STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16
rup@leiedal.be

Ontwerper - Ruimtelijk Planner:
Bram Tack
Kevin Coucke

Digitaal ondertekend door Kevin Coucke

Opdrachtgever:
Gemeente Zwevegem

Burgemeester:
Marc Doutreluingne

Voorzitter Gemeenteraad:
Barbara Demeulenaere

Algemeen Directeur:
Jan Vanlangenhove

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
0. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
0.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging te gebeuren ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal dan ook worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria: - zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik - inpassing in de landschappelijke context - impact op de privacy en bezonning van omwonenden - de architecturale en beeldkwaliteit van het geheel van de gebouwen - een harmonische overgang naar bestaande bebouwing - een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen met duurzaam en gepast materiaalgebruik - bij de aanleg van een terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt - de invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren van zowel fietsers als voertuigen	Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de vergunningverlenende 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. Zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes. Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over het aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik (harmonische samenhang en eenvoud), het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting... Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen wordt ondermeer verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.
0.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT 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.	Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
0.3. BESTAANDE BEBOUWING, FUNCTIES EN INRICHTINGEN 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.	De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen. Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.
0.4. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING 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. 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.	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.
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. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse 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. De inplanting van grootschalige windturbines is niet toegelaten.	Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1. ZONE VOOR WONEN EN GEMENGDE CENTRUMFUNCTIES	hoofdcategorie: wonen
1.1. BESTEMMING Binnen deze zone zijn wonen, centrumfuncties en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de toegelaten functies. De centrumfuncties mogen de schaal en de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Dit wil onder andere zeggen dat de maximale vloeroppervlakte van de centrumfuncties niet groter mag zijn dan 400 m². Onder centrumfuncties worden verstaan: diensten, kantoren, handelszaken, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, recreatieve voorzieningen. Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen, zowel in hoofdgebouwen als in bijgebouwen. Volgende activiteiten worden niet toegelaten: - grootschalige kleinhandel meer dan 400 m²; - grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving; - bedrijven met een grote impact op vlak van ruimte (geen grootschalige bedrijven), op vlak van milieu (geen milieubelastende of vervuilende bedrijven) en/of op vlak van mobiliteit (geen sterk verkeersgenererende bedrijven).	Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...). Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen... Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden... Diensten: bv. kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk (individueel/ groepspraktijk), kinesitherapeut, apotheek... Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor... Handelszaak: bv. voedingszaak (bakker, slager...), kledingzaak, bloemenwinkel, fietsenzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt... Horeca: hotels of andere kamergebonden logies, restaurants, cafés... Kleine bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (bv. loodgieter, elektricien, timmerman), opslagruimten, werkateliers... Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: school, buurthuis, woon- en zorgcentra, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes... Recreatieve voorzieningen: sportterreinen, buurtparkjes, speeltoestellen, sport- en fitnesscentra...
1.2. MINIMALE ONBEBOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKTE Maximaal 90% van het perceel mag bebouwd of verhard worden. De bebouwde en verharde oppervlaktes dienen tot het minimum beperkt te blijven/worden.	Dit voorschrift heeft als doel om het ruimtebeslag te beperken en zo voldoende ruimte voor natuurlijk groen (geen kunstmatig groen) en waterinfiltratie toe te laten.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1.3. MAXIMALE OPPERVLAKTE VAN HANDELSZAKEN EN BEDRIJVEN De netto-handelsoppervlakte van een handelszaak bedraagt minder dan 400 m^2.	De netto-handelsoppervlakte is de vloeroppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten.
1.4. WONINGTYPOLOGIE Volgende woningtypes zijn toegelaten eengezinswoningen, tweegezinswoningen en meergezinswoningen in: • aaneengesloten bebouwing • halfopen bebouwing: bij halfopen bebouwing moet aan één zijde van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden.	
1.5. PARKEERVOORZIENINGEN Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota bij het wijzigen van de hoofdfunctie en/of bij het verhogen van het aantal wooneenheden, 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.	Eigen terrein betekent een perceel waar er parkeren kan op ingericht worden. Dit kan ook een aanpalend perceel zijn: de nabijheid van het parkeren is hierbij van belang.

