

STEDENBOUWKUNDIGE  
VOORSCHRIFTEN

## 13. 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. 9 Nieuwstraat, voor zover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
  - zone voor het bouwen van woningen (sociale) met inbegrip van voorzieningen nodig voor de volledige uitbouw van de woonwijk volgens de noodwendigheden
  - zone voor alleenstaande bebouwing
- de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 1 Dorpskom, wijziging D, voor zover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
  - zone voor parking
  - zone voor wonen
  - zone voor achteruitbouw
  - zone voor wonen, open bebouwing
  - zone voor openbare wegenis, as van de straat
- de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 1 Dorpskom, wijziging E, voor zover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
  - zone voor wonen, handel en kleine bedrijven - aaneengesloten bebouwing
  - zone voor wonen - aaneengesloten bebouwing
  - zone voor wonen - halfopen bebouwing
  - zone voor wonen - open bebouwing
  - zone voor wonen, globaal project - verschillende bebouwingstypes
  - zone voor gemeenschapsvoorzieningen - zonedeel A
  - zone voor gemeenschapsvoorzieningen - zonedeel B
  - zone voor gemeenschapsvoorzieningen - zonedeel C
  - zone voor gemeenschapsvoorzieningen - zonedeel D
  - zone voor wegenis
  - zone voor wegenis, as van de straat
  - zone voor voetgangerdoorgang, as van de weg
  - zone voor groen
  - zone voor achteruitbouw

- de volgende verkavelingsvergunningen gelegen binnen het plangebied worden opgeheven:
  - n.v.t.
- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan. Het gaat om de bestemmingen:
  - woongebied
  - gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

## 14. 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><b>0. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN</b></p>	
<p><b>0.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID</b></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 omgevingsvergunning 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><b>0.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT</b></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><b>0.3. BESTAANDE BEBOUWING, FUNCTIES EN INRICHTINGEN</b></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>
<p><b>0.4. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING</b></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>

**0.5. GROENBEHEER**

Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.

**0.6. BOUWVOORSCHRIFTEN**

Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.

Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan worden voorzien onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.e. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak (45° dakhelling) blijven.

Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximum bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume.

Het nevenvolume (B) is het bouwvolume tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping van het hoofdvolume en de totale bouwdiepte van de toegelaten bebouwing op het gelijkvloers.

Een bijgebouw (C) is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages...

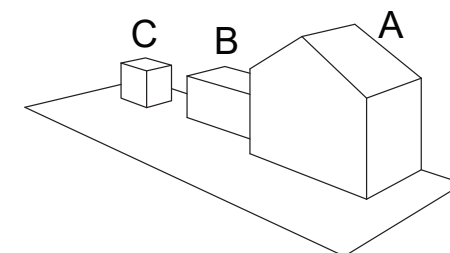
Brutohoogte bedraagt de bouwhoogte van één bouwlaag, inclusief bouwdiktes van de constructies (vloer, plafond...), eventueel te verdelen over aanpalende bouwlagen.

Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Een halfondergrondse bouwlaag mag maximum 1,5 meter boven het maaiveldniveau worden gebouwd. Deze halfondergrondse bouwlaag telt niet als bewoonbare bouwlaag.

**0.7. INRICHTINGSSTUDIE**

Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies van een zekere omvang en nieuwe gebouwen wordt een inrichtingsstudie uitgevoerd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen en wordt als zodanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

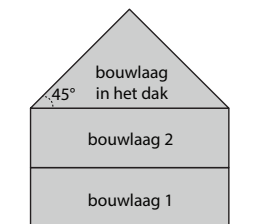


Het hoofdvolume (A) is het hoogste bouwvolume aan de straatzijde.

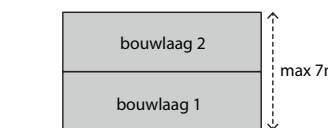
Het nevenvolume (B) is het achterliggende bouwvolume op één bouwlaag.

Bijgebouwen (C) zijn kleine, losstaande gebouwen in de tuinzone (bv. tuinhuis, garage, ...).

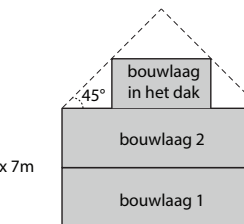
**Hoofdvolume met hellend dak - maximum dakhelling 45°**



**Hoofdvolume met plat dak**



**Hoofdvolume met penthouse**



Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Een kwaliteitsvolle aanleg van het perceel en afwerking van de gebouwen
- Het bouwen in meerdere lagen daar waar activiteit dit toelaat
- Voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en dienstvoertuigen
- Impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid

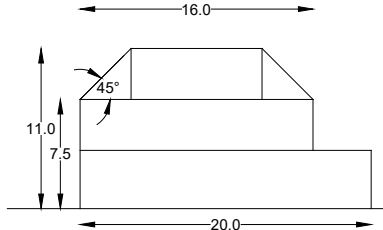
**0.8. ARCHITECTURALE KWALITEIT**

Iedere initiatiefnemer is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruimere omgeving.

Bij het aanbouwen van bestaande gebouwen dient een harmonische overgang te worden voorzien. De bestaande wachtgevels dienen op een kwaliteitsvolle manier te worden afgewerkt. Nieuwe wachtgevels kunnen enkel tot stand komen als op het aangrenzende perceel nog mogelijkheid tot volwaardige aanbouwen bestaat.

Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de gebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door:

- Het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden
- De harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen

<b>1. ZONE VOOR WONEN</b>		hoofdcategorie: wonen
<b>1.1. Bestemming</b> De hoofdfunctie is wonen. Binnen de zone zijn geen nevenfuncties toegelaten.		In deze zone wordt, gelet op de kleinschaligheid en de beperkte toegankelijkheid van de bebouwing, enkel wonen als hoofdfunctie voorzien. Met wonen wordt bedoeld de woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages...
<b>1.2. Woningtypologie</b> Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in open, halfopen en/of aaneengesloten bebouwing. Iedere woongelegenheden heeft steeds een minimale bruto-vloeroppervlakte van 70 m <sup>2</sup> , gemeenschappelijke delen en private buitenruimte niet meegerekend.		
<b>1.3. Bouwvoorschriften</b> <u>Aantal bouwlagen:</u> De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 meter; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 meter. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Een half-ondergrondse bouwlaag bevindt zich maximum 1,5 meter boven het maaiveld. In het dakvolume wordt één extra bouwlaag toegelaten binnen het opgelegde gabariet: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoofdvolume (A): maximaal 2 bouwlagen + dakvolume</li> <li>- Nevenvolume (B): maximaal één bouwlaag hoog</li> <li>- Bijgebouwen (C): maximaal 40 m<sup>2</sup> en maximaal 3 meter hoog</li> </ul> <u>Gabariet:</u> Hoofdvolume (A): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dakvorm is vrij te kiezen, in geval van een hellend dak een helling van maximaal 45°</li> <li>- Kroonlijsthoogte van maximaal 7,5 m</li> <li>- Nokhoogte van maximaal 11 m</li> <li>- Het aanpalend gabariet wordt voor minstens 2 meter aangehouden</li> </ul> <u>Inplanting:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- open bebouwing:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimale gevelbreedte van 8 m</li> <li>- Aan beide zijden een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m</li> <li>- Gelijkvloers (A+B) maximum 20 m bouwdiepte</li> <li>- Op verdieping (A) maximum 16 m bouwdiepte, met mogelijkheid tot 3 m uitpandig terras</li> </ul> </li> </ul>		Verklarende schets: 

- halfopen bebouwing:
  - Minimale gevelbreedte 6 m
  - Aan één zijde een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m
  - Gelijkvloers (A+B) maximum 20 m bouwdiepte
  - Op verdieping (A) maximum 12 m bouwdiepte, met mogelijkheid tot 3 m uitpandig terras
- aaneengesloten bebouwing:
  - Minimale gevelbreedte van 6 m
  - Gelijkvloers (A+B) maximum 20 m bouwdiepte
  - Op verdieping (A) maximum 12 m bouwdiepte, met mogelijkheid tot 3 m uitpandig terras

**Inrichting:**

De minimale afstand van bebouwing (hoofd- en nevenvolume) tot de achterkavelgrens bedraagt minstens 8 m.

Bijgebouwen (C) worden ingeplant op of tegen de perceelsgrens, mits akkoord van de buur en mits uitvoering van de muur in onderhoudsvrije materialen, of op minimaal 1 meter van de perceelsgrens

**Uitpandige terrassen:**

- Uitpandige terrassen zijn niet toegelaten boven het openbaar domein
- Zijn ingeplant op minimaal 1,5 m afstand van de zijperceelsgrens

**Dakterrassen zijn toegelaten:**

- Op het dak van het gelijkvloers
  - op een minimale afstand van 2 m vanaf de zijperceelsgrens, tenzij ook het aanpalende dakvlak als terras is ingericht
  - uitgevoerd met een lichtdoorlatende, doch ondoorkijkbare wand op de perceelsgrens
- In het dakvolume
  - de terrassen worden dan volledig inpandig uitgevoerd

Een houten wand wordt niet als draagkrachtige muur beschouwd en moet dus binnen het eigen eigendom opgericht worden.  
Onderhoudsvrije materialen: baksteen, verduurzaamd hout...

**1.4. Parkeren**

Per woongegelegenheid dient minimum anderhalve parkeerplaats op privaat (individueel of collectief) terrein te worden voorzien. Deze parkeerplaatsen kunnen in de vorm van garages, carports of (openlucht) staanplaatsen. Er dient ingezet te worden op waterdoorlatende materialen en op waterdoorlatende funderingen bij de inrichting van de parkeervoorzieningen.

Er geldt ook een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid. De minimum oppervlakte per fietsstalplaats bedraagt 1 m<sup>2</sup>.

Parkeerplaats: carport, garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein (bv. oprit), parkeerplaats in parkeergebouw, parkeerplaats in ondergrondse parking, langse parkeerstroken bij een openbare weg, publieke parking...

Het parkeren op privaat domein hoeft niet steeds individueel te worden georganiseerd; dit kan ook gebundeld worden in bijvoorbeeld een collectieve, private parkeerhaven, collectieve carport...

Naast volledig ondergrondse parkings zijn ook half-ondergrondse parkings toegelaten. Per definitie moet een half-ondergrondse parking maximum 1,50 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.

