

Gemeente Essen

GEMEENTELIJK

RUP HERZIENING CENTRUM-BPA's m.b.t. meergezinswoningen

Verordenend deel

Projectnummer – BE0100046901_0160 | Versie L | juni 2018





Opdrachtgever: Gemeente Essen
Heuvelplein 23
2910 Essen

Contactpersoon: Kristin Poelmans
Tel.: 03 670 01 43
kristin.poelmans@essen.be

Gemeentelijk RUP Herziening centrum-BPA's m.b.t. meer- gezinswoningen

Verordenend deel



Opdrachtnemer ARCADIS Belgium nv
Posthofbrug 12
B-2600 Berchem
BTW BE 0426.682.709
RPR ANTWERPEN
ING 320-0687053-72
IBAN BE 38 3200 6870 5372
BIC BBRUBEBB

Contactpersoon Bart Antheunis
Tel. +32 9 242 44 25
Fax. +32 9 242 44 45
b.antheunis@aracdisbelgium.be
www.arcadisbelgium.be

Revisie				
Versie	Datum	Opmerking		
A	Juni 2012	Schetsontwerp integrale nota		
B	Augustus 2012	Tweede versie schetsontwerp		
C	December 2012	Derde versie schetsontwerp		
D	Maart 2013	Aanpassing o.b.v. adviezen i.k.v. onderzoek tot milieueffectenrapportage		
E	September 2015	Aangepaste versie schetsontwerp – verordenend deel		
F	November 2016	Tweede aangepaste versie schetsontwerp – verordenend deel		
G	December 2016	Derde aangepaste versie schetsontwerp		
H	Januari 2017	Vierde aangepaste versie schetsontwerp		
I	Maart 2017	Vijfde aangepaste versie schetsontwerp		
J	Mei 2017	Versie schetsontwerp voor plenaire vergadering		
K	Oktober 2017	Voorontwerp voor voorlopige vaststelling		
L	Juni 2018	Versie voor definitieve vaststelling		
Opgesteld				
Afdeling/discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV	Projectleider	Bart Antheunis		
IRV	Projectmedewerker	Hanne Carlens		
IRV	Projectmedewerker	Piet Kiekens		
Geverifieerd				
Afdeling/discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV	Projectverantwoordelijke	Bart Antheunis		
Goedgekeurd door klant				
Afdeling/discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum

Inhoudsopgave

VERORDENEND DEEL	5
1 Verordenend grafisch plan	8
2 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften.....	9

VERORDENEND DEEL

Dit plan werd opgesteld door één of meerdere erkende Ruimtelijk Planners:

Piet Kiekens

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van ESSEN

in zitting van

De algemeen directeur

De voorzitter - gemeenteraad

Kockx Ivan

Somers Ludo

Het schepencollege van ESSEN bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek

van tot

De algemeen directeur

De burgemeester

Kockx Ivan

Van Tichelt Gaston

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van ESSEN

in zitting van

De algemeen directeur

De voorzitter - gemeenteraad

Kockx Ivan

Somers Ludo

1 Verordenend grafisch plan

Zie plan in bijlage

2 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Art.2.bis Aanvulling bij definities bestemmingscategorieën		
VERORDENEND		TOELICHTEND
Stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting en visie Op te heffen voorsch.
Bouwlaag	Elke bovengrondse laag tussen twee vloeren. Bouwlagen situeren zich steeds onder de kroonlijst.	<i>In de voorschriften worden 'eengezinswoning' en 'meergezinswoning' geherdefinieerd t.o.v. de BPA's, om een eenduidiger begrip te krijgen van deze en aanverwante begrippen die in dit RUP gehanteerd worden.</i> <i>Deze vormen van wonen of verblijven worden in dit RUP niet onder de twee- of meergezinswoningen gerekend:</i> <i>Een groepswoningbouwproject waarbij meerdere wooneenheden gegroepeerd en tegelijkertijd worden opgericht maar die allemaal afzonderlijk in relatie staan tot het maaiveld (grondgebonden woningen)</i> <i>Collectieve verblijfsaccommodatie – hieronder wordt verstaan: tehuizen voor bejaarden, projecten waarin bejaardenflats worden ingericht in combinatie met dienstverlenende voorzieningen in functie van bejaardenzorg, verpleeginrichtingen, kazernes, internaten, verblijfsaccommodatie voor studenten, kloosters, opvangcentra, serviceflats, tijdelijke woonhuizen, ...</i> <i>Zorgwoningen: dit zijn gebouwen waarin twee wooneenheden zijn ondergebracht, waarvan er één onder de noemer van "zorgwonen" valt. "Zorgwonen" is gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening (art. 4.1.1 18°).</i> <i>De definities van 'éengezinswoning', 'meergezinswoning' en 'bouwblok' zoals vermeld onder art. 2 'Definities bestemmingscategorieën' uit het BPA nr. 3bis 'Centrum-Oost', het BPA nr. 4bis 'Centrum-West' en het BPA nr. 5 'Kerkstraat-Zuid' worden opgeheven.</i>
Woonlaag	Elke bouwlaag welke geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning. Een woonlaag kan zich ook boven de kroonlijst onder het dak bevinden.	
Wooneenheid	Gebouw of deel van een gebouw, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk gezin.	
Eengezinswoning	Gebouw op een perceel waarin slechts één volwaardige wooneenheid is ondergebracht.	
Grondgebonden wooneenheid	Wooneenheid waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden wooneenheden hebben meestal een terras en/of een tuin.	
Meergezinswoning	Gebouw op een perceel waarin drie of meer afzonderlijke volwaardige wooneenheden of appartementen ondergebracht zijn. De wooneenheden in een meergezinswoning zijn via een gemeenschappelijke toegang betreedbaar. Wooneenheden of appartementen delen vaak een lift, een trappenhal, een garage, een fietsenstalling, e.d.	
Tweegezinswoning	Gebouw op een perceel waarin twee afzonderlijke volwaardige wooneenheden of appartementen ondergebracht zijn waarvan minstens één grondgebonden is.	
Bouwblok	Een geheel van al of niet bebouwde terreinen, begrensd door openbare verkeerswegen in de openlucht of door natuurlijke scheidingen.	

Art.2.bis Aanvulling bij definities bestemmingscategorieën			
VERORDENEND		TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
	Binnen de zone voor wonen in het groen (Art. 11) wordt een bouw-blok gedefinieerd als meergezinswoning of een samenhangende groep van grondgebonden eengezinswoningen.	Voor het overige wordt er verwezen naar de definities zo-als opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Orde-ning, Titel 4, Art. 4.1.1.	
Parkeertuin	Gedeelte van een perceel dat in functie van het hoofdgebouw op dit perceel wordt ingericht voor parkeren, en wordt aangelegd met grasdallen in combinatie met lage beplanting. Dit principe geldt niet i.f.v. eengezinswoningen.		
Vrij beroep	Een gereguleerd beroep dat wordt uitgeoefend op grond van een relevante beroepskwalificatie door een persoon die persoonlijk, op eigen verantwoordelijkheid en als eigen baas, prestaties of dien-sten verricht aan derden, zoals het beroep van arts, kinesist, advo-caat, architect. Beoefenaars van een vrij beroep kunnen hun krach-ten bundelen, zoals in een groepspraktijk of een associatie.		

Art.3.bis Aanvulling bij algemeen geldende voorschriften

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Op te heffen voorsch.

§1.Parkeernormen

Bestemming	Aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein		
Meergezinswoningen (nieuwbouw, verbouwen tot meergezinswoning, uitbreiden van het aantal wooneenheden)	minimaal 1,5 parkeerplaats per wooneenheid maximaal 2 parkeerplaatsen per wooneenheid (indien het eindresultaat op een half eindigt dan dient naar boven afgerond te worden)	<i>De huidige parkeernormen vervangen de parkeernormen zoals opgenomen in Art. 3 'Algemeen geldende voorschriften' uit de BPA's 3bis, 4bis en 5. Deze normen stemmen overeen met deze uit het RUP Nieuwstraat-Oost. Op deze manier worden de parkeernormen gehomogeniseerd in de kern van Essen.</i> <i>In BPA's 3bis, 4bis en 5 was voor mgw een norm van 1 parkeerplaats per woongelegenheid opgenomen.</i> <i>In BPA's 3bis, 4bis en 5 was voor handel een norm van 1 parkeerplaats per 50 m² verkoopsruimte opgenomen.</i> <i>In BPA's 3bis, 4bis en 5 was voor horeca een norm van 1 parkeerplaats per 50 m² verbruikersruimte opgenomen.</i> <i>In BPA's 3bis, 4bis en 5 was voor diensten een norm van 1 parkeerplaats per 50 m² kantoorruimte opgenomen.</i>	<i>De voorschriften onder de hoofding 'Parkeernormen' van art. 3 'Algemeen geldende voorschriften' uit het BPA nr. 3bis 'Centrum-Oost' en het BPA nr. 4bis 'Centrum-West' worden opgeheven.</i> <i>De voorschriften onder de hoofding '§6. Parkeernormen' van art. 3 'Algemeen geldende voorschriften' uit het BPA nr. 5 'Kerkstraat-Zuid' worden opgeheven.</i>
Handel	minimaal 1 parkeerplaats per 50 m ² verkoopsruimte maximaal 2 parkeerplaatsen per 50 m ² verkoopsruimte (deze parkeernorm geldt slechts vanaf een verkoopsoppervlakte van 150 m ²)		
Horeca	minimaal 1 parkeerplaats per 50 m ² verbruikersruimte maximaal 2 parkeerplaatsen per 50 m ² verbruikersruimte (deze parkeernorm geldt slechts vanaf een verbruikersoppervlakte van 100 m ² .)		
Diensten of vrije beroepen	minimaal 1 parkeerplaats per 50 m ² praktijk- of kantoorruimte maximaal 2 parkeerplaatsen per 50 m ² praktijk- of kantoorruimte (deze parkeernorm geldt slechts vanaf een praktijk- of kantooroppervlakte van 100 m ² .)		
Bedrijven	minimaal 1 parkeerplaats per 100 m ² bedrijfsruimte maximaal 2 parkeerplaatsen per 100 m ² bedrijfsruimte		

Art.3.bis Aanvulling bij algemeen geldende voorschriften		
VERORDENEND		TOELICHTEND
Stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting en visie
Op te heffen voorschriften		
Gemeenschapsvoorzieningen	Het aantal vereiste parkeerplaatsen kan door het college worden opgelegd als bijzondere voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning i.f.v. de bestemming van het gebouw.	
De afmetingen van de parkeerplaatsen: 5,00 m op 2,50 m bij haaks parkeren, 5,75 m op 2,00 m bij langsparkeren.		
De toegang tot de parkeerplaatsen wordt gerealiseerd binnen de grenzen van de eigendom waarop het gebouw wordt opgericht.		
De parkeerplaatsen voor meergezinswoningen worden gerealiseerd binnen de grenzen van de eigendom waarop het gebouw wordt opgericht of verbouwd. Parkeerplaatsen voor meergezinswoningen kunnen worden ingericht in open lucht, bovengronds binnen een gebouw of, indien dit wordt toegelaten door het College van Burgemeester en Schepenen, in een kelderverdieping. Indien een meergezinswoning 6 wooneenheden of meer omvat, dienen de parkeerplaatsen in functie van de wooneenheden verplicht ondergronds te worden voorzien.		
Hellingen naar ondergrondse parkeerplaatsen dienen volledig binnen de bouwstrook en binnen de perceelsgrenzen van het eigendom te worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden gelijktijdig met de bouwwerken gerealiseerd, en dienen zodanig ingericht dat er geen andere voertuigen dienen verplaatst te worden om de parkeerplaats te gebruiken (in- en uitrijden van de parkeerplaats).		
Ondergrondse parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden binnen de bouwstrook. Binnen centrumzone 1 (Art. 8) en centrumzone 2 (Art. 10) mogen ondergrondse parkeerplaatsen worden gerealiseerd over de maximale diepte van deze zone volgens het grafisch plan (gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn volgens het grafisch plan).		
De parkeerplaatsen voor handelszaken, horeca, diensten, bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen worden bij voorkeur binnen de grenzen van de eigendom gerealiseerd waarop de gebouwen worden opgericht of verbouwd. Indien dit niet mogelijk is mogen de parkeerplaatsen ook op andere terreinen gerealiseerd worden. De aanvrager zal aan		