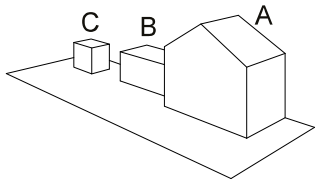
1.6. BOUWVOORSCHRIFTEN

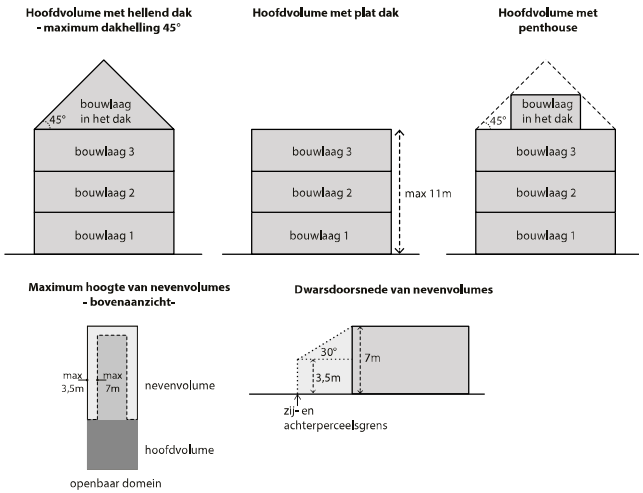
- Hoofdvolumes (A): maximum 3 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume OF een equivalente kroonlijsthoogte van maximum 11 m hoog.
- Bij aaneengesloten bebouwing bedraagt de bouwdiepte op de verdiepingen maximaal 15 m.
- Nevenvolumes (B) en bijgebouwen (C) zijn maximum één bouwlaag en 3,5 m hoog.
- Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.
- De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.
- Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Deze dakhelling kan slechts voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte doorbroken worden door dakkappellen en andere uitpandige constructies.
- Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Het volume van 'de bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak passen.

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, ...).





Richtinggevend wordt meegegeven dat:

- een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak.
- vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.
- Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximum 1 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
2. ZONE VOOR WONEN IN DE RUIME ZIN	hoofdcategorie: wonen
2.1. BESTEMMING Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en diensten zijn eveneens toegelaten als hoofdfunctie. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: diensten, kantoren, handelszaken, horeca, kleine bedrijven, recreatieve voorzieningen. Per perceel zijn de nevenfuncties toegelaten in zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen, op voorwaarde dat een hoofdfunctie aanwezig is. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten.	Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...). Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen... Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden... Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: school, buurthuis, woon- en zorgcentra, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes... Diensten: bv. kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk (individueel/ groepspraktijk), kinesitherapeut, apotheek... Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor... Handelszaak: bv. voedingszaak (bakker, slager...), kledingzaak, bloemenwinkel, fietsenzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt... Horeca: hotels of andere kamergebonden logies, restaurants, cafés... Kleine bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (bv. loodgieter, elektricien, timmerman), opslagruimten, werkateliers... Recreatieve voorzieningen: sportterreinen, buurtparkjes, speeltoestellen, sport- en fitnesscentra...
2.2. MINIMALE ONBEBOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKTE Maximaal 70% van het perceel mag bebouwd of verhard worden. De bebouwde en verharde oppervlaktes dienen tot het minimum beperkt te blijven/worden.	Dit voorschrift heeft als doel om het ruimtebeslag te beperken en zo voldoende ruimte voor natuurlijk groen (geen kunstmatig groen) en waterinfiltratie toe te laten.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
2.3. MAXIMALE OPPERVLAKTE VAN DE NEVENFUNCTIES Nevenfuncties hebben een maximale vloeroppervlakte van 200 m^2 en 30% van de totale vloeroppervlakte.	De netto-handelsoppervlakte is de vloeroppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten. Nevenfuncties zijn functies die nevengeschikt zijn aan de dominante woonfunctie binnen de zone. Het heeft geen zin de nevengeschiktheid te beoordelen in termen van oppervlakte per perceel. De woningoppervlakte kan met andere woorden in sommige gevallen kleiner zijn dan de oppervlakte van de nevenfunctie.
2.4. WONINGTYPOLOGIE Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in: • aaneengesloten bebouwing • halfopen bebouwing: bij halfopen bebouwing moet aan één zijde van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden	
2.5. OPSPLITSEN EENGEZINSWONINGEN Bestaande eengezinswoningen kunnen opgesplitst worden in maximum 2 afzonderlijke woongelegenheden. Deze opsplitsingen kunnen enkel gebeuren indien er op het eigen terrein op een kwaliteitsvolle manier voldoende parkeervoorzieningen kunnen voorzien worden en indien er afzonderlijke toegangen ingericht worden. Iedere woongelegenheid heeft steeds een minimale oppervlakte van 80 m^2 en toegang tot een private kwalitatieve buitenruimte.	Met eigen terrein wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.

