



MOORSLEDE RUP KLEPPESTRAAT

DECEMBER 2018

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
plan.id. RUP_36012_214_00006_00001



algemeen directeur

Geert Sanders

coördinator

ruimtelijke planning en mobiliteit

David Vandecasteele

ruimtelijk(e) planner(s)

Katrien Vervaet

Ilse Verstraeten

datum

aanpassing | fase

maart 2016

Opmaak schetsontwerp

februari 2017

Opmaak voorontwerp

mei 2018

Hernemen fase voorontwerp [i.f.v.](#) 2^{de} plenair overleg

juni 2018

Aanpassen voorontwerp [i.f.v.](#) voorlopige vaststelling

december 2018

Aanpassen ontwerp [n.a.v.](#) adviezen en bezwaren openbaar onderzoek



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
DECEMBER '18

ARTIKEL 0: BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Definities</p> <p>1.1 Terreinbezetting / bebouwingspercentage: Dit is de verhouding tussen de grondoppervlakte van alle gebouwen (hoofd- en bijgebouwen) op één perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele eenheid vormen) t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel . Dit wordt uitgedrukt in procent. Verhardingen worden niet meegerekend.</p> <p>1.2 Zorgwoning Zorgwoning: een vorm van wonen waarbij in een bestaande woning één ondergeschikte wooneenheid wordt gecreëerd en waarbij</p> <ul style="list-style-type: none">• de ondergeschikte wooneenheid één fysiek geheel vormt met de hoofdwooneenheid;• de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van ouderen of hulpbehoevende personen.<ul style="list-style-type: none">• ofwel ten hoogste 2 personen, waarvan minstens 1 persoon van 65 jaar of ouder;• ofwel ten hoogste 2 personen, waarvan minstens 1 hulpbehoevend;• de ondergeschikte wooneenheid, de ruimten die gedeeld worden met de hoofdwooning niet meegerekend, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning;• de hoofdwooning en de ondergeschikte woning zijn eigendom van dezelfde eigenaar(s). <p>1.3 tuinzone: Tuinzone : het deel van het perceel dat overblijft na aftrek van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw.</p>	<p>t.o.v. de totale oppervlakte : indien het perceel ook deels uitmaakt van artikel 2 'voortuinzone', dan wordt het deel van het perceel binnen artikel 2 eveneens meegerekend bij de totale oppervlakte.</p>

ARTIKEL 0: BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1.4 Hoofdgebouw het gebouw dat bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.</p> <p>1.5 Bijgebouw: Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de voorziene (hoofd)bestemming in onder te brengen. Bijgebouwen zijn steeds ondergeschikt aan het hoofdgebouw.</p> <p>1.6 Hoofd- en nevenbestemming</p> <p>De hoofdbestemming is de bestemming die meer dan 70% van de totale vloeroppervlakte inneemt, dit t.a.v. het specifieke project of perceel. De nevenbestemming is de bestemming die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming neemt maximum 30% van de totale vloeroppervlakte in. Een nevenbestemming zonder aanwezigheid van de respectievelijke hoofdbestemming is niet toegestaan.</p>	


ARTIKEL 0: BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2 algemene bepalingen</p> <p>2.1 ruimtelijke kwaliteit Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.</p> <p>2.2 Gebouwen die strijdig zijn met de in dit grup voorziene stedenbouwkundige voorschriften maar die decretaal vergund zijn of geacht worden vergund te zijn, kunnen worden gerestaureerd en verbouwd. Bij uitbreiding en/of herbouw dienen de voorschriften van onderhavige groep gevolgd te worden.</p> <p>2.3 Werken/ gebouwen en/of constructies voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, alsook milieutechnische ingrepen worden in elke bebouwingszone toegelaten voor zover de bouwkarakteristieken ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits hun functie geen fundamentele afbreuk doet aan de kwaliteit van de omgeving of de eigenlijke bestemming niet in het gedrang brengen.</p> <p>3 op te heffen verkavelingsvergunningen</p>	<p>Onderhavige stedenbouwkundige voorschriften kunnen verstrengd worden afhankelijk van de plaatselijke toestand en omgevingsfactoren.</p> <p><u>Werken/constructies/gebouwen</u>: openbare infrastructuur, omgevingswerken, constructies ten behoeve van waterhuishouding, elektriciteitscabines, bushaltes, ...</p> <p><u>Milieutechnische ingrepen</u>: aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, e.d., zowel voor een private of openbare instelling.</p> <p><u>Bouwkarakteristieken</u>: inplanting, gabarit, materiaalgebruik</p> <p>Volgende goedgekeurde geldende verkavelingsvergunningen en wijzigingen worden, voor die delen gelegen binnen het plangebied, opgeheven bij de definitieve vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan:</p> <ul style="list-style-type: none">• VK1974/0002/01 d.d. 20-09-1974• VK1975/0003/01 d.d. 27-01-1976• VK1976/0001/01 d.d. 01-07-1976• VK1976/0002/01 d.d. 16-11-1976• VK1976/0002/02 d.d. 28-11-1980• VK1978/0001/01 d.d. 07-02-1978• VK1978/0001/02 d.d. 25-08-1978• VK1990/0001/01 d.d. 10-09-1990

ARTIKEL 0: BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>4 zorgvuldig ruimtegebruik</p> <p>Voor nieuwe ontwikkelingen dienen de principes van waterrobuust bouwen te worden toegepast. Dit wil zeggen dat :</p> <ul style="list-style-type: none"> er geen ruimte voor water verloren mag gaan. Bijgevolg dient de bijkomende inname van 'ruimte voor water' bij nieuwe ontwikkelingen op het terrein zelf gecompenseerd te worden. Dit houdt tevens in dat in geval van ophogingen de grondbalans op zijn minst neutraal dient te zijn en dat er geen verdere inname van het waterbergend vermogen van het perceel is. Ophogingen in overstromingsgevoelig gebied dienen beperkt te worden in oppervlakte, met een max. van de oppervlakte van de woning en de oprit er naar toe. er moet overstromingsvrij gebouwd worden. voor de zones welke specifiek aangeduid zijn als 'overdrukzone i.f.v. behoud bouwvrij karakter, geldt een verbod tot bebouwing, verharding, stapeling en terreinophoging. <p>5 Integraal waterbeheer</p> <p>In alle bestemmingszones zijn werken, handelingen en wijzigingen in functie van waterbeheersing en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater toegelaten. Dit voor zover ze de hoofdfunctie van de zone niet in het gedrang brengen en in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.</p>	<p>nieuwe ontwikkelingen : bij herbouw, nieuwbouw en uitbreidingen</p> <ul style="list-style-type: none"> geen ruimte voor water verloren laten gaan : Het overstroombare volume en de oppervlakte van de gebieden die vandaag reeds overstroomden dienen te worden behouden, i.f.v. het vrijwaren van de bebouwde gebieden van bijkomende wateroverlast. Dat wil zeggen dat op het perceel zelf bij uitbreiding en/of nieuwbouw eenzelfde oppervlakte en volume dient te worden afgegraven boven de hoogste grondwaterstand, i.f.v. compensatie van de inname van overstromingsruimte. Dit moet op eigen terrein gebeuren en minimum hetzelfde overstromingsvolume compenseren. Het verlies in waterbergingsruimte kan bv. gecompenseerd worden door een oppervlakkige afgraving op het terrein en /of een overstroombare kruipkelder onder de gebouwen. Een ophoging van het terrein is enkel toegelaten ter hoogte van de gebouwen zelf; het omliggende terrein mag in geen geval opgehoogd worden. De grondbalans van het perceel moet neutraal zijn: iedere ophoging moet gecompenseerd worden door een afgraving. overstromingsvrij bouwen : <ul style="list-style-type: none"> Door het overstromingsrisico moet het vloerpeil van het toekomstig aan te leggen gebouw voldoende hoog gekozen worden, zodat deze overstromingsvrij gebouwd wordt. De ophoging dient zich te beperken tot het gebouw en de toegang tot het gebouw. Bij de plaatsing van een hemelwaterput, ondergrondse kelder, ondergrondse brandstoftank of verwarmingsketel, moet er op gelet worden dat er geen verontreinigd overstromingswater de put kan binnendringen. <p>Aspect integraal waterbeheer, dit houdt bv. in dat in alle zones het naast de hoofd- en eventuele nevenbestemmingen toegelaten is waterpartijen, uitgravingen, gecontroleerd overstromingsgebieden, afwateringsgrachten end. te voorzien ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied. Deze waterpartijen en afwateringsgrachten hebben bij voorkeur een verbindende ecologische waarde en een landschappelijke (esthetische) meerwaarde.</p>

ARTIKEL 0: BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>6 Voorkooprecht</p> <p>Op de percelen binnen het plangebied, specifiek aangeduid op het bestemmingsplan met  - aanduiding, is een recht van voorkoop als bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing voor een periode van 15 jaar, bij de inwerkingtreden van het GRUP. Voorkooprecht wordt gegeven aan de provincie.</p> <p>7 Specifieke bepalingen t.h.v. de Papelandbeek / Heulebeek</p> <p>Langsheen de waterloop ligt een erfdienstbaarheidszone van 5 m (vanaf de oeverrand) waar de volgende voorwaarden gelden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Langs de waterloop dient vanaf de oeverrand/zijkant steeds een vijf meter brede strook vrij te blijven van elke verharding en bebouwing zodat de toegang tot de waterloop onder meer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterloop altijd is verzekerd. Beplanting i.f.v. natuurlijke oeveeraanplantingen en beplanting i.f.v. landschappelijke afwerking die de doorgang niet belemmeren zijn hier wel toegelaten;• (tijdelijke) opslag binnen deze 5 meter zone is niet toegelaten.	<p>De bepalingen m.b.t. voorkooprecht zijn geregeld in art. 2.4.1 en 2.4.2 VCRO. Met het oog op het creëren van extra waterbergingsruimte op de Papelandbeek, om o.a. de woonwijk afwaarts de Ledegemstraat van wateroverlast te vrijwaren, wordt voorkooprecht ingeschreven i.f.v. de Provinciale Dienst Waterlopen voor art. 6, nl. de zone ingesloten tussen de bebouwing van de Ledegemstraat, de Guido Gezellelaan en de Papelandbeek (onbevaarbare waterloop 2^{de} cat).</p> <p>De Papelandbeek / Heulebeek vormt een onbevaarbare waterloop categorie 2</p>

