% van de oppervlakte van deze perceeldelen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, oprit, parkeervoorzieningen, laad- en loszones, terrassen ,tuinpaden, zwembad, siervijver en andere constructies die geen gebouw zijn.
- Voor alle verharding moet het regenwater afkomstig van deze verharding infiltreren in de bodem.

2.8. Bepaling omtrent afsluitingen

- Afsluitingen die bestaan uit streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen of draadafsluiting zijn toegelaten met een maximale hoogte van 2.00 m. Afsluitingen bestaande uit beton, hout of kunststofplaten zijn niet toegelaten. Ook ter hoogte van de rooilijn en de aansluitende voorbouwstrook, is deze afsluiting toegelaten met een maximale hoogte van 2.00 m.

2.9. Ruimtelijke verbinding met het jaagpad (zone 9)

- De zone dient de ruimtelijke relatie met het kanaal en het jaagpad van zone 9 te behouden. Indien mogelijk dient deze versterkt te worden.
- De visuele relatie met het kanaal dient kwalitatief ingevuld. zodat deze een meerwaarde vormt voor de kanaalomgeving.

2.7. Inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte

- Het infiltreren kan gebeuren door de verharding aan te leggen in waterdoorlatende materialen, het water van de verharding af te leiden naar groenstroken, infiltratievoorzieningen aan te leggen,