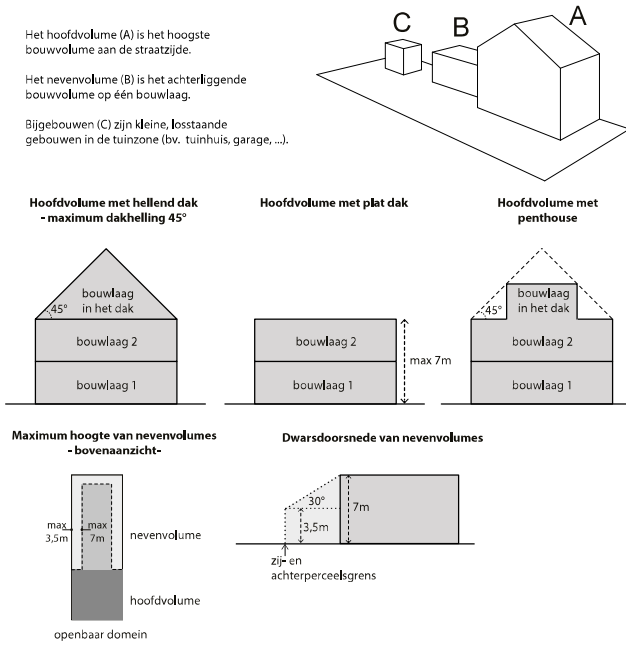
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
2.6. PARKEERVOORZIENINGEN Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota bij het wijzigen van de hoofdfunctie en/of bij het verhogen van het aantal wooneenheden, die bij de vergunningsaanvraag moet worden 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.	Eigen terrein betekent een perceel waar er parkeren kan op ingericht worden. Dit kan ook een aanpalend perceel zijn: de nabijheid van het parkeren is hierbij van belang.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

2.7. BOUWVOORSCHRIFTEN

- Hoofdvolumes (A): maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume OF een equivalente kroonlijsthoogte van maximum 7 m hoog.
- Bij aaneengesloten bebouwing bedraagt de bouwdiepte op de verdiepingen maximaal 12 m.
- Nevenvolumes (B) en bijgebouwen (C) zijn maximum één bouwlaag en 3,5 m hoog.
- Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.
- De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.
- Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Deze dakhelling kan slechts voor maximaal 1/3e van de gevelbreedte doorbroken worden door dakkappellen en andere uitpandige constructies.
- Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Het volume van 'de bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak passen.
- In de vrije zijtuinstroken zijn geen gesloten carports, garages of bergingen toegelaten, maar wel open carports tot op 0,5 m van de perceelsgrens en tuinbergingen tot op 1 m van de perceelsgrens.