Art.3.bis Aanvulling bij algemeen geldende voorschriften		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
zijn stedenbouwkundige vergunning een motivatienota toevoegen waarin hij aantoont op welke locatie het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt voorzien. In de voortuinstrook zijn geen parkeerplaatsen toegestaan. In de zijtuinstrook zijn, met uitzondering van ééngezinswoningen, geen parkeerplaatsen toegestaan. De in- en uitritten van keldergarages mogen worden overbouwd. Bovenstaande parkeernormen blijven van toepassing voor zover deze niet verder verfijnd worden door een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die betrekking heeft op de parkeernormen. In bepaalde gevallen, zoals bij bijzondere woonvormen, kan een afwijking op de parkeernormen in overweging worden genomen.		
§2. Bijkomende voorwaarden m.b.t. meergezinswoningen en appartementen		
Inpassing in straatbeeld De architectuur van de meergezinswoningen dient zodanig uitgevoerd te worden dat deze zich integreert in de gevelindeling en schaalgrootte van de toegelaten bebouwing in de grondbestemming. Bergplaatsen Bij meergezinswoningen of appartementen dient per wooneenheid een aan de wooneenheid externe bergplaats van minimum 3 m² (voor het stallen van fietsen, kindervagens en andere materialen) voorzien te worden, en een aan de wooneenheid externe, goed verluchte afvalberging van minimum 1,5 m² (voor het bergen van huishoudelijk afval zoals GFT, PMD, papier...) voorzien te worden. Deze bergplaatsen worden bij	<i>De integratie in de gevelindeling en de schaalgrootte van de omgeving betekent dat de maximale profielen volgens de inrichtingsvoorschriften niet overal realiseerbaar zijn.</i>	

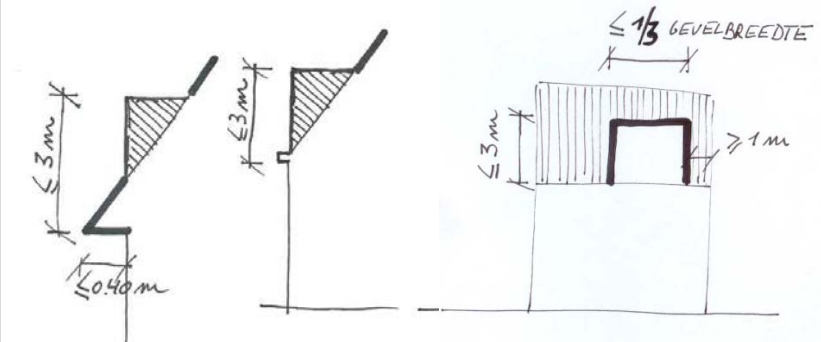
Art.3.bis Aanvulling bij algemeen geldende voorschriften		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorschr.
voorkeur gerealiseerd op het gelijkvloerse niveau van het hoofdgebouw of in een bijgebouw. Indien deze bergingen niet mogelijk zijn op het gelijkvloerse niveau dan mogen ze ook gekoppeld worden aan de parkeerplaatsen en/of garages die in een kelderverdieping worden ingericht. Vloeroppervlaktes Appartementen dienen bij nieuwbouw, herbouwen, uitbreiden of verbouwen tot appartement te voldoen aan een minimale netto vloeroppervlakte, afhankelijk van het voorziene aantal slaapkamers: • Een appartement met één slaapkamer dient een minimale netto vloeroppervlakte van 60 m² te hebben; • Een appartement met twee slaapkamers dient een minimale netto vloeroppervlakte van 70 m² te hebben; • Een appartement met drie slaapkamers dient een minimale netto vloeroppervlakte van 90 m² te hebben. Minimale hoogte De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonkamer, de keuken en de slaapkamers van een appartement mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,40 m en bij verbouwing van bestaande woningen niet lager zijn dan 2,20 m, behoudens voor dat deel van het lokaal dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft. Aanwezigheid lift Indien er bij nieuwbouw, uitbreiden, herbouwen of verbouwen tot meergezinswoning over 3 of meer niveaus afzonderlijke wooneenheden worden voorzien, is het voorzien van een lift verplicht.		

Art.3.bis Aanvulling bij algemeen geldende voorschriften		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
Bovenstaande voorwaarden blijven van toepassing voor zover deze niet verder verfijnd worden door een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die hierop betrekking heeft.	<i>Deze voorschriften kunnen bv. verfijnd worden door een gemeentelijke bouw- en woonkwaliteitsverordening.</i>	
§3. Bijkomende voorwaarden m.b.t. handel, horeca, diensten, kantoren, vrije beroepen en kleinschalige logies		
Bergplaatsen Indien handel, horeca, diensten, kantoren, vrije beroepen of kleinschalige logies als hoofdbestemming worden voorzien, dient een aan de functieruimte externe, goed verluchte afvalberging van minimum 1,5 m ² (voor het bergen van afval zoals GFT, PMD, papier...) voorzien te worden. Deze berging wordt bij voorkeur gerealiseerd op het gelijkvloerse niveau van het hoofdgebouw of in een bijgebouw. Indien deze berging niet mogelijk is op het gelijkvloerse niveau dan mag ze ook gekoppeld worden aan de parkeerplaatsen en/of garages die in een kelderverdieping worden ingericht.	<i>Indien handel, horeca, diensten, kantoren, vrije beroepen of kleinschalige logies als hoofdbestemming worden voorzien, is de noodzaak tot fietsenberging en/of fietsenstalling projectgebonden. Deze dient een toets aan de goede ruimtelijke ordening te doorstaan.</i> <i>Indien handel, horeca, diensten, kantoren, kantoren, vrije beroepen of kleinschalige logies als nevenbestemming worden voorzien, is de noodzaak tot bergplaatsen en/of fietsenstalling projectgebonden. Deze dient een toets aan de goede ruimtelijke ordening te doorstaan.</i>	

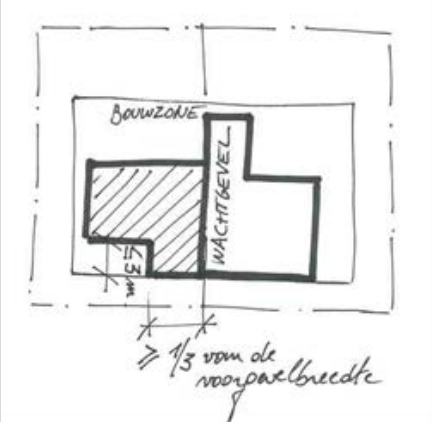
Art.3.ter Waardevol gebouw		
VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND	
	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
Woningen en gebouwen aangeduid met ● worden gekenmerkt door een bijzondere (architecturale) waarde. Bij deze gebouwen dienen de erfgoedwaarden gerespecteerd te worden. De gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening (GECORO) wordt om advies gevraagd bij het indienen van een aanvraag tot omgevingsvergunning indien dit nodig wordt geacht door het schepencollege of de Gemeentelijke Omgevingsambtenaar (GOA), en begeleidt de ontwerpers. Zij kan voorwaarden opleggen wat betreft materiaal-gebruik, gevelindeling, met als doel de bijzondere architecturale waarde zo veel mogelijk te respecteren.		

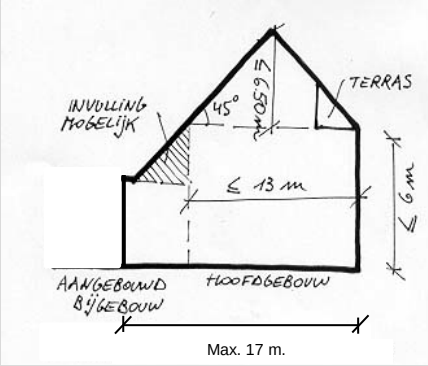
Art.4. Zone voor open bebouwing		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
Onderstaande zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen', in het bijzonder de subcategorie 'woongebied'.		<i>Binnen de zonegrenzen van art. 4 uit dit RUP worden de voorschriften onder art. 4 'zone voor open bebouwing' uit het BPA nr. 5 'Kerkstraat-Zuid' opgeheven.</i>
§1. Bestemming		
Hoofdbestemming: ééngezinswoningen Nevenbestemming: diensten, vrije beroepen en kantoren, enkel op het gelijkvloers. Maximum 30% van de totale vloeroppervlakte. Bestaande handels- en horeca-activiteiten kunnen worden behouden, echter zonder uitbreiding in oppervlakte.	<i>In de zone zoals aangegeven op het grafisch plan zijn, in tegenstelling tot wat was opgenomen in BPA nr. 5 'Kerkstraat-Zuid', meergezinswoningen niet meer toegelaten.</i> <i>Tweegezinswoningen zijn principieel mogelijk indien dit gewenst is volgens het toetsingskader tweegezinswoningen, en indien er voldaan kan worden aan de parkeernormen voor meergezinswoningen en de overige algemeen geldende voorschriften volgens art. 3bis.</i>	
§2. Perceelsafmetingen		
Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 15 m. en maximum 20 m.		
§3. Bebouwing		

Art.4. Zone voor open bebouwing		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
1) Plaatsing van de gebouwen De voorgevel bevindt zich op maximum 3 m. achter de voorgevelbouwlijn. Vrijstaande zijgevel op minimum 3 m. van de zijdelingse perceelsgrens. De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minimum 8 m. 2) Afmetingen van de gebouwen Voorgevelbreedte: minimum 8 m., maximum 14 m. Bouwdiepte op het gelijkvloers: minimum 9 m. en maximum 20 m. Bouwdiepte op de verdieping: minimum 9 m. en maximum 13 m. De maximum vloeroppervlakte per woning op het gelijkvloers bedraagt 200 m². Kroonlijsthoogte: minimum 2,50 m., maximum 6 m. Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen max. 0.40 m. voor- bij de bouwzone of het gevelvlak. De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen be- draagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m. per uitbouw. 3) Welstand van de gebouwen Dakvorm Minimum 50% van het grondoppervlak bestaat uit hellende of gebogen daken. Dakhelling tussen 30° en. 45°. Gebogen daken worden gevormd binnen de maximum opgegeven dakhelling. De nok ligt echter nooit hoger dan 6,5 m. boven de onderkant van de kroonlijst. Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer be- draagt dan 1/3de van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m. boven de kroon- lijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m. van de zijgevel.		

Art.4. Zone voor open bebouwing		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
Dakoversteken komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.  Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume. Materialen De gevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.	<i>Bepaling m.b.t. zonnepanelen niet opgenomen wegens niet meer relevant.</i>	

Art.6. Zone voor gekoppelde bebouwing		
VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie	
		Op te heffen voorsch.
Onderstaande zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen', in het bijzonder de subcategorie 'woongebied'.		<i>Binnen de zonegrenzen van art. 6 uit dit RUP worden de voorschriften onder art. 6 'zone voor gekoppelde bebouwing' en art. 12 'zone voor meergezinswoningen' uit het BPA nr. 3bis 'Centrum-Oost' opgeheven.</i>
§1. Bestemming		
Hoofdbestemming: ééngezinswoningen. Nevenbestemming: diensten, vrije beroepen en kantoren, enkel op het gelijkvloers, ondergeschikt aan het wonen met een maximum van 100 m ² van de totale vloeroppervlakte. Bestaande handels- en horeca-activiteiten kunnen worden behouden, echter zonder uitbreiding in oppervlakte.	<i>Tweegezinswoningen zijn binnen Art. 6 principieel mogelijk indien dit gewenst is volgens het toetsingskader tweegezinswoningen, en indien er voldaan kan worden aan de parkeernormen voor meergezinswoningen en de overige algemeen geldende voorschriften volgens art. 3bis.</i>	
§2. Perceelsafmetingen		
Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 9 m. en maximum 13 m.		
§3. Bebouwing		

Art.6. Zone voor gekoppelde bebouwing		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
1) Plaatsing van de gebouwen De voorgevel bevindt zich op maximum 3 m. achter de voorgevelbouwlijn. De voorgevel sluit wel voor minimum 1/3 van de voorgevelbreedte aan op de voorgevel van de aanpalende bebouwing.  Vrijstaande zijgevel op minimum 3 m. van de zijdelingse perceelsgrens. De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds 10 m. 2) Afmetingen van de gebouwen Hoofdgebouw Voorgevelbreedte bij nieuwbouw: minimum 6 m. zonder garage in de voorgevel en 7 m. met garage in de voorgevel en maximum 10 m. Bouwdiepte op het gelijkvloers: minimum 9 m. en maximum 17 m.		

Art.6. Zone voor gekoppelde bebouwing		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorschr.
Bouwdiepte op de verdieping: minimum 9 m. en maximum 13 m. De maximum grondoppervlakte per woning op het gelijkvloers bedraagt 150 m².  Kroonlijsthoogte: maximum 6 m. Dakterrassen en dakterrasmuren, inclusief borstweringen, worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien. Bouwlagen: max. 2 bouwlagen, met mogelijk één extra woonlaag onder schuin dak en een eventuele zolder in de nok.	<i>Van de maximale kroonlijsthoogte kan beperkt worden afgeweken om te kunnen voldoen aan de EPB-normen, en mits dit in het straatbeeld kan worden ingepast.</i> <i>Indien een wachtgevel aanwezig is zijn afwijkingen inzake kroonlijsthoogte en dakhelling enkel toegelaten indien deze een toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaan.</i>	

Art.6. Zone voor gekoppelde bebouwing

VERORDENEND

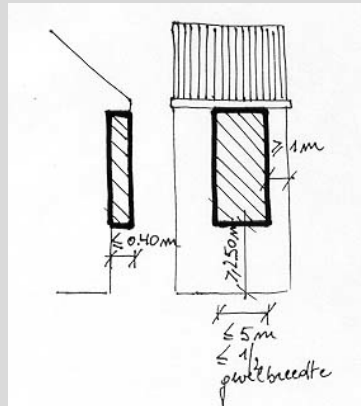
Stedenbouwkundige voorschriften

Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.

De minimumhoogte van het maaiveld tot de onderkant van de geveluitbouw bedraagt 2.50 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1 m.

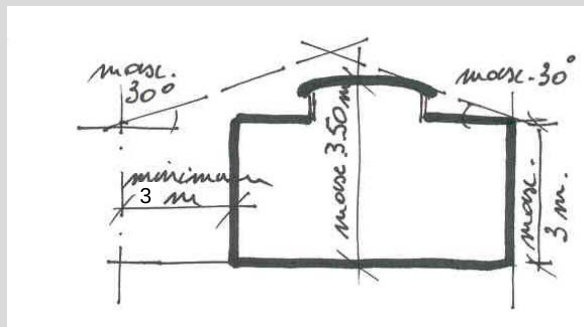
De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m. per uitbouw.

De geveluitbouw dient zicht steeds onder de kroonlijsthoogte te bevinden.



Aangebouwde bijgebouwen

De bouwhoogte van de aangebouwde bijgebouwen op de perceelsgrens bedraagt max. 3.00 m. tot aan de dakrand. Onder een hoek van 30° mag de bouwhoogte opklimmen tot max. 3.50 m.



TOELICHTEND

Toelichting en visie

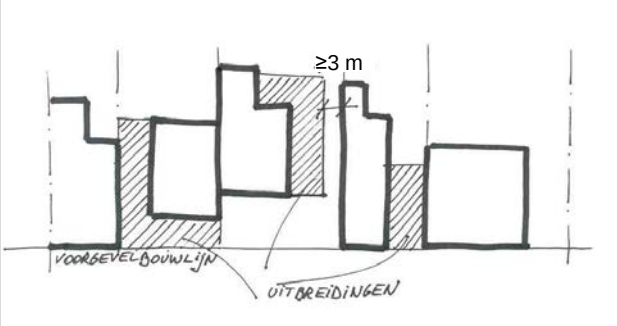
Op te heffen voorsch.

Art.6. Zone voor gekoppelde bebouwing		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorschr.
3) Welstand van de gebouwen Indien het profiel van de nieuwbouw kleiner is dan het bestaande profiel van de aanpalende woning, dient de bouwheer het resterende profiel van de gemeenschappelijke zijgevel met de aanpalende woning waterdicht af te werken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen of leien. <u>Dakvorm</u> Hoofdgebouw Minimum 50% van het grondoppervlak bestaat uit hellende of gebogen daken. Op de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens wordt steeds aangesloten met hellende daken. Dakhelling max. 45°. Gebogen daken worden gevormd binnen het maximum opgegeven profiel. De nok ligt echter nooit hoger dan 6,5 m. boven de onderkant van de kroonlijst. Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan 1/3de van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m. boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m. van de zijgevel. Dakoversteken komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.		

Art.6. Zone voor gekoppelde bebouwing		
VERORDENEND		TOELICHTEND
Stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting en visie Op te heffen voorsch.
Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume. Aangebouwde bijgebouwen De dakvorm is vrij op voorwaarde dat de dakhelling niet meer dan 30° bedraagt. Gebogen daken worden gevormd binnen het max. opgegeven profiel. De max. hoogte tot aan de nok of dakrand bedraagt 3.50 m. Materialen De gevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken. Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.		Bepaling m.b.t. zonnepanelen niet opgenomen wegens niet meer relevant.

Art.7. Zone voor gesloten bebouwing		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
Onderstaande zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen', in het bijzonder de subcategorie 'woongebied'.		<i>Binnen de zonegrenzen van art. 7 uit dit RUP worden de voorschriften onder art. 7 'zone voor gesloten bebouwing' en art. 12 'zone voor meergezinswoningen' uit het BPA nr. 3bis 'Centrum-Oost' en het BPA nr. 4bis 'Centrum-West' opgeheven.</i>
§1. Bestemming		
Hoofdbestemming: ééngezinswoningen. Meergezinswoningen zijn enkel toegelaten binnen de deelzones die op het grafisch plan met een (M) zijn aangeduid. Nevenbestemming: diensten, vrije beroepen en kantoren, enkel op het gelijkvloers, ondergeschikt aan het wonen met een maximum 100 m² van de totale vloeroppervlakte. Bestaande handels- en horeca-activiteiten kunnen worden behouden, echter zonder uitbreiding in oppervlakte.	<i>Meergezinswoningen zijn enkel toegelaten binnen de deelzones van Art.7 die met een (M) zijn aangeduid op het grafisch plan, en indien er voldaan kan worden aan de parkeernormen voor meergezinswoningen en de overige algemeen geldende voorschriften volgens art. 3bis.</i> <i>Tweegezinswoningen zijn principieel mogelijk in de deelzones waar mgw niet meer toegelaten zijn, indien dit gewenst is volgens het toetsingskader tweegezinswoningen, en indien er voldaan kan worden aan de parkeernormen voor meergezinswoningen en de overige algemeen geldende voorschriften volgens art. 3bis.</i>	

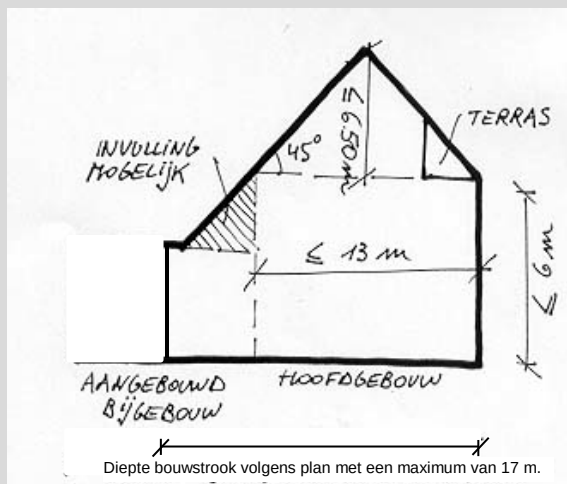
Art.7. Zone voor gesloten bebouwing		
VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie	
	Op te heffen voorschr.	
§2. Perceelsafmetingen		
Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 6 m en maximum 10 m, tenzij opsplitsing van het perceel niet meer mogelijk is. Indien een garage of toegang tot garages in de voorgevel wordt voorzien, bedraagt de minimum kavelbreedte 7 m.		
§3. Bebouwing		
1) Plaatsing van de gebouwen <u>Hoofdgebouw</u> Inplanting bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw verplicht op de voorgevelbouwlijn en de zijdelingse perceelsgrens. Bij verbouwing van bestaande, vergunde of vergund geachte gebouwen met 3 of 4 vrijstaande gevels kunnen de bestaande afstanden tot de voorgevelbouwlijn of zijdelingse perceelsgrenzen worden behouden. Bij uitbreidingen van bestaande, vergunde of vergund geachte gebouwen met 3 of 4 vrijstaande gevels blijft ofwel een bouwvrije zijstrook van minimum 3 m. behouden, ofwel wordt tot op de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd. Bij uitbreidingen naar de straatkant ofwel op de voorgevelbouwlijn, ofwel gelijk met de bestaande voorgevel.	Voor de definitie van het begrip 'verbouwen' wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, Titel 4, Art. 4.1.1.	

Art.7. Zone voor gesloten bebouwing		
VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie	
 De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minimum 10 m. <u>Aangebouwde bijgebouwen</u> Inplanting ofwel op de zijdelingse perceelsgrenzen, ofwel op minimum 2 m. van de zijdelingse perceelsgrenzen. De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minimum 10 m. 2) Afmetingen van de gebouwen <u>Hoofdgebouw</u> Voorgevelbreedte bij nieuwbouw: minimum 6 m. zonder garage in voorgevel en minimum 7 m. met garage in de voorgevel, maximum 10 m., tenzij opsplitsing van het perceel niet meer mogelijk is. Bouwdiepte op het gelijkvloers: minimum 9 m. en diepte bouwstrook volgens plan met een maximum van 17 m. Bouwdiepte op de verdieping: minimum 9 m. en maximum 13 m. Dakterrassen en dakterrasmuren, inclusief borstwering, worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.	Op te heffen voorschr.	

Art.7. Zone voor gesloten bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften



Kroonlijsthoogte: maximum 6 m..

Bouwlagen: max. 2 bouwlagen, met mogelijk één extra woonlaag onder schuin dak en een eventuele zolder in de nok. Bij meergezinswoningen dient de woonlaag onder het schuin dak een duplex te vormen met de eerste verdieping.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Op te heffen voorschr.

Van de maximale kroonlijsthoogte kan beperkt worden afgeweken om te kunnen voldoen aan de EPB-normen, en mits dit in het straatbeeld kan worden ingepast

Indien een wachtgevel aanwezig is zijn afwijkingen inzake kroonlijsthoogte en dakhelling enkel toegelaten indien deze een toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaan.

Er kan van het aantal afzonderlijke woonlagen worden afgeweken op basis van o.a. de perceelgrootte, de aanwezigheid van een lift en de woonkwaliteit.

Art.7. Zone voor gesloten bebouwing

VERORDENEND

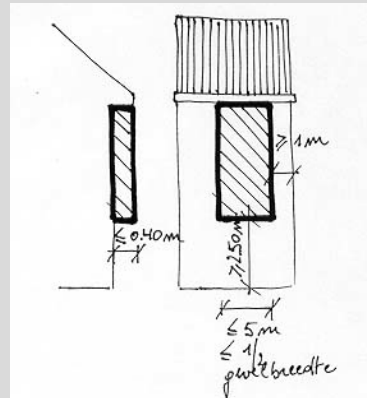
Stedenbouwkundige voorschriften

Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.

De minimumhoogte van het maaiveld tot de onderkant van de geveluitbouw bedraagt 2.50 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1 m.

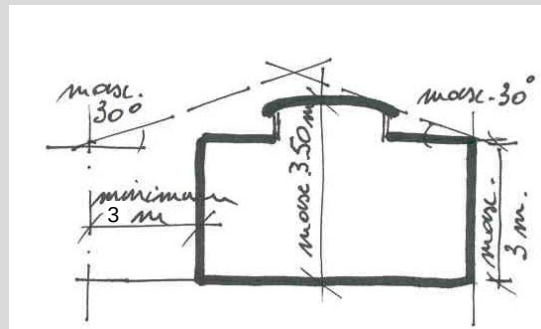
De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m. per uitbouw.

De geveluitbouw dient zicht steeds onder de kroonlijsthoogte te bevinden.



Aangebouwde bijgebouwen

De bouwhoogte van de aangebouwde bijgebouwen op de perceelsgrens bedraagt max. 3.00 m. tot aan de dakrand. Onder een hoek van 30° mag de bouwhoogte opklimmen tot max. 3.50 m.

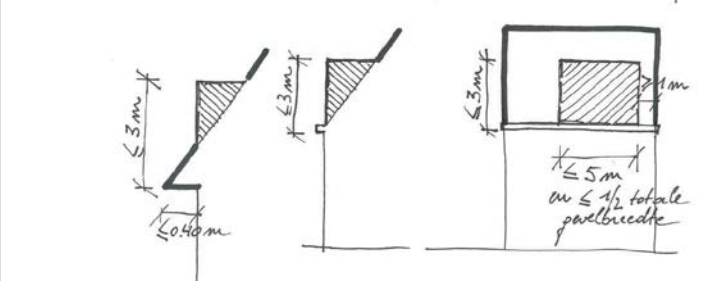


TOELICHTEND

Toelichting en visie

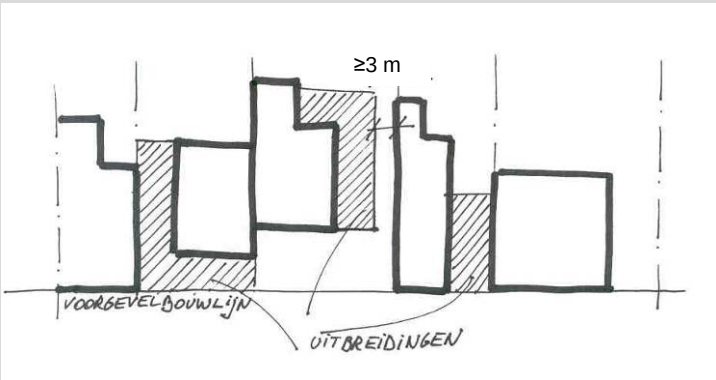
Op te heffen voorsch.

Art.7. Zone voor gesloten bebouwing		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorschr.
3) Welstand van de gebouwen Indien het profiel van de nieuwbouw kleiner is dan het bestaande profiel van de aanpalende bebouwing, dient de bouwheer het resterende profiel van de gemeenschappelijke zijgevel met de aanpalende bebouwing waterdicht af te werken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen of leien. <u>Dakvorm</u> Hoofdgebouw Minimum 75% van het grondoppervlak bestaat uit hellende daken. Op de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens wordt steeds aangesloten met hellende daken. Dakhelling max. 45°. De nok ligt echter nooit hoger dan 6,5 m. boven de onderkant van de kroonlijst. Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m. boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m. van de zijgevel,. De maximum breedte per dakuitbouw bedraagt 5 m. Dakoversteken komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.	Indien een wachtgevel aanwezig is zijn afwijkingen inzake kroonlijsthoogte en dakhelling enkel toegelaten indien deze een toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaan.	

Art.7. Zone voor gesloten bebouwing		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorschr.
 Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume. Aangebouwde bijgebouwen Platte, lichthellende en lichtgebogen daken (helling max. 30°). Materialen De gevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.	<i>Bepaling m.b.t. zonnepanelen niet opgenomen wegens niet meer relevant.</i>	

Art.8. Centrumzone 1		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
Onderstaande zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen', in het bijzonder de subcategorie 'woongebied'.		<i>Binnen de zonegrenzen van art. 8 uit dit RUP worden de voorschriften onder art. 8 'centrumzone 1' uit het BPA nr. 3bis 'Centrum-Oost' en het BPA nr. 4bis 'Centrum-West' opgeheven.</i>
§1. Bestemming		
Hoofdbestemming: ééngezinswoningen en meergezinswoningen. Handel en horeca enkel op het gelijkvloers. Diensten, kantoren, vrije beroepen, gemeenschapsvoorzieningen en kleinschalige logies zowel op het gelijkvloers als op de verdieping. Nevenbestemming: opslagplaatsen en werkplaatsen horende bij de hoofdbestemming. Wonen op de verdieping(en) is verplicht. Er is op het gelijkvloers een afzonderlijke toegang voorzien tot de woning(en) op de verdieping. Deze toegang mag niet via andere ruimtes of vertrekken worden genomen.	<i>Diensten, kantoren gemeenschapsvoorzieningen en logies die op de verdieping worden voorzien zijn kleinschalig van aard.</i> <i>In de voorschriften uit BPA's 3bis en 4bis werden ook diensten en gemeenschapsvoorzieningen enkel op het gelijkvloers toegelaten; kantoren en kleinschalige logies werden er niet vermeld.</i> <i>In de voorschriften uit BPA's 3bis en 4bis werd de verkoops- en gebruiksruimte en eventuele kantoorruimte beperkt tot 250 m².</i>	

Art.8. Centrumzone 1		
VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie Op te heffen voorsch.	
§2. Perceelsafmetingen		
Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 6 m en maximum 10 m. , tenzij opsplitsing van het perceel niet meer mogelijk is. Indien een garage of toegang tot garages in de voorgevel wordt voorzien, bedraagt de minimum kavelbreedte 7 m.		
§3. Bebouwing		
1) Plaatsing van de gebouwen <u>Hoofdgebouw</u> Inplanting bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw verplicht op de voorgevelbouwlijn en de zijdelingse perceelsgrens. Bij verbouwing van bestaande, vergunde of vergund geachte gebouwen met 3 of 4 vrijstaande gevels kunnen de bestaande afstanden tot de voorgevelbouwlijn of zijdelingse perceelsgrenzen worden behouden. Bij uitbreidingen van bestaande, vergunde of vergund geachte gebouwen met 3 of 4 vrijstaande gevels blijft ofwel een bouwrijpe zijstrook van minimum 3 m. behouden, ofwel wordt tot op de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd. Bij uitbreidingen naar de straatkant ofwel verplicht op de voorgevelbouwlijn, ofwel gelijk met de bestaande voorgevel.	<i>In BPA's 3bis en 4bis werd er nog expliciet 'gesloten bebouwing' vermeld bij de voorschriften.</i> <i>Voor de definitie van het begrip 'verbouwen' wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, Titel 4, Art. 4.1.1.</i>	

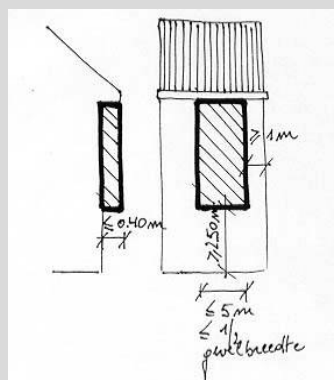
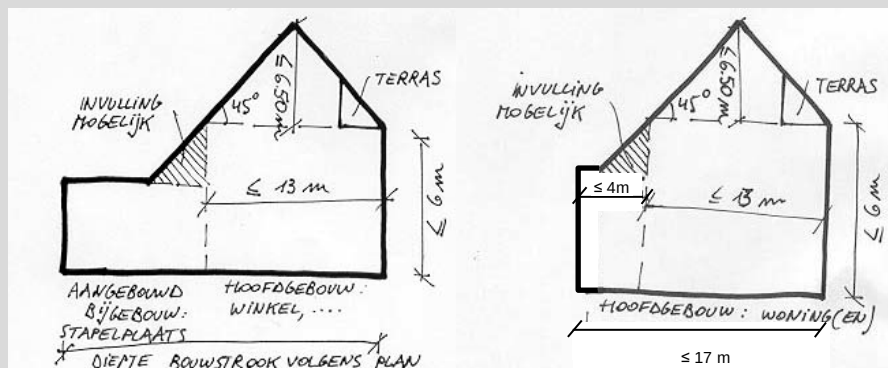
Art.8. Centrumzone 1		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
 De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimum 10 m. Er kan uitzonderlijk tot op de achterste perceelsgrens gebouwd worden; indien de achterste perceelsgrens samenvalt met de bestemmingszone. <u>Aangebouwde bijgebouwen</u> Inplanting ofwel op de zijdelingse perceelsgrenzen, ofwel op minimum 2 m. van de zijdelingse perceelsgrenzen. De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minimum 10 m. Er kan uitzonderlijk tot op de achterste perceelsgrens gebouwd worden; indien de achterste perceelsgrens samenvalt met de bestemmingszone.	<i>Bij woningen wordt er hoe dan ook geopteerd voor een minimale tuinstrook.</i> <i>In de voorschriften uit BPA's 3bis en 4bis werd er geen uitzondering gemaakt voor het geval de achterste perceelsgrens samenviel met de bestemmingszone. De vermelde uitzondering is slechts mogelijk indien deze de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening doorstaat</i> <i>Bij woningen wordt er hoe dan ook geopteerd voor een minimale tuinstrook.</i> <i>In de voorschriften uit BPA's 3bis en 4bis werd er geen uitzondering gemaakt voor het geval de achterste perceelsgrens samenviel met de bestemmingszone. De vermelde uitzondering is slechts mogelijk indien deze de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening doorstaat</i>	

Art.8. Centrumzone 1	
VERORDENEND	TOELICHTEND
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie Op te heffen voorsch.
2) Afmetingen van de gebouwen Hoofdgebouw Voorgevelbreedte bij nieuwbouw: minimum 6 m zonder garage in voorgevel en minimum 7 m met garage in de voorgevel, maximum 10 m, tenzij opsplitsing van het perceel niet meer mogelijk is. Bij percelen met een grotere breedte dan 10 m en een kleinere breedte dan 12 m kan ofwel gebouwd worden over de volle kavelbreedte of kan, indien op het aanpalende perceel al een halfopen bebouwing aanwezig is, afgewerkt worden met een halfopen bebouwing. Slechts de helft van de gevelbreedte mag ingenomen worden door toegangen tot of doorritten naar garages en/of gemeenschappelijke ruimtes en gemeenschappelijke inkom zodat volwaardige (leef)ruimtes langs de straatzijde mogelijk zijn op het gelijkvloers. Bouwdiepte op het gelijkvloers: • min. 9 en max. diepte bouwstrook volgens plan. • Indien woningen worden voorzien op het gelijkvloers, wordt de bouwdiepte beperkt tot 17 m. Bouwdiepte op de verdieping: min. 9 en max. 13 m Dakbasis: min. 9 en max. 13 m Dakterrassen en dakterrasmuren, incl borstwering, worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien. Kroonlijsthoogte: maximum 6 m. Bij instandhoudingswerken, renovatiewerken, en beperkte verbouwingen (minder dan 20 % van de bebouwde grondoppervlakte) kan de bestaande vergunde of vergund geachte kroonlijsthoogte behouden worden. Bouwlagen: max. 2 bouwlagen, met mogelijk één extra woonlaag onder schuin dak en een eventuele zolder in de nok. Bij meergezinswoningen dient de woonlaag onder het schuin dak een duplex te vormen met de eerste verdieping.	<i>In de voorschriften uit BPA's 3bis en 4bis was de bepaling "...tenzij opsplitsing van het perceel niet meer mogelijk is" niet opgenomen.</i> <i>In de voorschriften uit BPA's 3bis en 4bis werd de mogelijkheid tot halfopen bebouwing niet expliciet opgenomen.</i> <i>In de voorschriften uit BPA's 3bis en 4bis was de bouwdiepte beperkt tot 16 m indien woningen werden voorzien op het gelijkvloers.</i> <i>In de voorschriften uit BPA's 3bis en 4bis werd het aantal bouwlagen niet opgelegd.</i> <i>In de voorschriften uit BPA's 3bis en 4bis werd niet vermeld dat bijkomende woningen niet zijn toegestaan in de nok van het dak.</i> <i>In de voorschriften uit BPA's 3bis en 4bis werden er geen dimensies voor de dakbasis opgenomen.</i> <i>In de voorschriften uit BPA's 3bis en 4bis werd de kroonlijsthoogte vastgelegd op 6 m, behalve indien werd aangesloten op de kroonlijsthoogte van één van de aanpalenden.</i> <i>Van de maximale kroonlijsthoogte kan beperkt worden afgeweken om te kunnen voldoen aan de EPB-normen, en mits dit in het straatbeeld kan worden ingepast.</i>

Art.8. Centrumzone 1

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften



Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen max. 0,40 m voorbij de bouwzone of het gevelvlak.

De minimumhoogte van het maaiveld tot de onderkant van de geveluitbouw bedraagt 2,50 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1 m.

De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m per uitbouw.

De geveluitbouw dient zicht steeds onder de kroonlijsthoogte te bevinden.

(Aangebouwde) bijgebouwen

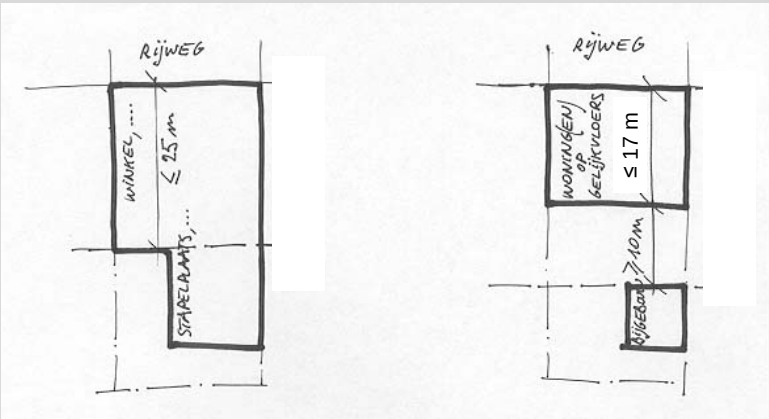
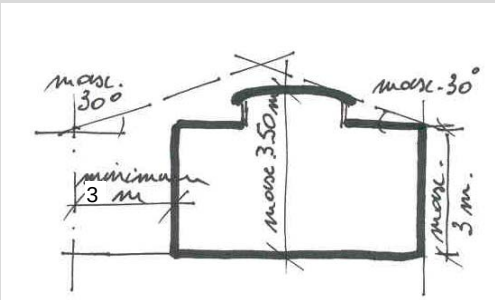
TOELICHTEND

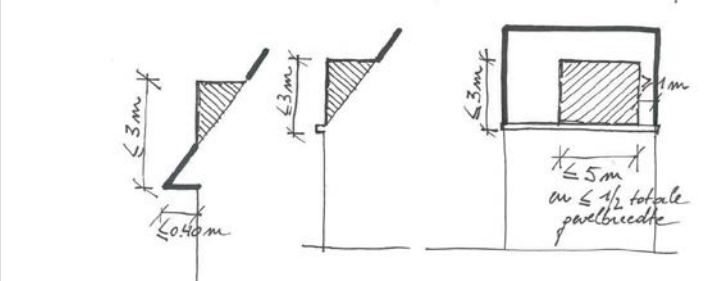
Toelichting en visie

Op te heffen voorsch.

Indien een wachtgevel aanwezig is zijn afwijkingen inzake kroonlijsthoogte en dakhelling enkel toegelaten indien deze een toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaan.

Er kan van het aantal afzonderlijke woonlagen worden afgeweken op basis van o.a. de perceelgrootte, de aanwezigheid van een lift en de woonkwaliteit.

Art.8. Centrumzone 1	
VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie Op te heffen voorsch.
Inplanting ofwel op de perceelsgrens, ofwel op minimum 3 m van de perceelsgrens. Indien woningen worden voorzien op het gelijkvloers, wordt een afstand van minimum 10 m voorzien tussen hoofdgebouw en bijgebouw. Deze afstand wordt, met uitzondering van een eventuele toerit van maximum 3 m breedte, ingericht als tuin. In dit geval zal een bijgebouw in de tuinstrook bij centrumzone moeten geplaatst worden en bijkomend aan de voorwaarden uit dat artikel moeten voldoen.  De bouwhoogte van de aangebouwde bijgebouwen op de perceelsgrens bedraagt max. 3,00 m. tot aan de dakrand. Onder een hoek van 30° mag de bouwhoogte opklimmen tot max. 3,50 m. voor werk- en stapelplaatsen. Alle technische installaties zijn begrepen binnen deze afmetingen. 	<i>In de voorschriften uit BPA's 3bis en 4bis werd er geen bepaling opgenomen over de situering van de geveluitbouw t.o.v. de kroonlijsthoogte.</i> <i>In de voorschriften uit BPA's 3bis en 4bis werd er geen extra verwijzing naar de tuinstrook bij de centrumzone opgenomen.</i> <i>De voorschriften uit BPA's 3bis en 4bis vermeldde dat de bouwhoogte van de aangebouwde bijgebouwen op de perceelsgrens max. 3.00 m. tot aan de dakrand mocht bedragen.</i>

Art.8. Centrumzone 1		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
3) Welstand van de gebouwen Indien het profiel van de nieuwbouw kleiner is dan het bestaande profiel van de aanpalende bebouwing, dient de bouwheer het resterende profiel van de gemeenschappelijke zijgevel met de aanpalende bebouwing waterdicht af te werken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen of leien. Dakvorm Minimum 75% van het grondoppervlak bestaat uit hellende daken. Op de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens wordt steeds aangesloten met hellende daken. Dakhelling max. 45°. De nok ligt echter nooit hoger dan 6,50 m boven de onderkant van de kroonlijst. Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m. boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m. van de zijgevel. De maximum breedte per dakuitbouw bedraagt 5 m. Dakoversteken komen max. 0,40 m voorbij de bouwzone. 	Bepaling m.b.t. zonnepanelen niet opgenomen wegens niet meer relevant.	

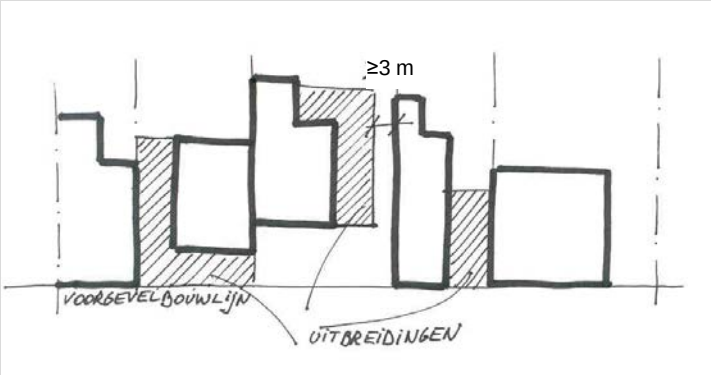
Art.8. Centrumzone 1		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume. Aangebouwde bijgebouwen worden afgewerkt met platte, lichthellende en lichtgebogen daken (helling max. 30°). <u>Materialen</u> De gevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken.		

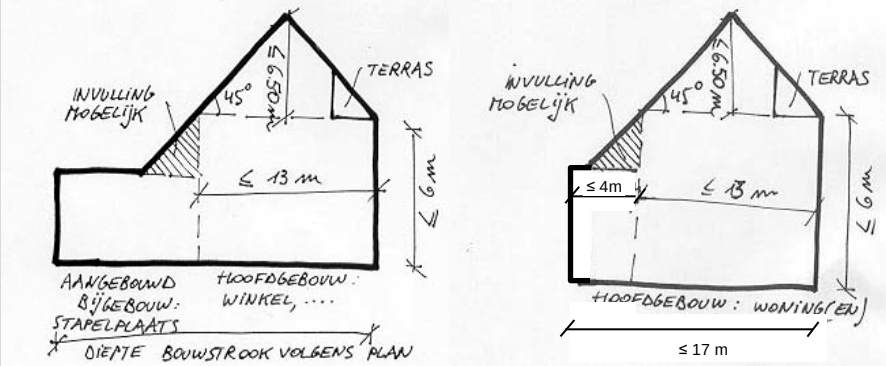
Art.9. Centrumzone 1 met nabestemming zone voor wegenis		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorschr.
Onderstaande zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen', in het bijzonder de subcategorie 'woongebied'.		Binnen de zonegrenzen van art. 9 uit dit RUP worden de voorschriften onder art. 9 'centrumzone 1 met nabestemming zone voor wegen' uit het BPA nr. 3bis 'Centrum-Oost' en het BPA nr. 4bis 'Centrum-West' opgeheven.
§1. Bestemming		
Hoofdbestemming: ééngezinswoningen en meergezinswoningen. Handel en horeca enkel op het gelijkvloers. Diensten, kantoren, vrije beroepen, gemeenschapsvoorzieningen en kleinschalige logies zowel op het gelijkvloers als op de verdieping. Nevenbestemming: opslagplaatsen en werkplaatsen horende bij de hoofdbestemming. Wonen op de verdieping(en) is verplicht. Er is op het gelijkvloers een afzonderlijke toegang voorzien tot de woning(en) op de verdieping. Deze toegang mag niet via andere ruimtes of vertrekken worden genomen. Nabestemming: Wegenis en de daarbij noodzakelijke infrastructuur, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair. De nabestemming gaat in op het ogenblik dat een stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd voor het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van	Diensten, kantoren gemeenschapsvoorzieningen en logies die op de verdieping worden voorzien zijn kleinschalig van aard. In de voorschriften uit BPA's 3bis en 4bis werden ook diensten en gemeenschapsvoorzieningen enkel op het gelijkvloers toegelaten; kantoren en kleinschalige logies werden er niet vermeld. In de voorschriften uit BPA's 3bis en 4bis werd de verkoop- en verbruiksruimte en eventuele kantooruimte beperkt tot 250 m².	

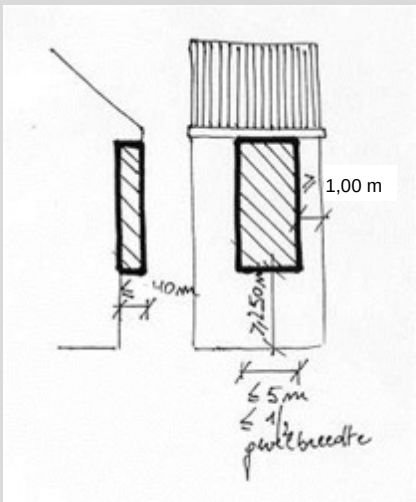
Art.9. Centrumzone 1 met nabestemming zone voor wegenis		
VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie	
vervangende nieuwbouw op de respectievelijke percelen 79/s, 51/e, 63/c2, 646/b7, 646/h9, 762/v2, 764/r2.		Op te heffen voorsch.
§2. Perceelsafmetingen		
De voorschriften van art. 8 'centrumzone 1' zijn van toepassing tot wanneer de nabestemming ingaat.		
§3. Bebouwing		
De voorschriften van art. 8 'centrumzone 1' zijn van toepassing tot wanneer de nabestemming ingaat.		
§4. Inrichting		
Bij realisatie van de nabestemming zijn de volgende inrichtingsvoorschriften van toepassing: • In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein. • De inrichting wordt afgestemd op de categorisering van de wegen volgens het mobiliteitsplan.		

Art.10. Centrumzone 2		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
Onderstaande zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen', in het bijzonder de subcategorie 'woongebied'.		<i>Binnen de zonegrenzen van art. 10 uit dit RUP worden de voorschriften onder art. 10 'centrumzone 2' uit het BPA nr. 4bis 'Centrum-West' en de voorschriften onder art. 10 'centrumzone' uit het BPA nr. 5 'Kerkstraat-Zuid' opgeheven.</i>
§1. Bestemming		
Hoofdbestemming: ééngezinswoningen en meergezinswoningen Handel en horeca enkel op het gelijkvloers. Diensten, kantoren, vrije beroepen, gemeenschapsvoorzieningen en kleinschalige logies zowel op het gelijkvloers als op de verdieping. Nevenbestemming: opslagplaatsen en werkplaatsen horende bij de hoofdbestemming. Wonen op de verdiepingen is verplicht. Er is op het gelijkvloers een afzonderlijke toegang voorzien tot de woning op de verdieping. Deze toegang mag niet via andere ruimtes of vertrekken worden genomen. De totale vloeroppervlakte van de verkoops-, verbruiks- of kantoorruimte bedraagt maximum 100 m².	<i>'Meergezinswoningen' worden toegelaten in gans de zone</i> <i>Diensten, kantoren gemeenschapsvoorzieningen en logies die op de verdieping worden voorzien zijn kleinschalig van aard.</i>	

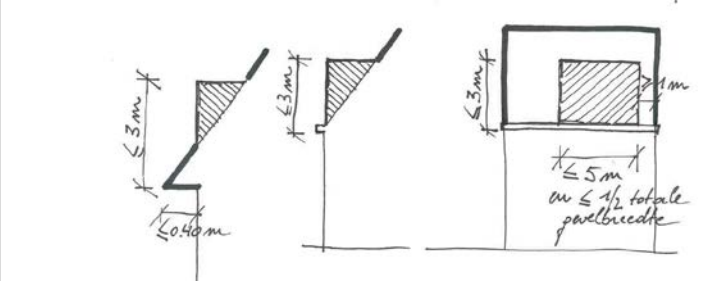
Art.10. Centrumzone 2		
VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie	
	Op te heffen voorsch.	
§2. Perceelsafmetingen		
Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 6 m. en maximum 10 m., tenzij opsplitsing van het perceel niet meer mogelijk is. Indien een garage of toegang tot garages in de voorgevel wordt voorzien, bedraagt de minimum kavelbreedte 7 m.	<i>In het voorschrift uit het BPA nr. 5 was de zin "Indien een garage..." niet opgenomen.</i>	
§3. Bebouwing		
1) Plaatsing van de gebouwen Gesloten bebouwing. Inplanting bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw verplicht op de voorgevelbouwlijn en de zijdelingse perceelsgrens. Bij verbouwing van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met 3 of 4 vrijstaande gevels kunnen de bestaande afstanden tot de voorgevelbouwlijn of zijdelingse perceelsgrenzen worden behouden. Bij uitbreidingen van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met 3 of 4 vrijstaande gevels blijft ofwel een bouwrijpe zijstrook van minimum 3 m. behouden, ofwel wordt tot op de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd. Bij uitbreidingen naar de straatkant ofwel verplicht op de voorgevelbouwlijn, ofwel minimum 6 m. achter de voorgevelbouwlijn. De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt steeds minimum 10 m.	<i>Voor de definitie van het begrip 'verbouwen' wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, Titel 4, Art. 4.1.1.</i>	

Art.10. Centrumzone 2		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
 2) Afmetingen van de gebouwen Hoofdgebouw Voorgevelbreedte: minimum 6 m. zonder garage in voorgevel en minimum 7 m. met garage in de voorgevel, maximum 10 m., tenzij opsplitsing van het perceel niet meer mogelijk is. Slechts de helft van de gevelbreedte mag ingenomen worden door toegangen tot of doorritten naar garages en/of gemeenschappelijke ruimtes en gemeenschappelijke inkom zodat volwaardige (leef)ruimtes langs de straatzijde mogelijk zijn op het gelijkvloers. Bouwdiepte op het gelijkvloers: minimum 9 m. en maximum diepte bouwstrook volgens plan. Indien het om woningbouw gaat wordt de bouwdiepte beperkt tot maximum 17 m. Bouwdiepte op de verdieping: minimum 9 m. en maximum 13 m. Dakterrassen en dakterrasmuren inclusief borstwering worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.	<i>In het voorschrift uit het BPA nr. 5 was de uitzondering in het geval van een garage in de voorgevel niet opgenomen.</i>	

Art.10. Centrumzone 2	
VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie Op te heffen voorsch.
Bouwlagen: max. 2 bouwlagen, met mogelijk één extra woonlaag onder schuin dak en een eventuele zolder in de nok. Bij meergezinswoningen dient de woonlaag onder het schuin dak een duplex te vormen met de eerste verdieping.  Kroonlijsthoogte: maximum 6 m.	<i>Er kan van het aantal afzonderlijke woonlagen worden afgeweken op basis van o.a. de perceelgrootte, de aanwezigheid van een lift en de woonkwaliteit.</i> <i>Van de maximale kroonlijsthoogte kan beperkt worden afgeweken om te kunnen voldoen aan de EPB-normen, en mits dit in het straatbeeld kan worden ingepast</i> <i>Indien een wachtgevel aanwezig is zijn afwijkingen inzake kroonlijsthoogte en dakhelling enkel toegelaten indien deze een toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaan.</i> <i>In het voorschrift uit BPA nr. 5 was de kroonlijsthoogte in elk geval beperkt tot 6,5 m.</i>

Art.10. Centrumzone 2		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
Geveluitbouwen in voor- en/of achtergevel zijn toegelaten. Zij komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone of het gevelvlak. De minimumhoogte van het maaiveld tot de onderkant van de geveluitbouw bedraagt 2.50 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1,00 m. De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m. per uitbouw. De geveluitbouw dient zicht steeds onder de kroonlijsthoogte te bevinden.  (Aangebouwde) bijgebouwen Inplanting ofwel op de perceelsgrens, ofwel op minimum 3 m. van de perceelsgrens. Indien woningen worden voorzien op het gelijkvloers, wordt een afstand van minimum 10 m voorzien tussen hoofdgebouw en bijgebouw. Deze afstand wordt, met uitzondering van een eventuele toerit van maximum 3 m breedte, ingericht als tuin. In dit geval zal een bijgebouw in de tuinstrook bij centrumzone moeten geplaatst worden en bijkomend aan de voorwaarden uit dat artikel moeten voldoen.		

Art.10. Centrumzone 2		
VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
De bouwhoogte van de aangebouwde bijgebouwen op de perceelsgrens bedraagt max. 3.00 m. tot aan de dakrand. Onder een hoek van 30° mag de bouwhoogte opklimmen tot max. 3.50 m. Alle technische installaties zijn begrepen binnen deze afmetingen. 3) Welstand van de gebouwen Indien het profiel van de nieuwbouw kleiner is dan het bestaande profiel van de aanpalende bebouwing, dient de bouwheer het resterende profiel van de gemeenschappelijke		

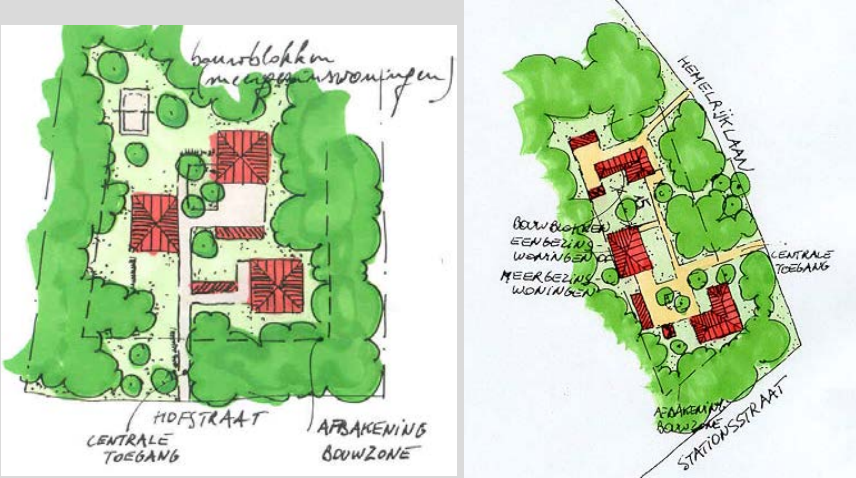
Art.10. Centrumzone 2		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorschr.
zijgevel met de aanpalende bebouwing waterdicht af te werken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen of leien. <u>Dakvorm</u> Hoofdgebouw Minimum 75% van het grondoppervlak bestaat uit hellende daken. Op de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens wordt steeds aangesloten met hellende daken. Dakhelling max. 45°. De nok ligt echter nooit hoger dan 6,5 m. boven de onderkant van de kroonlijst. Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m. boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m. van de zijgevel. De maximum breedte per dakuitbouw bedraagt 5 m. Dakoversteken komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.  Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het		

Art.10. Centrumzone 2		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume. (Aangebouwde) bijgebouwen Platte, lichthellende en lichtgebogen daken (helling max. 30°). <u>Materialen</u> De gevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a.	<i>Bepaling m.b.t. zonnepanelen niet opgenomen wegens niet meer relevant.</i>	

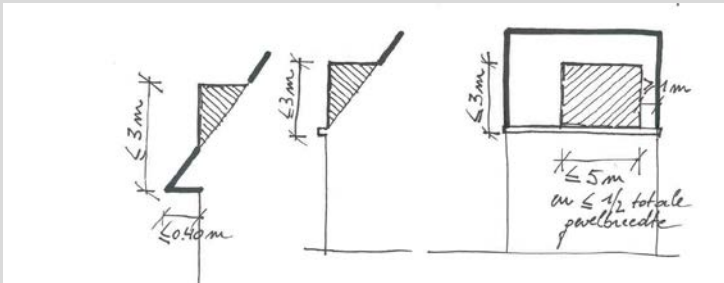
Art.11. Zone voor wonen in het groen		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
Onderstaande zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen', in het bijzonder de subcategorie 'woongebied'. De opmaak van een omgevingsrapport wordt verplicht opgelegd bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van nieuwbouw (woningen). De opmaak van een inventarisatieplan van de aanwezige hoogstammen is verplicht. Dit geldt voor het volledige perceel waarin de zone voor wonen in het groen is gelegen.	<i>De bebouwingsvoorschriften onder art. 11 zijn aangepast om beter te passen binnen de huidige noden. Zo kunnen er naast meergezinswoningen ook groepen van grondgebonden eengezinswoningen (binnen een bouwblok, zoals gedefinieerd onder art. 2bis) worden gerealiseerd. Zo worden er mogelijkheden gecreëerd om vernieuwende woonconcepten zoals bv. cohousing (geclusterde eengezinswoningen met gemeenschappelijke tuin) te ontwikkelen, binnen de principes van wonen in het groen.</i>	<i>Binnen de zonegrenzen van art. 11 uit dit RUP worden de voorschriften onder art. 11 'zone voor wonen in het groen' uit het BPA nr. 3bis 'Centrum-Oost', het BPA nr. 4bis 'Centrum-West' en het BPA nr. 5 'Kerkstraat-Zuid' opgeheven.</i>
§1. Bestemming		
Hoofdbestemming: ééngezinswoningen en meergezinswoningen. Meergezinswoningen zijn echter niet toegelaten binnen de deelzone die op het grafisch plan met een X is aangeduid (deelzone Hemelrijklaan) Nevenbestemming: bijgebouwen en constructies zijnde: gegroepeerde autobergplaatsen of tuinbergingen, (overdekt) zwembad, vijver, tennisterrein, oprit, parkeervoorzieningen, paden...	<i>Meergezinswoningen dienen te worden opgevat binnen het woonconcept "urban villa"</i> <i>Binnen de deelzone Hemelrijklaan, die op het grafisch plan met een X wordt aangeduid, worden meergezinswoningen niet meer toegelaten (dit i.t.t. wat in BPA nr. 4bis mogelijk was). Verkavelen blijft mogelijk, evenals grondgebonden eengezinswoningen volgens vernieuwende woonconcepten (zie hoger).</i>	

Art.11. Zone voor wonen in het groen		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
	<i>Tweegezinswoningen zijn binnen deelzone X principieel mogelijk indien dit gewenst is volgens het toetsingskader tweegezinswoningen, en indien er voldaan kan worden aan de parkeernormen voor meergezinswoningen en de overige algemeen geldende voorschriften volgens art. 3bis.</i>	
§2.Perceelsafmetingen		
Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg.	<i>De verplichtingen voor minimale kavelbreedtes zijn geschrapt.</i>	
§3.Bebouwing		
1) Plaatsing van de gebouwen In het omgevingsrapport worden de inplanting en het aantal bouwblokken per zone verantwoord. Indien de verschillende bouwblokken niet gezamenlijk worden opgericht, dient een fasering bij het bouwdoossier te worden gevoegd. Van belang is om van in het begin een totaalbeeld te hebben van het aantal en de inplanting van de bouwblokken. Het maximum aantal bouwblokken in de deelzone langs de Hofstraat bedraagt 4. Het maximum aantal bouwblokken in de deelzone hoek Stationsstraat – Molenakkerstraat bedraagt 3. Het maximum aantal bouwblokken in de deelzone hoek Stationsstraat – Hemelrijklaan, aangeduid op het grafisch plan met Y en Z, bedraagt 3. Het maximum aantal bouwblokken in de deelzone Stationssstraat bedraagt 2.	<i>Het maximaal toegelaten aantal woonegelegenheden per bouwblok is opgeheven. Hierdoor wordt er meer vrijheid gelaten aan de invulling van de bouwblokken met meergezinswoningen en/of grondgebonden geclusterde eengezinswoningen binnen de opgelegde bebouwings- en inrichtingsvoorschriften.</i>	

Art.11. Zone voor wonen in het groen		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
Het maximum aantal bouwblokken in de deelzone Hemelrijklaan, aangeduid op het grafisch plan met X, bedraagt 1. Voor de deelzones 'Magerbeek' geldt: - In <u>deelzone E</u>, zoals aangeduid op het grafisch plan, mag er één bouwblok gerealiseerd worden. - Het max. aantal bouwblokken in een <u>deelzone A of de deelzone B</u>, zoals aangeduid op het grafisch plan, bedraagt 2.. - Het max. aantal bouwblokken in de <u>deelzone C of D</u>, zoals aangeduid op het grafisch plan, bedraagt 3. - Het max. aantal bouwblokken in de <u>deelzone E</u>, zoals aangeduid op het grafisch plan, bedraagt 4. De minimumafstand tussen de verschillende bouwblokken bedraagt 15 m. De bebouwing van een bouwblok dat wordt gerealiseerd binnen deelzone Y, zoals aangeduid op het grafisch plan, dient een afstand van minimaal 7,50 m te bewaren tot de grens met deelzone Z.	<i>Binnen de deelzone Hemelrijklaan, die op het grafisch plan met een X wordt aangeduid, worden meergezinswoningen niet toegelaten. Verkavelen blijft mogelijk, evenals grondbonden eengezinswoningen volgens vernieuwende woonconcepten (zie hoger).</i> <i>Tweegezinswoningen zijn binnen deelzone X principieel mogelijk indien dit gewenst is volgens het toetsingskader tweegezinswoningen, en indien er voldaan kan worden aan de parkeernormen voor meergezinswoningen en de overige algemeen geldende voorschriften volgens art. 3bis.</i> <i>Er wordt gestreefd naar min. 4 woongelegenheden binnen het bouwblok in deelzone F.</i> <i>Er wordt gestreefd naar min. 8 woongelegenheden verdeeld over de twee bouwblokken in een deelzone A of de deelzone B</i> <i>Er wordt gestreefd naar min. 12 woongelegenheden verdeeld over de drie bouwblokken in de deelzone C of D.</i> <i>Er wordt gestreefd naar min. 16 woongelegenheden verdeeld over de vier bouwblokken in de deelzone E.</i> <i>Afwijkingen van het minimum aantal woongelegenheden zijn mogelijk indien deze de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening doorstaan. Dit is afhankelijk van het voorgelegde ontwerp.</i> <i>Het maximaal aantal woongelegenheden wordt beoordeeld op basis van de woonkwaliteit en de toetsing aan art. 3bis.</i> <i>Het vastleggen van een minimale afstand tussen de bebouwing op deelzones Y en Z zorgt ervoor dat een bouwblok op het meest noordelijke perceel visueel aansluit bij een</i>	

Art.11. Zone voor wonen in het groen		
VERORDENEND		TOELICHTEND
Stedenbouwkundige voorschriften		Toelichting en visie Op te heffen voorsch.
De bebouwing van een bouwblok dat wordt gerealiseerd binnen deelzone Z, zoals aangeduid op het grafisch plan, dient een afstand van minimaal 7,50 m te bewaren tot de grens met deelzone Y. Voorbeelden inplanting bouwblokken  2) Afmetingen van de gebouwen Gevelbreedte / bouwdiepte: maximum 15 meter Kroonlijsthoogte: maximum 6,50 meter Bruto grondoppervlakte (per bouwblok): maximum 200 m² Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.		<i>project op het meest zuidelijke perceel. De minimumafstand tussen de verschillende bouwblokken wordt in de voorschriften immers voorzien op 15.00 m.</i>

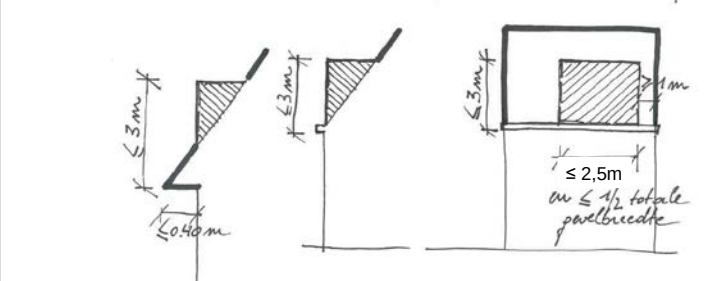
Art.11. Zone voor wonen in het groen		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
Geveluitbouwen zijn toegelaten en reiken max. 0,40 m voorbij het gevelvlak of bouwzone. De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m per uitbouw. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m van de zijgevel. De minimumhoogte van het maaiveld tot de onderkant van de geveluitbouw bedraagt 2,50 m. De geveluitbouw dient zicht steeds onder de kroonlijsthoogte te bevinden 3) Welstand van de gebouwen Ondergrondse garages zijn toegelaten binnen de bouwstrook. Bovendien is het toegelaten om de nog onbenutte bebouwbare bovengrondse oppervlakte ondergronds te voorzien i.f.v. parkeren, en dit aansluitend aan de bouwstrook binnen de zone voor wonen in het groen. <u>Dakvorm</u> Minimum 50 % van het grondoppervlak bestaat uit hellende of gebogen daken. Dakhelling tussen 30° en 45°. <u>Gebogen daken</u> worden gevormd binnen het max. opgegeven bouwprofiel. De <u>nok</u> ligt echter nooit hoger dan 6,5 m boven de onderkant van de kroonlijst. <u>Dakuitbouwen</u> zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m van de zijgevel. De maximum breedte per dakuitbouw bedraagt 5 m. <u>Dakoversteken</u> komen max. 0,40 m voorbij de bouwzone.	<i>Bepalingen rond minimumhoogte en positie t.o.v kroonlijsthoogte toegevoegd.</i> <i>Het realiseren van ondergrondse parkeerplaatsen volgt de voorwaarden onder Art. 3bis.</i> <i>De voorwaarden m.b.t. dakuitbouwen zijn aangepast in lijn met de voorschriften onder Art. 7.</i>	

Art.11. Zone voor wonen in het groen		
VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND	
	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
 Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar van op de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume. <u>Gevelmaterialen en dakbedekking</u> De <u>gevels</u> worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a. De <u>dakbedekking</u> wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.	Bepaling m.b.t. zonnepanelen niet opgenomen wegens niet meer relevant.	
§4. Inrichting		
Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt een omgevingsrapport en beplantingsplan gevoegd voor het gehele perceel.		

Art.11. Zone voor wonen in het groen		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
1) Afzonderlijke bijgebouwen en constructies Gegroepeerde autobergplaatsen, carports of tuinbergingen, (overdekt) zwembad, vijver, tennisterrein,... Inplanting vrij binnen de zone op minimum 5 m. van de bouwblokken. <u>Autobergplaatsen en tuinbergingen</u> worden gegroepeerd opgericht. Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van de bouwblokken dienen de autobergplaatsen en tuinbergingen mee opgenomen te worden. De <u>totale oppervlakte</u> van deze bijgebouwen en constructies bedraagt maximum 10 % van de bestemmingszone. Autobergplaatsen en tuinbergingen hebben een maximum oppervlakte van 20 m² per wooneenheid. <u>Bouwhoogte</u>: maximum 3.50 m. van het maaiveld tot de nokhoogte of dakrand. De <u>dakvorm</u> is vrij. De <u>gevels</u> worden uitgevoerd in baksteen, gebakken of beton gevelsteen, sierpleister, verduurzaamd hout. De <u>dakbedekking</u> wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken. 2) Parkeervoorzieningen, opritten en paden Parkeerplaatsen en opritten worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals klinkers, dolomiet, grasdallen. De totale verharde oppervlakte bedraagt maximum 10 % van de bestemmingszone. Per perceel is slechts één toegang toegelaten. 3) Afsluitingen Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.	<i>Dit voorschrift biedt de mogelijkheid om (deels) te voldoen aan de parkeernorm en de voorwaarden inzake bergplaatsen voor meergezinswoningen en tweegezinswoningen, zoals bepaald in art. 3bis.</i> <i>In het voorschrift uit BPA nr. 5 was de oppervlakte van autobergplaatsen en tuinbergingen beperkt tot 25 m² per woongelegenheid.</i>	

Art.13. Zone voor gegroepeerde woningbouw		
VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie	
Onderstaande zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen', in het bijzonder de subcategorie 'woongebied'.		Binnen de zonegrenzen van art. 13 uit dit RUP worden de voorschriften onder art. 13 'zone voor gegroepeerde woningbouw' uit het BPA nr. 5 'Kerkstraat-Zuid' opgeheven.
§1. Bestemming		
Bouwblok A: Eengezinswoningen met eenheidsarchitectuur en verplicht geïntegreerde individuele autobergplaats..	In de zone zoals aangegeven op het grafisch plan zijn, in tegenstelling tot wat was opgenomen in BPA nr. 5 'Kerkstraat-Zuid', meergezinswoningen niet meer toegelaten. De zone wordt hierdoor als 'bouwblok A' opgenomen. Tweegezinswoningen zijn principieel mogelijk indien dit gewenst is volgens het toetsingskader tweegezinswoningen, en indien er voldaan kan worden aan de parkeernormen voor meergezinswoningen en de overige algemeen geldende voorschriften volgens art. 3bis.	
§2. Perceelsafmetingen		
Bouwblok A: Bij verkavelen staan de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de rijweg en is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 6 m.		

Art.13. Zone voor gegroepeerde woningbouw		
VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie	
	Op te heffen voorsch.	
§3. Bebouwing		
Gesloten bebouwing 1) Plaatsing van de gebouwen Verplicht op de voorbouwlijn (= zonegrens) 2) Afmetingen van de gebouwen Voorgevelbreedte: minimum 6 m., maximum 10 m. Bouwdiepte op het gelijkvloers: minimum 9 m. en maximum de diepte bouwstrook volgens plan. Bouwdiepte op de verdieping: minimum 9 m. en maximum 13 m. Kroonlijsthoogte (bouwblok A): minimum 4 m en maximum 6 m. (2 bouwlagen) Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien. 3) Welstand van de gebouwen Dakvorm Dakhelling tussen 35° en. 45°. De dakhelling per bouwblok is gelijk. Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m van de zijgevel. De maximum breedte per dakuitbouw bedraagt 2,50 m. Dakoversteken komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.		

Art.13. Zone voor gegroepeerde woningbouw		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
 Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dak-volume. Materialen De gevels worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen. Maximum 50 % van de totale geveloppervlakte mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, sierpleister e.a. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.	Bepaling m.b.t. zonnepanelen niet opgenomen wegens niet meer relevant.	

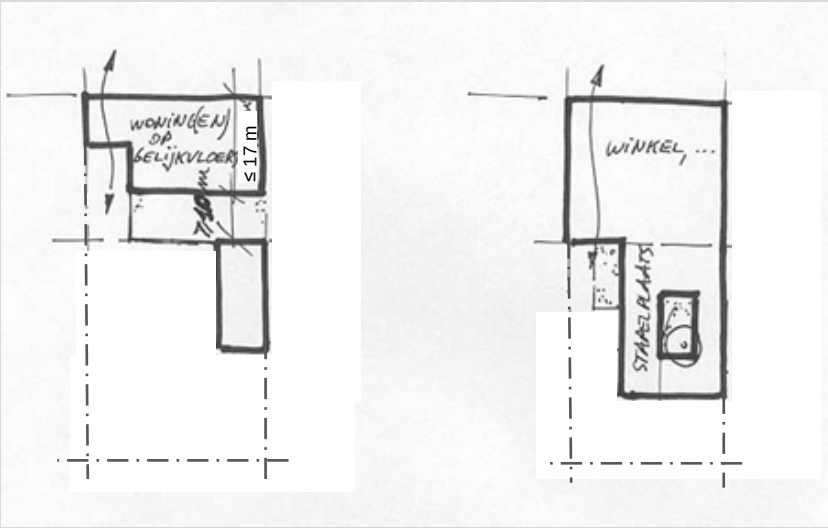
Art.52. Tuinstrook		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
Onderstaande zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen', in het bijzonder de subcategorie 'woongebied'.		<i>Binnen de zonegrenzen van art. 52 uit dit RUP worden de voorschriften onder art. 52 'tuinstrook' uit het BPA nr. 3bis 'Centrum-Oost', het BPA nr. 4bis 'Centrum-West' en het BPA nr. 5 'Kerkstraat-Zuid' opgeheven.</i>
§1. Bestemming		
Hoofdbestemming: strook voor tuinen inclusief afzonderlijke (tuin)bergingen. Hobby-serres, dierenhokken zijn eveneens toegelaten. Nevenbestemming: parkings en autobergplaatsen in functie van de opgelegde parkeernormen.	<i>In de voorschriften uit BPA's 3bis en 4bis waren parkings en autobergplaatsen als hoofdbestemming opgenomen.</i> <i>In de voorschriften uit BPA nr. 5 waren hobbyserres en dierenhokken als nevenbestemming opgenomen.</i>	
§2. Bebouwing		
1) Plaatsing van de gebouwen Inplanting ofwel op de perceelsgrens indien koppeling met aanpalende bebouwing mogelijk is, ofwel minimum 1 m van de perceelsgrens. Indien woningen worden voorzien op het gelijkvloers van het hoofdgebouw wordt een afstand van minimum 10 m voorzien tussen deze woningen en een bijgebouw. Deze afstand wordt, met uitzondering van een eventuele toerit van maximum 3 m breedte, ingericht als tuin.		

Art.52. Tuinstrook		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
In de tuinstroken palend aan de Magerbeek (zone voor waterwegen – art. 77) blijft een strook van 5 m t.o.v. de kruin van de waterloop bouwvrij. 2) Afmetingen van de gebouwen Per wooneenheid mag er maximaal één parkeerplaats in een bijgebouw worden voorzien. Maximum 75% van de oppervlakte die wordt ingericht voor bovengronds parkeren (de 'parkeertuin') mag worden verhard of bebouwd. De grootte van de parkeertuin wordt tot een minimum beperkt, en wordt bepaald op basis van de voorschriften uit art. 3 bis en de benodigde toegang tot deze parkeerplaatsen De totale oppervlakte van de bebouwing binnen de tuinstrook bedraagt maximum 7,5% van de perceeloppervlakte met een maximum van 75 m² De bouwhoogte van bijgebouwen op de perceelgrens bedraagt maximum 3 m. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen, tot aan de nok bij schuin dak of de dakrand bij plat dak, bedraagt maximum 3.50 m. 3) Welstand van de gebouwen <u>Dakvorm</u> De dakvorm is vrij. <u>Materialen</u> De gevels worden uitgevoerd in baksteen, gebakken gevelsteen, sierpleister, verduurzaamd hout. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.	<i>Gebouwen en constructies steeds op min. 5 m. van de kruin van de waterloop.</i> <i>Deze voorschriften vervangen het volgende voorschrift uit de BPA's 3bis, 4bis en 5:</i> <i>"De totale oppervlakte van de bebouwing binnen de tuinstrook bedraagt maximum 50 m² én maximum 25 % van de totale oppervlakte van de tuinstrook. "</i>	

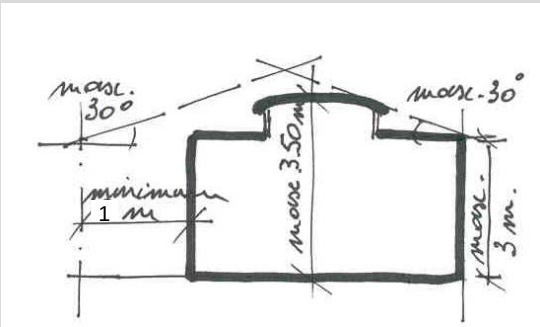
Art.52. Tuinstrook		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
Mandelige muren worden steeds uitgevoerd in vol baksteenmetselwerk of afgewerkte snelbouw.		
§3. Inrichting		
1) Tuinaccomodatie Indien er parkeren wordt voorzien in de tuinstrook wordt de volgens de parkeernormen benodigde oppervlakte ingericht als parkeertuin. Indien woningen worden voorzien op het gelijkvloers, wordt een afstand van minimum 10 m voorzien tussen deze woningen en de parkeertuin. Deze afstand wordt, met uitzondering van een eventuele toerit van maximum 3 m breedte, ingericht als tuin. Pergola's, tuin- en keermuurtjes, zitkuilen, vijvers, paden, e.a. worden voorzien op minimum 2 m. van de perceelsgrenzen. In de tuinstrook palend aan de Magerbeek blijft een strook van 5 m t.o.v. de kruin van de waterloop bouwvrij 2) Afsluitingen Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.	<i>Het voorschrift uit de BPA's 3bis, 4bis en 5 dat bepaalde dat verhardingen dienen beperkt te worden tot 10% van de oppervlakte van de tuinstrook is vervangen door dit voorschrift en de voorschriften onder §2</i> <i>De voorschriften uit de BPA's 3bis, 4bis en 5 die een max. hoogte van 2,5 m oplegde aan de afsluitingen, en die bepaalden dat scheidingsmuurtjes op de zijdelingse perceelsgrenzen bij gekoppelde en gesloten bebouwing max. 3 m voorbij de bebouwing mogen reiken, zijn geschrapt.</i>	

Art.52. Tuinstrook		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
3) Overgangsbepalingen Aan de (gedeeltes van) bestaande, vergunde of vergund geachte gebouwen, constructies en verhardingen binnen de tuinstrook, die niet conform de hierboven vermelde voorschriften zijn opgericht, zijn instandhoudingswerken mogelijk, evenals het wijzigen van gevelopeningen. Functiewijzigingen zijn niet mogelijk.	<i>Dit voorschrift was niet opgenomen in BPA's 3bis en 4bis.</i> <i>In BPA nr. 5 was ook de zin 'Functiewijzigingen zijn niet mogelijk' niet opgenomen.</i>	

Art.53. Tuinstrook bij centrumzone 1		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
Onderstaande zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen', in het bijzonder de subcategorie 'woongebied'.		<i>Binnen de zonegrenzen van art. 53 uit dit RUP worden de voorschriften onder art. 53 'tuinstrook bij centrumzones' uit het BPA nr. 3bis 'Centrum-Oost' en het BPA nr. 4bis 'Centrum-West' opgeheven.</i>
§1. Bestemming		
Hoofdbestemming: tuin, (tuin)bergingen, stapelplaatsen, werkplaatsen, autobergplaatsen, parking,... Nevenbestemming: - Aan de (gedeeltes van) bestaande, vergunde of vergund geachte gebouwen binnen de tuinstrook bij centrumzone 1 niet conform de hieronder vermelde voorschriften zijn enkel instandhoudingswerken mogelijk, evenals het wijzigen van gevelopeningen. Functiewijzigingen zijn niet mogelijk.		
§2. Bebouwing		
1) Plaatsing van de gebouwen Inplanting ofwel op de perceelsgrens indien koppeling met aanpalende bebouwing mogelijk is, ofwel minimum 1 m. van de perceelsgrens.		

Art.53. Tuinstrook bij centrumzone 1		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
De bebouwing mag aansluiten op de bebouwing van de centrumzone. Bij een woonfunctie op het gelijkvloers dient er een tussenafstand van minimum 10 m. behouden te blijven met deze woonfunctie. Deze afstand wordt, met uitzondering van een eventuele toerit van maximum 3 m breedte, ingericht als tuin.  2) Afmetingen van de gebouwen Per wooneenheid mag er maximaal één parkeerplaats in een bijgebouw worden voorzien. De totale oppervlakte van de bebouwing binnen de tuinstrook bedraagt maximum 7,5% van de perceeloppervlakte met een maximum van 75 m².	Het voorschrift uit de BPA's 3bis en 4bis dat stelde dat de zone voor maximum 75 % mag worden bebouwd en/of verhard, is verfijnd in functie van de woontypologie op het desbetreffende perceel. Dit om de toegestane verhardings- en bebouwingsgraad te beperken.	

Art.53. Tuinstrook bij centrumzone 1		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorschr.
Indien het een perceel betreft waarop er zich binnen de centrumzone een grondgebonden wooneenheid bevindt, dient het resterend deel van de zone verplicht als tuin te worden ingericht. De verharde oppervlakte wordt tot een minimum beperkt, en kan enkel gerealiseerd worden in functie van minimale terrassen, parkeerplaatsen binnen de voorschriften uit art. 3 bis en de max. 3 m. brede toegang tot deze parkeerplaatsen. Indien het een perceel betreft waarop er zich binnen de centrumzone een meergezinswoning bevindt met een wooneenheid op het gelijkvloers, mag maximum 75% van de oppervlakte die wordt ingericht voor bovengronds parkeren (de 'parkeertuin') worden verhard of bebouwd. De grootte van de parkeertuin wordt tot een minimum beperkt, en wordt bepaald op basis van de voorschriften uit art. 3 bis en de benodigde toegang tot deze parkeerplaatsen Indien woningen worden voorzien op het gelijkvloers, wordt een afstand van minimum 10 m voorzien tussen deze woningen en de parkeertuin. Deze afstand wordt, met uitzondering van een eventuele toerit van maximum 3 m breedte, ingericht als tuin. Indien het een perceel betreft waarop er zich binnen de centrumzone op het gelijkvloers een handelszaak, horeca, diensten, kantoren, vrije beroepen, bedrijven of gemeenschapsvoorzieningen bevindt, mag de zone worden bebouwd en/of verhard in functie van het realiseren van stapelplaatsen e.d. en in functie van het realiseren van parkeerplaatsen binnen de voorschriften uit art. 3 bis en de toegang tot deze parkeerplaatsen. De zone mag in dit geval worden bebouwd en/of verhard voor maximaal 75% van de oppervlakte van de zone. Bouwhoogte: maximum 3.00 m. op de perceelsgrens, Onder een hoek van 30° mag de bouwhoogte opklimmen tot max. 3.50 m. Alle technische installaties zijn begrepen binnen deze afmetingen.		

Art.53. Tuinstrook bij centrumzone 1		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
 3) Welstand van de gebouwen <u>Dakvorm</u> De dakvorm is vrij op voorwaarde dat de dakhelling niet meer dan 30° bedraagt. Gebogen daken worden gevormd binnen het max. opgegeven bouwprofiel. De totale bouwhoogte bedraagt maximum 3.5 m. Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich binnen de maximum opgegeven bouwhoogtes. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume. <u>Materialen</u> De gevels worden uitgevoerd in baksteen, gebakken gevelsteen, sierpleister, verduurzaamd hout. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken. Mandelige muren worden steeds uitgevoerd in vol baksteenmetselwerk of afgewerkte snelbouw.		

Art.53. Tuinstrook bij centrumzone 1		
VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie	
		Op te heffen voorsch.
§3. Inrichting		
1) Tuinaccomodatie Indien er parkeren wordt voorzien in de tuinstrook wordt de volgens de parkeernormen benodigde oppervlakte ingericht als parkeertuin. Pergola's, tuin- en keermuurtjes, zitkuilen, vijvers, paden e.a. worden voorzien op minimum 2 m. van de perceelsgrenzen. 2) Afsluitingen Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.		

Art.54. Tuinstrook met parkaanleg		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
Onderstaande zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen', in het bijzonder de subcategorie 'woongebied'.		<i>Binnen de zonegrenzen van art. 54 uit dit RUP worden de voorschriften onder art. 54 'tuinstrook' uit het BPA nr. 4bis 'Centrum-West' en het BPA nr. 5 'Kerkstraat-Zuid' opgeheven.</i>
§1. Bestemming		
Hoofdbestemming: strook voor tuinen met behoud van het aanwezige bomenbestand. Nevenbestemming: Afzonderlijke (tuin)bergingen, hobbyserres, dierenhokken zijn toegelaten.		
§2. Bebouwing		
1) Plaatsing van de gebouwen Inplanting achter de bouwzones en steeds op minimum 5 m van de perceelsgrens.		
2) Afmetingen van de gebouwen De oppervlakte van de bebouwing bedraagt maximum 50 m ² per wooneenheid, met een totale oppervlakte van max.100 m ² .	<i>In de BPA's 4bis en 5 was de totale oppervlakte van de bebouwing beperkt tot maximum 10 % van de zone met een beperking tot maximum 200 m².</i>	

Art.54. Tuinstrook met parkaanleg		
VERORDENEND	TOELICHTEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting en visie	Op te heffen voorsch.
De bouwhoogte bedraagt maximum 3 m tot aan de nok of de dakrand. 3) Welstand van de gebouwen <u>Dakvorm</u> De dakvorm is vrij. <u>Materialen</u> De gevels worden uitgevoerd in baksteen, gebakken gevelsteen, sierpleister, verduurzaamd hout. De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken.		
§3.Inrichting		
1) Tuinaccomodatie Pergola's, tuin- en keermuurtjes, zitkuilen, vijvers, paden e.a. worden voorzien op minimum 5 m van de perceelsgrenzen 2) Verhardingen Verhardingen worden beperkt tot 5 % van de oppervlakte van de tuinstrook met parkaanleg. 3) Afsluitingen Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.		

Art. 76. Te realiseren voet- en fietsverbinding		
VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND Toelichting en visie	
	Op te heffen voorsch.	
§1. Bestemming		
Hoofdbestemming: openbare wegenis voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) Nevenbestemming: - De voet- en fietsverbinding tussen Molenakkerstraat en Stationsstraat wordt aangelegd gelijktijdig met de realisatie van het inbreidingsproject Molenheiken (zones voor gegroepeerde woningbouw). Overbouwde voet- en fietsverbinding: het gedeelte van de voet- en fietsverbinding t.h.v. Stationsstraat (centrumzone 1) loopt onder de bebouwing door.		
§2. Inrichting		
De exacte ligging van de wegenis wordt bepaald op het moment dat de stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd voor de inrichting van de desbetreffende onderliggende zone(s). Het tracé wordt gekozen i.f.v. het optimaal behoud van bestaande hoogstammen en beplanting. De breedte van de wegenis bedraagt minimaal 3 m. De vrije hoogte onder de bebouwing langs Stationsstraat bedraagt minimaal 2.50 m. In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein. De wegenis wordt uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.		

Kantoren			www.arcadisbelgium.be
Brussel Maatschappelijke zetel Koningsstraat 80 B-1000 Brussel T +32 2 505 75 00 F +32 2 505 75 01	Berchem-Antwerpen Posthofbrug 12 B-2600 Berchem T +32 3 360 83 00 F +32 3 360 83 01	Hasselt Eurostraat 1 – bus 1 B-3500 Hasselt T +32 11 28 88 00 F +32 11 28 88 01	
Gent Kortrijksesteenweg 302 B-9000 Gent T +32 9 242 44 44 F +32 9 242 44 45	Liège 26, rue des Guillemins, 2ème étage B-4000 Liège T +32 4 349 56 00 F +32 4 349 56 10	Charleroi 119, avenue de Philippeville B-6001 Charleroi T +32 71 298 900 F +32 71 298 901	
ARCADIS Belgium nv/sa BTW BE 0426.682.709 RPR BRUSSEL			ING 320-0687053-72 IBAN BE 38 3200 6870 5372 SWIFT BIC BBRUBEBB



Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, infrastructuur, milieu en ruimtelijke ordening. Detachering van projectmedewerkers.
 Deze offerte is afgeprint op papier met het FSC-label