

STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN

1. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 12 'Pareelstraat wijziging A' voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
 - Zone voor parkeerplaatsen
 - Zone voor voetweg met groenscherm
 - Zone voor groenscherm
 - Zone voor hoofdonthutingsweg voor de parking - aslijn

2. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN</p>	
<p>O.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</p> <p>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</p> <p>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...</p>
<p>O.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...</p>
<p>O.3. BESTAANDE BEBOUWING, FUNCTIES EN INRICHTINGEN</p> <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p>	<p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p> <p>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>O.4. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING</p> <p>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</p>
<p>O.5. GROENBEHEER</p> <p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.</p>	
<p>O.6. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergronds constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>De inplanting van grootschalige windturbines is niet toegelaten.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1. ZONE VOOR WONEN MET BEPERKTE NEVENFUNCTIES	hoofdcategorie: wonen
1.1. BESTEMMING <ul style="list-style-type: none"> - Deze zone is bestemd voor het bouwen van eengezinswoningen. - Als nevenbestemming zijn kantoren en diensten toegelaten. 	Eengezinswoningen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...) Diensten: bv. kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk (individueel/ groepspraktijk), kinesitherapeut, apotheek... Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...
1.2. MINIMALE ONBEBOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKTE <ul style="list-style-type: none"> - De maximum te bebouwen oppervlakte bedraagt 300 m². 	Dit voorschrift heeft als doel om het ruimtebeslag te beperken en zo voldoende ruimte voor groen en waterinfiltratie toe te laten.
1.3. MAXIMALE OPPERVLAKTE VAN NEVENFUNCTIES <ul style="list-style-type: none"> - De nevenbestemming mag maximum 30% van de vloeroppervlakte van de hoofdbestemming bedragen. 	Nevenfuncties zijn functies die nevensgeschikt zijn aan de dominante woonfunctie binnen de zone. Het heeft geen zin de nevensgeschiktheid te beoordelen in termen van oppervlakte per perceel, een procentuele benadering verzekert de ondergeschiktheid.
1.4. WONINGTYPOLOGIE <ul style="list-style-type: none"> - Half-open en open bebouwing is toegelaten. 	

1.5. BOUWVOORSCHRIFTEN

- De afstand tot de rooilijn bedraagt minimum 8 m. Aan de bestaande gebouwen binnen deze strook zijn enkel instandhoudingswerken toegestaan. Nieuwe woningen moeten ingeplant worden op 8 meter van de rooilijn.
- De afstand tot de zijperceelsgrens bedraagt minimum 3 m. De minimumafstand tot de achterperceelgrens 8 m.
- Maximum 2 bouwlagen zijn toegelaten. De dakvorm is vrij.
- Bijgebouwen zijn toegelaten achter de achterbouwlijn.
- De oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximum 60 m².

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
2. ZONE VOOR PARKEERPLAATSEN	hoofdcategorie: bedrijvigheid
2.1. BESTEMMING <ul style="list-style-type: none"> - De zone is bestemd voor parkeervoorzieningen die in functie staan van het gevestigd kleinhandelsbedrijf binnen de geldende bestemmingsplannen bij goedkeuring van het RUP - Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg en het instandhouding van een parking zijn toegelaten. 	
2.2. INRICHTING <ul style="list-style-type: none"> - Bij elke omgevingsvergunningsaanvraag dient een parkeernota toegevoegd te worden. Binnen deze nota dient een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod uitgewerkt te worden. Deze nota 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 stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. - Rijstroken kunnen in waterondoorlatende materialen aangelegd worden, parkeerstroken dienen altijd in waterdoorlatende (kleinschalige) materialen aangelegd te worden. - Per 10 autostaanplaatsen dient 1 hoogstammige boom aangeplant te worden of behouden te blijven. De bomen dienen in een plantvak van minimaal 6 m² doorwortelbare grond voorzien te worden. 	<p>Dit voorschrift heeft als doel de afwaterende oppervlakte te beperken en zo voldoende ruimte voor waterinfiltratie toe te laten.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3. ZONE VOOR LANDBOUW		hoofdcategorie: landbouw subcategorie: agrarisch gebied
3.1. BESTEMMING	<ul style="list-style-type: none"> - De zone is bestemd voor de beroepslandbouw. - Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. 	<p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: waterverzamelbekken op niveau van een landbouwbedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden... Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw.</p> <p>De volgende kleine constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn toegelaten: schuilhokken, plastictunnels, constructies voor oogstbescherming. Serres behoren hier niet toe.</p>
3.2. INRICHTING	<ul style="list-style-type: none"> - Deze zone is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies voor beroepslandbouw. Aanbouw bij de bestaande woning is verboden. 	Binnen deze zone kan geen gebruikt gemaakt worden van de afwerkingsregel zoals bedoeld in artikel 4.4.3 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.
4. ZONE VOOR VOETWEG MET GROENSCHERM		hoofdcategorie: bedrijvigheid
4.1. BESTEMMING	<ul style="list-style-type: none"> - Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een voetgangers- en fietsersverbinding met bijhorend een groenscherm. - In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voetgangers- en fietsersverbinding, het groenscherm en aanhorigheden. - Het gebied dient onbebouwd te blijven. - Het stapelen van goederen is niet toegestaan in deze zone. 	<p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan:</p> <p>al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen worden bij voorkeur ontworpen en gerealiseerd volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.</p>