Richtinggevend wordt meegegeven dat:

- een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak.
- vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.
- Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximum 1 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
3. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENING MET NABESTEMMING WONEN	hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
3.1. BESTEMMING De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorziening met de nabestemming wonen. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie/het behoud van deze bestemming zijn toegelaten. Daarnaast is de zone ook bestemd voor openbare en private wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die wegeninfrastructuur en aanhorigheden.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
3.2. NABESTEMMING In de nabestemming worden wonen, centrumfuncties en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. De centrumfuncties mogen de schaal en de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Onder centrumfuncties worden verstaan: diensten, kantoren, handelszaken, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, recreatieve voorzieningen. De nabestemming gaat in op het moment dat de omgevingsvergunning voor deze zone is verleend. Deze nabestemming is onomkeerbaar.	Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...). Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen... Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden... Diensten: bv. kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk (individueel/ groepspraktijk), kinesitherapeut, apotheek... Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor... Handelszaak: bv. voedingszaak (bakker, slager...), kledingzaak, bloemenwinkel, fietsenzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt... Horeca: hotels of andere kamergebonden logies, restaurants, cafés... Kleine bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (bv. loodgieter, elektricien, timmerman), opslagruimten, werkateliers... Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: school, buurthuis, woon- en zorgcentra, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes... Recreatieve voorzieningen: sportterreinen, buurtparkjes, speeltoestellen, sport- en fitnesscentra...
3.3. WONINGTYPOLOGIE I.F.V. NABESTEMMING • eengezinswoningen en meergezinswoningen in aaneengesloten bebouwing • halfopen bebouwing: bij halfopen bebouwing moet aan één zijde van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

3.4. BOUWVOORSCHRIFTEN I.F.V. NABESTEMMING

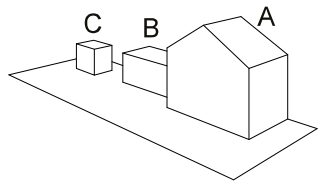
- Hoofdvolumes (A): maximum 3 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume OF een equivalente kroonlijsthoogte van maximum 11 m hoog. De vierde bouwlaag dient te worden uitgevoerd als een accent richting de dreef en heeft een maximale vloeroppervlakte van 1/3 van de vloeroppervlakte van de derde bouwlaag.
- De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximaal 12 m.
- Nevenvolumes (B) en bijgebouwen (C) zijn maximum één bouwlaag en 3,5 m hoog.
- Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.
- De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.
- Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Deze dakhelling kan slechts voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte doorbroken worden door dakkappellen en andere uitpandige constructies.
- Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Het volume van 'de bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak passen.
- Minimum 1 parkeerplaats per wooneenheid en minimum 2,5 fietsparkeerplaatsen per wooneenheid.
- Naast de parkeerplaatsen voor de nieuwe wooneenheden, dient binnen deze bestemmingszone de parkeerplaatsen achter het voormalig gemeentehuis (12) en de parkeerplaatsen langs de dreef (10) gerecupereerd worden.
- Een nieuw woonproject wordt ontsloten via de dreef naar het park, aansluitend op de garagetoegang van het bouwblok Ommegangstaat - Otegemstraat.

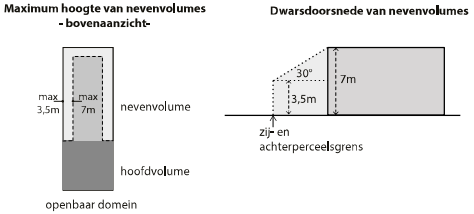
Op de pagina hiernaast wordt een mogelijke invulling van deze zone geschetst. Op het profiel wordt de vierde bouwlaag als accent verbeeld.

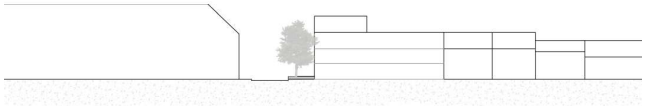
Het hoofdvolume (A) is het hoogste bouwvolume aan de straatzijde.