1.5.	<p>Samenvoegen of opsplitsen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen of gestapeld wonen is niet toegestaan. Het is wel toegelaten om binnen een eengezinswoning een tweede woongelegenheid te voorzien in functie van particuliere zorgverstrekking, voor zolang deze zorgverstrekking duurt.</p>	<p>Wanneer een bejaarde of een persoon met een handicap (al dan niet familie) inwoont zodat de bewoners van het huis zelf kunnen instaan voor de verzorging van de persoon (of personen) in kwestie, kan gesproken worden van particuliere zorgverstrekking. Inwonen houdt in dat er geen fysieke opdeling wordt gemaakt in de woning en dat er gemeenschappelijke delen blijven bestaan. Minstens de toegang tot het gebouw (inkomdeur) is gemeenschappelijk.</p>
<b>2. ZONE VOOR WONEN MET BEPERKTE NEVENFUNCTIES</b>		hoofdcategorie: wonen
2.1.	<p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Binnen deze zone vormen wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. Globaal moet het wonen overheersen in de zone.</p> <p>Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kleinhandel en kleine bedrijven.</p> <p>De nevenfuncties zijn enkel toegelaten in het hoofd- en nevenvolume en niet in de bijgebouwen. De vloeroppervlakte van de nevenfunctie wordt beperkt tot maximum 150 m<sup>2</sup>.</p> <p>Het verkeersgenererend vermogen van de nevenfunctie mag de schaal van het woongebied en de aanwezige (verkeers)infrastructuur niet overschrijden.</p>	<p>In deze zone wordt een verweving van functies nagestreefd. De toegelaten activiteiten en voorzieningen worden beperkt om de woonkwaliteit te kunnen bewaren.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages...</p> <p>Handel: in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking (kruidenierszaak, boekenwinkel, plantenwinkel...)</p> <p>Kleine bedrijven: kleinschalige ambachtelijke bedrijven, verzekeringsmakelaar, kinderopvang...</p>
2.2.	<p>Naast het wonen en aan het wonen verwante functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) open ruimtes.</p> <p>In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij wegenis zal in functie van het type de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p>	<p>De 'zone voor wonen met beperkte functies' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Openbare verharde ruimte: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies...</p>
2.3.	<p><b>Woningtypologie</b></p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in aaneengesloten en halfopen bebouwing.</p> <p>Iedere woongelegenheid heeft steeds een minimale bruto-vloeroppervlakte van 70 m<sup>2</sup>, gemeenschappelijke delen en private buitenruimte niet meegerekend.</p> <p>Samenvoegen van (delen van) bestaande woongelegenheden om de minimale bruto-vloeroppervlakte per woongelegenheid te bekomen is toegestaan.</p>	<p>Realisatie van nieuwe meergezinswoningen is niet toegestaan. Bestaande en vergunde/vergund geachte meergezinswoningen kunnen behouden blijven.</p> <p>Samenvoegen van meerdere bestaande appartementen/woongelegenheden tot één appartement/woongelegenheid, teneinde aan de opgelegde minimale bruto-vloeroppervlakte te komen, is toegestaan.</p>



## 2.4. - **Bouwvoorschriften**

### Aantal bouwlagen:

De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 meter; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Een half-ondergrondse bouwlaag bevindt zich maximum 1,5 meter boven het maaiveld. In het dakvolume wordt één extra bouwlaag toegelaten binnen het voorgestelde gabariet:

- Hoofdvolume (A): maximaal 2 bouwlagen + dakvolume
- Nevenvolume (B): maximaal één bouwlaag hoog
- Bijgebouwen (C): maximaal 40 m<sup>2</sup> en maximaal 3 m hoog

Bij hellende daken wordt in het dakvolume een extra bouwlaag toegelaten binnen het opgelegde gabariet.

### Gabariet:

#### Hoofdvolume (A):

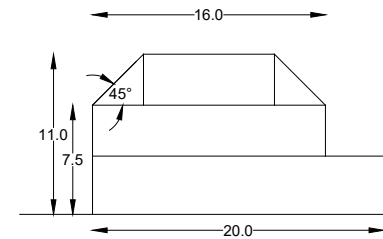
- Een hellend dak met een dakhelling van maximaal 45° is verplicht
- Kroonlijsthoogte van maximaal 7,5 m
- Nokhoogte van maximaal 11 m
- Het aanpalend gabariet wordt voor minstens 2 meter aangehouden

Aan de nevenfunctie verbonden elementen (reclamepanelen, displays...) worden op eigen terrein ingericht.

### Inplanting:

- aaneengesloten bebouwing:
  - minimale gevelbreedte van 6 m
  - gelijkvloers (A+B) maximum 20 m bouwdiepte
  - op verdieping (A) maximum 16 m bouwdiepte, met mogelijkheid tot 3 m uitpandig terras
- halfopen bebouwing:
  - minimale gevelbreedte 6 m
  - aan één zijde een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m
  - gelijkvloers (A+B) maximum 20 m bouwdiepte
  - op verdieping (A) maximum 16 m bouwdiepte, met mogelijkheid tot 3 m uitpandig terras

### Verklarende schets:



#### Inrichting:

De minimale afstand van bebouwing (hoofd- en nevenvolume) tot de achterkavelgrens bedraagt minstens 8 m.

Bijgebouwen (C) worden ingeplant op de perceelsgrens, mits akkoord van de buur en mits uitvoering van de muur in onderhoudsvrije materialen, of op minimaal 1 meter van de perceelsgrens.

#### Uitpandige terrassen:

- uitpandige terrassen zijn niet toegelaten boven het openbaar domein
- zijn ingeplant op minimaal 1,5 m afstand van de zijperceelsgrens

#### Dakterrassen zijn toegelaten:

- op het dak van het gelijkvloers
  - op een minimale afstand van 2 m vanaf de zijperceelsgrens, tenzij ook het aanpalende dakvlak als terras is ingericht
  - uitgevoerd met een lichtdoorlatende, doch ondoorkijkbare wand op de perceelsgrens
- in het dakvolume
  - de terrassen worden dan volledig inpandig uitgevoerd

Een houten wand wordt niet als draagkrachtige muur beschouwd en moet dus binnen het eigen eigendom opgericht worden.

Onderhoudsvrije materialen: baksteen, verduurzaamd hout....

## **2.5. - Parkeren**

Per woongelegenheden dient minimum anderhalve parkeerplaats op privaat (individueel of collectief) terrein te worden voorzien. Deze parkeerplaatsen kunnen in de vorm van garages, carports of (openlucht) staanplaatsen. Er dient ingezet te worden op waterdoorlatende materialen en op waterdoorlatende funderingen bij de inrichting van de parkeervoorzieningen.

Er geldt ook een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid. De minimum oppervlakte per fietsstalplaats bedraagt 1 m<sup>2</sup>.

Parkeerplaats: carport, garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein (bv. oprit), parkeerplaats in parkeergebouw, parkeerplaats in ondergrondse parking, langse parkeerstroken bij een openbare weg, publieke parking...

Het parkeren op privaat domein hoeft niet steeds individueel te worden georganiseerd; dit kan ook gebundeld worden in bijvoorbeeld een collectieve, private parkeerhaven, collectieve carport...

Naast volledig ondergrondse parkings zijn ook half-ondergrondse parkings toegelaten. Per definitie moet een half-ondergrondse parking maximum 1,50 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.

### 3. ZONE VOOR GEMENGDE FUNCTIES – AANEENGESLOTEN BEBOUWING

hoofdcategorie: wonen

#### 3.1. - Bestemming

De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar.

Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt verstaan: handel, horeca, kantoren en diensten, gemeenschapsvoorzieningen en socio-culturele voorzieningen.

Volgende activiteiten worden niet toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:

- Handelszaken met een verkeersaantrekkend karakter
- Grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving
- Bedrijven

In deze zone wordt een verweving van functies nagestreefd. Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofdfunctie of als nevenfunctie voorkomen, zowel in hoofdgebouwen als in bijgebouwen.

Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages...

Handel: voedingszaak, kledingszaak, buurtwinkels...

Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf...

Horeca: hotel, restaurant, café...

Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw...

Andere functies dan wonen zijn enkel toegelaten op de verdieping indien ze geen hinder veroorzaken voor het wonen (bv. lawaai, geur...) en indien de woonoppervlakte overheerst t.o.v. de overige functies. Deze andere functies moeten voorzien in een eigen toegang, en kunnen geen toegang nemen vanaf de voor de woningen voorziene entrees. Bijvoorbeeld: architect met bureau geïntegreerd in de woongelegenheid of handelszaak op gelijkvloers en eerste verdieping, telkens met toegang via het gelijkvloers (en niet via de woningen).

#### 3.2. - Woningtypologie

Volgende woningtypes zijn toegelaten:

- Eengezinswoningen in aaneengesloten bebouwing
- Gestapelde woningen in aaneengesloten bebouwing
- Meergezinswoongebouwen in aaneengesloten bebouwing

Iedere woongelegenheid heeft minstens een minimale bruto-vloeroppervlakte van 70 m<sup>2</sup>, gemeenschappelijke delen en private buitenruimte niet meegerekend.

Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van meergezinswoningen doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.

Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.

### 3.3. - **Bouwvoorschriften**

#### Aantal bouwlagen

De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 meter; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 meter. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Een half-ondergrondse bouwlaag bevindt zich maximum 1,5 meter boven het maaiveld.

In het dakvolume wordt één extra bouwlaag toegelaten binnen het opgelegde gabariet:

- Hoofdvolume (A): maximaal 2 bouwlagen + dakvolume
- Nevenvolume (B): maximaal één bouwlaag hoog
- Bijgebouwen (C): maximaal 40 m<sup>2</sup> en maximaal 3 meter hoog

Bij hellende daken wordt in het dakvolume een extra bouwlaag toegelaten binnen het voorgestelde gabariet.

#### Gabariet

Hoofdvolume (A):

- Een hellend dak met een dakhelling van maximaal 45° is verplicht
- Kroonlijsthoogte van maximaal 7,5 m
- Nokhoogte van maximaal 11 m
- Het aanpalend gabariet wordt voor minstens 2 meter aangehouden

Aan de aan het wonen verwante functies verbonden elementen (reclamepanelen, displays...) worden op eigen terrein ingericht.

#### Bouwlijn:

Verplichte bouwlijn op de rooilijn. De gevels op de verplichte bouwlijn moeten worden ingericht als voorgevels.

#### Inplanting:

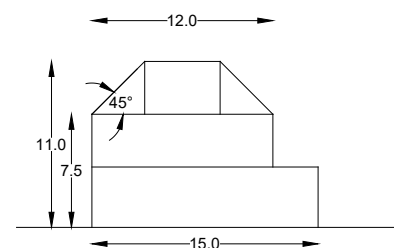
Aaneengesloten bebouwing:

- minimale gevelbreedte van 6 m
- gelijkvloers (A+B) maximum 15 m bouwdiepte
- op verdieping (A) maximum 12 m bouwdiepte, met mogelijkheid tot 3 m uitpandig terras

Bijgebouwen (C) worden ingeplant:

- op de perceelsgrens, mits akkoord van de buur en mits uitvoering van de muur in onderhoudsvrije materialen
- minimaal 1 m van de perceelsgrens

Verklarende schets:



Een houten wand wordt niet als draagkrachtige muur beschouwd en moet dus binnen het eigen eigendom opgericht worden.

Onderhoudsvrije materialen: baksteen, verduurzaamd hout....

Uitpandige terrassen:

- zijn niet toegelaten boven het openbaar domein
- zijn ingeplant op minimaal 1,5 m afstand van de zijperceelgrens

Dakterrassen zijn toegelaten:

- op het dak van het gelijkvloers
  - op een minimale afstand van 2 m vanaf de zijperceelgrens, tenzij ook het aanpalende dakvlak als terras is ingericht
  - uitgevoerd met een lichtdoorlatende, doch ondoorkijkbare wand op de perceelsgrens
- in het dakvolume
  - de terrassen worden dan volledig inpandig uitgevoerd

**3.4. Parkeren**

Bij nieuwbouw dient per woongelegenheden minimum anderhalve parkeerplaats op privaat (individueel of collectief) terrein te worden voorzien. Deze parkeerplaatsen kunnen in de vorm van garages, carports of (openlucht) staanplaatsen. Er dient ingezet te worden op waterdoorlatende materialen en op waterdoorlatende funderingen bij de inrichting van de parkeervoorzieningen.

Er geldt ook een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid. De minimum oppervlakte per fietsstalplaats bedraagt 1 m<sup>2</sup>.

Parkeerplaats: carport, garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein (bv. oprit), parkeerplaats in parkeergebouw, parkeerplaats in ondergrondse parking, langse parkeerstroken bij een openbare weg, publieke parking...

Het parkeren op privaat domein hoeft niet steeds individueel te worden georganiseerd; dit kan ook gebundeld worden in bijvoorbeeld een collectieve, private parkeerhaven, collectieve carport...

Naast volledig ondergrondse parkings zijn ook half-ondergrondse parkings toegelaten. Per definitie moet een half-ondergrondse parking maximum 1,50 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.

**4. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN**

**A/B**

hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

**4.1. Bestemming**

Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Naast gemeenschapsvoorzieningen ook bestemd voor 'groene en verharde' openbare ruimtes in functie van de opwaardering van de dorpskom.

Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.

Binnen deze zone worden de zone A en zone B onderscheiden. Per deelzone zijn specifieke bepalingen van toepassing.

Gebouwen met publieke dienstverlening: school, gemeentehuis.

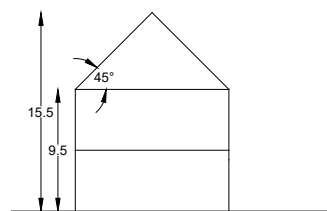
Socio-culturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek...

#### 4.2. Bouwvoorschriften deelzone A

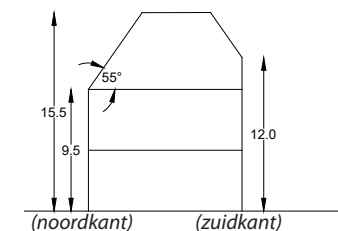
##### Hoofdvolume (A):

- Voor de volumes gesitueerd langs de straatkant is een hellend dak van maximaal 45° verplicht. Voor het volume parallel aan en langs de Stationsstraat geldt een maximale dakhelling van 55°.
- Elders is de dakvorm vrij te kiezen, in geval van een hellend dak een helling van maximaal 45°
- Kroonlijsthoogte van maximaal 9,5. Voor het volume parallel aan en langs de Stationsstraat geldt aan de zuidkant een maximale kroonlijsthoogte van 12 m.
- Nokhoogte van maximaal 15,5 m
- Maximum oppervlakte van de gebouwen: 50%
- De volumes langs de Stationsstraat hebben een verplichte bouwlijn op de rooilijn
- Alle waardevolle en gezonde hoogstammige bomen binnen deze zone dienen bewaard te worden. De handelingen en werken binnen deze zone mogen de beplanting, bestaande uit waardevolle hoogstammige bomen, niet in het gedrang brengen.

##### Verklarende schets:



algemeen



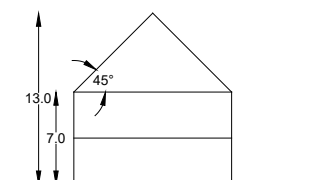
voor gebouwen parallel aan de Stationsstraat

#### 4.3. Bouwvoorschriften deelzone B

##### Hoofdvolume (A):

- Een hellend dak met een dakhelling van maximaal 45° is verplicht
- Kroonlijsthoogte van maximaal 7 m
- Nokhoogte van maximaal 13 m
- Maximum oppervlakte van de gebouwen: 50%
- De onbebouwde ruimte mag maximum 50% worden verhard. De andere gedeelten dienen te worden ingericht als een groene speelruimte en tuin (zonder parkeermogelijkheden) met een semi-openbaar karakter.

##### Verklarende schets:



### 5. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN, NABESTEMMING ZONE VOOR GEMENGDE FUNCTIES - AANEENGESLOTEN BEBOUWING



hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

#### 5.1. Huidige bestemming

De huidige bestemming is zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

In deze zone is het gemeentehuis aanwezig. Het gemeentehuis kan zijn activiteiten verder zetten. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het gemeentehuis zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.

Indien het gemeentehuis deze locatie verlaat is een nieuwe gemeenschapsvoorziening binnen de bestaande of nieuwe gebouwen toegelaten.

De voorschriften van de zone 4: zone voor gemeenschapsvoorzieningen zijn hiervoor van toepassing.

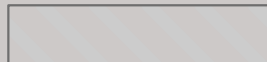
In deze zone is het gemeentehuis van de gemeente Lendeledede aanwezig. Deze kan zijn activiteiten verder zetten.

<p><b>5.2. Nabestemming</b></p> <p>De nabestemming is zone voor gemengde functies - aaneengesloten bebouwing.</p> <p>De nabestemming gaat in op het moment dat een omgevingsvergunning verleend wordt voor een functie, anders dan gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Bij het ingaan van de nabestemming worden alle voorschriften van de zone 3: zone voor gemengde functies - aaneengesloten bebouwing van toepassing, aangevuld en verfijnd met de bouw- en inrichtingsvoorschriften zoals hierna gespecificeerd (zie "5.3." op pag. 102) (zie "5.4." op pag. 102).</p>		
<p><b>5.3. Bouwvoorschriften</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dakvorm is vrij te kiezen, in geval van een hellend dak een helling van maximaal 45°</li> <li>- Maximum oppervlakte van de gebouwen: 100%</li> </ul>		
<p><b>5.4.</b> Indien de hoofdbestemming 'wonen' wordt gekozen, kan het project worden uitgebreid met (delen van) de aanpalende oostelijke percelen gelegen in de zone 3: zone voor gemengde functies - aaneengesloten bebouwing.</p>		
<p><b>6. ZONE VOOR OPENBAAR GROEN</b></p>		<p>hoofdcategorie: overig groen subcategorie: parkgebied</p>
<p><b>6.1. Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft een sociale en ecologische functie.</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies toegelaten. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p>		
<p><b>6.2.</b> Het gebied is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van het park. Deze inrichtingen en constructies moeten worden ingekleed met kwalitatieve materialen.</p>		
<p><b>6.3.</b> Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten. De fiets- en wandelpaden moeten aangelegd worden met waterdoorlaatbare materialen.</p>		

6.4.	De plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden zijn toegelaten.	
6.5.	De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegankelijkheid en rond sport-, speel- of rustconstructies. Het algemene karakter van de zone moet onverhard en beplant zijn.	Verharding in het park kan voorzien worden voor bv. wandelpaden, funderingen voor een kiosk, verhardingen i.f.v. fontein, enz.
<b>7. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS</b>		hoofdcategorie: lijninfrastructuur subcategorie: wegeninfrastructuur
7.1.	<p><b>Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van die openbare wegeninfrastructuren en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen tevens gerealiseerd worden.</p>	Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.
7.2.	<p>Terrassen of andere aanhorigheden bij aanpalende horecazaken zijn toegelaten voor zover ze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden</li> <li>- Een vlotte doorgang voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd (voetgangers, fietsers, rolstoelgebruikers...) verkeer niet verhinderen</li> </ul> <p>Terrassen en aanhorigheden moeten aangelegd worden in duurzame en kwalitatieve materialen. Zij dragen bij tot een harmonisch en evenwichtig straatbeeld en geven een meerwaarde aan de uitstraling van de dorpskom van Lendeledede.</p>	Het plaatsen van terrassen/bloembakken/straatmeubilair voor aanpalende horecazaken is eveneens toegelaten.
7.3.	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 bushokjes, telefooncel, nutscabines, fietsenstallingen, infobord.



## 8. OVERDRUK: WOONPROJECT HEULSESTRAAT



### 8.1. Bestemming

Naast de specifieke voorschriften vanuit de overdruk zijn alle voorschriften van zone 2 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' (zie "2. zone voor wonen met beperkte nevenfuncties" op pag. 95) van toepassing, voor zover ze niet tegengesproken worden door de overdrukvoorschriften.

Volgende woningtypes zijn ter hoogte van deze overdruk eveneens toegelaten:

- gestapelde woningen in aaneengesloten bebouwing
- meergezinswoningen in aaneengesloten bebouwing

Voor de eventuele gestapelde woningen en meergezinswoningen gelden de bouwvoorschriften, voorschriften m.b.t. inrichting en parkeren... zoals deze omschreven zijn voor de onderliggende zone 2 (zie "2. zone voor wonen met beperkte nevenfuncties" op pag. 95).

## 9. OVERDRUK: WOONPROJECT KLOOSTERTUIN



### 9.1. Bestemming

Naast de specifieke voorschriften vanuit de overdruk zijn alle voorschriften van zone 1 'zone voor wonen' (zie "1. zone voor wonen" op pag. 93) van toepassing, voor zover ze niet tegengesproken worden door de overdrukvoorschriften.

De overdruk is bestemd voor wonen, in combinatie met een zorg-aanbod.

Volgende woningtypes zijn ter hoogte van deze overdruk eveneens toegelaten:

- gestapelde woningen in halfopen of aaneengesloten bebouwing

Gestapelde wooneenheden kunnen enkel toegelaten worden indien deze gepaard gaan met realisatie van een dagopvang en/of zorgwoningen.

Voor de eventuele gestapelde woningen gelden de bouwvoorschriften, voorschriften m.b.t. inrichting en parkeren... zoals deze omschreven zijn voor de onderliggende zone 1 (zie "1. zone voor wonen" op pag. 93), aangevuld en verfijnd met de bouw-, inrichtings- en parkeervoorschriften zoals hierna gespecificeerd (zie "9.2." op pag. 104) (zie "9.3." op pag. 104) (zie "9.4." op pag. 105).

Combinatie met zorg-aanbod: het kan gaan over een combinatie van wonen met zorgwoningen, aanleunflats... of in combinatie met een dagopvang, dagcentrum, ...

Met betrekking tot zorgwonen gelden de mogelijkheden van het decreet.

9.2. Het publieke domein wordt aangelegd als een erf, waarbij het bestaande en omliggende groen zoveel mogelijk wordt geïntegreerd en gewaardeerd in het project. Er dient specifiek aandacht te worden besteed aan de toegankelijkheid van de woningen (zeer lage drempels, keuze bestratingsmaterialen...).

### 9.3. Bouwvoorschriften

- Het woonproject dient als één geheel te worden gerealiseerd.
- Iedere woongelegenheden heeft steeds een minimale bruto-vloeroppervlakte van 70 m<sup>2</sup>, gemeenschappelijke delen en private buitenruimte niet meegerekend.
- De groene omgeving van het project dient minstens voor een deel zichtbaar te zijn vanaf de Violierstraat.

#### Aantal bouwlagen:

- Hoofdvolume (A): maximum 2 bouwlagen + dakvolume. De wooneenheden die in het noorden grenzen aan de tuin van het Sint-Vincentiuscollege maximum 3 bouwlagen + dakvolume

#### Gabariet:

Dakvorm is vrij te kiezen, in geval van een hellend dak een helling van maximaal 45°

De maximale oppervlakte voor bijgebouwen zoals gesteld in zone 1 'zone voor wonen' (zie "1.3." op pag. 93) omvat niet een eventuele collectieve carport

#### Inrichting:

- Maximum oppervlakte van de gebouwen: 30%
- Er geldt een bruto na te streven woningdichtheid van 40 wooneenheden per hectare
- Volgende afstanden t.o.v. de perceelsgrenzen dienen te worden gerespecteerd:
  - Tussen het hoofdvolume en aangrenzende gebouwen: minimum 8 m
  - Tussen het hoofdvolume en aangrenzende open ruimte van het Sint-Vincentiuscollege: minimum 3 m

Indien niet wordt gekozen voor een hellend dak is een bovenliggend volume mogelijk onder het denkbeeldig gabariet van 45° (X).

Voor de site komt dit neer op een woningdichtheid van 12 wooneenheden.

#### **9.4.**

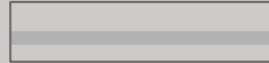
#### **Parkeren**

Er dienen voldoende parkeerplaatsen binnen het woonproject te worden voorzien. Het aantal wordt bepaald in functie van de doelgroep waarvoor het project wordt opgericht. Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd. 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.

Het stallen van de wagens dient op een collectieve manier te worden georganiseerd met respect voor de groene ruimte. Het mag geenszins de bedoeling zijn om bijkomende publieke parking te voorzien in functie van andere centrumfuncties.

Er kan slechts één toegang voorzien worden vanop de Violierstraat voor het ganse woonproject van maximum 5 m breed.

## 10. OVERDRUK: WOONPROJECT STATIONSSTRAAT



### 10.1. Bestemming

Naast de specifieke voorschriften vanuit de overdruk zijn alle voorschriften van zone 2 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' (zie "2. zone voor wonen met beperkte nevenfuncties" op pag. 95) van toepassing, voor zover ze niet tegengesproken worden door de overdrukvoorschriften.

Volgende woningtypes zijn ter hoogte van deze overdruk eveneens toegelaten:

- gestapelde woningen in aaneengesloten, halfopen of open bebouwing
- meergezinswoningen in aaneengesloten, halfopen of open bebouwing

Voor de eventuele gestapelde woningen gelden de bouwvoorschriften, voorschriften m.b.t. inrichting en parkeren... zoals deze omschreven zijn voor de onderliggende zone 2 (zie "2. zone voor wonen met beperkte nevenfuncties" op pag. 95), aangevuld en verfijnd met de bouw-, inrichtings- en parkeervoorschriften zoals hierna gespecificeerd (zie "10.2." op pag. 106) (zie "10.3." op pag. 106) (zie "10.4." op pag. 107) (zie "10.5." op pag. 107) (zie "10.6." op pag. 107).

Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van meegezinswoningen doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.

Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.

### 10.2.


Naast het wonen met beperkte nevenfuncties is de zone ook bestemd voor groene en verharde buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als een privaat karakter hebben. De voortuin geeft bijzondere aandacht aan een groene inrichting die zichtbaar is vanop de Stationsstraat. De bestaande waardevolle bomen worden zoveel mogelijk behouden.


De lijnaanplanting van bomen van het aansluitend hoekperceel kan bijvoorbeeld doorgetrokken worden tot op betreffend perceel.

### 10.3.

#### Bouwvoorschriften

- Maximum 3 bouwlagen met plat dak óf maximum 2+1 bouwlagen met hellend dak (maximum 45° helling (X))
- Maximum footprint bebouwing: 40%
- In 1 of 2 woonvolumes op het terrein te organiseren
- De maximale oppervlakte voor bijgebouwen zoals gesteld in zone 2 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' (zie "2.4." op pag. 96) omvat niet een eventuele collectieve carport

<p><b>10.4. Parkeren</b></p> <p>De in- en uitgang tot een eventuele private of collectieve (ondergrondse) parking voor bewoners wordt gefaciliteerd via de achtergelegen gemeentelijke parking.</p> <p>De voortuin langs de Stationsstraat kan enkel ingericht worden voor collectief bezoekersparkeren. Deze bezoekersparking is groen ingericht: per twee à drie wagens wordt een aanplanting van een boom voorzien.</p> <p>Alle verharding in functie van parkeren is in waterdoorlaatbaar materiaal en waterdoorlatende funderingen.</p> <p>Er kan slechts 1 toegang van maximum 4 m breed voorzien worden vanop de Stationsstraat voor het ganse woonproject.</p> <p>Het mag geenszins de bedoeling zijn om bijkomende publieke parking te voorzien in functie van andere centrumfuncties.</p>	<p>Er dient voldoende groene ruimte over te blijven.</p>
<p><b>10.5.</b></p> <p>Het woonproject heeft een eigen identiteit en dient in harmonie te zijn met de omgeving. Bij nieuwbouw of verbouwingswerken moet in de bouwaanvraag worden aangetoond dat rekening wordt gehouden met de omringende bebouwing en open ruimte. De bijkomende volumes of wijzigingen aan het bouwvolume mogen geen onaantoonbare hinder veroorzaken aan de aanpalende percelen/bebouwing.</p>	<p>Een eigen identiteit veronderstelt een samenhang en herkenbaarheid die kan bekomen worden door materiaalgebruik, kleur, vorm...</p> <p>De zone sluit aan op de groenzone van het BPA Nieuwstraat.</p>
<p><b>10.6. Perceelsafsluiting</b></p> <p>De perceelsafsluitingen worden gerealiseerd door een combinatie van hoog- en laagstammig groen. 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><b>11. OVERDRUK: WOONPROJECT HOEK OTTEVAERELAAN</b></p> 	
<p><b>11.1. Bestemming</b></p> <p>Naast de specifieke voorschriften vanuit de overdruk zijn alle voorschriften van zone 2 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' (zie "2. zone voor wonen met beperkte nevenfuncties" op pag. 95) van toepassing, voor zover ze niet tegengesproken worden door de overdrukvoorschriften.</p>	

<p><b>11.2.            Bouwvoorschriften</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De maximale oppervlakte voor bijgebouwen zoals gesteld in zone 2 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' (zie "2.4." op pag. 96) omvat niet een eventuele collectieve carport</li> <li>- De bouwlijn van de volumes langs de Stationsstraat hebben een verplichte bouwlijn op de rooilijn</li> <li>- Maximum oppervlakte van de gebouwen: 50%</li> </ul>	<p>De bebouwing op het perceel situeert zich uitsluitend langs de zijde van de Stationsstraat.</p>
<p><b>11.3.            Perceelsafsluiting</b></p> <p>De perceelsafsluiting vereist een elegante, eenvormige oplossing. De afbakening groepeert de woningen tot een samenhangende entiteit. Ze wordt gerealiseerd in kwaliteitsvolle materialen of in groenaanplantingen bestaande uit een combinatie van hoog- en laagstammig groen. In het geval van een groene perceelsafsluiting moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.</p>	
<p><b>11.4.</b></p> <p>Elke nieuwbouw in het plangebied moet op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geleding), de dakvorm (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextueel inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaand type.</p>	
<p><b>12.   OVERDRUK: INDICATIEVE VOETGANGERS- EN FIETSERSVERBINDING</b></p> 	
<p><b>12.1.</b></p> <p>De pijl geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers en fietsers moet worden gerealiseerd. De pijlen leggen het begin- en eindpunt van de verbinding vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen.</p>	<p>De verbinding moet minimaal toegankelijk zijn voor voetgangers en fietsers.</p>
<p><b>12.2.</b></p> <p>De verbinding is minimaal 2,5 m breed.</p>	
<p><b>12.3.</b></p> <p>Bij de inrichting en het beheer van de voetgangers- en fietsersverbinding moet er aandacht zijn voor vloeiende bochtstralen voor fietsers en een goede zichtbaarheid van en voor elke gebruiker. Dit geldt voor het volledige traject van de verbinding, inclusief de aansluitingen ter hoogte van het begin- en eindpunt van de verbinding.</p>	

### 13. OVERDRUK: PANDEN MET EEN ERFGOEDWAARDE



**13.1.** Bestaande waardevolle gebouwen, constructies en inrichtingen met een hoge erfgoedwaarde worden met een symbool aangeduid op het verordenend grafisch plan. Gedeelten van het gebouw die geen historische waarde hebben, zijn hierbij niet inbegrepen.

**13.2.** Bij onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken dient het globale karakter en de algemene verschijningsvorm van het bestaande pand behouden te worden.  
De waardevolle erfgoedelementen dienen steeds behouden te worden.

**13.3.** Het uitbreiden van een gebouw is toegelaten, zolang dit in respect is met het historische karakter van het gebouw en de omgeving.

Onder behoud van het karakter en de verschijningsvorm wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die kenmerkend zijn voor het bestaande pand, zoals globaal uitzicht en typologie van de woning, dienen behouden te worden.

Dit sluit niet uit dat voor een uitbreiding een moderne eigentijdse vormtaal en/of materiaalgebruik kan worden gebruikt, mits dit gebeurt in respect met het bestaande pand en de omgeving.