ARTIKEL 1: RESIDENTIËLE WOONZONE IN GESLOTEN TYPOLOGIE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>De gronden op het bestemmingsplan gelegen binnen onderhavige zone, zijn bestemd voor ééngezinswoningen.</p> <p> Ter hoogte van de grafische aanduiding “nabestemming art. 9” zijn de bepalingen van artikel 9 bij realisatie van de nabestemming van toepassing.</p> <p>De nabestemming gaat pas in op het ogenblik dat er een aanvraag tot omgevingsvergunning wordt ingediend voor het slopen van beide woningen met de bedoeling om de nabestemming te realiseren.</p> <p>2 inrichting</p> <p>2.1 plaatsing van de hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none">• Plaatsing t.o.v. de rooilijn: de inplanting van de aanpalende gebouwen is richtinggevend.• Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrens: ofwel 0 meter, ofwel minimum 3 meter.• Plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrens: minimum 8 meter, behoudens voor percelen die grenzen aan de openbare groenzone art. 8 waarvan in functie van de beperkte perceelsgrootte, kan afgeweken worden. <p>2.2 bebouwingspercentage</p> <p>De bebouwingspercentage is beperkt tot max. 50%.</p> <p>2.3 bouwdiepte hoofdgebouw</p> <p>De bouwdiepte bedraagt, mits te voldaan aan de max. bebouwingspercentage onder 2.2. :</p>	<p>De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.</p>

ARTIKEL 1: RESIDENTIËLE WOONZONE IN GESLOTEN TYPOLOGIE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none">• op het gelijkvloers: max. 15 meter, de percelen palend aan de Ledegemstraat max. 20 meter• op de verdieping: max. 12 meter <p>2.4 bouwhoogte en dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none">• Maximum 2 bouwlagen• De dakvorm van het hoofdvolume dient per geschakeld volume gelijk te zijn. <p>2.5 vormgeving en materialen</p> <p>Bij aanbouw en verbouwingen dienen de dakvorm, de kroonlijst en de materialen van de straatgevel in harmonie te zijn met de geschakelde bebouwingswand als geheel. Dit houdt in dat de dakvorm, de kroonlijst, het materiaalgebruik afgestemd worden op het karakter en de verschijningsvorm van de geclusterde bouwvolumes en deze maximaal ondersteunen.</p> <p>2.6 terreinaanleg en afsluitingen</p> <p>De tuinzone is hoofdzakelijk bestemd voor groenaanleg. Enkel de strikt noodzakelijke functionele verharding i.f.v. oprit, tuinpaden en terras zijn hierbij toegelaten. Deze verharding dient te bestaan uit waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of rechtstreeks te infiltreren in de ondergrond, en te getuigen van kwaliteit. Bij voorkeur worden er voldoende onverharde randzones voorzien, zodat infiltratie van afstromend hemelwater op eigen terrein mogelijk blijft.</p> <p>Op de zij-en achterkavelgrenzen (achter de voortuinstrook) zijn enkel afsluitingen toegelaten onder de vorm van duurzame materialen of van levende streekeigen hagen, eventueel ondersteund door draad. Deze afsluitingen kunnen maximaal 2 meter hoog zijn.</p>	<p><u>hoofdvolume</u>: gelijkvloerse uitbouwen worden hier niet bijgerekend.</p> <p>Door de groepsbouwtypologie, zijnde geschakelde bebouwing in verschillende clusters, vormt de architectuur per geschakelde cluster een uniforme vormgeving. Verbouwingen, nieuwbouw en dergelijke moeten afgestemd worden op dit totaalbeeld en het straatbeeld maximaal ondersteunen.</p> <p><u>te getuigen van kwaliteit</u>: de inrichting van de verharding dient kwalitatief te zijn inzake vormgeving, relatie met de omgeving en esthetiek. Er dient bijgevolg een goede verhouding te worden nagestreefd tussen verharding en onverharde ruimte.</p>

ARTIKEL 1: RESIDENTIËLE WOONZONE IN GESLOTEN TYPOLOGIE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>T.h.v de achter- en zijkavelgrenzen die palen aan of in directe relatie staan met het openbaar domein, openbare groenzone en/of achterliggende landschap zijn enkel streekeigen hagen toegelaten, in ondergeschikte vorm eventueel ondersteund door paal en draad.</p> <p>2.7 garages - bijgebouwen</p> <p>Afzonderlijke bijgebouwen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• te voldoen aan het maximale bebouwingspercentage van 50%• een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40 m²• de afstand tot de zij- en achterperceelsgrenzen bedraagt minimum 1 meter, 0 meter bij akkoord van de aanpalende eigenaars.• min 1 meter van grens met openbaar domein, openbare groenzone en/of achterliggend landschap• De toegelaten dakvorm is plat. De max. kroonlijsthoogte bedraagt 3,00 meter.• Een uitzondering wordt gevormd voor het deel van de G. Gezellelaan welke grotendeels als garagestraat werd ingericht. Deze dienen ingeplant te worden op<ul style="list-style-type: none">• 0 meter t.a.v. de zonegrens of• indien verplichte bouwlijn op grafisch plan: de bouwvrije afstand t.a.v. de verplichte bouwlijn dient gerespecteerd te worden.	<p>Visueel gesloten afsluitingen uit niet-levende materialen t.h.v. de achter- en zijkavelgrenzen die palen aan of in directe relatie staan met het openbaar domein (o.a. visueel bepalend en waarneembaar) en/of achterliggende landschap zijn bijgevolg niet toegelaten.</p>

ARTIKEL 2: VOORTUINZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>De voortuinstrook is bestemd als groenaanleg en als toegangszone tot de woning. Het groene karakter van de wijk moet bewaard blijven.</p> <p>2 inrichting</p> <p>De zone dient te worden ingericht als tuin/groenzone. Verharding is toegelaten onder strikt noodzakelijke functionele verharding, beperkt gedimensioneerd, evenals een minimale constructie ten behoeve van een brievenbus. De verharding dient te bestaan uit waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering. Bij voorkeur worden er voldoende onverharde randzones voorzien, zodat infiltratie van afstromend hemelwater op eigen terrein mogelijk blijft.</p> <p>Afsluitingen zijn enkel toegelaten onder de vorm van streekeigen hagen en beperkt in hoogte.</p> <p>Enkel streekeigen hagen, in ondergeschikte vorm eventueel ondersteund door paal en draad, zijn toegelaten t.h.v de achter- en zijka- velgrenzen die palen aan of in directe relatie staan met het openbaar domein, openbare groenzone en/of achterliggende landschap.</p>	<p>De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.</p> <p>Toegangszone tot de woning: inkompad, oprit van de garage,...</p> <p>De inrichting dient in overeenstemming te zijn met het karakter van de wijk en/of straat waarvan het deel uitmaakt.</p> <p>functionele verharding: verharding met een gebruikersfunctie, bv. in functie van betreding, oprit, ..</p> <p>Het straatbeeld binnen deze zone is op de meeste plaatsen heel sober opgebouwd, met veel transparantie en openheid vanuit het private naar het openbaar domein. Behoudens de storende afsluitingen (meestal op de zijperceelsgrenzen) op sommige plaatsen, bestaat de voortuinzone op de meeste plaatsen uit een, in hoofdzaak, groene inkleding, naast verharding, met nagenoeg geen gesloten afsluitingen. Gestreefd wordt naar maximaal behoud van dit open karakter, i.f.v. uniformiteit en bijgevolg het verder versterken van het straatbeeld.</p> <p>Visueel gesloten afsluitingen uit niet-levende materialen t.h.v. de achter- en zijkavelgrenzen die palen aan of in directe relatie staan met het openbaar domein (o.a. visueel bepalend en waarneembaar), openbare groenzone en/of achterliggende landschap en/of achterliggende landschap zijn bijgevolg niet toegelaten.</p>

ARTIKEL 3: RESIDENTIËLE WOONZONE IN OPEN TYPOLOGIE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>Hoofdbestemming : ééngesinswoningen (inclusief zorgwonen).</p> <p>Nevenbestemming : kleinschalige diensten en kantoorfuncties, voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen en de uitbating ervan geen abnormale hinder en/of risico betekent voor de omgeving. De vloeroppervlakte van de nevenbestemming wordt beperkt tot max. 100 m².</p> <p>→ : indicatieve aanduiding, het tracé is bestemd i.f.v. de ontsluiting van de aanpalende gronden. Deze aanduiding is indicatief, een maximale asverschuiving van 5 meter is hierbij toegelaten.</p> <p>2 inrichting - algemeen</p> <p>2.1 plaatsing van de hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plaatsing t.o.v. de rooilijn: minimum 5 meter. De bestaande inplanting van aanpalende bebouwing is richtinggevend. • Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrens: ofwel 0 meter ingeval van koppelbouw, ofwel minimum 3 meter. • Plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrens: minimum 8 meter. <p>2.2 bebouwingspercentage</p> <p>Het bebouwingspercentage wordt gerekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • percelen ≤ 600 m²: maximum 40% met een max. van 200 m². • percelen > 600 m²: maximum 30 % met een max. van 250 m². 	<p>De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.</p> <p>asverschuiving van 5 meter : in beide richtingen.</p> <p>Kantekening: deze cijfers zijn iets strenger dan binnen het BPA, gelet op de waterproblematiek, maar laten voor de meeste percelen nog ontwikkelingen mogelijk.</p>

ARTIKEL 3: RESIDENTIËLE WOONZONE IN OPEN TYPOLOGIE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.3 bouwdiepte De bouwdiepte is vrij mits de minimale afstand tot de achterperceels-grens wordt gerespecteerd. Voor gekoppelde bebouwing dient met het aanpalende gebouw een architecturale eenheid gevormd te worden.</p> <p>2.4 bouwhoogte, dakvorm en functie</p> <ul style="list-style-type: none">• Maximum 1 bouwlaag met hellend dak. Dakuitbouwen zijn toege-laten op voorwaarde dat deze ondergeschikt zijn en het dakvlak primeert. <p>De kroonlijst, nokhoogte en dakvorm dient maximaal aan te sluiten met de aanpalende gebouwen indien koppelbouw.</p> <p>2.5 wijziging van de perceelstructuur</p> <ul style="list-style-type: none">• Samenvoegen van de perceelsstructuren wordt toegestaan i.f.v. woonkwaliteit en verdichten onder de vorm van half-open bebouwing.• Splitsen van percelen in meerdere entiteiten is toegelaten onder de volgende modaliteiten:<ul style="list-style-type: none">• minimale perceelsgrootte:<ul style="list-style-type: none">◦ min. 600 m² open bebouwing,◦ min. 500 m² half-open bebouwing• beantwoordend aan de omliggende typologie en afgestemd op de omgeving• splitsen is niet mogelijk in functie van het traditioneel verkavelen van de site t.h.v. de Mandellaan met ■ -aanduiding	<p>Het onbebouwd gedeelte van het perceel valt binnen de afbakening van het signaalgebied met grote overstromingskans. Het vrijwaren van het perceel i.f.v. verdere bebouwing beantwoordt aan het ontwikkelingsperspectief van het signaalgebied over de desbetreffende zone nl. geen bebouwing.</p>


ARTIKEL 3: RESIDENTIËLE WOONZONE IN OPEN TYPOLOGIE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.6 terreinaanleg en afsluitingen De tuinzone is hoofdzakelijk bestemd voor groenaanleg.</p> <p>Maximum 25% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden i.f.v. oprit, tuinpaden en terras, met een max. van 50% ter hoogte van de voortuinzone.</p> <p>Deze verharding dient te bestaan uit waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of rechtstreeks te infiltreren in de ondergrond en te getuigen van kwaliteit. Er worden steeds voldoende onverharde randzones voorzien, zodat infiltratie van afstromend hemelwater op eigen terrein mogelijk blijft.</p> <p>In de voortuinstrook zijn enkel de strikt noodzakelijke functionele verharding i.f.v. oprit en tuinpaden toegelaten en constructies met een maximale hoogte van 0,8 m.</p> <p>Op de zij-en achterkavelgrenzen (achter de voortuinstrook) zijn enkel afsluitingen toegelaten onder de vorm van duurzame materialen of van levende hagen, eventueel ondersteund door draad. Deze afsluitingen kunnen maximaal 2 meter hoog zijn.</p> <p>T.h.v de achter- en zijkavelgrenzen die palen aan of in directe relatie staan met het openbaar domein en openbare groenzone zijn enkel streekeigen hagen toegelaten, in ondergeschikte vorm eventueel ondersteund door paal en draad.</p> <p>2.7 afzonderlijke bijgebouwen - carports Afzonderlijke bijgebouwen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • te voldoen aan het maximaal bebouwingspercentage cfr. art. 2.2. • een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40 m² 	<p>te getuigen van kwaliteit: de inrichting van de verharding dient kwalitatief te zijn inzake vormgeving, relatie met de omgeving en esthetiek. Er dient bijgevolg een goede verhouding te worden nagestreefd tussen verharding en onverharde ruimte.</p> <p>Voortuinstrook: de bouwvrije strook tussen de voorbouwlijn en de rooilijn van de wegenis waarlangs het perceel ontsloten wordt</p> <p>Visueel gesloten afsluitingen uit niet-levende materialen t.h.v. de achter- en zijkavelgrenzen die palen aan of in directe relatie staan met het openbaar domein (zoals bv. houten afsluitingen) zijn bijgevolg niet toegelaten.</p>

ARTIKEL 3: RESIDENTIËLE WOONZONE IN OPEN TYPOLOGIE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> • de afstand tot de zij- en achterperceelsgrenzen bedraagt minimum 1 meter, 0 meter bij akkoord van de aanpalende eigenaars. • minimum 1 meter t.o.v. de grens met het openbaar domein en/of openbare groenzone • de hoogte bedraagt maximaal 3,5 meter • de dakvorm is vrij <p>In de onbebouwde zijdelingse strook is een carport toegestaan onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • te voldoen aan het maximaal bebouwingspercentage cfr. art. 2.2. • voorbouwlijn carport minimaal 1 meter achter de voorgevel van de woning • verplicht plat dak • minimaal 2 open zijdes, waarvan de voorzijde open. • een carport heeft een maximale oppervlakte van 21 m² • slechts toegestaan aan één zijde van de woning <p>3 ■ - aanduiding : bijkomende specifieke inrichtingsbepalingen i.f.v. behoud typologie</p> <p>Aanvullend op of in afwijking van de hogere bepalingen gelden de volgende bijkomende inrichtingsvoorschriften :</p> <ul style="list-style-type: none"> • T.h.v. de Ledegemstraat : de bestaande ééngezinswoning in hoeve-typologie kan worden verbouwd, herbouwd en worden uitgebreid met max. 5% van de bestaande terreinbezetting. Max. één woning is toegelaten. • Inplanting : Bij nieuwbouw / verbouwingen en/of uitbreiding dient de hoevetypologie gerespecteerd te worden en moeten de bestaande 	<p>Deze overdrukbeplating heeft betrekking op twee locaties : de eengezinswoning t.h.v. de Ledegemstraat in hoeve-typologie de eengezinswoning in achterliggende orde t.h.v. de parking aan de Kleppestraat, naar de Heulebeek toe.</p> <p>De bestaande woning en bijgebouwen kennen reeds een terreinbezetting van ± 500 m². Groot-schalige uitbreidingen zijn bijgevolg niet meer toegelaten.</p> <p>De hoevetypologie is hier nog sterk aanwezig, de woning is opgebouwd vanuit het klassieke U-profiel met 1 bouwlaag en een zadeldak, waarbij de woning en bijgebouwen zijn opgebouwd rondom het centrale erf.</p>

ARTIKEL 3: RESIDENTIËLE WOONZONE IN OPEN TYPOLOGIE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>bebouwing en de nieuwe bebouwing een zo compact mogelijk geheel vormen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • verplichte achteruitbouwzone : T.a.v. de rooilijn t.h.v. de Ledegemstraat dient een afstand gevrijwaard te worden van minimum 7 meter, cf. de bestaande bebouwing. In de voortuinstrook zijn enkel de strikt noodzakelijke functionele verharding i.f.v. oprit en tuinpaden toegelaten en constructies beperkt in hoogte. • T.h.v. het eindpunt Mandellaan/Kleppestraat, t.h.v. de bestaande ééngezinswoning op het perceel in achterliggende orde <ul style="list-style-type: none"> • Deze woning kan worden verbouwd, herbouwd en worden uitgebreid, met max. 5% van de bestaande terreinbezetting. Max. één woning is toegelaten. Herbouw van het volume op een gewijzigde plaats is enkel toegelaten indien het nieuw in te planten volume zich meer zuidwaarts positioneert. • randvoorwaarden i.f.v. waterrobuust en overstromingsvrij bouwen: de bepalingen van artikel 0.4 zijn van toepassing, in het bijzonder : <ul style="list-style-type: none"> ○ Er dient overstromingsvrij gebouwd te worden. ○ Er mag geen ruimte voor water verloren gaan. ○ Enkel ondergrondse constructies i.f.v. overstroombare kruipkelders zijn toegelaten. • inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimte: Enkel functionele verharding strikt gedimensioneerd i.f.v. ontsluiting, parking en terras, in kleinschalige waterdoorlatende materialen en/of vlonders in duurzame materialen zijn toegelaten. • Aanduiding overdrukzone i.f.v. behoud bouwvrij karakter : in deze overdrukzone geldt een verbod tot bebouwing, verharding, stapeling en terreinophoging, behoudens verharding i.f.v. de ontsluiting van het perceel in het verlengde van de  - aanduiding. 	<p>Voortuinstrook: de bouwvrije strook tussen de voorbouwlijn en de rooilijn van de wegenis waarlangs het perceel ontsloten wordt</p> <p>Herbouw op een gewijzigde plaats : ingevolge de overstromingsgevoelige gronden t.h.v. het perceel, dient het nieuw in te planten volume zich op een voldoende afstand van de Heulebeek en omliggende risicozones voor overstroming te situeren.</p> <p>Overstromingsvrij bouwen houdt o.a. het volgende in :</p> <ul style="list-style-type: none"> • het vloerpeil van de gebouwen moet voldoende hoog liggen om onverstomingsveilig te zijn; • bebouwing op paalwoningen of overstroombare kruipkelder <p>Deze overdrukzone valt binnen de afbakening van het signaalgebied binnen onderhavige bestemmingszone samen met overstromingsgevoelig gebied. Het bouwvrij karakter beantwoordt hier grotendeels aan het ontwikkelingsperspectief van het signaalgebied over de desbetreffende zone nl. geen bebouwing / verharding en geen ophoging. Een uitzondering voor verharding i.f.v. ontsluiting kan gemaakt worden indien de ontsluiting van de woning zich zal situeren in het verlengde van de Mandellaan.</p>

ARTIKEL 4: CENTRUMZONE IN OPEN TYPOLOGIE

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1 Bestemming

De gronden gelegen binnen onderhavige zone zijn bestemd voor :
ééngesinswoningen (inclusief zorgwonen) , vrije beroepen, detailhandel, diensten, horeca en kantoren.

De toegelaten bestemmingen naast de woonbestemming, kunnen enkel gerealiseerd worden als deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en de privacy respecteren.

★ : ter hoogte van de percelen met specifieke aanduiding zijn tevens meergezinswoningen toegelaten.-

▲ Voor het patrimonium met specifiek aanduiding als 'te behouden erfgoed', is de volgende bepaling van toepassing:

Het gebouw kan, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden, wel gerenoveerd, verbouwd en uitgebreid, waarbij steeds het authentieke karakter gerespecteerd dient te worden. Uitbreidingen zijn toegelaten binnen de bepalingen van de bestemmingszone.

De uitbreidingen dienen zich duidelijk te onderscheiden van het te behouden gedeelte.

TOELICHTEND

toelichting en visie

De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.

Hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:

- schending van de privacy, nl. indien de inblik in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.
- geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.
- mobiliteit -en parkeeroverlast veroorzaakt door activiteiten die de verkeersleefbaarheid van de woonomgeving aantast

Dit zijn de percelen die zowel langsheen de Kleppestraat als langsheen de Mgr. Cardijnlaan ontsluitbaar zijn.



Dit heeft betrekking op de hoeve gelegen aan de Kleppestraat 71.