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

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





VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
3.5. VERPLICHTE BOUWLIJN I.F.V. NABESTEMMING De globale contour van het gebouw, op alle verdiepingen, moet op deze verplichte bouwlijn worden geplaatst. Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn. Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn niet toegestaan.	De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken ten aanzien van deze verplichte bouwlijn voor de inkom of een beperkte private buitenruimte. De volledige voorgevel laten terugspringen is bijvoorbeeld niet toegelaten.
3.6. INRICHTINGSSTUDIE I.F.V. NABESTEMMING Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen binnen de afgebakende zone wordt een inrichtingsstudie voor de volledige zone gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan: • Het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik. • Het groene karakter van de omgeving die bewaard dient te blijven. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar de bestaande dreefbomen. De nieuwe bebouwing dient op een voldoende afstand te worden voorzien zodat de bomen de mogelijkheid hebben om voldoende uit te groeien. • De oordeelkundige inplanting van meergezinswoningen, nl. in aansluiting bij openbare groenzones en/of pleinen, met een beperkte impact op de privacy en bezonning van omwonenden én met een harmonische overgang naar aanpalende bebouwing. Deze aanpalende bebouwing bestaat uit eengezinswoningen met een sterke verticale gevelgeleding. 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 omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan 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.	Voorbeeld van invulling: 

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
4. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENING MET NABESTEMMING GROEN	hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
4.1. BESTEMMING De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorziening met de nabestemming park. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie/het behoud van deze bestemming zijn toegelaten. Daarnaast is de zone ook bestemd voor openbare en private wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die wegeninfrastructuur en aanhorigheden.	
4.2. NABESTEMMING De nabestemming gaat in op het moment dat de nabestemming in zone 3 gerealiseerd wordt. Deze nabestemming is onomkeerbaar. Bij het ingaan van de nabestemming dient de bestaande bebouwing afgebroken en met levend groen ingekleed te worden. In dat geval worden de voorschriften van zone 5 'zone voor park ‚van kracht'.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
5. ZONE VOOR PARK	hoofdcategorie: overig groen subcategorie: parkgebied
De zone is bestemd voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van een park. Binnen deze zone zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevengeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten, voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.	Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de groenfunctie van het gebied. Het is een nevengeschikte functie.
5.1. BEBOUWING Deze zone is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatief gebruik en onderhoud van het park. In bestaande vergunde gebouwen kunnen behalve de activiteiten voor de realisatie van de bovenvermelde functies, ook de volgende activiteiten toegelaten worden: - horeca - diensten - nuts- en gemeenschapsvoorziening - socio-culturele voorzieningen - kantoren - recreatievoorzieningen Verbouwings- en beperkte uitbreidingswerken aan de bestaande gebouwen met erfgoedkarakter aangeduid via een overdruk, kunnen toegelaten worden met een maximum van 20% van het vergunde volume en voor zover de typische verschijningsvorm en het architecturaal karakter behouden blijven. De kiosk moet instand worden gehouden en in het park behouden blijven. Deze kan binnen de zone verplaatst worden.	Voorbeelden van dergelijke constructies: overdekte onthaalruimte, (overdekte) fietsstalplaatsen, sanitair...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
5.2. INRICHTING, VERHARDINGEN EN VERBINDINGEN 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. Bijkomende verhardingen zijn niet toegelaten, met uitzondering van de aanleg van of aanpassingen aan voetgangers- en fietsverbindingen. Ook de plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden is toegelaten. Gemotoriseerd verkeer en grootschalige verhardingen zijn slechts toegelaten binnen de zone voor parking en occasioneel in functie van het onderhoud of tijdelijke evenementen. Als uitzondering wordt het functioneel verkeer ten aanzien van de dagdagelijkse werking van het oud gemeentehuis en occasioneel verkeer in functie van tijdelijke activiteiten in het oud gemeentehuis toegestaan. Parkeren wordt hierbij uitgesloten. Het tracé voor gemotoriseerd verkeer wordt maximaal voorzien aan de rand van het gebied. De aanleg gebeurt met aandacht voor het groene karakter van de omgeving.	De verharding dient zoveel als mogelijk te worden voorzien in waterdoorlatende materialen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
6. ZONE VOOR GROENE RUIMTE	hoofdcategorie: overig groen subcategorie: parkgebied
6.1. BESTEMMING Het gebied is bestemd als groene ruimte met een publiek of privaat karakter. Bestaande, vergund geachte bebouwing kan behouden blijven. Verder is het gebied een bouwvrij groengebied. Voor zover de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen vergunbaar: • het oprichten of wijzigen van kleinschalige infrastructuur voor openbare nutsvoorzieningen • het oprichten van kleine constructies, behorende tot de normale tuinrichting, van één bouwlaag met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 40 m² • het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande wegen, paden en nutsleidingen • het aanleggen en inrichten van voorzieningen m.b.t. watercaptatie en –buffering	Onder kleine constructies, behorende tot de normale tuinuitrusting wordt ondermeer verstaan: tuinberging, serre, schuilhokken...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
7. ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN	hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
7.1. BESTEMMING De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten. Daarnaast is de zone ook bestemd voor openbare en private wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die wegeninfrastructuur en aanhorigheden.	De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk. Voorbeelden van openbare gemeenschaps- en nutsvoorzieningen zijn: scholen, woonzorgcentra, assistentiewoningen, schoolinfrastructuur, dagopvang, culturele centra, religieuze gebouwen, begraafplaatsen, ontmoetingscentra, openbare diensten, parkeerplaatsen... Deze lijst is niet limitatief.
7.2. INRICHTINGSSTUDIE Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen binnen de afgebakende zone wordt een inrichtingsstudie voor de volledige zone gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan: • het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik • de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving • de gewenste maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding • het voorzien van voldoende nuttig en aaneengesloten groen • de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers • het parkeren van zowel voertuigen als fietsen • het vrijwaren van de mogelijkheid om resterende niet-bebouwde delen in een latere fase te ontwikkelen De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan 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.	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.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
8. ZONE VOOR OPENBARE WEGENINFRASTRUCTUUR	hoofdcategorie: afhankelijk van aanpalende bestemmingzones
Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.	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. Alle werken, handelingen en wijzigingen worden bij voorkeur ontworpen en gerealiseerd volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.
Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
9. OVERDRUK: PROJECTZONE A	
9.1. MOGELIJKHEID TOT AFWIJKENDE TYPOLOGIE EN HOOGTE In de met overdruk aangeduide zone worden volgende afwijkingen op typologie en bouwhoogte toegelaten ten opzichte van de onderliggende bestemming: • Hogere bouwhoogtes en diepere bouwdieptes zijn toegelaten indien dit ruimtelijk integreerbaar is in de directe omgeving, wat betekent dat: - er maximum 3 afzonderlijke bouwvolumes binnen de projectzone mogen worden voorzien waarvan steeds één langs de Otegemstraat. Open bebouwing is toegelaten. - er in principe maximaal 4 bouwlagen per bouwvolume kunnen worden voorzien; hierop gelden volgende uitzonderingen: - op de hoek tussen de Otegemstraat en het park kan er een accent van maximaal 5 bouwlagen worden voorzien met een maximale vloeroppervlakte van 40% van de bruto-vloeroppervlakte van de vierde bouwlaag - er één volume van maximaal 22 m kan worden voorzien mits de schaduwwerking en inkijk ten opzichte van andere eigendommen beperkt is • De verticale gevelritmering van de Otegemstraat gerespecteerd wordt.	Hiermee wordt verwezen naar de zone in overdruk. De Otegemstraat wordt gekenmerkt door een sterke verticale gevelgeleding. De gevels van de nieuwbouw- en renovatieprojecten langs de Otegemstraat dienen deze geleding te respecteren.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
• De bestaande waardevolle beplantingen en bomen met een hoge vitaliteit, beeldwaarde en toekomstwaarde moeten maximaal behouden worden. Indien deze waardevolle beplanting omwille van ziekte of ouderdom verwijderd wordt, dan moet deze vervangen worden door een kwaliteitsvolle streekeigen boom. Om het behoud van de waardevolle beplanting te verzekeren dient een boombeschermingsplan te worden opgemaakt met beschrijving van hun gezondheidstoestand (conditie). Dit document dient mee te worden ingediend bij een aanvraag tot omgevingsvergunning.	Op het boombeschermingsplan zal een waarborg gevraagd worden waarbij de omvang van deze waarborg bepaald wordt op basis van de boomwaardecalculator van de Vereniging Voor Openbaar Groen. Na 5 jaar dient een nieuwe inventaris te gebeuren waarbij de gezondheidstoestand van de behouden beplanting in kaart wordt gebracht. Indien de toestand van de beplanting niet gewijzigd is, wordt de borg vrijgegeven.
• De private tuin dient na de oplevering van de gebouwen een openbaar karakter te hebben en voldoende toegankelijk te zijn. • De maximale V/T in projectzone A 1,2 bedraagt. • Volgende afstandregels dienen te worden gerespecteerd: - minimale afstand t.o.v. de bebouwing langs de Otegemstraat: 15 m tot de achterkant van de tuinen - minimale afstand t.o.v. de westelijke projectzonegrens ter hoogte van de garages van de meergezinswoning: 25 m - minimum afstand t.o.v. het voormalig gemeentehuis wordt vastgelegd op 20 m - minimale onderlinge afstand tussen de te voorziene bouwvolumes: 15 m; deze tussenafstand dient met levend groen te worden ingericht	V/T: verhouding tussen de totale bruto-vloeroppervlakte van alle gebouwen (V) op de totale terreinoppervlakte (T), uitgedrukt in procent. Als vloeroppervlakte geldt de som van de vloeroppervlakten (bebouwde) van alle bovengrondse vloerniveaus van een gebouw, inclusief de vloeroppervlakte in een dakvolume vanaf 1,8 m nuttige hoogte. De buitenruimtes zoals (dak)terrassen worden niet mee in rekening gebracht. De V/T is gekoppeld aan de overdruk projectzone A en is niet van toepassing op de percelen buiten deze overdruk.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
• Het volume van maximaal 22 m dient als een slank volume te worden voorzien. Dit betekent dat de breedte en de lengte van het volume niet groter kan zijn dan de hoogte van het volume met een bovengrens van 20 m.	Een volume van 22 m hoog kan daarom nooit breder of langer zijn dan 20 m.
• Minstens 60% van de zone in overdruk dient als groene, onbebouwde en onverharde ruimte kwalitatief te worden ingericht.	Het pakket teelaarde (boven de ondergrondse parking) dient voldoende dik te zijn zodat er kwalitatief groen kan worden voorzien.
• De private tuin moet na de oplevering van de gebouwen onderdeel worden van het openbare gemeentepark, wat wil zeggen dat deze minstens openbaar moet kunnen gebruikt worden. Deze moet als uitbreiding van het park ingericht worden. Er kunnen geen bouwkundige elementen (bv. de inrit naar de ondergrondse parkeerplaats) het doorzicht tussen de private tuin en het park verstoren.	Er kan gewerkt worden met een in- en uitrit om de ondergrondse parking bereikbaar te maken.
9.2. PARKEREN	
• Er wordt een parkeernorm opgelegd van minimaal 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid + 14 parkeerplaatsen. Deze autoparkeerplaatsen dienen verplicht (half) ondergronds te worden voorzien. Van deze parkeerplaatsen moeten er minimum 10 parkeerplaatsen publiek toegankelijk zijn. Deze publiek toegankelijk parkeerplaatsen kunnen ook bovengronds voorzien worden binnen de contouren van het project.	Deze 14 parkeerplaatsen compenseren de parkeerplaatsen van parking Nopri In 'het project' wordt alles binnen de projectzone A meegerekend + een straal van 500 m vanaf de contouren van de projectzone.
• Als een parkeerplaats voor deelwagens wordt voorzien, telt deze voor 6 gewone plaatsen. Er kunnen maximum 3 parkeerplaatsen voor deelwagens worden voorzien in het project.	
• Er is geen toegang voor gemotoriseerd verkeer vanuit het gemeentepark toegelaten. