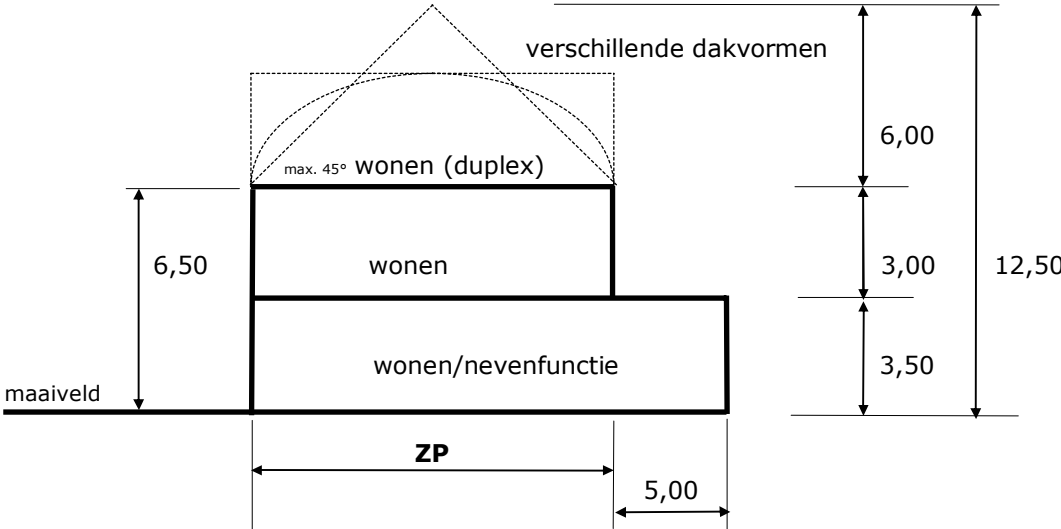
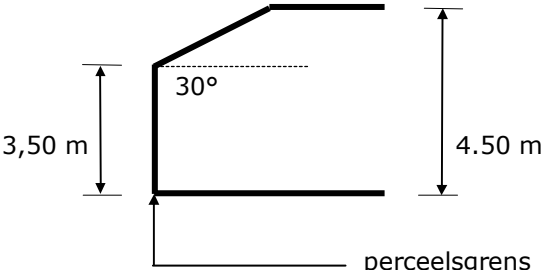
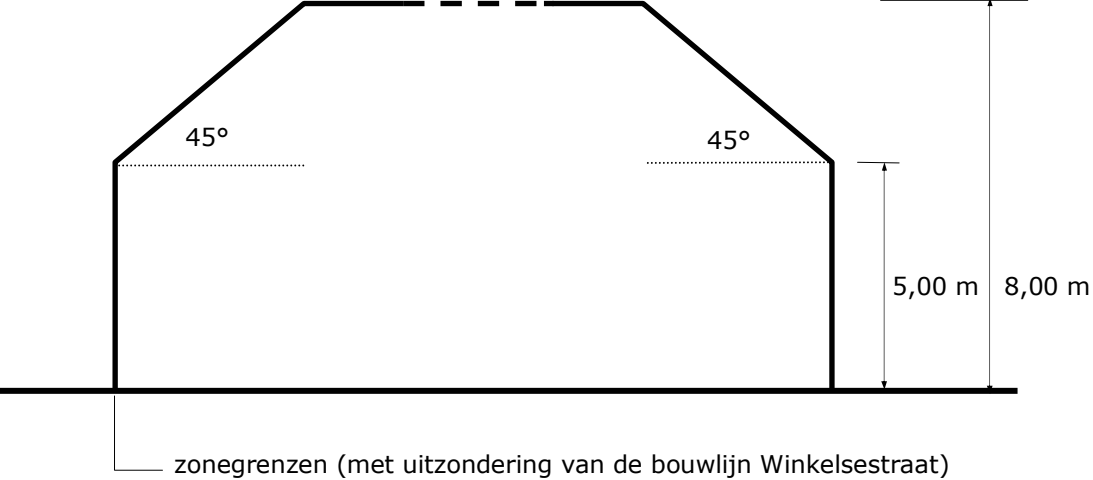


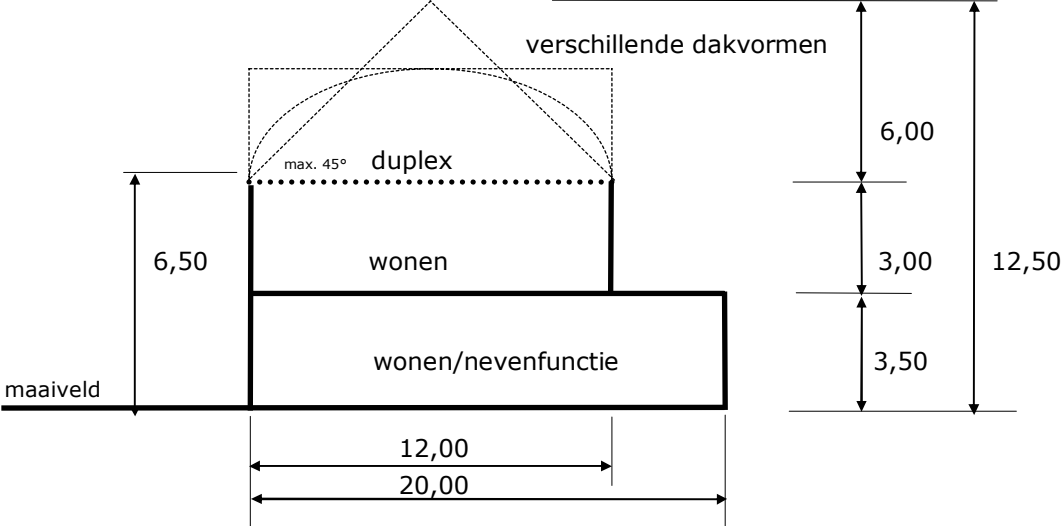
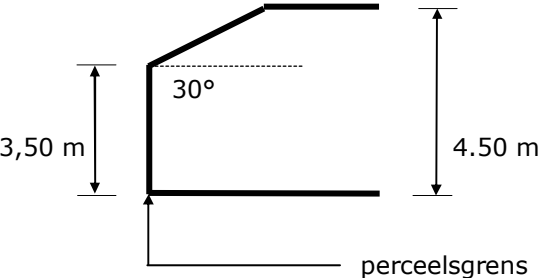
8 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

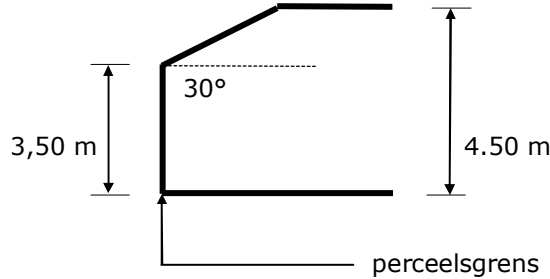
ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Nieuwbouw woningen	Bij de ontwikkeling van de woonfunctie binnen het plangebied moet telkens getoetst worden of de minimale dichtheid van 15 wooneenheden/ha met de realisatie van nieuwe bouwprojecten gerespecteerd wordt.
Bestaande bouwvolumes	Bestaande gebouwvolumes die afwijken van de onderstaande zonevoorschriften mogen slechts onderhouden worden en/of intern worden verbouwd.
Aansluiting van de gebouwen	Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken. Indien bij het aanbouwen bepaalde delen van de blinde gevel van de buur niet worden aangebouwd (wat voordien wel het geval was), moeten deze delen van de wand van de buur worden afgewerkt. Hetzelfde geldt voor de afwerking van de eigen blinde gevels. Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen moet de bestaande bouwdiepte en die van de nieuwbouw op elkaar afgestemd worden. Dit in functie van voldoende lichtinval.
