

**PROVINCIE  
GEMEENTE**

**OOST-VLAANDEREN  
DE PINTE**

**ONTWERP**

**R.U.P. CENTRUMBOCHT**

**OPDRACHTGEVEND BESTUUR**

**GEMEENTEBESTUUR DE PINTE**



**ARCHITECTENBUREAU VAN ACKER & PARTNERS**

Afdeling Stedenbouw & Ruimtelijke Planning

Ir. arch. B. Van Acker

planoloog

Arch. L. Scheerder

stedenbouwkundige

Arch. L. Verbanck

stedenbouwkundige

Congreslaan 36, 9000 Gent | Tel. 09 222 23 45 | Fax 09 221 34 56 | email: [info@avapartners.be](mailto:info@avapartners.be)

## **DEEL 2 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

datum
16/03/2017: Plenaire vergadering voorontwerp
28/04/2017: opmaak ontwerp
01/06/2017: aanvullingen na bespreking
10/07/2017: aanpassen parkings Plantsoendienst
27/10/2017: aanvulling conform de mer-screening

dossier	Datum	wijzigingen ontwerp
2028_01	06/06/2018	Aanpassingen na advies van de Gecoro na de behandeling van de bezwaarschriften

### Initiatiefnemer

Gemeentebestuur De Pinte  
Koning Albertlaan 1  
9840 De Pinte

### Opdrachthouder

Architectenbureau Van Acker & Partners  
Congreslaan 36  
9000 Gent

## **RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN CENTRUMBOCHT**

Gezien en voorlopige vaststelling door de gemeenteraad in vergadering van 27 november 2017.

Dhr. Wim Vanbiervliet

De Secretaris

De Voorzitter

---

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat het plan en de bijhorende bestemmingsvoorschriften ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 08 december 2017 tot en met 06 februari 2018.

Mevr. Hilde Claeys

De Secretaris

De Burgemeester

---

Gezien en definitieve vaststelling door de gemeenteraad in vergadering van

Dhr. Wim Vanbiervliet

De Secretaris

De Voorzitter

---



# RUP CENTRUMBOCHT

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

### INHOUD

Algemene verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften voor de zoneringen

Categorie 1 'Wonen' - subcategorie woongebied

- Art. 1 Woonzone met gemengde bebouwing
- Art. 2 Woonzone voor één- en meergezinswoningen
- Art. 3 Zone voor wonen in een parkomgeving
- Art. 4 Centrumzone
- Art. 5 Zone voor projectontwikkeling

Categorie 2 'Bedrijvigheid'

- Art. 6 Zone voor lokale handel

Categorie 6 'Overig groen'

- Art. 7.1 Parkzone
- Art. 7.2 Groenzone

Categorie 8 'Lijninfrastructuur'

- Art. 8 Zone voor openbaar domein
- Art. 9 Zone voor fiets- en voetpaden
- Art. 10 Waterloop

Categorie 9 'Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'

- Art. 11 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- Art. 12 Gemengde zone voor sport, gemeenschapsdiensten
- Art. 13 Zone Hof te Groene Walle

## ALGEMENE VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van goede plaatselijke ordening.

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften bestaan uit zones met artikelnummers die de vertaling zijn van de inhoudelijke opties. De inhoudelijke invulling van deze zones en aanduidingen steunt op de visie en de krachtlijnen die voor de ruimtelijke ontwikkelingen van het gebied zijn uitgewerkt. De stedenbouwkundige voorschriften evenals het grafisch plan hebben een verordenende kracht. Het bijhorende grafisch plan is opgemaakt op basis van grafische kadastrale gegevens en is dus benaderend. Alvorens tot de verwezenlijking van dit plan en zones over te gaan, zullen terreinmetingen de verdere onmisbare gegevens verstrekken.

De beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag gebeurt op basis van criteria zoals zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsvolle aanleg, verantwoord duurzaam materiaalgebruik...

### **0.1 Bestaande constructies**

Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, verhardingen en andere elementen die in hoofdzaak regelmatig werden vergund, kunnen wat betreft de plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven en verbouwd worden met behoud van deze afmetingen, inplanting of bezettingsgraad, voor zover ze geen hinder genereren t.o.v. de omgeving.

Het gebouw/constructie dat geheel of gedeeltelijk is vernield of beschadigd door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar en waarbij het gebouw/constructie voor de vernieling of beschadiging niet verkrot was en dat ofwel volgens het bevolkingsregister in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging bewoond werd of uitgebaat werd, mag herbouwd worden ook wat betreft de numeriek afstanden t.o.v. de perceelsgrenzen.

### **0.2 Hoofd- en nevenbestemmingen**

Alle hoofdbestemmingen van de zones zijn voorgesteld op het bestemmingsplan. Mogelijke nevenbestemmingen werden opgenomen in de rubriek stedenbouwkundige voorschriften.

De nevenbestemmingen zijn alleen toegestaan wanneer de hoofdbestemming op het perceel reeds gerealiseerd is of indien ze samen met de hoofdbestemmingen gerealiseerd worden.

### **0.3 Inplanting van de gebouwen**

De specifieke voorschriften voor de inplantingen van de gebouwen in de verscheidene zoneringen worden in de stedenbouwkundige voorschriften bepaald.

Constructies: de constructies moeten in harmonie zijn met het straatbeeld. Bij het aanbouwen aan een bestaand gebouw dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Dit betreft o.a. de dakhelling, de materialen, de afwerking van de scheidingsmuren, het gebouwenvolume, de verhoudingen. Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in het RUP mag de nieuwe constructie afwijken van de zonevoorschriften om een harmonische overgang mogelijk te maken. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt waarbij de overgangen tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg (esthetisch en duurzaam) moeten worden uitgewerkt.

Bij structurele renovaties, herbouw en nieuwbouw dient rekening gehouden te worden met een compacte bebouwingswijze en een optimale zonneoriëntatie van de bebouwing en daken ten einde passieve zonne-energiewinsten te maximaliseren.

### **0.4 Terreinbezetting/woondichtheden**

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent (%) of in m<sup>2</sup> van het perceel gelegen binnen de betreffende zone.

Aan te leggen hectares/m<sup>2</sup>/% zijn inclusief de oppervlaktes voor infrastructuur (wegen, parkings, ...) en privaat groen, maar exclusief de oppervlaktes voor publiek groen of aanverwanten (grote open ruimten, parken, recreatiegebieden, stadsbossen, stedelijke landbouw, andere groengebieden die geen private tuinfunctie hebben).

De vermelde woondichtheden worden telkens bepaald voor de volledige betreffende zone.

### **0.5 Bouwvolume**

Het toegelaten bouwvolume wordt aangegeven door een combinatie van dakvormen, maximum aantal bouwlagen, bouwdiepten en bouwhoogten.

De hoogte, diepte en dakvorm van hoofd- en bijgebouwen moet in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en/of omgeving. Desbetreffend kan niet gerefereerd worden naar bestaande bouwdiepten en/of bouwhoogten, die niet in overeenstemming zijn met of storend zijn voor de omgeving.

### **0.6 Bouwhoogte**

- De maximale bouwhoogte wordt bepaald voor de kroonlijsthoogte en de nokhoogte met uitzondering van de uitbouwen zoals voor technische ruimten en voor schouwkanalen. Deze dienen geplaatst te worden binnen een hoek van 45° gemeten en een hoogte van 80cm vanaf de bovenste dakafwerking.
- De kroonlijsthoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenkant van de kroonlijst (=de snijlijn van de gevel en het dakvlak).
- De nokhoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenzijde van de dakconstructie.
- Afgeknotte daken worden toegelaten.
- De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf de vloerplas van het gebouw. De vloerplas van het gebouw kan niet hoger liggen dan 0.35m boven het peil van de as van de aanpalende straat.
- De hoogte wordt uitgedrukt in meter.

### **0.7 Nutsvoorzieningen**

Voorzieningen behorende tot de normale uitrusting van het gebied zoals elektriciteits- en gascabines, nutsleidingen etc. mogen binnen elke zone voorzien worden mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in hun omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreininname) beperkt blijft.

Voorzieningen in functie van hernieuwbare energie kunnen in elke zone ingeplant worden, mits ruimtelijk verantwoord. (= passend in het straatbeeld en niet hinderlijk voor de (woon)omgeving)

### **0.8 Gemeenschapsvoorzieningen**

Gemeenschapsvoorzieningen die nodig/nuttig zijn voor het functioneren van het gebied zijn toegelaten in elke bebouwbare zone op voorwaarde dat ze kleinschalig zijn en geïntegreerd worden in de projectontwikkeling voor die zone.

### **0.9 Technische installaties**

Alle technische installaties moeten zoveel als mogelijk binnen het volume van de gebouwen ondergebracht worden. Indien dit niet mogelijk is, moeten deze zo beperkt mogelijk gehouden worden en zorgvuldig ingepast worden in het architecturaal concept.

Een technisch verdiep bovenop het toegelaten aantal bouwlagen is mogelijk binnen de 45°regel en voor zover de hoogte en de omvang beperkt worden en enkel dienen voor het onderbrengen van technische installaties.

### **0.10 Inrichtingsstudies**

Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.

De inrichtingsstudie moet opgemaakt worden voor de volledige zone. Via deze studie wordt vermeden dat een gedeeltelijke invulling van de zone een latere verdere ontwikkeling zou hypothekeren.

Latere vergunningsaanvragen binnen dezelfde zonering kunnen vergezeld worden van een inrichtingsstudie die afwijkt van de vroeger ingediende studie, maar waarin in ieder geval rekening gehouden wordt met de reeds verleende vergunningen, attesten en de reeds gerealiseerde elementen binnen het gebied.

Voor kleine werken die niet relevant zijn voor de globale projectontwikkeling geldt deze verplichting niet.

Een inrichtingsstudie van een projectzone omvat minstens de volgende algemene aspecten en afwegingscriteria:

- Typologie van de bebouwing en functies.
- Gedifferentieerde samenstelling van woontypologieën bij de invulling van de woonentiteiten. Bij de oprichting van een meergezinswoning met meer dan 6 wooneenheden, dient het verschil tussen de netto vloeroppervlakte van de kleinste en de grootste woning minimaal 30% te zijn.
- Aanduiding verhardingen.
- Verkeersafwikkelingen/mobiliteitstoets
- Groene openbare ruimten: minimum 20% van de totale zonering.
- Aanduiding collectieve, private ruimten, speelruimten.
- Plaatsing van de parkeergelegenheden van de bewoners à rato van minimum 2 wagens per wooneenheid te voorzien.
- Minimum 10m<sup>2</sup> private buitenruimte per wooneenheid onder de vorm van terrassen of tuinen te voorzien.
- Aantal bouwlagen.
- Regelingen voor de wateropvang en waterbuffering.
- Aanleg van taluds en schermen voor de geluidsdemping worden toegelaten.

Bijzondere bepalingen per projectzone worden in art. 3 en art. 5 geformuleerd.

### **0.11 Seveso-inrichtingen**

Het inplanten van inrichtingen die vallen onder het toepassingsgebied van het samenwerkingsakkoord betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn in het ganse RUP verboden, ook als nabestemming.

### **0.12 Ondergrondse constructies**

Ondergrondse constructies zijn in alle bestemmingszones toegelaten met een maximum van 2 niveaus onder het maaiveld.

### **0.13 Infrabel**

Langsheen de spoorlijn dient een bouwvrije bufferstrook voorzien te worden van minimaal 10.00m t.a.v. de onderkant van het talud/muur/dienstpad. De huidige bebouwing kan blijven, maar geen nieuwe bebouwing.



In de bouwvrije zone kunnen niet permanente constructies opgericht worden. De ze strook kan eveneens wel benut worden voor makkelijk wegneembare constructies in het kader van tijdelijk medegebruik (parking, fietspad...). Langs wegenis die instaan voor permanente ontsluiting dient buiten de bouwvrije strook opgericht te worden.

#### **0.14 Compensatie**

Er dient een compensatie te gebeuren voor het verwijderen van hoogstammige bomen. Een 'hoogstammige boom' is elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek van minimum 1 meter heeft.

#### **0.15 Fietsparkeerplaatsen**

Bij elke meergezinswoning dienen er, voor de bewoners, per wooneenheid minimaal twee fietsstalplaatsen voor iedere eerste slaapkamer en 1 bijkomende fietsparkeerplaats per extra slaapkamer voorzien te worden.

Bij een meergezinswoning vanaf 6 wooneenheden dient er minimaal 1 vrij toegankelijke fietsparkeerplaats per woongelegenheden extra voorzien te worden voor eventuele bezoekers.

Een fietsstalplaats voor bewoners dient te voldoen aan volgende voorwaarden:

- de fietsstalplaats beschikt over een minimale oppervlakte van 0,70m x 1,80m;
- de fietsstalplaats dient vanaf de openbare weg makkelijk bereikbaar te zijn en is overdekt.
- de helling naar een fietsstalplaats bedraagt maximaal 10%.
- vanaf zes wooneenheden, dienen de fietsstalplaatsen steeds collectief voorzien te worden.

#### **0.16 Publiciteit en uithangborden**

Publiciteitsinrichtingen zijn dragers van merknamen van producten die te koop aangeboden worden. Ze zijn niet toegelaten tenzij aangebracht op het straatmeubilair.

Ze zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- Uithangborden bevinden zich minimum 2,20m boven het maaiveld, hebben een maximale oppervlakte van 0,50m<sup>2</sup> per bedrijf of instelling en mogen niet meer dan 0,60m uit het gevelvlak steken en nooit aangebracht worden op vooruitspringende delen van de gevel (balkon, erker).
- Uithangborden mogen nooit tot een daling van de leef- en woonkwaliteit leiden. Dit houdt in dat de plaatsing van dergelijke constructies nabij ramen van woningen zeer nauwkeurig moeten afgewogen worden.
- Ze moeten zich op een kwaliteitsvolle wijze inpassen in het architecturale geheel van de gevel en moeten een duidelijke en herkenbare relatie hebben met het gebouw, de functie van de activiteit of de plaats waar ze zijn aangebracht.
- Niet boven de kroonlijst uitsteken

#### **0.17 Archeologisch onderzoek**

Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied dient een evaluerend archeologisch onderzoek (volgens de geldende normen en voorschriften) plaats te vinden. Indien relevante archeologische sporen aangetroffen worden, dient afgewogen te worden of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moeten er door de ontwikkelaar/bouwheer de nodige tijd en financiële middelen worden voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving.

#### **0.18 Materialen**

- Gevels en daken in duurzame, esthetische en ecologisch verantwoorde materialen.
- In overeenstemming met de omgeving.

- In de omgeving van de spoorweg dienen, omwille van het geluid, maatregelen genomen te worden i.v.m. het akoestisch materiaalgebruik van de gebouwen.

### 0.19 Overdrukken

- **Onderhoudsstrook waterloop** (*blauwe arcering langs de waterlopen langs de geklasseerde waterlopen en niet op een gracht*)  
Volgende 5m-voorwaarden, gemeten vanaf de bovenkant van de beide zijden van de talud van de waterloop zijn van toepassing:  
De inrichting van de 5m-strook langsheen de waterloop (beide zijden) en gemeten vanaf de uiterste randen van de overwelling of talud van de waterloop moet in principe compatibel zijn met het (jaarlijks – machinaal) onderhoud van de waterloop (met een rups- of bandenkraan). Dit houdt het volgende in:
  - Gebouwen in de 5m-strook zijn verboden, alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels,...);
  - De 5m-strook mag niet worden opgehoogd;
  - Het maaisel en de niet-verontreinigde ruimspecie kan binnen de 5m-zone worden gedeponeerd. De waterloopbeheerder heeft daarbij geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
  - Opritten en verharde paden langsheen de waterloop in de 5m-strook kunnen toegelaten worden indien in dezelfde 5m-strook een graszone aanwezig is van minstens 3m te rekenen vanaf de kruin van de waterloop landinwaarts voor het deponeren van maaisel en niet-verontreinigde ruimspecie. De oprit moet ook zo worden aangelegd dat deze overrijdbaar is met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;
  - Er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, moet deze omheining geplaatst worden op een afstand van 0,75m en 1 meter vanaf de kruin van de oever en mag ze niet hoger zijn dan 1,5m.
  - Dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien van een poort;
  - Bomen of struikgewas langs de waterloop moeten minstens op 0,75m en 1m van de taludinsteek worden geplaatst. Hoogstambomen langs de waterloop moeten op een tussenafstand van minstens 10m worden geplant. In het algemeen mogen de beplantingen het machinaal onderhoud niet bemoeilijken.
- **Fiets- en voetgangersverbinding (indicatieve lijn)**
  - De indicatief aangeduide wegen (gele pijlen met onderbroken lijn) op het grafisch plan zijn bestemmingen in overdruk waarbij de basisbestemming de in de grondkleur aangeduide bestemming is. Dit betekent dat de exacte situering ervan niet vastligt. Omwille van ontwerptechnische redenen worden afwijkingen toegestaan gemeten vanuit de middellijn van de overdruk van de fiets- en voetgangersverbindingen.
  - De inrichting dient te gebeuren met onverharde materialen.
  - Breedte: minimum 2.50m
  - De verbinding is enkel bestemd voor het niet-mechanisch verkeer.
- **Overdruk beeldbepalend gebouw** ■
  - Voor het gebouw met beeldkwaliteit geldt dat bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen rekening wordt gehouden met de beeldkwaliteit van het gebouw.
  - De architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie moeten bewaard blijven.

- Elke verbouwing en/of uitbreiding gebeurt met respect voor het bestaande volume en kroonlijsthoogte, de verhouding van de oorspronkelijke geleding en structuur van het gebouw, de oorspronkelijke openingen van de gevels, de stijlelementen, oorspronkelijke kleur en materiaalgebruik.
- Het bestaande aantal bouwlagen moet behouden blijven.
- **Overdruk beschermd gebouw**  
Deze cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn op het verordenend grafisch plan weergegeven met een asterix \* omringd met een cirkel. De waardevolle erfgoedelementen moeten behouden blijven.
- **Overdruk gebouw voorkomend op de inventaris van het bouwkundig erfgoed \***  
Deze cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn op het verordenend grafisch plan weergegeven met een asterix \* . De waardevolle erfgoedelementen moeten behouden blijven. Dit betekent dat gebouwen kunnen verbouwd en vernieuwd worden, maar respect voor het karakter en de verschijningsvorm is een voorwaarde.

### 0.20 Voorkooprecht

Voor de zones met art.4 'Centrumzone', art.5 'Zone voor projectontwikkeling' en art.11 'Zone voor gemeenschapsdiensten' geldt een voorkooprecht met een duurtijd van 15 jaar. De begunstigde is de gemeente.

### 0.21 Verkavelingen

Onderstaande verkavelingen herzieningen of delen van een verkaveling gelegen binnen de afbakening van het RUP, vervallen bij de definitieve vaststelling van het RUP Centrumbocht:

44012_5.00_0519740001101_07192004_102226	95/1974	1974.02.26
44012_5.00_0519760000101_05062004_114641	118/1976	1976.03.16
44012_5.00_0519780000101_04222004_094110	138/1978	1978.03.14
44012_5.00_0519780000601_07142004_154359	139/1978	1978.03.21
44012_5.00_0519810000501_06282004_194527	164/1981	1981.11.30
44012_5.00_0519830000801_07122004_091024	178/1983	1983.04.18
44012_5.00_0519850000601_07122004_113258	193/1985	1985.04.29
44012_5.00_0519870000601_07162004_134406	217/1987	1987.07.08
44012_5.00_0519950000201_05062004_110225	284/1995	1995.04.12
44012_5.00_0519950000801_07202004_152114	282/1995	1995.03.13
44012_5.00_0519960000701_07202004_152959	295/1996	1996.05.06
44012_5.00_0519970000701_05072004_085125	315/1997	1997.08.13
44012_5.00_0519970000801_05072004_091059	324/1997	1998.01.12

44012_5.00_0520010000201_05042004_133152	353/2001	2001.03.12
44012_5.00_0520020000801_07162004_141820	365/2002	2002.01.28
44012_5.00_0520030000401_07012004_145213	383/2003	2003,12,01
44012_5.00_0520040000801_07142004_141353	391/2004	2004.04.26
44012_5.00_0520040000901_07142004_142833	395/2004	2004.04.26
44012_5.00_0520040001001_07142004_143902	390/2004	2004.04.26
44012_5.00_0520050001101_03282006_133125	419/2005	2005.12.05
44012_5.00_0520110000401_02282011_162202	485	2011.04.18
44012_5.00_0520110001201_10032011_111700	492	2011.11.28
44012_5.00_0520120001201_08212012_113812	508	2013.01.07
44012_5.00_0519860000301_05052004_120702	200/1986	1986.02.04
44012_5.00_0519680000401_01282009_103041	1968/48	1968.10.03
44012_5.00_0520030001201_07202004_150301	186/1984	1984.08.16
44012_5.00_0519950000501_07162004_095851	285/1995	1995.11.27
44012_5.00_0520000000801_07142004_132908	341/2000	2000.09.18
44012_5.00_0520060000601_12062006_092812	433/2006	2006.11.13
44012_5.00_0519790000201_06072004_140648	146/1979	1979.05.29
44012_5.00_0519790000101_05062004_130840	150/1979	1979.12.15
44012_5.00_0520070000501_06112007_161342	445/2007	2007.08.06
44012_5.00_0520150000701_09082015_103931	539	2015.11.30
44012_5.00_0520120001401_10242012_142214	510	2013.09.12
44012_5.00_0519690000701_02022009_134817	1969/62	1969.10.28
44012_5.00_0520160000901_05192016_113821	550	2016.09.05
44012_5.00_0520140000601_06302014_135829	529	2014.09.01
44012_5.00_0519830000201_05062004_111421	180/1983	1983.07.16
44012_5.00_0520160001001_06172016_083615	551	2016.09.05
44012_5.00_0519860000501_07012004_152041	204/1986	1986.06.30
44012_5.00_0519650000401_01222009_135422	1965/25	1965.07.27
44012_5.00_0520120001301_11111111_111111	509	2013.08.01
44012_5.00_0520160000601_04212016_102309	547	2016.09.05
44012_5.00_0519620000201_01192009_170255	1962/01	1962.07.12

44012_5.00_0519620000501_01202009_104739	1962/05	1962.08.30
44012_5.00_0519640000601_01212009_132602	1964/18	1964.06.16
44012_5.00_0519700000301_04292004_092303	72/1970	1970.10.13
44012_5.00_0519710000201_06292004_135434	78/1971	1971.11.09
44012_5.00_0519720000201_06292004_133710	84/1972	1972.09.15
44012_5.00_0519730000101_05042004_134048	90/1973	1973.06.22
44012_5.00_0519740001201_07192004_105502	74/1974	1974.10.29
44012_5.00_0519800000101_04222004_105353	158/1980	1980.12.16
44012_5.00_0519850000301_06292004_141233	201/1985	1985.12.02

### **0.22 BPA Florawijk**

Het BPA Florawijk, goedgekeurd bij M.B. dd. 10/07/1963, vervalt na definitieve vaststelling van het RUP Centrumbocht.

### **0.23 Voorschriften te lezen samen met de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige voorschriften.**

### **0.24 Definities**

#### **Bouwlagen**

De ruimte die bestaat tussen een afgewerkte vloer en de afgewerkte vloer van de bovenliggende verdieping, ongeacht het gebruik dat van die ruimte gemaakt wordt. Enkel een technische verdieping onder een niet plat dak en een kelderverdieping, die geheel of deels onder het maaiveld is uitgevoerd, gelden niet als bouwlaag. De gelijkvloers verdieping is de 1<sup>ste</sup> bouwlaag, de eerste verdieping wordt de 2<sup>de</sup> bouwlaag genoemd. De ruimte onder het dak wordt beschouwd als een volwaardige bouwlaag indien de oppervlakte, met een vrije hoogte van 1.80 m meer is dan de helft van de vloeroppervlakte van de onderliggende verdieping. Ondergrondse ruimtes welke publiek toegankelijk zijn, worden in aanmerking genomen als volwaardige bouwlaag. Het afgewerkt plafond van deze ruimtes moet in voorkomend geval 1.00 m boven het aanliggend maaiveld uitsteken.

#### **Co-housing**

een woonproject met private eenheden, waarbij het private deel van de woningen wordt gecombineerd met uitgebreide gemeenschappelijke functies en dat vanwege deze ruime gemeenschappelijke functies niet wordt beschouwd als louter meergezinswoning. Elk gezin heeft (een) eigen private ruimte(s) en maakt daarnaast gebruik van minstens 3 gemeenschappelijke verblijfsruimtes. Zowel de private als de gemeenschappelijk verblijfsruimtes kunnen niet op de derde bouwlaag worden ondergebracht.

Studentenhuisvesting wordt bij co-housing uitgesloten.

#### **Meergezinswoningen**

Onder meergezinswoningen in dit RUP wordt begrepen een gebouw dat meer dan één wooneenheid omvat, met uitzondering van bejaardentehuizen, rvt's, seniories, serviceflats, verpleeginrichtingen, kloosters, hotels, internaten en zorgwoningen.

### ***Community Land Trust***

Is een trust die individuele eigendomsrechten combineert met collectieve landeigendom. Deze rechtsvorm leidt tot een coöperatie zonder winstoogmerk die eigendom afstaat aan individuen en de gemeenschap (de trustees).

Community Land Trusts (CLT) zijn organisaties die betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen realiseren, genoemd naar een Angelsaksisch woonmodel.

De eigendom van de grond wordt gescheiden van de eigendom van de woning. De bewoner koopt enkel de woning, de grond blijft eigendom van de organisatie. CLT biedt betaalbare woningen aan of renoveert bestaande eigendommen.

### ***Hoogstammige bomen***

Een hoogstammige boom is elke boom die op een hoogte van 1 m boven het maaiveld een stamontrek van minimum 1 m heeft.

## **VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VOOR DE ZONERINGEN**

## CATEGORIE 1 WONEN – subcategorie woongebied

Art.1 WOONZONE MET GEMENGDE BEBOUWING		
	Niet verordenend	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<b>Bestemming</b>	<p><i>Het betreft een zone waar het wonen centraal staat met in hoofdzaak een open ,halfopen en gesloten bebouwing en ingenomen door uitsluitend ééngezinswoningen.</i></p> <p><i>Bij verbouwingen en werken aan gebouwen die op de lokale erfgoedlijst staan, dient rekening gehouden te worden met respect voor het karakter en de verschijningsvorm</i></p>	<p><b><u>Bestemming</u></b> Wonen in ééngezinswoningen.</p> <p><b><u>Nevenbestemming</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Complementaire functies voor het uitoefenen van vrije beroepen en diensten zijn toegelaten voor zover de oppervlakte niet meer dan 45% van de bruto oppervlakte bedraagt.</li> <li>- De toegelaten nevenbestemmingen naast de woonbestemming kunnen enkel gerealiseerd worden als deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en de privacy respecteren.</li> <li>- Detailhandelszaken en horeca zijn enkel toegelaten langs de Baron de Giey laan, Groenstraat, Polderdreef, Pintestraat en Stationsstraat (binnen een afstand van 100m gemeten vanaf de Koning Albertlaan).</li> </ul> <p><b><u>Verboden</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachtwinkels.</li> <li>- Lunaparken, kansspelinrichtingen.</li> <li>- Dancings en discotheken.</li> </ul> <p><b><u>Typologie</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Woondichtheid: 15 à 18 wo/ha.</li> <li>- De woningen worden opgericht onder de vorm van ééngezinswoningen.</li> <li>- Meergezinswoningen kunnen enkel toegelaten worden in bestaande gebouwen, bij inwerkingtreding van dit RUP. Er kunnen maximaal 3 woonentiteiten voorzien worden met een oppervlakte van minimum 100m<sup>2</sup>. Bij het woonklaar maken van het gebouw voor meerdere woonentiteiten kan de uitbreiding max. 10% bedragen van het bestaande volume van het gebouw.</li> </ul>



<b>Art.1 WOONZONE MET GEMENGDE BEBOUWING</b>		
	<b>Niet verordenend</b>	<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<b>Inplanting en bebouwing</b>	Bijgebouwen: Autobergplaatsen, bergingen en uitbreiding van het hoofdvolume	<p><b><u>Hoofdgebouw</u></b> <i>Bouwzone</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorbouwlijn: minimum 5.00m van de rooilijn of zoals bestaande bouwlijn bij de goedkeuring van het RUP.</li> <li>- Minimale gevelbreedte: 8.00m behoudens de bestaande toestand bij de inwerkingtreding van dit RUP 'Centrumbocht'.</li> <li>- De maximale bouwdiepte vanaf de bouwlijn bedraagt 20.00m.</li> <li>- De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximum 12.00m.</li> <li>- T.o.v. de zijdelingse perceelsgrens: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Open bebouwing: minimum 4.00m.</li> <li>- Halfopen: de zijgevels worden ingeplant enerzijds op de laterale perceelsgrens en anderzijds op 4.00m van één zijdelingse perceelsgrens.</li> <li>- Gesloten bebouwing (max. 3 woningen): voor de halfopen bebouwingen dient de afstand op 4.00m van één zijdelingse perceelsgrenzen voorzien te worden.</li> </ul> </li> <li>- T.o.v. de achterste perceelsgrens: minimum 8.00m.</li> </ul> <p><i>Bouwhoogte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum 2 bouwlagen.</li> <li>- Kroonlijsthoogte: maximum 6.40m.</li> <li>- Nokhoogte: maximum 11.00m.</li> </ul> <p><i>Dakvorm</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrij te bepalen.</li> </ul> <p><b><u>Bijgebouwen</u></b> <i>Bouwzone</i></p> <p>Aanpalend aan het hoofdgebouw kan aan één zijde in de bouwvrije zijstrook een uitbreiding van het hoofdvolume toegestaan worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inplanting: vanaf 8.00m achter de voorbouwlijn.</li> </ul>

<b>Art.1 WOONZONE MET GEMENGDE BEBOUWING</b>		
	<b>Niet verordenend</b>	<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum bepaalde bouwdiepte: 12.00m.</li> </ul> <p><i>Bouwhoogte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kroonlijsthoogte: maximum 3.20m.</li> <li>- Nokhoogte: maximum 4.50m.</li> </ul> <p><i>Dakvorm</i> Maximum 45° schuinoplopend naar het hoofdgebouw.</p> <p><b><u>Alleenstaand bijgebouw</u></b></p> <p><i>Bouwzone</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 5.00m van het hoofdgebouw.</li> <li>- Minimum 1.00m van de perceelsgrens. Bouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens is mogelijk met een kroonlijsthoogte van maximum 2.00m.</li> <li>- Bouwen tot op de perceelsgrens is mogelijk mits toelating van de aanpalende buur.</li> <li>- Aansluitend bij reeds bestaande gebouwen of constructies op de aanpalende percelen.</li> <li>- De maximale oppervlakte bedraagt 40m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><i>Bouwhoogte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kroonlijsthoogte: maximum 3.00m.</li> <li>- Indien gebouwd op de zijdelingse perceelsgrens: maximum kroonlijsthoogte 2.00m</li> <li>- Nokhoogte: maximum 4.50m</li> </ul> <p><i>Dakvorm</i> Zowel zadeldaken als platte daken zijn toegelaten</p>

<b>Art.1 WOONZONE MET GEMENGDE BEBOUWING</b>		
	<b>Niet verordenend</b>	<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<p><b><u>Tweede bouwzone:</u></b></p> <p><i>Bouwzone</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nevenbestemming: Complementaire functies voor het uitoefenen van vrije beroepen, diensten en handel toegestaan voor zover de oppervlakte niet meer dan 45% van de bruto oppervlakte bedraagt en de inrichting beperkt is tot hoogstens een Vlaremlasse 3 inrichting.</li> <li>- T.o.v. alle perceelsgrenzen: minimum 10.00m.</li> <li>- Bestaande, hoofdzakelijk vergunde gebouwen, kunnen behouden blijven en op dezelfde plaats herbouwd worden.</li> <li>- Minimum afstand tussen de gebouwen, ook gebouwen van een aanpalende zone: minimum 10.00m.</li> <li>- Maximum uitbreiding is 10% tot maximum 1000m<sup>3</sup>.</li> </ul> <p><i>Bouwhoogte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum twee bouwlagen en een dakverdieping.</li> <li>- Kroonlijsthoogte: maximum 6.40m.</li> <li>- Nokhoogte: maximum 11.00m.</li> </ul> <p><i>Dakvorm</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrij te bepalen.</li> </ul> <p><i>Bijgebouwen</i> Niet toegelaten.</p> <p><i>Alleenstaand bijgebouw</i></p> <p style="padding-left: 20px;"><i>Bouwzone:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 5.00m van het hoofdgebouw.</li> <li>- Minimum 2.00m van de perceelsgrens.</li> <li>- De maximale oppervlakte bedraagt 40m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p style="padding-left: 20px;"><i>Bouwhoogte:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kroonlijsthoogte: maximum 3.00m.</li> </ul>

<b>Art.1 WOONZONE MET GEMENGDE BEBOUWING</b>		
	<b>Niet verordenend</b>	<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p><i>Onder typologie wordt hier begrepen: het concept van het volume, het uitzicht, de inplanting, de kleur, de eigenheid van de gebouwen, de hoogte. Aangeduide zone: Delen van de Borluutlaan, Kasteellaan. De specifieke oorspronkelijke kleur (beige – lichtbruin) zoals bij het oprichten van de oorspronkelijke woningen dient terug aangenomen te worden.</i></p>	<p>- Nokhoogte: maximum 4.50m. Dakvorm: Zowel zadeldaken als platte daken zijn toegelaten.</p> <p><b><u>Parkeerplaatsen</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum twee parkeerplaatsen per wooneenheid. Aan te leggen binnen de grenzen van het kadastraal perceel.</li> <li>- De parkeerplaatsen in open lucht dienen met waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden of oplossingen bevatten voor een vertraagde afvoer van hemelwater of voor een buffering van dit hemelwater.</li> </ul> <p><b><u>Verhardingen</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum 1/4 van de totale niet bebouwde oppervlakte van het perceel mag verhard worden ten behoeve van een toegang tot de bebouwing, oprit, parkeervoorzieningen, terrassen, tuinpaden en andere constructies geen gebouwen zijnde. De resterende oppervlaktes dienen met groenvoorzieningen aangelegd te worden.</li> <li>- Waterdoorlatende verhardingen worden niet in de oppervlakteberekening van de verhardingen begrepen.</li> </ul> <p><b><u>Specifieke bijkomende voorschriften</u></b></p> <p><b>Art. 1.1</b> De voorschriften van art.1 worden behouden en uitgebreid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen de aangeduide zone dient de typologie van de bestaande woningen behouden te blijven. Bij herbouw dient de oorspronkelijke typologie terug aangewend te worden.</li> <li>- De gevels van de woningen dienen te bestaan uit licht bruine niet geschilderde parementsteen.</li> <li>- Maximum één oprit met een breedte van 3.00m voor de garage of in zijdelingse bouwvrije zone toegelaten.</li> </ul>

<b>Art.1 WOONZONE MET GEMENGDE BEBOUWING</b>		
	<b>Niet verordenend</b>	<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p><i>Aangeduide zone: Guido Gezellelaan, Hendrik Consciencelaan, delen van de Baron de Giey laan. Scheldeveldestraat.</i></p> <p><i>De specifieke oorspronkelijke kleur (wit) bij het oprichten van de woningen dient terug aangenomen te worden.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen parking in de voortuin.</li> <li>- Groene haag van 0.50m hoogte langsheen de rooilijn.</li> <li>- De voortuinstrook dient een overwegend groen karakter te hebben.</li> </ul> <p><b>Art. 1.2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De voorschriften van art.1 worden behouden.</li> <li>- Binnen de aangeduide zone dient de typologie van de bestaande woningen behouden te blijven. Bij herbouw dient de oorspronkelijke typologie terug aangewend te worden.</li> <li>- De gevels van de woningen dienen wit geschilderd te zijn met parament in baksteen.</li> <li>- Maximum één oprit met een breedte van 3.00m voor de garage of in zijdelingse bouwrijke zone toegelaten.</li> <li>- Geen parking in de voortuin.</li> <li>- Groene haag van 0.50m hoogte langsheen de rooilijn.</li> <li>- De voortuinstrook dient een overwegend groen karakter te hebben.</li> </ul>

## CATEGORIE 1 WONEN – subcategorie woongebied

Art. 2 WOONZONE VOOR EEN- EN MEERGEZINSWONINGEN		
	Niet verordenend / toelichting	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<b>Bestemming</b>	<p><i>De zone is in de eerste plaats gericht naar het wonen met in hoofdzaak een open en halfopen bebouwing.</i></p> <p>Bestaande ééngezinswoningen mogen verbouwd worden naar meergezinswoningen.</p>	<p><b><u>Bestemming</u></b>  <i>Hoofdbestemming:</i> wonen.</p> <p><i>Nevenbestemming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Complementaire functies voor het uitoefenen van vrije beroepen en diensten zijn toegelaten voor zover de oppervlakte niet meer dan 45% van de bruto oppervlakte bedraagt.</li> <li>- Detailhandelszaken op de gelijkvloers.</li> <li>- De nevenbestemmingen kunnen enkel gerealiseerd worden als deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en de privacy respecteren.</li> </ul> <p><i>Verboden</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachtwinkels.</li> <li>- Lunaparken en kansspelinrichtingen.</li> <li>- Dancings en discotheken.</li> </ul> <p><b><u>Typologie</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Woondichtheid:            Voorgevellijn &lt;8.00m = maximum 1 wooneenheid.            Per bijkomende 4.00m gevelbreedte kan een bijkomende wooneenheid voorzien worden.            Bij hoekpercelen telt de langste zijde van het perceel.</li> <li>- De woningen worden opgericht onder de vorm van ééngezins- of meergezinswoningen.</li> </ul>

Art. 2 WOONZONE VOOR EEN- EN MEERGEZINSWONINGEN		
	Niet verordenend / toelichting	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<b>Inrichting</b>	<p><i>Het huidige straatbeeld wordt momenteel gekenmerkt door een verscheidenheid aan bouwlagen, (bruuske) overgangen, architectuur en materiaalgebruik</i></p> <p><i>Kiss &amp; Ride zone: zone in de Florastraat ter hoogte van de politiediensten en tegenover de inkom aan de achterzijde van het station.</i></p>	<p><b><u>Hoofdgebouw</u></b></p> <p><b><u>Bouwzone:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorbouwlijn: minimum 5.00m van de rooilijn of volgens de bestaande bouwlijn bij de goedkeuring van het RUP. Ter hoogte van de Kiss &amp; Ride zone in de Florastraat mag er op de rooilijn gebouwd worden.</li> <li>- De maximale bouwdiepte vanaf de bouwlijn bedraagt 20.00m.</li> <li>- De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximum 15.00m.</li> <li>- Bouwvrije zijstrook: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 4.00m bij open bebouwing en bij meergezinswoningen.</li> <li>- Halfopen: de zijgevels worden ingeplant enerzijds op de laterale perceelsgrens en anderzijds op 4.00m van één zijdelingse perceelsgrens voor een eindperceel.</li> </ul> </li> <li>- T.o.v. de achterste perceelsgrens: minimum 8.00m.</li> <li>- Bij de oprichting van een meergezinswoning met meer dan 6 wooneenheden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dient het verschil tussen de netto vloeroppervlakte van de kleinste en de grootste woning minimaal 30% te zijn.</li> <li>- De gevelbreedte is maximum 30.00m</li> <li>- De bouwvrije zone tussen de perceelsgrens en het gebouw bedraagt minimum 6.00m.</li> </ul> </li> </ul> <p><b><u>Bouwhoogte:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum 2 bouwlagen en een bouwlaag onder het dak of teruggetrokken onder een hoek van 45°.</li> <li>- Kroonlijsthoogte: maximum 6.40m.</li> <li>- Nokhoogte: maximum 11.00m.</li> </ul> <p><b><u>Dakvorm:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrij te bepalen.</li> </ul>

<b>Art. 2 WOONZONE VOOR EEN- EN MEERGEZINSWONINGEN</b>	
<b>Niet verordenend / toelichting</b>	<b>Verordenend</b>
<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p>Autobergplaatsen, carport, bergingen en uitbreiding van het hoofdvolume.</p>	<p><b><u>Bijgebouwen</u></b>  <i>Bouwzone</i>  Aanpalend aan het hoofdgebouw kan aan één zijde in de bouwvrije zijstrook een uitbreiding van het hoofdvolume toegestaan worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inplanting: vanaf 8.00m achter de voorbouwlijn.</li> <li>- Maximum bepaalde bouwdiepte: 12.00m.</li> </ul> <p><i>Bouwhoogte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kroonlijsthoogte: maximum 3.20m.</li> <li>- Nokhoogte: maximum 4.50m.</li> </ul> <p><i>Dakvorm</i>  Maximum 45° schuinoplopend naar het hoofdgebouw.</p> <p><b><u>Alleenstaand bijgebouw</u></b>  <i>Bouwzone</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 5.00m van het hoofdgebouw.</li> <li>- Minimum 1.00m van de perceelsgrens. Bouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens is mogelijk met een kroonlijsthoogte van maximum 2.00m.</li> <li>- Bouwen tot op de perceelsgrens is mogelijk mits toelating van de aanpalende buur.</li> <li>- Aansluitend bij reeds bestaande gebouwen of constructies op de aanpalende percelen.</li> <li>- De maximale oppervlakte bedraagt 40m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><i>Bouwhoogte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kroonlijsthoogte: maximum 3.00m.</li> <li>- Indien gebouwd op de zijdelingse perceelsgrens: maximum kroonlijsthoogte 2.00m.</li> <li>- Nokhoogte: maximum 4.50m.</li> </ul>



Art. 2 WOONZONE VOOR EEN- EN MEERGEZINSWONINGEN		
	Niet verordenend / toelichting	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p><i>Dakvorm</i> Zowel zadeldaken als platte daken zijn toegelaten.</p> <p><b><u>Tweede bouwzone:</u></b> <i>Bouwzone</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- T.o.v. alle perceelsgrenzen: minimum 10.00m.</li> <li>- Bestaande, hoofdzakelijk vergunde gebouwen, kunnen behouden blijven en op dezelfde plaats herbouwd worden.</li> <li>- Maximum uitbreiding is 10% tot maximum 1000m<sup>3</sup>.</li> </ul> <p><i>Bouwhoogte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum twee bouwlagen en een bouwlaag in het dakvolume of teruggetrokken onder een hoek van 45°.</li> <li>- De kroonlijsthoogte: maximum 6.40m..</li> <li>- De nokhoogte: maximum 11.00m.</li> </ul> <p><i>Dakvorm</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrij te bepalen.</li> </ul> <p><i>Bijgebouwen</i> Niet toegelaten.</p> <p><i>Alleenstaand bijgebouwen</i></p> <p>Bouwzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 5.00m van het hoofdgebouw.</li> <li>- Minimum 2.00m van de perceelsgrens.</li> <li>- De maximale oppervlakte bedraagt 40m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kroonlijsthoogte: maximum 3.00m.</li> <li>- Nokhoogte: maximum 4.50m.</li> </ul>

<b>Art. 2 WOONZONE VOOR EEN- EN MEERGEZINSWONINGEN</b>	
<b>Niet verordenend / toelichting</b>	<b>Verordenend</b>
<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p>Dakvorm: - Zowel zadeldaken als platte daken zijn toegelaten.</p> <p><b><u>Parkeerplaatsen</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum twee parkeerplaatsen per wooneenheid te voorzien. Aan te leggen binnen de grenzen van het kadastraal perceel.</li> <li>- Minimum 1 parkeerplaats per 50m<sup>2</sup> te voorzien in geval van het oprichten van complementaire functies en van detailhandelszaken. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen perceel opgevangen te worden.</li> <li>- De parkeerplaatsen in open lucht dienen met waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden of oplossingen bevatten voor een vertraagde afvoer van hemelwater of voor een buffering van dit hemelwater.</li> <li>- Ondergrondse parkings worden toegelaten.</li> </ul> <p><b><u>Verhardingen</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum 1/4 van de oppervlakte van de niet bebouwde perceelsdelen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing, op- en inrit, parkeervoorzieningen, terrassen, tuinpaden. De resterende oppervlaktes dienen met groenvoorzieningen aangelegd te worden.</li> <li>- Waterdoorlatende verhardingen worden niet in de oppervlakteberekening van de verhardingen begrepen.</li> </ul>

## CATEGORIE 1 WONEN – subcategorie woongebied

Art. 3 ZONE VOOR WONEN IN EEN PARKOMGEVING		
	Niet verordenend / toelichting	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<b>Bestemming</b>	<p><i>Binnen de “zone voor wonen in een parkomgeving” staat het bomenbestand centraal. De originele beplanting dient zoveel als mogelijk te worden behouden.</i></p> <p><i>Voor het garanderen van het behoud of het herstel van het bomenbestand wordt er binnen het perceel gewerkt met een parkzone en een zone waarin bebouwing kan voorzien worden.</i></p> <p><i>Zowel de typologie van de woning alsook het vooropgestelde materiaalgebruik dienen contextueel ingepast te zijn in de parkomgeving. Inzake inplanting binnen de zone voor wonen wordt een grote vrijheidsgraad toegestaan.</i></p>	<p><b><u>Bestemming</u></b></p> <p><i>Hoofdbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen.</li> <li>- Behoud van waardevolle bomen.</li> </ul> <p><i>Nevenbestemming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De woonfunctie kan worden aangevuld met een ruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen en diensten voor zover de oppervlakte niet meer dan 30% van de totale vloeroppervlakte bedraagt.</li> </ul> <p><i>Verboden</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bijgebouwen.</li> <li>- Alleenstaand bijgebouwen.</li> <li>- Handelszaken.</li> <li>- Nachtwinkels.</li> <li>- Lunaparken, kansspelinrichtingen.</li> <li>- Dancings en discotheken.</li> </ul> <p><b><u>Typologie</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De woningen worden opgericht onder de vorm van ééngezins- of meergezinswoningen. Bij de oprichting van een meergezinswoning met meer dan 6 wooneenheden, dient het verschil tussen de netto vloeroppervlakte van de kleinste en de grootste woning minimaal 30% te zijn.</li> </ul>

<b>Art. 3 ZONE VOOR WONEN IN EEN PARKOMGEVING</b>		
	<b>Niet verordenend / toelichting</b>	<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<b>Inrichting</b>	<p><i>De beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag gebeurt op basis van criteria zoals zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsvolle aanleg. De precieze locatie van de woningen binnen de bebouwbare zone wordt mede bepaald door de aanwezigheid van het bestaande bomenbestand.</i></p> <p><i>De inrichtingsstudie moet opgemaakt worden voor de volledige zone. Via deze studie wordt vermeden dat een gedeeltelijke invulling van de zone een latere verdere ontwikkeling zou hypothekeren. De inrichtingsstudie is een informatief document dat aan het dossier van de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning moet toegevoegd worden. Ze vormt geen onderwerp van de vergunning.</i></p> <p><i>Niet elke nieuwe aanvraag dient een nieuwe inrichtingsstudie te bevatten. Er mag gebruikt gemaakt worden van een eerder opgemaakte inrichtingsstudie.</i></p>	<p><b><u>Bouwzone</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De maximum zonebezetting bedraagt 40%, verhardingen inbegrepen.</li> <li>- Bouwlijn: minimum 8.00m van de rooilijn.</li> </ul> <p>Bij de vergunningsaanvraag dient een gedetailleerde samenhangende invulling/ontwikkeling van de volledige zone te worden verduidelijkt door de opmaak van een inrichtingsstudie. De realisatie kan gefaseerd uitgevoerd worden. Een inrichtingsstudie van een project omvat minstens de volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De ordening van het gebied met aanduiding van de functies en van de inplanting en de hoogte van de gebouwen. De nodige privacy moet gerespecteerd worden naar de reeds bestaande woningen in de aanpalende straat.</li> <li>- Woonkwaliteit op vlak van lichtinval, privacy, ontsluiting, uitzicht.</li> <li>- Interne verkeersafwikkeling, parkeervoorzieningen</li> <li>- Bereikbaarheid openbaar vervoer.</li> <li>- De bebouwde, verharde en onverharde gedeelten.</li> <li>- Natuuraspecten en omgevingsaanleg: een evaluatie van het bestaande bomenbestand met aanduiding van de waardevolle te behouden dan wel te compenseren bomen, dit aan de hand van een verslag van een Europees erkend boomverzorger en een evaluatie van de bestaande biodiversiteit met voorstel van maatregelen om – in voorkomend geval – het waardevol bomenbestand te compenseren en de biodiversiteit te verhogen met specifieke aandacht voor de aanplant van bij-vriendelijke planten.”</li> <li>- Parkeergelegenheden.</li> <li>- Minimum 10m<sup>2</sup> private buitenruimte per wooneenheid onder de vorm van terrassen of tuinen te voorzien.</li> <li>- Wateropvang, waterbuffering.</li> </ul>

<b>Art. 3 ZONE VOOR WONEN IN EEN PARKOMGEVING</b>		
	<b>Niet verordenend / toelichting</b>	<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p><i>Zone gelegen ten noorden van de Florastraat met kadastraal nummer 1<sup>ste</sup> afd.,sectie B, nrs. 581k, 570k en 570x en huisnummer 17. Villa Massettes komt voor op de lokale erfgoedlijst (goedgekeurd GR dd. 31 augustus 2015).</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fasering.</li> </ul> <p><b><u>Bouwhoogte</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum 2 bouwlagen. Een derde bouwlaag dient teruggetrokken onder een gabariet van 45° uitgevoerd te worden.</li> <li>- De kroonlijsthoogte: maximum 6.40m</li> <li>- De nokhoogte: maximum 11.00m.</li> </ul> <p><b><u>Dakvorm</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrij te bepalen</li> </ul> <p><b><u>Parkeerplaatsen</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimaal 2 fietsbergplaatsen voor fietsen per wooneenheid te voorzien binnen het hoofdgebouw.</li> <li>- Parkeerruimte dient op eigen perceel opgevangen te worden à rato van minimum twee parkeerplaatsen per wooneenheid.</li> <li>- In geval van nieuwbouw meergezinswoningen dienen de parkeerplaatsen van de wooneenheden ondergronds voorzien te worden.</li> <li>- Bijkomende niet overdekte parkeerruimte voor bezoekers te voorzien à rato van 1 wagen per 2 wooneenheden.</li> <li>- De parkeerplaatsen in open lucht dienen met waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden of oplossingen bevatten voor een vertraagde afvoer van hemelwater of voor een buffering van dit hemelwater.</li> </ul> <p><b>Art. 3.1 Villa ‘Massettes’</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bijkomend toegelaten als nevenbestemming: horeca (met uitzondering van een feestzaal) en diensten met een maximum van 45% van de totale vloeroppervlakten.</li> <li>- Maximum 13 wooneenheden toegelaten.</li> <li>- Bestaande woning te behouden, maximum geïntegreerde uitbreiding 10%.</li> </ul>

<b>Art. 3 ZONE VOOR WONEN IN EEN PARKOMGEVING</b>		
	<b>Niet verordenend / toelichting</b>	<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p><i>De huidige bezetting bedraagt 36 woningen. Bij herbouw kan dit aantal behouden of verminderd worden.</i></p> <p><i>De huidige ondergrondse erfdiensbaarheid van de voetweg tussen de Jubileumlaan naar de Pintestraat dient behouden te worden: Onderhoud van de beek en ondergrondse leiding Aquafin.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het kasteel werd opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed. Hiervoor geldt dat bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen rekening wordt gehouden met de beeldkwaliteit van het gebouw.</li> <li>- De architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie moeten bewaard blijven.</li> <li>- Elke verbouwing en/of uitbreiding gebeurt met respect voor het bestaande volume en kroonlijsthoogte, de verhouding van de oorspronkelijke geleding en structuur van het gebouw, de oorspronkelijke openingen van de gevels, de stijlelementen, oorspronkelijke kleur en materiaalgebruik.</li> <li>- Het bestaande aantal bouwlagen moet behouden blijven.</li> <li>- Maximum behoud van de waardevolle bomen en waterpartijen.</li> <li>- Een onderhoudsstrook van 5.00m langs de beek moet voorzien worden.</li> </ul> <p><b>Art.3.2 Park te Poldere</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum 36 woningen toegelaten.</li> <li>- Maximum behoud van de waardevolle bomen en waterpartij.</li> </ul> <p><b>Art.3.3 Gebied Van Ackerlaan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone te voorzien voor woningbouw: max.15 wooneenheden met inbegrip van de bestaande woningen, op datum van de vaststelling van het RUP, en bijkomende dienstenfuncties inherent verbonden aan de woonfuncties.</li> <li>- Behoud 60% waardevol groen karakter binnen het gebied.</li> <li>- Tussen de Pintestraat en de Pastoor Van Ackerlaan en tussen het Kerkplein en de Jubileumlaan / Pastoor Van Ackerlaan dient een trage verbindingssas behouden en/of aangelegd te worden over een breedte van min. 2.50m.</li> </ul>

## CATEGORIE 1 WONEN – subcategorie woongebied

Art. 4 CENTRUMZONE		
	Niet verordenend / toelichting	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<b>Bestemming</b>	<p><i>De zone is in de eerste plaats gericht naar het wonen in de breedste betekenis. In de tweede plaats zijn diensten en kantoren, handel en gemeenschapsvoorzieningen toegelaten.</i></p> <p><i>Deze zone is bestemd voor het behoud, de uitbouw en de verdere ontwikkeling van een gemengd woongebied langs de Pintestraat, een gedeelte van de Baron de Giey laan en een gedeelte van de Polderdreef.</i></p>	<p><b><u>Bestemming</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen.</li> <li>- Lokale handelsfuncties: Op het gelijkvloers. Ook mogelijk op de verdieping als uitbreiding en binding met de functie op het gelijkvloers.</li> <li>- Openbare en private diensten.</li> <li>- Gemeenschapsvoorzieningen.</li> </ul> <p><i>Verboden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Functies die de woonfunctie in het gedrang brengen zijn niet toegelaten.</li> </ul> <p><b><u>Typologie</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De woningen worden opgericht onder de vorm van ééngezins- of meergezinswoningen. Bij de oprichting van een meergezinswoning met meer dan 6 wooneenheden, dient het verschil tussen de netto vloeroppervlakte van de kleinste en de grootste woning minimaal 30% te zijn.</li> <li>- Woondichtheid: Voorgevellijn &lt;8.00m = maximum 1 wooneenheid. Per bijkomende 4.00m gevelbreedte kan een bijkomende wooneenheid voorzien worden.</li> <li>- Bij hoekpercelen telt de langste zijde van het perceel.</li> <li>- Meergezinswoningen kunnen ook toegelaten worden in, bij de in werking treden van het RUP bestaande gebouwen. In dit geval kunnen maximaal 3 woon-entiteiten voorzien worden met een oppervlakte van minimum 60 m<sup>2</sup>, maar met een gemiddelde van 90m<sup>2</sup>.</li> </ul>

<b>Art. 4 CENTRUMZONE</b>		
	Niet verordenend / toelichting	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<b>Inrichting</b>		<p><b><u>Hoofdgebouw</u></b>  <i>Bouwzone:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verplicht op de rooilijn te bouwen of volgens de huidige voorbouwlijn op het moment van goedkeuring van dit RUP of volgens de aangeduide voorbouwlijn op het grafisch plan.</li> <li>- De bouwdiepte op de gelijkvloers bedraagt maximum 25.00m.</li> <li>- De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximum 15.00m</li> <li>- T.o.v. de zijdelingse perceelsgrens: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Open bebouwing: minimum 3.00m.</li> <li>- Halfopen bebouwing: de zijgevels worden ingeplant op de laterale perceelsgrens en op 3.00m van één van de zijdelingse perceelsgrenzen voor een eindperceel.</li> <li>- Gesloten bebouwing: op de laterale perceelsgrens en op 3.00m van één van de zijdelingse perceelsgrenzen voor een eindperceel.</li> </ul> </li> <li>- T.o.v. de achterste perceelsgrens: minimum 8.00m.</li> </ul> <p><i>Bouwhoogte:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal 2 bouwlagen en een bijkomende bouwlaag onder het dak.</li> <li>- Kroonlijsthoogte: maximum 6.40m.</li> <li>- Nokhoogte: maximum 11.00m</li> </ul> <p><i>Dakvorm:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verplicht hellende daken met een maximum dakhelling van 45°.</li> <li>- 1/3 van de totale dakoppervlakte mag minder dan 5° bedragen.</li> <li>- Lessenaarsdaken worden toegelaten binnen het voorgeschreven dakvolume.</li> <li>- Dakuitbouwen zijn mogelijk tot een maximum breedte van 50% van de voorgevelbreedte.</li> </ul>



<b>Art. 4 CENTRUMZONE</b>	
<b>Niet verordenend / toelichting</b>	<b>Verordenend</b>
<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<p><i>Autobergplaatsen, bergingen en uitbreiding van het hoofdvolume.</i></p>	<p><b><u>Bijgebouwen</u></b>  <i>Bouwzone bij open en halfopen bebouwing:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanpalend aan het hoofdgebouw kan aan één of beide zijden in de bouwvrije zijstrook een uitbreiding van het hoofdvolume voorzien worden.</li> <li>- Inplanting: vanaf 8.00m achter de rooilijn.</li> <li>- Tot op 1.00m van de zijdelingse perceelsgrens. Bouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens is mogelijk met een kroonlijsthoogte van maximum 2.00m.</li> <li>- Maximum bepaalde bouwdiepte: 12.00m.</li> </ul> <p><i>Bouwhoogte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kroonlijsthoogte: maximum 3.00m.</li> <li>- Indien gebouwd op de zijdelingse perceelsgrens: maximum kroonlijsthoogte 2.00m.</li> <li>- Nokhoogte: maximum 4.50m.</li> </ul> <p><i>Dakvorm</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zelfde dakvorm als het hoofdgebouw.</li> <li>- 1/3 van de totale dakoppervlakte mag minder dan 5° bedragen.</li> </ul> <p><b><u>Alleenstaand bijgebouw</u></b>  <i>Bouwzone</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 5.00m van het hoofdgebouw.</li> <li>- Minimum 2.00m van de perceelsgrens. Bouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens is mogelijk met een kroonlijsthoogte van 2.00m.</li> <li>- Bouwen tot op de perceelsgrens is mogelijk mits toelating.</li> <li>- Aansluitend bij reeds bestaande gebouwen of constructies op de aanpalende percelen.</li> <li>- De maximale oppervlakte bedraagt 40m<sup>2</sup>.</li> </ul>

<b>Art. 4 CENTRUMZONE</b>		
	<b>Niet verordenend / toelichting</b>	<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<p><i>Bouwhoogte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum kroonlijsthoogte: 3.00m.</li> <li>- Indien gebouwd op de zijdelingse perceelsgrens: maximum kroonlijsthoogte 2.00m.</li> <li>- Nokhoogte: maximum 4.50m.</li> </ul> <p><i>Dakvorm</i> Zowel zadeldaken als platte daken zijn toegelaten.</p> <p><b><u>Parkeerplaatsen</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 2 parkeerplaatsen per woongegelegenheid te voorzien. Aan te leggen binnen de grenzen van het kadastraal perceel.</li> <li>- Indien het perceel een diepte heeft &lt; 40.00m dienen er geen parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien te worden.</li> <li>- Minimum 1 parkeerplaats per 50m<sup>2</sup> te voorzien in geval van het oprichten van complementaire functies en van detailhandelszaken. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen perceel opgevangen te worden.</li> <li>- De parkeerplaatsen in open lucht dienen met waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden of oplossingen bevatten voor een vertraagde afvoer van hemelwater of voor een buffering van dit hemelwater.</li> <li>- Ondergrondse parkings worden toegelaten.</li> </ul>

## CATEGORIE 1 WONEN – subcategorie woongebied

Art. 5 ZONE VOOR PROJECTONTWIKKELING		
	Niet verordenend / toelichting	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<b>Bestemming</b>	<p><i>Binnen het RUP wordt deze zone opgenomen in een zone voor projectontwikkeling omwille van de uitdrukkelijke wens voor een integrale en kwalitatieve stedenbouwkundige ontwikkeling. De zone is in de eerste plaats gericht naar het wonen in de breedste betekenis waarin de woonkwaliteit naar de toekomst gegarandeerd wordt. In de tweede plaats zijn diensten en kantoren, handel, sport en gemeenschapsvoorzieningen toegelaten.</i></p>	<p><b><u>Bestemming</u></b>            Volgende gemengde bestemmingen zijn binnen deze zone toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen (minimum 50%), collectief wonen, co-housing.</li> <li>- Gemeenschapsvoorzieningen</li> <li>- Handel: enkel kleinschalige detailhandel toegelaten op de gelijkvloerse verdieping.</li> <li>- Openbare en private diensten.</li> <li>- Kantoren.</li> <li>- Recreatie en sport.</li> <li>- Horeca.</li> <li>- Tuinen.</li> <li>- Gemeenschappelijk openbaar groen.</li> <li>- Ondergrondse parkings.</li> </ul> <p><b><u>Verboden</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachtwinkels.</li> <li>- Lunaparken en kansspelinrichtingen.</li> <li>- Dancings en discotheken.</li> </ul>
<b>Inrichting</b>	<p><i>De inrichtingsstudie moet opgemaakt worden voor de volledige zone. Via deze studie wordt vermeden dat een gedeeltelijke invulling van de zone een latere verdere ontwikkeling zou hypothekeren. De inrichtingsstudie is een informatief document dat aan het dossier van de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning moet toegevoegd</i></p>	<p>De realisatie gebeurt volgens één of meerdere projecten, die al dan niet gefaseerd kunnen uitgevoerd worden.</p> <p>Bij een vergunningsaanvraag in de zone worden een inrichtingsstudie voor de volledige zone en een omgevingsrapport gevoegd. De inrichtingsstudie is een formeel document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>

<b>Art. 5 ZONE VOOR PROJECTONTWIKKELING</b>		
	<b>Niet verordenend / toelichting</b>	<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p><i>worden. Ze vormt geen onderwerp van de vergunning.</i></p> <p><i>Onder gedifferentieerde samenstelling van woontypologieën wordt o.a. verstaan: woningen voor senioren, woningen voor jonge gezinnen, sociale woningen...</i></p> <p><i>Volgens het principe van duurzaam bouwen komt het er op neer dat we vandaag onze behoeften zo proberen in te vullen dat we de mogelijkheden van de toekomstige generaties niet compromitteren.</i></p> <p><i>Er kan per indicator een score opgemaakt worden. Samen geven deze scores een beeld van de duurzaamheid van een zone voor projectontwikkeling</i></p> <p><i>Aandacht voor het verhogen van de biodiversiteit. Wat het natuuraspect betreft, kan beroep gedaan worden op een professionele boomverzorger.</i></p>	<p>Een inrichtingsstudie van een projectzone omvat minstens de volgende beoordelingscriteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De ordening van het gebied met aanduiding van de functies, van de inplanting en de hoogte van de bebouwing,</li> <li>- Typologie van de bebouwing en functies.</li> <li>- Gedifferentieerde samenstelling van woontypologieën bij de invulling van de woonentiteiten. Bij de oprichting van een meergezinswoning met meer dan 6 wooneenheden, dient het verschil tussen de netto vloeroppervlakte van de kleinste en de grootste woning minimaal 30% te zijn.</li> <li>- Inrichting van de publieke ruimte: de bebouwde en onbebouwde ruimte, aanduiding verhardingen, groen ruimte.</li> <li>- Interne verkeersafwikkelingen, ontsluitingen, bereikbaarheid openbaar vervoer. Ontsluiting voor het mechanisch verkeer via de Borluutlaan.</li> <li>- De parkeergelegenheden van de bewoners dienen binnen de gebouwen à rato van 2 wagens per wooneenheid voorzien te worden.</li> <li>- De parkeerplaatsen in open lucht dienen met waterdoorlatende materialen uitgevoerd te worden of oplossingen bevatten voor een vertraagde afvoer van hemelwater of voor een buffering van dit hemelwater.</li> <li>- Regelingen voor de wateropvang en waterbuffering.</li> <li>- Natuuraspecten en omgevingsaanleg: een evaluatie van het bestaande bomenbestand met aanduiding van de waardevolle te behouden dan wel te compenseren bomen, dit aan de hand van een verslag van een Europees erkend boomverzorger en een evaluatie van de bestaande biodiversiteit met voorstel van maatregelen om – in voorkomend geval – het waardevol bomenbestand te compenseren en de biodiversiteit te verhogen met specifieke aandacht voor de aanplant van bij-vriendelijke planten.”</li> <li>- Maatregelen inzake collectieve en hernieuwbare energievoorzieningen.</li> <li>- Groene openbare ruimten: minimum 20% van de totale zoning.</li> <li>- Fasering</li> </ul>

<b>Art. 5 ZONE VOOR PROJECTONTWIKKELING</b>		
	<b>Niet verordenend / toelichting</b>	<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p><b>Community Land Trust (zie ook definitie)</b>                      is een trust die individuele eigendomsrechten combineert met collectieve landeigendom. Deze rechtsvorm leidt tot een coöperatie zonder winstogmerk die eigendom afstaat aan individuen en de gemeenschap (de trustees).</p> <p>De eigendom van de grond wordt gescheiden van de eigendom van de woning. De bewoner koopt enkel de woning, de grond blijft eigendom van de organisatie.</p>	<p><b><u>Dakvorm:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrij.</li> <li>- Dakterrassen worden toegelaten.</li> </ul> <p><b><i>Specifieke bijkomende voorschriften per zonering binnen de zone voor projectontwikkeling:</i></b></p> <p><b>Art.5.1 Projectontwikkeling Gebied Sportwegel</b></p> <p><b>5.1.1 (Overdruk) Wonen in parkomgeving</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum 4.950m<sup>2</sup> dient als een zone voor wonen in een parkomgeving aangelegd te worden met een minimum van 50% groen parkaanleg. Binnen de 4.950m<sup>2</sup> dienen 20 woningen voorzien te worden waarvan 8 sociale woningen en 12 starterswoningen, beiden opgericht volgens het Community Land Trust principe.</li> <li>- De parkeergelegenheden van de bewoners dienen binnen de gebouwen à rato van 2 wagens per wooneenheid voorzien te worden.</li> <li>- Minimum 10m<sup>2</sup> private buitenruimte per wooneenheid onder de vorm van terrassen of tuinen te voorzien.</li> <li>- Maximum 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6.40m en een nokhoogte van maximum 11.00m.</li> <li>- 1 extra teruggetrokken bouwlaag onder een max. hoek van 45° vanaf de kroonlijsthoogte wordt toegelaten zonder de maximum bepaalde nokhoogte te overschrijden.</li> </ul> <p><b>5.1.2 (Overdruk) Sport- en gemeenschapsvoorzieningen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De zone is bestemd, enerzijds, voor de aanleg van sportterreinen zowel in open lucht als met een overdekte infrastructuur, anderzijds voor de constructies van gemeenschapsdiensten en de bijhorende accommodatie.</li> <li>- Alle werken, handelingen, wijzigingen aan gebouwen en constructies, die</li> </ul>

<b>Art. 5 ZONE VOOR PROJECTONTWIKKELING</b>		
	<b>Niet verordenend / toelichting</b>	<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
	<p><i>Door het degressief afbouwen zal de nodige privacy naar de reeds bestaande woningen in de aanpalende straten verhoogd worden.</i></p>	<p>nuttig en noodzakelijk zijn voor het functioneren van de realisaties van de bestemmingen zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies.</li> <li>- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners en bezoekers.</li> <li>- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Behoud waardevol groen karakter binnen het gebied.</li> <li>- De beek mag een ruimere functie krijgen, verlegd, verbreed worden in functie van de aanpalende functies. Aan weerszijde van de beek dient een bouwvrije onderhoudsstrook voorzien te worden.</li> <li>- Ontsluiting mechanisch verkeer via de Borluutlaan.</li> <li>- Minstens het huidig aantal openbare parkings dient behouden te blijven.</li> </ul> <p><b>Art.5.2 Projectontwikkeling Gebied Plantsoendienst</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De ordening van het gebied met aanduiding van de functies, van de inplanting en de hoogte van de bebouwing, waarbij de hoogste gebouwen langs de spoorweg moeten ingeplant worden. Degressief moet de hoogte afnemen zodat de gebouwen aan de andere zijde qua typologie, volume en hoogte dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de aanpalende straten. Aan de zijde van de spoorweg kan van de hoogte, in afwijking van de algemene voorschriften van art. 5 afgeweken worden wat betreft: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kroonlijsthoogte: max. 13.00m</li> <li>- Nokhoogte: max. 14.00m</li> </ul> </li> </ul> <p>Afwegingscriteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De woonkwaliteit: lichtinval, privacy, uitzicht</li> <li>- Interne ontsluitingen</li> <li>- Mobiliteit(toets) en parkeervoorzieningen (minimum 1 en maximum 2 per woonentiteit.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 50% van de zone (excl. wegenis en bebouwde oppervlakte) dient</li> </ul>

<b>Art. 5 ZONE VOOR PROJECTONTWIKKELING</b>		
	<b>Niet verordenend / toelichting</b>	<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<p>als gemeenschappelijk voorzien te worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Woondichtheid van 25 wo/ha. Onder de voorwaarden van een gunstig inrichtingsplan en een invulling van de vermelde vereisten kan er een maximale afwijking toegestaan worden van de woondichtheid met 25%.</li> <li>- Min. 20% van het aantal woningen dient te bestaan uit sociale woningen.</li> <li>- Min. 20% openbare groenvoorzieningen.</li> <li>- Binnen de totale zone aan de zijde van de J. Anthierenslaan, dient een parking van 100 wagens in functie van het station ontwikkeld te worden. Parking kan eveneens gedeeltelijk dienst doen als gemeenschappelijke parking bij een woonontwikkeling.</li> <li>- Trage weg te ontwikkelen tussen het Salviapark en de Stationsstraat en of Julien Anthierenslaan.</li> <li>- Een verbinding voor het mechanisch verkeer tussen de Salvياstraat/Louis van Houttepark en de J. Anthierenslaan/Stationstraat wordt niet toegelaten.</li> <li>- De bestaande woning dient behouden te blijven.</li> </ul> <p><b>Art.5.3 Gebied Spoorwegdriehoek</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De spoorwegdriehoek is geschikt voor een combinatie van wonen, kleinschalige diensten en parkeerfaciliteiten. Belangrijk is hier functies in te planten die het potentieel van de nabijheid van een station benutten. Ook wonen kan hier een plaats krijgen indien in het ontwerp van de woon-omgeving en de woningen rekening gehouden wordt met de specifieke ligging tussen de twee sporen.</li> <li>- Woondichtheid: 25 wo/ha.</li> <li>- Min. 20% openbare groenvoorzieningen.</li> <li>- Min. 20% van het aantal woningen dient te bestaan uit sociale woningen.</li> <li>- Verplicht rekening te houden met het gebruik van akoestische materialen om de geluidslast van de spoorweg op te vangen.</li> <li>- Bijkomend een trage weg te ontwikkelen tussen de Groenstraat en de Nijverheidsstraat / Breughellaan.</li> </ul>

<b>Art. 5 ZONE VOOR PROJECTONTWIKKELING</b>		
	<b>Niet verordenend / toelichting</b>	<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<p><b>Art.5.4 Gebied OCP</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone te voorzien voor woningbouw en bijkomende functies inherent verbonden aan de woonfuncties.</li> <li>- Woondichtheid: 25wo/ha.</li> <li>- 20% van het aantal woningen dient te bestaan uit sociale woningen.</li> <li>- Handelsactiviteiten toegelaten.</li> <li>- Minimum 2 ontsluitingen.</li> <li>- Min. 20% openbare groenvoorzieningen.</li> </ul> <p><b>Art.5.5 Gebied Florastraat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone te voorzien voor ééngezinswoningen: 25wo/ha.</li> <li>- Handelsactiviteiten toegelaten.</li> <li>- 20% van het aantal woningen dient te bestaan uit sociale woningen.</li> <li>- Verplicht minimum 95 openbare parkeerplaatsen in functie van het station te voorzien in de zone ten westen van de beek.</li> <li>- Zone Pintemakerslust (Sanderling): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Behoud bestaande villa</li> <li>- Bijkomend toegelaten: horeca en handel.</li> <li>- Behoud waardevolle bomen.</li> </ul> </li> </ul>



## CATEGORIE 1 WONEN – subcategorie woongebied


Art. 6 ZONE VOOR LOKALE HANDEL		
Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<b>Bestemming</b>		<p><b><u>Bestemming</u></b>  <b><u>Hoofdbestemming:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deze zone is bestemd voor lokale kleinhandel.</li> <li>- Nabestemming: <ul style="list-style-type: none"> <li>- bij stopzetting handelsactiviteiten krijgt de zone ‘Aan de bocht’ de nabestemming ‘Woonzone met gemengde bebouwing’ (art. 1).</li> <li>- Bij stopzetting handelsactiviteiten krijgt de zone aan Polderbos de nabestemming zone voor projectontwikkeling (art.5).</li> </ul> </li> </ul> <p><b><u>Nevenbestemming</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parking, fietsenstallingen, circulatieruimte en laad- en losplaatsen.</li> </ul>
<b>Inrichting</b>		<p><b><u>Bouwzone</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkel bebouwing en constructies toegelaten op minimum 5.00m van de perceelsgrenzen.</li> <li>- Zonebezetting: maximum 75% van de zone mag bebouwd worden.</li> </ul> <p><b><u>Bouwhoogte</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De kroonlijsthoogte/nokhoogte bedraagt maximum 6.40m.</li> </ul> <p><b><u>Dakvorm</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkel vlakke daken toegelaten.</li> </ul> <p><b><u>Parkeerplaatsen</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 4 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte van het gebouw te voorzien binnen de zonering.</li> </ul>

Art. 6 ZONE VOOR LOKALE HANDEL		
Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p><b><u>Verhardingen</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De totale zone buiten de bebouwing kan voor 80% worden verhard met waterdoorlatende of niet-waterdoorlatende materialen, en dit in functie van de parkeergelegenheden, in- en uitritten, laad- en losplaatsen en circulatieruimten.</li> <li>- De niet-verharde zone (minimum 20%) dient met groen, bestaande uit struiken en bomen, aangeplant te worden.</li> <li>- Er wordt slechts één gebundelde op- en afrit toegelaten.</li> <li>- Per 50m<sup>2</sup> verkoopsoppervlakte dient minimum 1 overdekte fietsenstallingsplaats voorzien te worden.</li> </ul>

## CATEGORIE 6 ‘ OVERIG GROEN’ - Parkzone

Art. 7.1 – PARKZONE		
Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<b>Bestemming</b>	<p><i>Het mag geenszins de bedoeling zijn de parkzone te transformeren naar een gebied met een actieve recreatie.</i></p> <p><i>Aandacht voor het verhogen van de bioversiteit.</i></p> <p><i>Wat het natuuraspect betreft, kan beroep gedaan worden op een professionele boomverzorger.</i></p> <p><i>Bij de inplanting van de tot de normale uitrusting van een park behorende accommodaties (waartoe ook toiletten en dergelijke kunnen behoren) wordt rekening gehouden met o.m. de nood aan dergelijke accommodaties in functie van het gebruik door het publiek van het parkgebied.</i></p> <p><i>Onder kleinschalige infrastructuur worden speelinfrastructuur, zitbanken, beeldhouwwerken en prieeltjes begrepen.</i></p>	<p><b><u>Bestemming</u></b></p> <p><i>Hoofdbestemming</i> Het parkgebied is bestemd voor het behoud en de aanleg van een multifunctioneel park met respect voor de ecologische, landschappelijk en cultuurhistorische waarden. Deze zone moet zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat bewaard blijven en zodanig ingericht worden dat ze een sociale en recreatieve functie kan vervullen.</p> <p><i>Nevenbestemming</i> Werken en handelingen die strikt noodzakelijk zijn voor de openstelling, het behoud, verfraaiing en/of aanleg en beheer van het park. Recreatief medegebruik is mogelijk voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied de cultuurhistorische waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in de zone bewaard blijven. Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur met een maximum van 5 % van de zoneoppervlakte wordt toegelaten.</p> <p><i>Niet toegelaten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het uitvoeren van bouwwerken, wegenis voor mechanisch verkeer, infrastructuur- en verhardingswerken.</li> <li>- Het permanent verlagen van de grondwaterstand.</li> <li>- Het ontbossen.</li> <li>- Het kappen of rooien van bomen, tenzij om veiligheidsredenen, ingeval van ziekte die tot afsterven leidt of wanneer opgenomen in het bosbeheersplan of een ander sectoraal beheersplan met een juridische basis. Vervanging is verplicht.</li> <li>- Het geheel of gedeeltelijk kappen van struwelen, houtachtige</li> </ul>

<b>Art. 7.1 – PARKZONE</b>		
<b>Niet verordenend</b>		<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<p>bepantingen, oude heggen of hagen, houtkanten en houtwallen, tenzij in het kader van een bosbeheersplan of ander sectoraal beheersplan met een juridische basis.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties.</li> </ul> <p>Neven- en hoofdfuncties dienen steeds met elkaar verbonden te blijven en zijn complementair.</p>
<b>Inrichting</b>		<p><b>Groenvoorzieningen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het vervangen en aanplanten van bomen en heesters dient te gebeuren met inheemse en streekeigen soorten.</li> <li>- Alle werken, die betrekking hebben op de inrichting van het gebied als park zijn toegelaten.</li> <li>- De inrichting van het park moet rekening houden met de aanwezige ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Waardevolle bomen en andere waardevolle beplantingen dienen behouden te worden.</li> <li>- Voet- en fietswegen kunnen gerealiseerd worden. Zij worden uitsluitend uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. In elk geval dienen deze wegen het parkkarakter te respecteren.</li> <li>- Kleine constructies zoals speeltuigen, sculpturen zijn toegelaten voor zover zij de landschappelijke aanleg van het parkgebied ondersteunen.</li> </ul> <p><b>Waterhuishouding</b> In functie van de opvang van hemelwater worden waterpartijen en afwateringsgrachten toegelaten.</p>

Art. 7.1 – PARKZONE		
Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><i>Deelzone met specifieke voorschriften, symbolisch aangeduid op het bestemmingsplan.</i></p>	 <p><b>Art. 7.1.1 Deelzone kasteel Viteux (overdruk)</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>Bestemming</b> Het bestaande kasteel gelegen binnen de arcering op het grafisch plan, dient strikt behouden te blijven. De stedenbouwkundige voorschriften zijn gericht op het behoud van de erfgoedwaarde van het aanwezige gebouw.</p> <p>In het gebouw kunnen enkel functies voorzien worden die verenigbaar zijn met het cultuurhistorisch karakter en de schaalgrootte ervan: gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, horeca, diensten en soortgelijke voor zover dit het karakter van de zone en het karakter van de gebouwen niet schaadt.</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Aard van de constructies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij werken aan het kasteel moet het cultuurhistorisch karakter van de site en de morfologie zoals op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit RUP behouden blijven.</li> <li>- Enkel herbouw als gevolg van heikracht is mogelijk. In dit geval dient de oorspronkelijke morfologie van het kasteel gerespecteerd te worden.</li> <li>- Herbouw binnen het bestaande volume is mogelijk mits rekening wordt gehouden met de bestaande typologie.</li> <li>- Beperkte wijzigingen aan de volumes kunnen enkel gebeuren met respect van de huidige architecturale waarde en enkel in functie van veiligheid, technische ruimten en toegankelijkheid voor mindervaliden .</li> <li>- Een geringe uitbreiding van 10% van het totaal van de bestaande gebouwen binnen de arcering wordt toegestaan.</li> </ul>

Art. 7.1 – PARKZONE		
Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p><input type="checkbox"/> <b>Parkeerplaatsen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen parkeerplaatsen binnen het gearceerde gedeelte.</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> <b>Verhardingen</b></p> <p>De aanleg van verhardingen niet palend aan het gebouw dient beperkt gehouden te worden en het niet-verontreinigd regenwater moet de mogelijkheid moeten krijgen om maximaal in de ondergrond in te sijpelen door het gebruik van waterdoorlatende materialen, door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen of door afleiding naar de daartoe voorziene waterbuffers. Bij elke stedenbouwkundige aanvraag, ook bij een stedenbouwkundig attest of bij een melding, dient de aanvrager uitvoerig aan te tonen op welke plaatsen waterinfiltrerende maatregelen worden getroffen, op welke plaatsen het hemelwater wordt opgevangen en hoe er met het hergebruik van het hemelwater wordt omgesprongen. Indien er geen hergebruik van het hemelwater gebeurt, dient er een uitvoerige motivatie bij de aanvraag gevoegd te worden.</p> <p><b>Art. 7.1.2 Zichtassen (indicatieve weergave)</b></p> <p>Vanuit de Groenstraat en Baron De Giey laan dienen minstens 3 zichtassen op de parkzone gericht te worden. Het betreffen zichtassen naar het park en naar het kasteel Viteux. Deze zichtassen moeten gevrijwaard worden van bebouwing en struiken hoger dan 1.00m.</p> <p>Deze zichtassen zijn op het grafisch plan aangeduid met rode pijlen.</p>

**CATEGORIE 6 'OVERIG GROEN'**

<b>Art. 7.2 GROENZONE</b>		
<b>Niet verordenend</b>		<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<b>Bestemming</b>		<p>De zones zijn bestemd als een groenzone gericht op een rustpunt binnen de bestaande woonwijk.</p> <p>Inrichting: behoudens de mogelijkheid tot ontsluiting van een aanpalend perceel, beplanting onder de vorm van graspartijen, heesters en streekeigen hoogstammige bomen.</p>

## CATEGORIE 8 LIJNINFRASTRUCTUUR

Art. 8 ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN		
Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<b>Bestemming</b>		<p>De gronden op het bestemmingsplan aangewezen zijn bestemd voor openbaar domein met lokale wegen, fiets- en voetgangerswegen, pleinen en groenaanleg en hun aanhorigheden.</p> <p><b><u>Aanleg</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer.</li> <li>- Kleinschalige groen-, zit- of speelelementen.</li> <li>- Parkings.</li> <li>- De keuze van de verhardingen is vrij.</li> <li>- Alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen waaronder waterlopen, nutsleidingen, lokale dienstwegen en openbare vervoersvoorzieningen.</li> </ul>



## CATEGORIE 8 LIJNINFRASTRUCTUUR

Art. 9 ZONE VOOR FIETS- EN VOETWEGEN		
Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<b>Bestemming</b>	<i>Dolomiet- of kalksteenverhardingen en ternair zand zijn voorbeelden van halfverhardingen.</i>	<p>De gronden op het bestemmingsplan aangewezen zijn bestemd voor fiets- en voetwegen.</p> <p><b><u>Aanleg</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kleinschalige groen-, zit- of speelelementen.</li> <li>- De keuze van de verhardingen zijn waterdoorlatende materialen of halfverhardingen.</li> <li>- Alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing.</li> <li>- Minimum breedte 2.50m.</li> </ul>

## CATEGORIE 8 LIJNINFRASTRUCTUUR

Art. 10 WATERLOOP		
Niet verordenend		Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<b>Bestemming</b>	<i>De onderhoudsstrook van de beek loopt over verscheidene zoneringen.</i>	<p>De gronden op het bestemmingsplan aangewezen zijn bestemd voor waterlopen.</p> <p><b><u>Aanleg</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De geklasseerde waterlopen moeten opengehouden en waar mogelijk open gemaakt worden. Overwelvingen van geklasseerde waterlopen dienen steeds gemachtigd te worden door de beheerder. Omdat het belangrijk is dat de waterlopen zo natuurlijk mogelijk blijven, zal een machtiging enkel verleend worden als de werken geen schadelijke gevolgen hebben voor het watersysteem. Zo mag een overwelving niet langer zijn dan functioneel noodzakelijk is.</li> <li>- De waterlopen worden beheerd als ecologische infrastructuur. Dit betekent dat rekening dient gehouden te worden met de fauna en de flora eigen aan de waterloop. De levenswaarden van deze fauna en flora dient behouden, hersteld en verder ontwikkeld te worden.</li> <li>- Aan weerszijde van een geklasseerde waterloop dient een bouwvrije onderhoudsstrook voorzien te worden van 5.00m.</li> </ul>

## CATEGORIE 9 GEMEENSCHAPS- en NUTSVOORZIENINGEN

<b>Art. 11 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSDIENSTEN</b>		
	<b>Niet verordenend / toelichting</b>	<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<b>Bestemming</b>		<p><b><u>Bestemming</u></b>  <i>Hoofdbestemming</i>            Zone voorbestemd voor gemeenschapsvoorzieningen zowel met een verzorgend als met een dienstverlenend karakter.            Alle gemeenschapsvoorzieningen die verenigbaar of complementair zijn met de woonomgeving en die nuttig zijn voor de bewoners van de gemeente kunnen hier een plaats krijgen.            Binnen deze zonering zijn eveneens in- en uitritten, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, open ruimten toegelaten.</p> <p><i>Nevenbestemming</i>            Als nevenbestemming zijn toegelaten: speelruimten, bergingen, een conciërgewoning (in functie van de voorziene gemeenschapsdiensten) en alle voorzieningen noodzakelijk voor de goede werking van de functies.</p>
<b>Inrichting</b>		<p>Alle gebouwen en constructies, die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de gemeenschapsdiensten, zijn toegelaten.</p> <p><b><u>Bouwzone</u></b>            - Vrij te bepalen. De afstand van de gebouwen t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen worden volgens de 45°regel bepaald met uitzondering van het kerkgebouw.</p> <p><b><u>Bouwhoogte bij nieuwbouw</u></b>            - De bestaande kroonlijsthoogte, nokhoogte en de hoogte van de toren van de</p>

<b>Art. 11 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSDIENSTEN</b>		
	<b>Niet verordenend / toelichting</b>	<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<p>kerk mogen behouden worden.</p> <p><b><u>Dakvorm:</u></b>            Vrij te bepalen. In geval van een hellend dak is de helling maximum 45° .</p>

## CATEGORIE 9 GEMEENSCHAPS- en NUTSVOORZIENINGEN

Art. 12 GEMENGDE ZONE VOOR SPORT EN GEMEENSCHAPSDIENSTEN		
	Niet verordenend / toelichting	Verordenend
	Ruimtelijke opties	Stedenbouwkundige voorschriften
<b>Bestemming</b>	Onder gemeenschapsdiensten wordt o.a. begrepen: sporthal, ontmoetingscentrum...	<p><b><u>Bestemming</u></b> De zone is bestemd, enerzijds, voor de aanleg van sportterreinen zowel in open lucht als met een overdekte infrastructuur, anderzijds voor de constructies van gemeenschapsdiensten en de bijhorende accommodatie.</p>
<b>Inrichting</b>		<p>Alle werken, handelingen, wijzigingen aan gebouwen en constructies, die nuttig en noodzakelijk zijn voor het functioneren van de realisaties van de bestemmingen zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies.</li> <li>- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners en bezoekers.</li> <li>- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid.</li> </ul> <p><b><u>Bouwzone</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum zonebezetting door constructies, gebouwen en verhardingen: 75%.</li> </ul> <p><b><u>Bouwhoogte</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum kroonlijsthoogte of nokhoogte: 14.00m voor constructies voor sportaccommodatie en ontmoetingsruimte.</li> <li>- Maximum kroonlijsthoogte voor gemeenschapsdiensten 9.00m, maximum nokhoogte 12.00m.</li> </ul>

<b>Art. 12 GEMENGDE ZONE VOOR SPORT EN GEMEENSCHAPSDIENSTEN</b>		
	<b>Niet verordenend / toelichting</b>	<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
		<p><b><u>Dakvorm:</u></b>                      - Vrij te bepalen. In geval van een hellend dak is de helling maximum 45°.</p>

<b>Art. 13 ZONE HOF TE GROENE WALLE</b>		
	<b>Niet verordenend / toelichting</b>	<b>Verordenend</b>
	<b>Ruimtelijke opties</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>
<b>Bestemming</b>	<p>Voor het behoud van de hoeve Hof te Groene Walle wordt verwezen naar beschermingsbesluit dd. 02/12/2011.</p> <p>Onder gemeenschapsdiensten wordt o.a. begrepen: Museum, toeristisch knooppunt, ontmoetingscentrum...</p>	<p><b><u>Bestemming</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone te vrijwaren van nieuwe alleenstaande bebouwing.</li> <li>- Behoud van de bestaande hoeve Hof te Groene Walle met boomgaard, moestuin, weiland en akker.</li> <li>- Behoud van het landschappelijk karakter.</li> <li>- De hoeve Hof te Groene Walle kan voorzien worden voor gemeenschapsvoorzieningen, horeca, diensten, kantoren en eveneens één (bijkomende) woonfunctie bevatten.</li> <li>- Bijkomende alleenstaande constructies zijn niet toegelaten. Een geïntegreerde uitbreiding van 20% van de hoeve wordt toegelaten.</li> </ul>
<b>Inrichting</b>		<p>Alle werken, handelingen, wijzigingen aan gebouwen en constructies, die nuttig en noodzakelijk zijn voor het functioneren van de realisaties van de bestemmingen zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Behoud erfgoedwaarde.</li> <li>- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies.</li> <li>- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners en bezoekers.</li> <li>- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid.</li> </ul>