4.2. INRICHTING

- Binnen deze zone dient een voetgangers- en fietsersweg aangelegd te worden met een minimale breedte van 2 meter.
- Tussen de bedrijvigheid en de voetgangers- en fietsersweg dient een groenscherm aangelegd te worden, dit groenscherm dient minimaal te voldoen aan volgende voorwaarden:
 - Een streekeigen gemengd bestand van hoogstammige bomen en heesters die een voldoende dicht groenscherm creëren (minimaal 1 boom om de 10 m en een dichte beukhaag). Het beplantingsplan van het groenscherm moet aangeduid worden op een inrichtingsplan bijgevoegd bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning.
 - De eigenaar/gebruiker van het terrein staat in voor een deskundige aanleg, de bescherming van de aanplant en het verder beheer van de groenzone. Aangeplante heesters die afsterven dienen vervangen te worden tot een voldoende dicht groenscherm is gekomen. Aangeplante bomen die afsterven dienen steeds vervangen te worden.
 - Uiterlijk in het plantseizoen (november-maart) dat voorafgaat aan de realisatie van werken, waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, moet de groenzone aangelegd en beplant zijn.
- Binnen deze zone is de bouw van kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten.

Kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn ondermeer elektriciteitscabine, fietsenstallingen, infobord.

De voetgangers- en fietsersweg heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.

5. ZONE VOOR GROENSCHERM**5.1. BESTEMMING**

- Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groenscherm.
- In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van het groenscherm en aanhorigheden.
- Het gebied dient onbebouwd te blijven.
- Het stapelen van goederen is niet toegestaan in deze zone.

Alle werken, handelingen en wijzigingen worden bij voorkeur ontworpen en gerealiseerd volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.

5.2. INRICHTING

- De groenaanplantingen binnen het groenscherm moeten voldoen aan volgende voorwaarden:
 - Een streekeigen gemengd bestand van hoogstammige bomen en heesters die een voldoende dicht groenscherm creëren (minimaal 1 boom om de 10 m en struiken aangeplant in een plantverband van 2 x 2 meter of kleiner). Het beplantingsplan van het groenscherm moet aangeduid worden op een inrichtingsplan bijgevoegd bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning.
 - De eigenaar/gebruiker van het terrein staat in voor een deskundige aanleg, de bescherming van de aanplant en het verder beheer van de groenzone. Aangeplante heesters die afsterven dienen vervangen te worden tot een voldoende dicht groenscherm is gekomen. Aangeplante bomen die afsterven dienen steeds vervangen te worden.
 - Uiterlijk in het plantseizoen (november-maart) dat voorafgaat aan de realisatie van werken, waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, moet de groenzone aangelegd en beplant zijn.
 - Binnen deze zone is de inrichting van aarden bermen met een maximale hoogte van 3 meter toegelaten.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6. OVERDRUK: ASLIJN VOOR VOETGANGERS- EN FIETSERSVERBINDING		
<p>De aslijn geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers- en fietsers moet worden aangelegd. De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen.</p>		
<p>De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.</p>		
<p>De verbinding is minimaal 2,5 m breed.</p>		
<p>Indien de bodem infiltratiegevoelig is, kunnen waterdoorlatende materialen worden gebruikt.</p>		