Afwijkingen t.o.v. het toegelaten gabariet	Afwijkingen t.o.v. het maximum gabariet kunnen enkel worden toegestaan, mits het creëren van een architectuurtaal accent of het vormen van een harmonische overgang.
Dakterrassen	Dakterrassen zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt. Voor dakterrassen gelegen buiten het maximum toegelaten gabariet, zijn volgende bepalingen van toepassing (dit zijn de terrassen gesitueerd op het dak van de gelijkvloerse verdieping): <ul style="list-style-type: none"> De dakterrassen mogen aangelegd worden tot op 1,90 m van de kavelgrens. In deze zone van 1,90 m moet vanaf de kavelgrens een visuele afscherming opgericht worden binnen volgend gabariet: <div data-bbox="1083 976 1409 1165" data-label="Diagram"> <p>The diagram illustrates a 45-degree angle structure starting from a horizontal line labeled 'perceelsgrens'. A vertical dimension line to the right of the structure indicates a height of 1,90 m. The angle between the horizontal base and the hypotenuse is labeled 45°.</p> </div> Indien aan de andere zijde van de kavelgrens ook een dakterras bestaat of kan geplaatst worden, mag het dakterras evenwel tot op de kavelgrens aangelegd worden. De visuele afscherming dient 1,90 m hoog te zijn.
Woonfunctie	Ieder verblijfsruimte moet voldoende verlicht en verlucht worden en moet minimum 1 raam in een buitenmuur hebben. Iedere nieuwe woongelegenheden moet beschikken over een private buitenruimte.
Goede ruimtelijke ordening	De vergunningverlenende overheid kan steeds gemotiveerd bijkomende randvoorwaarden opleggen bij de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning in functie van de goede ruimtelijke ordening.
Opvang hemelwater	Elke bouwheer is verplicht op eigen terrein de nodige - al dan niet ondergrondse - maatregelen te treffen, zodat het waterbergend vermogen van het terrein niet significant wordt verkleind. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet daarom beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen.
Voorzieningen van openbaar nut	Binnen alle zones zijn installaties, toestellen, constructies en aanhorigheden voor openbaar nut toegelaten, voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.
Hoofdfunctie - nevenfunctie	De hoofdfunctie omvat minstens 50% van de vloeroppervlakte op het perceel. De nevenfunctie wordt gedefinieerd als ondersteunende en complementaire activiteit bij de hoofdfunctie. Bij bouwzones waar een hoofd- en nevenfunctie wordt toegelaten, dient de hoofdfunctie altijd als bestemming te worden gerealiseerd.
Hoofdvolume - nevenvolume	Het hoofdvolume beslaat de zone tussen de voorbouwlijn en de maximum diepte op de verdieping van dit hoofdvolume. Het nevenvolume is de bebouwde zone tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping van het hoofdvolume en de maximum bouwdiepte.
Aantal bouwlagen	Het aantal bouwlagen wordt in principe niet bepaald, wel het maximum gabariet. Toch worden de bouwlagen schematisch in de dwarsdoorsneden aangeduid. De ruimte onder het dak wordt niet als afzonderlijke bouwlaag geteld indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,80 m, kleiner is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag.

1. WONEN MET CENTRUMFUNCTIES	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Bestemmingsvoorschriften	<p>Woonzone met centrumfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoofdfunctie: wonen en commerciële activiteiten, diensten, horeca, activiteiten complementaire aan wonen. - De functies en activiteiten complementair aan het wonen zijn enkel toegelaten indien beperkt tot het lokaal niveau van een kern in het buitengebied. <p>In geval van woonvorm met appartementen moet het residentieel parkeren (1 parkeerplaats/appartement) binnen dezelfde zone, perceel of eigendom opgelost worden.</p>
Bouwvoorschriften	<p>Binnen de zone is aaneengesloten bebouwing voorzien.</p> <p>Voor de hoofdvolumes is het onderstaande maximum gabarit van toepassing:</p> <div data-bbox="1478 598 2448 1186" data-label="Diagram"> </div> <ul style="list-style-type: none"> - Er kan tussen verschillende dakvormen en types gekozen worden. - Voor de gabaritten 1a, 1b, 1c, en 1d is $h = 9,50$ m en $H = 15,00$ m. - Voor het gabarit 1e is $h = 6,50$ m en $H = 12,00$ m. - Het maximum gabarit op de betreffende dwarsnedes wordt op het verordenend plan aangeduid. - In geval van nevenactiviteiten op het gelijkvloers mag 100% van de vloeroppervlakte bebouwd worden. In dat geval is het volgende maximum gabarit van toepassing: <div data-bbox="1602 1459 2122 1732" data-label="Diagram"> </div> <p>Verplichte bouwlijnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indien de zonegrens samenvalt met de rooilijn is dit tevens de verplichte voorbouwlijn. - Indien het niet het geval is geldt de rode stippellijn op het verordenend plan als voorbouwlijn. - De gevels op de verplichte bouwlijn moeten worden ingericht als voorgevels.
Inrichtingsvoorschriften	<p>De niet-bebouwde delen van de zone worden ingericht als tuin. Alle verhardingen worden toegelaten. Via deze zone wordt ook de zone voor kleinschalige bedrijven bereikbaar. De ontsluitingspunten naar het openbaar domein worden op het verordenend plan met de peilen aangeduid. De exacte ligging van de toegangen wordt aangegeven in de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.</p>

2. WONEN	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Bestemmingsvoorschriften	<p>Woonzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoofdfunctie: wonen - Nevenfunctie: commerciële activiteiten, diensten, horeca, activiteiten complementair aan wonen met beperking van 30% vloeroppervlakte van het gelijkvloers. - De functies en activiteiten complementair aan het wonen zijn enkel toegelaten indien beperkt tot het lokaal niveau van een kern in het buitengebied. <p>In geval van woonvorm met appartementen moet het residentieel parkeren (1 parkeerplaats/appartement) binnen dezelfde zone, perceel of eigendom opgelost worden.</p>
Bouwvoorschriften	<p>Binnen de zone is aaneengesloten bebouwing voorzien.</p> <p>Voor de hoofdvolumes is het onderstaande maximum gabarit van toepassing (2a tem 2e):</p>  <ul style="list-style-type: none"> - Er kan tussen verschillende dakvormen en types gekozen worden. - Het maximum gabarit op de betreffende dwarsneden wordt op het verordenend plan aangeduid. - In geval van nevenactiviteiten op het gelijkvloers mag 100% van de vloeroppervlakte bebouwd worden. In dat geval is het volgende maximum gabarit van toepassing:  <p>Verplichte bouwlijnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indien de zonegrens samenvalt met de rooilijn is dit tevens de verplichte voorbouwlijn. - Indien het niet het geval is geldt de rode stippellijn op het verordenend plan als voorbouwlijn. - De gevels op de verplichte bouwlijn moeten worden ingericht als voorgevels.
Inrichtingsvoorschriften	<p>De niet-bebouwde delen van de zone worden ingericht als tuin. Alle verhardingen worden toegelaten. Deze bepaling heeft geen betrekking op de zone 2, centraal gelegen in het plangebied – nieuwbouwproject, meergezinswoningen, eengezinswoningen.</p>

3. GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Bestemmingsvoorschriften	<p>Gemeenschapsvoorzieningen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoofdfunctie: gemeenschapsvoorzieningen in de brede zin van het woord (wonen), brandweerkazerne. - Nevenfunctie: wonen (conciërgewoning). <p>Indien de gemeenschapvoorzieningen gedelokaliseerd worden kan de zone de functie van aanpalende woonzone krijgen. In dat geval zijn de verordenende voorschriften van de zone 2 van toepassing.</p>
Bouwvoorschriften	<p>Voor de gebouwvolumes is het onderstaande maximum gabarit van toepassing :</p>  <p>Een uitzondering op het bovenstaande maximum gabarit vormen speciale technische constructies, zoals de toren voor het drogen van brandweerslangen. Deze uitzondering wordt beperkt tot 10% van de zoneoppervlakte.</p> <p>Indien er binnen de aanpalende zone voor wisselbestemming geopteerd wordt voor de uitbreiding van de gemeenschapsvoorzieningen, wordt de bebouwbare oppervlakte beperkt tot de denkbeeldige verlenging van deze functiezone vanuit de Winkelsestraat. De afstand tot de zone 5 moet dan gelijk of groter zijn aan de hoogte van het op te trekken gebouwvolume.</p> <p>De aanduiding van de hoofdgebouwen op het verordenend grafisch plan is slechts van toepassing, indien de zone de functie van aanpalende woonzone zou krijgen.</p>
Inrichtingsvoorschriften	<p>De onbebouwde delen van de zone mogen verhard worden.</p> <p>Er mogen geen constructies en handelingen gerealiseerd worden die een abnormale hinder zouden veroorzaken voor de directe woonomgeving.</p> <p>Delen van wanden van de gebouwvolumes, waar niet aangebouwd wordt, moeten ofwel afgewerkt worden in constructief en esthetisch verantwoorde materialen, ofwel begroeid worden met een klimplant.</p>
4. KLEINSCHALIGE BEDRIJVIGHEID	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Bestemmingsvoorschriften	<p>Kleine bedrijven</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoofdfunctie: ambachtelijke bedrijvigheid (met bijbehorende kantoren en dienstruimtes). - Nevenfunctie: wonen. <p>Alle nodige maatregelen dienen genomen te worden om de eventuele hinder voor de woonomgeving tot het minimum te beperken.</p>
Bouwvoorschriften	<p>De maximum hoogte van de bedrijfsgebouwen is 7,50 m.</p> <p>Binnen de deelzone afgebakend op het bestemmingsplan met rode stippellijn is analoog zone 1 het maximum gabarit 1 van toepassing.</p>
Inrichtingsvoorschriften	<p>De onbebouwde delen van de zone mogen verhard worden.</p> <p>Er mogen geen constructies en handelingen gerealiseerd worden die een abnormale hinder zouden veroorzaken voor de directe woonomgeving.</p> <p>Delen van wanden van de gebouwvolumes, waar niet aangebouwd wordt, moeten ofwel afgewerkt worden in constructief en esthetisch verantwoorde materialen, ofwel begroeid worden met een klimplant.</p> <p>Het dakoppervlak van de bedrijfsgebouwen vormt de vijfde gevel. Het dient met esthetische materialen afgewerkt te worden: terras, tuin of groendak.</p> <p>Het kan eveneens als parking voor de bedrijfsvoertuigen en personenwagens ingericht worden.</p>

5. RESIDENTIEEL WONEN	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Bestemmingsvoorschriften	Woonzone: - Hoofdfunctie: wonen. - Nevenfunctie: commerciële activiteiten, diensten, horeca, activiteiten complementair aan wonen met beperking van 30% vloeroppervlakte van het gelijkvloers.
Bouwvoorschriften	Binnen de zone is alleenstaande bebouwing voorzien. Voor de hoofdvolumes is het onderstaande maximum gabarit van toepassing:  <ul style="list-style-type: none"> - Er kan tussen verschillende dakvormen en types gekozen worden. - In geval van nevengebouwen op de gelijkvloerse bouwlaag dient het volgende maximum gabarit gerespecteerd te worden:  <ul style="list-style-type: none"> - Maximum 60% van de zoneoppervlakte mag bebouwd worden.
Inrichtingsvoorschriften	De niet-bebouwde delen van de zone worden als tuin aangelegd. Eventuele verhardingen moeten met waterdoorlaatbare materialen uitgevoerd worden.
6. WISSELBESTEMMING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Bepalingen	Wisselbestemming: - Binnen deze zone dient gekozen te worden tussen de twee functies aangeduid met de twee kleuren op het bestemmingsplan. - De keuze dient voor de volledige zone gemaakt worden. - Volgens de keuze zijn de verordenende voorschriften van de respectievelijke zone van toepassing.

7. GROENZONE - TUINEN	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Bestemmingsvoorschriften	Tuinzone: - Hoofdfunctie: tuin - Karakter: privaat
Bouwvoorschriften	Binnen de zone kunnen bijgebouwen opgericht worden. Het volgende maximum gabarit dient gerespecteerd te worden:  De maximumoppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 30 m ² per perceel.
Inrichtingsvoorschriften	Zwembaden worden in principe beschouwd als een bijgebouw. De eventuele verhardingen dienen in waterdoorlaatbare materialen gerealiseerd te worden.
8. WEGENIS	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Bestemmingsvoorschriften	Wegenis: - Hoofdfunctie: straat - Karakter: openbaar
Bouwvoorschriften	-
Inrichtingsvoorschriften	Binnen deze zone zijn installaties, toestellen en aanhorigheden eigen aan nutsleidingen toegelaten.
9. WEGENIS	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Bestemmingsvoorschriften	Wegenis: - Hoofdfunctie: woonstraat - Karakter: openbaar
Bouwvoorschriften	-
Inrichtingsvoorschriften	Binnen deze zone zijn installaties, toestellen en aanhorigheden eigen aan nutsleidingen toegelaten. De zone dient ingericht te worden als verblijfsruimte waar slechts bestemmingsverkeer mogelijk is. Het gemotoriseerd verkeer moet aan de verblijfsfunctie ondergeschikt worden (bvb. woonerf karakter).
10. PLEIN	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Bestemmingsvoorschriften	Plein: - Hoofdfunctie: centraal plein, parking - Karakter: openbaar
Bouwvoorschriften	Er kunnen driedimensionale constructies in functie van de publieke activiteiten opgericht worden.
Inrichtingsvoorschriften	Binnen deze zone zijn installaties, toestellen en aanhorigheden eigen aan nutsleidingen toegelaten. Het plein dient ingericht te worden als een kwalitatieve publieke ruimte in het gemeentelijk centrum.
11. VOETGANGERSVERBINDING	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Bestemmingsvoorschriften	Doorgang voor voetgangers en fietsers: - Hoofdfunctie: verbindingsweg voor voetgangers en fietsers - Karakter: openbaar
Bouwvoorschriften	De minimum breedte van de doorgang is 3,00 m.
Inrichtingsvoorschriften	De verharding dient met waterdoorlaatbare materialen gerealiseerd te worden.