Met betrekking tot de evaluatie van het bouwkundig erfgoed, wordt binnen het gemeentelijk kader 3 categorieën gehanteerd :

De hoeve wordt gecategoriseerd als B, de voorschriften m.b.t. dit erfgoed zijn conform de voorziene evaluatie, nl. 'te behouden erfgoed'.

ARTIKEL 4: CENTRUMZONE IN OPEN TYPOLOGIE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2 inrichting - algemeen</p> <p>2.1 plaatsing van de hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none">• Plaatsing t.o.v. de rooilijn: minimum 5 meter (behoudens bestaande toestand.) T.h.v. de Mgr. Cardijnlaan dient min. 8 meter gehandhaafd te worden indien t.h.v. de achterperceelsgrens. De bestaande inplanting van aanpalende bebouwing is richtinggevend.• Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrens: ofwel 0 meter ingeval van koppelbouw, ofwel minimum 3 meter.• Plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrens: minimum 8 meter. <p>2.2 bebouwingspercentage</p> <p>Het bebouwingspercentage wordt gerekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen.</p> <ul style="list-style-type: none">• maximum 40 % met een max. van 250 m². <p>2.3 bouwdiepte</p> <p>De bouwdiepte is vrij, mits te voldoen aan de bepalingen onder 2.1 en 2.2. Voor gekoppelde bebouwing dient met het aanpalende gebouw een architecturale eenheid gevormd te worden.</p> <p>2.4 bouwhoogte, dakvorm en functie</p> <ul style="list-style-type: none">• max. 2 bouwlagen, de dakvorm is vrij te bepalen.<ul style="list-style-type: none">• hellend dak : een maximale kroonlijsthoogte van 7,00 meter en een maximale nokhoogte van 13,00 meter.• plat dak : een beperkte bijkomende bouwlaag onder een terugspringend gabariet van 45° <p>De kroonlijst, nokhoogte en dakvorm dient maximaal aan te sluiten met de aanpalende gebouwen indien koppelbouw.</p>	<p>De oppervlakte van de percelen benaderen grotendeels allemaal dezelfde grootorde, nl. 550 m² - 650 m², de bezetting varieert gemiddeld tussen den 20%-35%.</p>

ARTIKEL 4: CENTRUMZONE IN OPEN TYPOLOGIE

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.5 architecturale vormgeving

T.a.v. de Kleppestraat kunnen geen achterkanten gecreëerd worden. Dit impliceert dat de gevelwanden vanop de Kleppestraat voldoende zichtbaar dienen te zijn en te getuigen van een volwaardige gevelarchitectuur. De voortuinstrook situeert zich bijgevolg ter hoogte van de Kleppestraat.

2.6 wijziging van de perceelstructuur

- Samenvoegen van de perceelsstructuren wordt toegestaan i.f.v. woonkwaliteit en verdichten onder de vorm van half-open bebouwing / meergezinswoningen. Meergezinswoningen kunnen enkel t.h.v. de specifieke ★ - aanduiding.
- Splitsen van percelen om meerdere entiteiten is toegelaten onder de volgende modaliteiten:
 - minimale perceelsgrootte:
 - min. 600 m² open bebouwing,
 - min. 500 m² half-open bebouwing
 - beantwoordend aan de omliggende typologie en afgestemd op de omgeving

2.7 terreinaanleg en afsluitingen

De tuinzone is hoofdzakelijk bestemd voor groenaanleg

Maximum 25% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden i.f.v. oprit, tuinpaden en terras, met een max. van 50% ter hoogte van de voortuinzone

Deze verharding dient te bestaan uit waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of rechtstreeks te infiltreren in de ondergrond en te getuigen van kwaliteit.

Er worden voldoende onverharde randzones voorzien, zodat infiltratie van afstromend hemelwater op eigen terrein mogelijk blijft.

te getuigen van kwaliteit: de inrichting van de verharding dient kwalitatief te zijn inzake vormgeving, relatie met de omgeving en esthetiek. Er dient bijgevolg een goede verhouding te worden nagestreefd tussen verharding en onverharde ruimte.

ARTIKEL 4: CENTRUMZONE IN OPEN TYPOLOGIE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>In de voortuinstrook zijn enkel de strikt noodzakelijke functionele verharding i.f.v. oprit en tuinpaden toegelaten en constructies met een maximale hoogte van 0,8 m.</p> <p>Op de zij-en achterkavelgrenzen (achter de voortuinstrook) zijn enkel afsluitingen toegelaten onder de vorm van duurzame materialen of van levende hagen, eventueel ondersteund door draad. Deze afsluitingen kunnen maximaal 2 meter hoog zijn.</p> <p>T.h.v de achter- en zijkavelgrenzen die palen aan of in directe relatie staan met het openbaar domein zijn enkel streekeigen hagen toegelaten, in ondergeschikte vorm eventueel ondersteund door paal en draad. Bij handelsfuncties, diensten of vrije beroepen dient duidelijk aangegeven te worden hoe het mobiliteitsaspect wordt georganiseerd.</p> <p>Toegang i.f.v. de activiteiten is per zaak beperkt tot maximaal één gecombineerde op-en afrit. Een vlotte bereikbaarheid dient steeds gewaarborgd te zijn.</p> <p>Op eigen terrein moet minimum 1 parkeerplaats per 50 m² handenvloeroppervlakte ingericht te worden.</p> <p>Het stapelen van goederen in open lucht is verboden.</p> <p>2.8 afzonderlijke bijgebouwen - carports</p> <p>In de tuinen mogen bijgebouwen voorkomen onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• te voldoen aan de maximale bebouwingspercentages cf. 2.2• een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40 m²• de afstand tot de zij- en achterperceelsgrenzen bedraagt minimum 1 meter, 0 meter bij akkoord van de aanpalende eigenaars.• minimum 1 meter t.o.v. de grens met het openbaar domein• de hoogte bedraagt maximaal 3,5 meter• de dakvorm is vrij	<p>Voortuinstrook: de bouwvrije strook tussen de voorbouwlijn en de rooilijn van de wegenis waarlangs het perceel ontsloten wordt</p> <p>Visueel gesloten afsluitingen uit niet-levende materialen t.h.v. de achter- en zijkavelgrenzen die palen aan of in directe relatie staan met het openbaar domein (zoals bv. houten afsluitingen) zijn bijgevolg niet toegelaten.</p>

ARTIKEL 4: CENTRUMZONE IN OPEN TYPOLOGIE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

In de onbebouwde zijdelingse strook is een carport toegestaan onder volgende voorwaarden:

- te voldoen aan het maximaal bebouwingspercentage cfr. art. 2.2.
- voorbouwlijn carport minimaal 1 meter achter de voorbouwlijn woning/hoofdgebouw
- verplicht plat dak
- minimaal 2 open zijdes, waarvan de voorzijde open
- een carport heeft een maximale oppervlakte van 21 m²
- slechts toegestaan aan één zijde van de woning

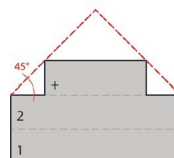
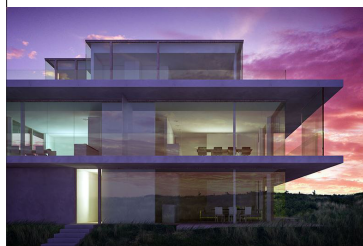
3 ★ Specifieke inrichtingsbepalingen t.h.v. percelen aan de Kleppestraat i.f.v. meergezinswoningen :

- maximale terreinbezetting bedraagt 30 %
- inplanting bouwvolumes:
 - Plaatsing t.o.v. de rooilijn: minimum 5 meter ter hoogte van de Kleppestraat en de voetweg in het verlengde van de Guido - Gezellelaan. Minimum 8 meter ter hoogte van de Mgr. Cardijnlaan en min. 5m ter hoogte van de voetweg tussen Mgr. Cardijnlaan en Kleppestraat;
 - Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrens: de nieuw op te richten gebouwen dienen op een afstand van minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte, dus onder een gabarietlijn van 45°, met een minimum van 5 meter.
 - Plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrens: minimum 8 meter.
- max. bouwhoogte:
 - max. twee bouwlagen, aangevuld met een dak.
 - de toegelaten dakvorm is vrij maar dient landschapsversterkend te zijn.

TOELICHTEND

toelichting en visie

referentiebeelden rond vormgeving, verschijningsvorm :



ARTIKEL 4: CENTRUMZONE IN OPEN TYPOLOGIE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> ○ Indien hellend dak dient een volwaardig dakprofiel te worden uitgewerkt, geen afgeknot dakprofiel. In het dakvolume mag max. 1 bouwlaag voor leefruimtes worden voorzien. Dakuitbouwen zijn toegelaten voor zover beperkt gedimensioneerd en het dakvlak primeert. ○ indien dakvorm plat, kan naast de toegelaten 2 bouwlagen een beperkte bijkomende bouwlaag voorzien worden onder een gabarietlijn van 45°. ● Max. bouwdiepte : <ul style="list-style-type: none"> ● op het gelijkvloers : max. 20 meter ● op de verdieping : max. 15 meter, inclusief terrassen en andere constructies. ● architecturale vormgeving en randvoorwaarden <ul style="list-style-type: none"> ● de leefruimtes dienen georiënteerd te worden naar zowel Kleppestraat als Cardijnlaan ● open transparante architectuur, in sobere vormgeving ● specifieke zorg naar openbaar domein, dit i.f.v. een kwalitatieve groene aankleding. <p>Verharding en afsluitingen dienen één geheel te vormen met de gehanteerde architectuur. Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen zijn toegelaten, beperkt in hoogte.</p> ● parkeren en ontsluiting : Max. één op - en afrit per projectzone, beperkt gedimensioneerd, tenzij deze over twee verschillende straten wordt georganiseerd. Op eigen terrein moet minimum 1 parkeerplaats per 50 m² handenvloeroppervlakte ingericht te worden. ● terreinaanleg en afsluitingen <p>De tuinzone is hoofdzakelijk bestemd voor groenaanleg Maximum 25% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden i.f.v. oprit, tuinpaden en terras, met een max. van 50% ter hoogte van de voortuinzone Deze verharding dient te bestaan uit waterdoorlatende materialen</p> 	<p>Volwaardig dakprofiel: afgeknotte daken zijn niet toegelaten</p> <p>andere constructies : geveluitbouwen, erkers, ...</p> <p>inzake minimale woonoppervlakte en minimale kwaliteitseisen, wordt verwezen naar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter bevordering van het kwaliteitsvol wonen.</p> <p>beperkt in hoogte, afhankelijk van de soort afsluiting. Bv. haag van 1 meter of metselwerk van 0,5 m.</p> <p>beide specifieke deelzones, nl. de deelzone t.h.v. de nabestemming (bestaande parking) en het braakliggend gedeelte t.h.v. de Kleppestraat palen aan twee straten, de Mgr. Cardijnlaan en de Kleppestraat</p>

ARTIKEL 4: CENTRUMZONE IN OPEN TYPOLOGIE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>met waterdoorlatende fundering of rechtstreeks te infiltreren in de ondergrond en te getuigen van kwaliteit.</p> <p>In de voortuinstrook zijn enkel de strikt noodzakelijke functionele verharding i.f.v. oprit en tuinpaden toegelaten en constructies met een maximale hoogte van 0,8 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> • inrichtingsstudie: <ul style="list-style-type: none"> • Er dient een inrichtingsstudie opgemaakt te worden wanneer een aanvraag tot omgevingsvergunning voor een bouwproject wordt ingediend. • Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid met de omgeving. • De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde lay-out (ontsluiting, bebouwing, verharding, erfscheidingen, waterbeheersing, groenvoorzieningen, hoogtelijnen/vloerpeil en materiaalkeuze) van de volledige zone grafisch, vergezeld van een toelichting weer te geven, evenals de voorwaarden rond adaptief bouwen. • De inrichtingsstudie moet tevens aantonen dat het project voldoet aan de eigen gegenereerde parkeerbehoefte en dit cf. de geldende normen. 	<p>te getuigen van kwaliteit: de inrichting van de verharding dient kwalitatief te zijn inzake vormgeving, relatie met de omgeving en esthetiek. Er dient bijgevolg een goede verhouding te worden nagestreefd tussen verharding en onverharde ruimte.</p> <p>Voortuinstrook: de bouwvrije strook tussen de voorbouwlijn en de rooilijn van de wegenis waarlangs het perceel ontsloten wordt</p> <p>geldende normen : deze worden momenteel vastgelegd in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter bevordering van het kwaliteitsvol wonen.</p>

ARTIKEL 5 : CENTRUMZONE IN GESCHAKELDE TYPOLOGIE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>De gronden op het bestemmingsplan gelegen binnen onderhavige zone zijn bestemd voor</p> <ul style="list-style-type: none">• ééngesinswoningen. (inclusief zorgwoningen) .• vrije beroepen, detailhandel, diensten, horeca en kantoren• toegang tot achterliggende gronden <p>De toegelaten bestemmingen naast de woonbestemming, kunnen enkel gerealiseerd worden als deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en de privacy respecteren.</p> <p>2 inrichting</p> <p>2.1 plaatsing van de hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none">• Plaatsing t.o.v. de rooilijn: ofwel 0 meter ofwel minimum 5 meter, waarbij de inplanting van de aanpalende gebouwen richtinggevend is. Voor de percelen t.h.v. de N32 dient de plaatsing tevens te voldoen aan de de richtlijnen uit het advies van de betrokken wegbeheerder.• Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrens: ofwel 0 meter, ofwel minimum 3 meter. De inplanting van de bebouwing op de aanpalende percelen is hierbij richtinggevend.• Plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrens: minimum 8 meter. <p>2.2 bebouwingspercentage</p> <p>Het bebouwingspercentage wordt gerekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen.</p> <ul style="list-style-type: none">• percelen ≤ 300 m²: max. 80%, m.u.v. hoekpercelen 100%	<p>De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.</p> <p>Hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:</p> <ul style="list-style-type: none">• schending van de privacy, nl. indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is.• geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden haalt.• mobiliteit -en parkeeroverlast veroorzaakt door activiteiten die de verkeersleefbaarheid van de woonomgeving aantast

ARTIKEL 5 : CENTRUMZONE IN GESCHAKELDE TYPOLOGIE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none">• percelen > 300 m² : max. 50%. <p>2.3 bouwdiepte</p> <ul style="list-style-type: none">• Max. bouwdiepte, mits te voldoen aan de bepalingen onder 2.2<ul style="list-style-type: none">• op het gelijkvloers : max. 20 meter• op de verdieping : max. 15 meter, inclusief terrassen en andere constructies. <p>2.4 Bouwhoogte en dakvorm</p> <p>max. 2 bouwlagen, de dakvorm is vrij te bepalen.</p> <ul style="list-style-type: none">• hellend dak : een maximale kroonlijsthoogte van 7,00 meter en een maximale nokhoogte van 13,00 meter. Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat deze ondergeschikt zijn en het dakvlak primeert.• plat dak : een beperkte bijkomende bouwlaag onder een terugspringend gabariet van 45° <p>De kroonlijst, nokhoogte en dakvorm dient maximaal aan te sluiten met de aanpalende gebouwen indien koppelbouw / geschakelde bebouwing.</p> <p>2.5 wijziging van de perceelstructuur</p> <ul style="list-style-type: none">• Samenvoegen van de perceelsstructuren wordt toegestaan i.f.v. woonkwaliteit en verdichten onder de vorm van geschakelde bebouwing.• Splitsen van percelen om meerdere entiteiten is toegelaten onder de volgende modaliteiten:<ul style="list-style-type: none">• minimale perceelsgrootte:<ul style="list-style-type: none">○ min. 500 m² open bebouwing,○ min. 400 m² half-open bebouwing○ min. 250 m² aaneengesloten bebouwing	

ARTIKEL 5 : CENTRUMZONE IN GESCHAKELDE TYPOLOGIE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> • beantwoordend aan de omliggende typologie en afgestemd op de omgeving <p>2.6 terreinaanleg en afsluitingen</p> <p>De tuinzone is hoofdzakelijk bestemd voor groenaanleg Maximum 25% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden i.f.v. oprit, tuinpaden en terras, met een max. van 50% ter hoogte van de voortuinzone Deze verharding dient te bestaan uit waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of rechtstreeks te infiltreren in de ondergrond en te getuigen van kwaliteit.</p> <p>In de voortuinstrook zijn enkel de strikt noodzakelijke functionele verharding i.f.v. oprit en tuinpaden toegelaten en constructies met een maximale hoogte van 0,8 m.</p> <p>Op de zij-en achterkavelgrenzen (achter de voortuinstrook) zijn enkel afsluitingen toegelaten onder de vorm van duurzame materialen of van levende hagen, eventueel ondersteund door draad. Deze afsluitingen kunnen maximaal 2 meter hoog zijn. T.h.v de achter- en zijkavelgrenzen die palen aan of in directe relatie staan met het openbaar domein zijn enkel streekeigen hagen toegelaten, in ondergeschikte vorm eventueel ondersteund door paal en draad.</p> <p>Bij handelsfuncties, diensten of vrije beroepen dient duidelijk aangegeven te worden hoe het mobiliteitsaspect wordt georganiseerd. Toegang i.f.v. de activiteiten is per zaak beperkt tot maximaal één gecombineerde op-en afrit. Een vlotte bereikbaarheid dient steeds gewaarborgd te zijn.</p>	<p>te getuigen van kwaliteit: de inrichting van de verharding dient kwalitatief te zijn inzake vormgeving, relatie met de omgeving en esthetiek. Er dient bijgevolg een goede verhouding te worden nagestreefd tussen verharding en onverharde ruimte.</p> <p>Voortuinstrook: de bouwvrije strook tussen de voorbouwlijn en de rooilijn van de wegenis waarlangs het perceel ontsloten wordt</p> <p>Visueel gesloten afsluitingen uit niet-levende materialen t.h.v. de achter- en zijkavelgrenzen die palen aan of in directe relatie staan met het openbaar domein (zoals bv. houten afsluitingen) zijn bijgevolg niet toegelaten.</p>



ARTIKEL 5 : CENTRUMZONE IN GESCHAKELDE TYPOLOGIE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Op eigen terrein moet minimum 1 parkeerplaats per 50 m² handel- vloeroppervlakte ingericht te worden. Het stapelen van goederen in open lucht is verboden.</p> <p>2.7 afzonderlijke bijgebouwen - carports In de tuinen mogen bijgebouwen voorkomen onder volgende voor- waarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• te voldoen aan de maximale bebouwingspercentages cf. 2.2• een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40 m²• de afstand tot de zij- en achterperceelsgrenzen bedraagt minimum 1 meter, 0 meter bij akkoord van de aanpalende eigenaars.• minimum 1 meter t.o.v. de grens met het openbaar domein• de hoogte bedraagt maximaal 3,5 meter• de dakvorm is vrij <p>In de onbebouwde zijdelingse strook is een carport toegestaan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• te voldoen aan het maximaal bebouwingspercentage cfr. art. 2.2.• voorbouwlijn carport minimaal 1 meter achter de voorbouwlijn woning/hoofdgebouw• verplicht plat dak• minimaal 2 open zijdes waarvan de voorzijde open• een carport heeft een maximale oppervlakte van 21 m²• slechts toegestaan aan één zijde van de woning	

ARTIKEL 6: BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Het gebied heeft als hoofdfunctie landbouw.</p> <p>Bebouwing en/of verharding is niet toegelaten.</p> <p>2 inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Terreinophoging / terreinnivelleringsen welke een negatieve invloed hebben op het waterbergend vermogen zijn niet toegelaten.</p> <p>Specifieke bepalingen t.h.v. de Papelandbeek Langsheen de Papelandbeek ligt een erfdienstbaarheidszone van 5 m (vanaf de oeverrand) waar de volgende voorwaarden gelden : Langs de waterloop dient vanaf de oeverrand/ zijkant steeds een vijf meter brede strook vrij te blijven van elke verharding en bebouwing zodat de toegang tot de waterloop onder meer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterloop altijd is verzekerd. Beplanting i.f.v. natuurlijke oeveeraanplantingen en beplanting i.f.v. landschappelijke afwerking die de doorgang niet belemmeren zijn hier wel toegelaten.</p>	<p>De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie landbouw.</p> <p>De Papelandbeek vormt een onbevaarbare waterloop categorie 2.</p>



ARTIKEL 7: MULTIFUNCTIONELE BEDRIJVENZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemmingsvoorschriften</p> <p>Deze zone is bestemd i.f.v. (klein)handel en kleinschalige productie-, verwerkende- en/of dienstverlenende bedrijven die niet hinderlijk zijn voor de omgeving.</p> <p>Dit behelst eveneens alle noodzakelijke uitrustingen en voorzieningen i.f.v. de bedrijfsvoering.</p> <p>Autonome kleinhandelzaken worden per perceel beperkt tot max. 500 m² vloeroppervlakte.</p> <p> Aanduiding met 'groene inkleding' op het bestemmingsplan</p> <p>Een bufferzone van minimum 5 meter bestaande uit dichte en gesloten beplanting van laag-, middelhoog en hoogstammig streekeigen en functioneel groen dient te worden aangelegd het eerste plantseizoen na de uitvoering van de eerste omgevingsvergunning.</p> <p> Aanduiding overdrukzone i.f.v. behoud bouwvrij karakter : in deze overdrukzone geldt een verbod tot bebouwing, verharding, stapeling en terreinophoging.</p>	<p>De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie bedrijvigheid.</p> <p><i>Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Autohandelslint N32 Roeselare: Moorslede (Deputatie 22/11/2012) is bijkomend van toepassing.</i></p> <p><i>Onderhavige bestemmingszone valt onder de bepalingen van artikel 2: 'gebied met uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande autohandel (overdruk)'. Binnen deze bestemming is het oprichten van een nieuwe autohandelszaak niet toegestaan.</i></p> <p>Kleinhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten aan eindgebruikers. Met autonome kleinhandel worden bedrijven bedoeld met als hoofdactiviteit handel. De verkoopfunctie is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Door de vloeroppervlakte te beperken tot max. 500 m² worden grootschalige kleinhandelzaken geweerd. De max. grootorde van 500 m² beantwoordt aan de typologie van de huidige perceels-grootte - en configuratie.</p> <p>Deze overdrukzone valt binnen de afbakening van het signaalgebied binnen onderhavige bestemmingszone samen met overstromingsgevoelig gebied. Het bouwvrij karakter beantwoordt hier grotendeels aan het ontwikkelingsperspectief van het signaalgebied over de desbetreffende zone nl. geen bebouwing en geen ophoging.</p>

ARTIKEL 7: MULTIFUNCTIONELE BEDRIJVENZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2 inrichtingsvoorschriften</p> <p>2.1 inplanting</p> <ul style="list-style-type: none">• Afstand tot de rooilijn: minimum 8 meter; Voor de percelen t.h.v. de N32 dient de plaatsing tevens te voldoen aan de de richtlijnen uit het advies van de betrokken wegbeheerder.• Afstand tot de overige kavelgrenzen : minimum 4 meter en op minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw <p>2.2 terreinbezetting</p> <ul style="list-style-type: none">• max. terreinbezetting voor de percelen ter hoogte van de Meensesteenweg: 50%• max. terreinbezetting voor de percelen in tweede orde: 20% <p>2.3 bouwhoogte en dakvorm</p> <p>De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 10 meter, beperkte afwijkingen zijn toegestaan indien dit omwille van milieutechnische eisen vereist is. De dakvorm is vrij te bepalen.</p> <p>2.4 terreinaanleg en afsluitingen</p> <ul style="list-style-type: none">• De niet-bebouwde delen kunnen ingericht te worden als parking, inrit, laad-en losplaatsen, tuin- en groenzones.• opslag is enkel toegelaten in de bouwzone, dus niet in de bouwvrije zones.• Minimum dient 20% van de niet-bebouwde ruimte aangelegd te worden met laag- en hoogstammige beplanting. Een beplantingsplan dient als informatief document bij de omgevingsaanvraag gevoegd te worden;	<p>de terreinbezetting voor de percelen t.h.v. de Menensteenweg bedraagt max. 44%.</p> <p>opslag is bijgevolg ook niet toegelaten in de specifieke overdrukzone i.f.v. behoud bouwvrij karakter.</p>

ARTIKEL 7: MULTIFUNCTIONELE BEDRIJVENZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> • Het parkeren en laden/lossen dient op eigen terrein te gebeuren. De parking dient hierbij een groene aankleding te krijgen. Een circulatieplan als informatief document dient gevoegd te worden bij de omgevingsaanvraag. De inrichting van de parkeerplaatsen haaks op de rooilijn is niet toegelaten. • De verhardingen dienen te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. Uitzonderingen zijn enkel toegelaten i.f.v. milieu -en/of technische redenen. Uitzondering zijn evenwel niet toegelaten voor ontwikkelingen in 2e orde. • Het aantal toegangen tot het terrein wordt beperkt. Deze is beperkt tot één per individueel bedrijf onder de vorm van <ul style="list-style-type: none"> • één gebundelde in- en uitrit of • één inrit en één uitrit •  Aanduiding met 'groene inkleding' op het bestemmingsplan: Een bufferzone van minimum 5 meter bestaande uit dichte en gesloten beplanting van laag-, middelhoog en hoogstammig streekeigen en functioneel groen dient te worden aangelegd het eerste plantseizoen na de uitvoering van de eerste omgevingsvergunning. •  Specifieke bepalingen t.h.v. de rooilijn (specifieke deelzone) Teneinde de beeld- en belevingskwaliteit van de steenweg op te waarderen dient elke ingreep zichtbaar vanaf deze weg te getuigen van kwaliteit. Specifieke aandacht dient besteed te worden aan de onbebouwde ruimte ter hoogte van de invalsweg. Een haag bestaande uit streekeigen beplanting dient aangeplant te worden t.h.v. de rooilijn. Max. 60% van deze deelzone kan verhard worden. De onbebouwde niet-verharde ruimte dient te worden aangelegd met streekeigen beplanting, deskundig aangelegd en gehandhaafd. 	<p>Met parkeren haaks op de rooilijn worden parkeerplaatsen bedoeld die direct toegankelijk zijn van op het openbaar domein. De parkeerplaatsen dienen zodanig ingeplant te worden dat ze enkel toegankelijk zijn via de in/uitrit van de handelszaak..</p> <p>specifieke deelzone : valt samen met de voortuinzone.</p>

ARTIKEL 7: MULTIFUNCTIONELE BEDRIJVENZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.5 Afsluitingen Afsluitingen en poorten op de rooilijn zijn maximum 1,80m hoog. Afsluitingen ter hoogte van een waterloop dienen te voldoen aan de specifieke inrichtingsvoorwaarden/wetgeving omtrent dergelijke waterlopen.</p> <p>2.6 Publiciteit Naamaanduiding en logo zijn enkel toegestaan voor zover aangebracht hetzij parallel aan de gevel, hetzij aan de afsluiting op de rooilijn, hetzij door een tekstpaneel dwars op de openbare weg. Naamaanduiding en logo mag slechts één maal worden aangegeven. De ingenomen oppervlakte bedraagt maximum 4m². Publiciteit en lichtbakken zijn niet toegestaan. Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.</p> <p>2.7 zorgvuldig ruimtegebruik Voor nieuwe ontwikkelingen onder de vorm van nieuwbouw en/of herbouw dienen de principes van overstromingsvrij bouwen te worden toegepast. Zie algemene voorschriften, art. 0.5</p>	

ARTIKEL 8: OPENBARE GROENZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>De openbare groenzone is specifiek bestemd als een groene open ruimte in zowel een bebouwde als landschappelijke context, geschikt voor meervoudig recreatief gebruik voor verschillende bewoners- en leeftijdsgroepen.</p> <p>Deze zone is ook bestemd voor waterberging en afvoer van het oppervlaktewater en alle bij de waterloop horende infrastructuur en vrije ruimten.</p> <p>Ter hoogte van de specifieke aanduiding 'zone voor waterloop', indicatief aangeduid op het bestemmingsplan, wordt de loop van de Heulebeek / Papelandbeek maximaal behouden en indien nodig hersteld en/of aangepast.</p> <p>Binnen de openbare groenzone zijn kwalitatieve aanknopingen met zachte verkeersassen, zijnde fiets- en voetgangersverbindingen, evenals de nodige voorzieningen in functie van de zwakke weggebruiker toegelaten.</p> <p>Het tracé 'aanduiding trage wegenis' welke is weergegeven op het bestemmingsplan, betreft een indicatieve aanduiding. Verschuivingen, aanpassingen en bijkomende verbindingen zijn toegelaten.</p> <p>➔ tracé i.f.v. ontsluiting (indicatief) : het tracé is bestemd i.f.v. de ontsluiting van de aanpalende gronden. Deze aanduiding is indicatief, een maximale asverschuiving van 5 meter is hierbij toegelaten.</p>	<p>De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie overig groen. Recreatief gebruik voor verschillende bewoners- en leeftijdsgroepen, o.a. :</p> <ul style="list-style-type: none">• publiek recreatief groen, zowel lage, middelhoge, als hoogstammige beplanting• kleinschalige verharding i.f.v. recreatieve constructies en recreatieve en functionele verbindingen• recreatieve constructies onder de vorm van parkmeubilair, speeltoestellen, sport- en spelinfrastructuur. <p>Onder infrastructuur en vrije ruimten bij een waterloop wordt onder andere verstaan: oevers, dijken, taluds, duikers, overwelvingen, beplantingen, onderhoudsstroken, dienstwegen, paden voor voetgangers en fietsers, pompen en meetinstallaties.</p> <p>Om de zone toegankelijk te maken voor voetgangers en fietsers en om doorsteken en functionele en recreatieve bewegingsrelaties te creëren, zijn er verbindingen mogelijk voor langzaam verkeer. Het tracé van de nieuwe fiets- en voetgangersweg is nog niet nader bepaald. Met 'indicatief' wordt bedoeld dat de aanduiding symbolisch is en geen betrekking heeft op het aantal en de lengte van de verbindingen. De ontsluiting wordt indicatief aangeduid en kan verschuiven en/of bijkomende vertakkingen vertonen t.o.v. de aanduiding op het bestemmingsplan.</p> <p>Het tracé 'aanduiding trage wegenis' welke momenteel werd weergegeven op het bestemmingsplan heeft betrekking op de bestaande verbindingen voor het langzame verkeer.</p> <p>Deze aanduiding heeft betrekking op een mogelijke ontsluiting van de alleenstaande woning in achterliggende orde, t.h.v. het eindpunt Mandellaan asverschuiving van 5 meter : in beide richtingen.</p>

ARTIKEL 8: OPENBARE GROENZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2 inrichting</p> <p>Binnen deze zone is geen bebouwing toegelaten behoudens beperkte constructies verwant aan de hoofdbestemming i.f.v. recreatie en sport. Het behoud van het groene karakter van het gebied dient voorop te staan.</p> <p>Verharding moet beperkt worden en in functie staan van de recreatieve functie en de functionele verbindingen voor langzaam verkeer en i.f.v. de mogelijke ontsluiting van de woning t.h.v. eindpunt Mandellaan.</p> <p>De waterafvoer alsook de natuurlijke ontwikkeling van de waterlopen dient maximaal verzekerd te worden.</p> <p>De inrichting van de zone is gericht op het behoud of het versterken van de natuurlijke beekkenmerken met beekbegeleidende oeverstroken waarin de natuurlijke vegetatie kan ontwikkelen.</p> <p>Plaatselijke overwelvingen zijn enkel toegestaan in functie van toegang en paden.</p> <p>Verhardingen moeten, waar technisch mogelijk, worden aangelegd in waterdoorlatende materialen behoudens indien dit omwille van milieu-technische of mechanische redenen vereist is. Afwijkingen zijn tevens toegestaan in functie van toegankelijkheid. Voorwaarde hierbij is dat de afwatering en infiltratie op eigen terrein geschiedt.</p> <ul style="list-style-type: none">• Specifieke bepalingen t.h.v. de Papelandbeek / Heulebeek <p>Langsheen de waterloop ligt een erfdienstbaarheidszone van 5 m (vanaf de oeverrand) waar de volgende voorwaarden gelden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Langs de waterloop dient vanaf de oeverrand/zijkant steeds een vijf meter brede strook vrij te blijven van elke verharding	<p>De Papelandbeek / Heulebeek vormt een onbevaarbare waterloop categorie 2</p>

ARTIKEL 8: OPENBARE GROENZONE

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

en bebouwing zodat de toegang tot de waterloop onder meer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterloop altijd is verzekerd. Bepanting i.f.v. natuurlijke oeveraanplantingen en bepanting i.f.v. landschappelijke afwerking die de doorgang niet belemmeren zijn hier wel toegelaten.

- (Tijdelijke) opslag is niet toegelaten.
- Ophogingen zijn niet toegelaten, bewerkingen van de grond is slechts toegelaten vanop een afstand van 1 meter vanaf de taludinsteek van de waterloop.
- Afrasteringen dienen geplaatst te worden op
 - in de langsinrichting op 1 meter landinwaards vanaf de taludinsteek van de waterloop, met een max. hoogte van 1,5 meter of op 5 meter landinwaards vanaf de taludinsteek van de waterloop;
 - in de dwarsrichting dient de 5 meter vrije doorgang gewaarborgd te blijven, dit door middel van een opening of poort met een minimum breedte van 4 meter.

TOELICHTEND

toelichting en visie

ARTIKEL 9: PROJECTZONE T.H.V. HET VOORMALIG ZWEMBAD

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>De gronden zijn bestemd voor het wonen en alle functies die het wonen en de ontwikkeling van het centrumgebied niet hinderen. Daarnaast zijn openbare en private gemeenschapsvoorzieningen, onderwijs, functies kaderend binnen de gemeentelijke taakstelling en voorzieningen van openbaar nut met alle daarbij horende infrastructuur toegelaten.</p> <p>▲- aanduiding : Voor het patrimonium, specifiek aangeduid als ‘te behouden erfgoed’, is de volgende bepalingen van toepassing: Het kapelletje kan, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden, wel gerenoveerd en verbouwd, waarbij steeds het authentieke karakter gerespecteerd dient te worden.</p> <p>2 inrichting</p> <p>De zone moet zo ingericht worden dat deze zich op een kwalitatieve en contextuele wijze inpast in de omgeving. De realisatie van de projectsite dient als één architecturaal samenhangend geheel benaderd te worden, zowel wat betreft architecturale verschijningsvorm en omgevingsaanleg.</p> <p>In de projectzone moet er bij het ontwikkelen van de site een vlotte en veilige toegang tot de school blijven bestaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • inplanting <p>De inplanting moet op een ruimtelijk verantwoorde manier gebeuren, zowel ten opzichte van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het straatbeeld • de achterliggende groenzone <p>Het project dient een stedenbouwkundige en architecturale meerwaarde te genereren t.a.v. het openbaar domein t.h.v. de Ledegemstraat en de Guido Gezellelaan.</p>	<p>De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.</p> <p>functies die het wonen niet hinderen: diensten, handel, kantoren,...</p> <p>Binnen de bestemmingszone situeert zich het kapelletje (Statie II Grote Ommegang). Met betrekking tot de evaluatie van het bouwkundig erfgoed wordt binnen het gemeentelijk kader 3 categorieën gehanteerd waarbij het kapelletje als A werd gecategoriseerd. De voorschriften m.b.t. dit erfgoed zijn conform de voorziene evaluatie, nl. ‘te behouden erfgoed’.</p> <p>referentiebeelden : recent project hoek Ledegemstraat - Kleppestraat (residentie Ter Klippe) naar verschijningsvorm, gabariet, inkleding onbebouwde ruimte,</p> 

ARTIKEL 9: PROJECTZONE T.H.V. HET VOORMALIG ZWEMBAD

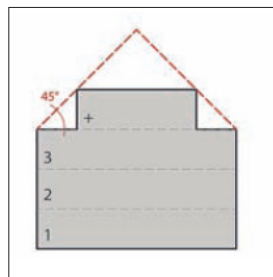
VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- max. aantal bouwlagen:
 - max. drie bouwlagen, eventueel afgewerkt met een hellend dak.
- dakvorm: de dakvorm is vrij. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, bedraagt de maximale hellingsgraad 45°.
 - Bij hellende daken zijn enkel inpandige terrassen (loggia's) toegelaten en dient een volwaardig dakprofiel te worden uitgewerkt (geen afgeknot dakprofiel). Max. 1 bouwlaag i.f.v. leefruimtes in het dakvolume is toegelaten.
 - Indien een plat dak: boven de hierboven bepaalde aantal bouwlagen, is een beperkte bijkomende bouwlaag toegelaten onder een gabarietlijn van 45°.
- Max. kroonlijst - en nokhoogte :
 - hellend dak : max. kroonlijsthoogte 10,5 meter / max. nokhoogte 14 meter
 - plat dak : max. kroonlijsthoogte 10,5 meter / de vierde bouwlaag binnen het gabariet heeft een max. kroonlijsthoogte (= nokhoogte) van 14 meter
- Aansluiting met aanpalende bebouwing
Aansluitingen met bestaande, aanpalende gebouwen dienen op een harmonieuze en esthetische manier te gebeuren.
- materiaalgebruik
De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn.
De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen. Tussen de bouwdelen onderling dient een harmonie in de materiaal- en kleurkeuzes te bestaan.

TOELICHTEND

toelichting en visie



Volwaardig dakprofiel: afgeknotte daken zijn niet toegelaten bij hellend dakprofiel

Elke nieuwbouw, grondige verbouwing, uitbreiding of vernieuwbouw moet op elk ogenblik een afgewerkt stedenbouwkundige en architectonische oplossing geven aan de betrokken straatwand.

ARTIKEL 9: PROJECTZONE T.H.V. HET VOORMALIG ZWEMBAD

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> • inrichting van de niet - bebouwde ruimte <ul style="list-style-type: none"> • Bij de inrichting moet worden gestreefd naar een samenhangend geheel i.f.v. een functioneel gebruik binnen een groene entiteit. Hierbij moet ook bijzondere aandacht besteed worden aan het integreren van de zone in de omgeving, zowel naar het straatbeeld t.h.v. de Ledegemstraat als in het bijzonder naar de achterliggende openbare groenzone. • De verhardingen binnen de niet-bebouwde ruimte moeten minimaal aan volgende eisen voldoen: <ul style="list-style-type: none"> ◦ enkel waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering is toegelaten, behoudens indien dit omwille van milieutechnische of mechanische redenen vereist is. Afwijkingen zijn tevens toegestaan i.f.v. toegankelijkheid. • parkeren De nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de eigen gegenereerde parkeerbehoefte. Daarnaast moet er gestreefd worden naar een maximaal behoud van de bestaande openbare parkeerplaatsen. • inrichtingsstudie: <ul style="list-style-type: none"> • Er dient een inrichtingsstudie opgemaakt te worden wanneer een aanvraag tot omgevingsvergunning voor een bouwproject wordt ingediend. • Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid met de omgeving. Het dient duidelijk te maken dat het project een kwalitatieve versterking betekent voor het woon- en omliggende weefsel, dat het zich kwalitatief en zonder noemenswaardige hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende 	<p>Voor paden, toegangen, terrassen e.a. die vaak gebruikt worden door ouderen of door mensen met een fysieke beperking, dient de keuze van materialen afgestemd te worden op deze gebruikers.</p>

ARTIKEL 9: PROJECTZONE T.H.V. HET VOORMALIG ZWEMBAD

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>percelen, integreert in de omgeving en dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door het project niet in gedrang komt.</p> <ul style="list-style-type: none">• Deze inrichtingsstudie omvat tevens een mobiliteitscreening om de exacte parkeerbehoefte te bepalen.• De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde lay-out (ontsluiting, bebouwing, verharding, afscheidingen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en materiaalkeuze) van de volledige zone grafisch, vergezeld van een toelichting weer te geven.	

ARTIKEL 10: ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemmings - en inrichtingsvoorschriften</p> <p>Zone voor wegen, paden, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, pleinen, groenzones en hun infrastructures.</p> <p>De ontwerp uitgangspunten zijn zoveel mogelijk in functie van een optimale afstemming tussen gemengd verkeer en zwakke weggebruiker.</p> <p>T.h.v. de deelzone 'openbare wegenis type trage wegen' dient de wegenis maximaal ingericht te worden i.f.v. plaatselijk verkeer en niet-gemotoriseerd verkeer.</p>	<p>De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.</p> <p>hun infrastructures: zoals ondergrondse- en bovengrondse nutsleidingen, verlichting, straatmeubilair, kunstwerken, groenaanplantingen, ondergrondse constructies en nutsgebouwen - voorzieningen.</p> <p>Deelzone openbare wegenis type trage wegen : het betreft bestaande doorsteken binnen het bebouwd weefsel, welke momenteel ingericht zijn i.f.v. voetgangers en fietsers. Deze doorsteken hebben vnl. een functioneel karakter.</p>

ART. 11 : ZONE I.F.V. PARKING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor parking en de daarbij horende nutsinfrastructuur en vrije ruimten.</p> <p>Nabestemming : wanneer het parkeren verplaatst of anders georganiseerd wordt, kan deze zone toegevoegd worden aan art. 4 waarna de bepalingen voor art. 4 van kracht worden. De nabestemming gaat in op het ogenblik dat er een aanvraag tot omgevingsvergunning wordt ingediend om deze nabestemming te realiseren.</p> <p>2 Inrichting</p> <p>De zone mag worden verhard en ingericht in functie van wegvakken, parkeerstroken, fiets- en voetpaden en andere noodzakelijke elementen voor het verkeer.</p> <p>De ontsluiting van de parking dient georganiseerd te worden via de Kleppestraat. Het aantal toegangen tot het terrein wordt beperkt. Deze is beperkt tot één onder de vorm van</p> <ul style="list-style-type: none">• één gebundelde in- en uitrit of• één inrit en één uitrit <p>Signalisatie, verlichting en straatmeubilair zijn eveneens toegelaten voor zover ze kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de gebruikers niet hinderen. Voor zover de vrije ruimte dit toelaat, moet de parking worden voorzien van groenelementen. Minimaal dienen de bestaande groenelementen te worden behouden en/of te worden gecompenseerd.</p> <p>De parkeeraccommodatie moet open zijn. Het oprichten van garageboxen is niet toegestaan.</p>	<p>De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.</p> <p>De bestaande parkings dienen gehandhaafd te blijven i.f.v. de handelszaak / feestzaal aan de overzijde van de straat. Deze verplichting vervalt wanneer duidelijk kan aangetoond worden dat deze laatste een andere invulling krijgt en/of wanneer het parkeren i.f.v. deze handelszaak/feestzaal anders georganiseerd zal worden, waardoor de parkings voor beide zaken niet meer noodzakelijk blijkt.</p> <p>de bestaande groenelementen : hiermee worden o.a. de bestaande hoogstambomen parallel met de perceelsgrens t.h.v. de Kleppestraat bedoeld en de haagstructuren langsheen de andere perceelsgrenzen.</p>

ART. 11 : ZONE I.F.V. PARKING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Bij herinrichting dienen de verhardingen van de eigenlijke parkeervakken te bestaan uit kleinschalig en maximaal waterdoorlatend materiaal op waterdoorlatende fundering en dient min. 10% van het terrein te worden ingericht met groenvoorzieningen.</p> <p>Afsluitingen zijn enkel toegelaten onder de vorm van duurzame materialen of van levende hagen, eventueel ondersteund door draad. Draadafsluiting in combinatie met hoogstambomen zijn eveneens toegelaten.</p> <p>Deze afsluitingen kunnen maximaal 2 meter hoog zijn. Visueel gesloten afsluitingen die palen aan of in directe relatie staan met het openbaar domein zijn niet toegelaten.</p>	

ART. 12 : GEMENGD WOON-WERKWEEFSEL

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd i.f.v. aan het wonen verwante functies en activiteiten zoals vrije beroepen, diensten, horeca, kantoren en detailhandel <u>en</u> kleinschalige productie-, verwerkende- en/of dienstverlenende bedrijven die niet hinderlijk zijn voor de omgeving. Dit behelst eveneens alle noodzakelijke uitrustingen en voorzieningen i.f.v. de bedrijfsvoering.</p> <p>Aan deze activiteiten en functies gekoppeld is het volgende eveneens toegelaten :</p> <ul style="list-style-type: none">• wonen, waarbij als woonvormen bedrijfswoningen en meergezinswoningen zijn toegelaten. Er kunnen evenwel geen vrijstaande woonentiteiten opgericht worden.• toegang tot achterliggende gronden <p>Enkel de activiteiten en voorzieningen zijn toegelaten op maat van en inpasbaar in de omgeving en moeten een lokaal karakter en een beperkt mobiliteitsprofiel hebben.</p> <p>2 inrichting</p> <p>2.1 Algemene bepalingen</p> <p>Indien binnen onderhavige zone woonfuncties worden gerealiseerd, dient voldoende aandacht besteed aan de woonkwaliteit van elke woon-eenheid.</p> <p>2.2 plaatsing van de hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none">• Plaatsing t.o.v. de rooilijn: minimum 5 meter, waarbij de inplanting van de aanpalende gebouwen richtinggevend is.	<p>Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'.</p> <p>Het RUP voorziet op deze locatie in de mogelijkheid een heroriëntatie van de huidige KMO-zone t.h.v. de Kleppestraat naar een ontwikkeling van een eerder gemengd kernproject met een menging van kernondersteunende functies en wonen. Deze zone biedt door zijn ligging de mogelijkheid om zowel handel, diensten, bedrijvigheid,... telkens met een kleinschalig karakter, alsook wonen te huisvesten.</p> <p>Aanvullend kan op het volume i.f.v. ondersteunende functies op lokaal niveau, bijkomende bebouwing voorzien in functie van een bedrijfswoning en/ of meergezinswoningen Bv. bedrijvigheid met daarboven bedrijfswoning, handel met daarboven 2 appartementen,...)</p>

ART. 12 : GEMENGD WOON-WERKWEEFSEL

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none">• Afstand tot de overige kavelgrenzen : minimum 4 meter en op minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw indien zonegrens. <p>2.3 bebouwingspercentage Het bebouwingspercentage wordt gerekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen. max. bebouwingspercentage : max. 60%</p> <p>2.4 bouwdiepte De bouwdiepte is vrij, mits te voldoen aan de bepalingen onder 2.2 en 2.3. en dient met het aanpalende gebouw een architecturale eenheid te vormen en te voldoen aan de goede plaatselijke ordening.</p> <p>2.5 Bouwhoogte en dakvorm</p> <p>max. 2 bouwlagen, de dakvorm is vrij te bepalen.</p> <ul style="list-style-type: none">• hellend dak : een maximale kroonlijsthoogte van 7,00 meter en een maximale nokhoogte van 13,00 meter. Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat deze ondergeschikt zijn en het dakvlak primeert.• plat dak : een beperkte bijkomende bouwlaag onder een terugspringend gabariet van 45° <p>De kroonlijst, nokhoogte en dakvorm dient maximaal aan te sluiten met de aanpalende gebouwen indien koppelbouw / geschakelde bebouwing.</p> <p>2.6 terreinaanleg en afsluitingen</p> <ul style="list-style-type: none">• De niet-bebouwde delen kunnen ingericht te worden als parking, inrit, laad-en losplaatsen, tuin- en groenzones.	<p>de oppervlakte van het perceel buiten de plancontour wordt niet meegerekend.</p> <p>Het bedrijf Vanackere heeft een huidige terreinbezetting van ± 50%</p> <p>goede plaatselijke ordening: de dimensionering mag ondermeer geen duidelijk aantoonbare hinder veroorzaken voor de aanpalenden (naar lichtinval, slagschaduw, visuele hinder,...)</p>

ART. 12 : GEMENGD WOON-WERKWEEFSEL

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none">• Opslag in open lucht is niet toegelaten. Opslag van goederen dient maximaal binnen de gebouwen georganiseerd.• Minimum dient 20% van de niet-bebouwde ruimte aangelegd te worden met laag- en hoogstammige beplanting. Een beplantingsplan dient als informatief document bij de omgevingsaanvraag gevoegd te worden;• Parkeren en ontsluiting<ul style="list-style-type: none">• Het parkeren en laden/lossen dient op eigen terrein te gebeuren.• Het parkeren wordt maximaal gebundeld, boven -en/of ondergronds. Bovengronds parkeren dient hierbij een groene aankleding te krijgen. Een circulatieplan als informatief document dient gevoegd te worden bij de omgevingsaanvraag. De inrichting van de parkeerplaatsen haaks op de rooilijn is niet toegelaten.• Bij handelsfuncties, diensten of vrije beroepen dient duidelijk aangegeven te worden hoe het mobiliteitsaspect wordt georganiseerd. Een vlotte bereikbaarheid dient steeds gewaarborgd te zijn. Op eigen terrein moet minimum 1 parkeerplaats per 50 m² handel vloeroppervlakte ingericht te worden.• Het aantal toegangen tot het terrein wordt beperkt. Deze is beperkt tot één per individueel bedrijf onder de vorm van<ul style="list-style-type: none">◦ één gebundelde in- en uitrit of◦ één inrit en één uitrit• De verhardingen dienen te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. Uitzonderingen zijn enkel toegelaten i.f.v. milieu -en/of technische redenen.• Specifieke bepalingen t.h.v. de rooilijn Teneinde de beeld- en belevingskwaliteit van de Kleppestraat op te waarderen dient elke ingreep zichtbaar vanaf deze weg te getuigen van kwaliteit. Specifieke aandacht dient besteed te worden aan de onbebouwde ruimte ter hoogte van de weg. Een haag bestaande uit streekeigen beplanting dient aangeplant te	<p>Met parkeren haaks op de rooilijn worden parkeerplaatsen bedoeld die direct toegankelijk zijn van op het openbaar domein. De parkeerplaatsen dienen zodanig ingeplant te worden dat ze enkel toegankelijk zijn via de in/uitrit van de zaak.</p>

ART. 12 : GEMENGD WOON-WERKWEEFSEL

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>worden t.h.v. de rooilijn. Max. 60% van deze deelzone kan verhard worden. De onbebouwde niet-verharde ruimte dient te worden aangelegd met streekeigen beplanting, deskundig aangelegd en gehandhaafd.</p> <p>• Afsluitingen Afsluitingen zijn enkel toegelaten onder de vorm van duurzame materialen of van levende hagen, eventueel ondersteund door draad. Deze afsluitingen kunnen maximaal 2 meter hoog zijn. Visueel gesloten afsluitingen die palen aan het openbaar domein zijn niet toegelaten.</p>	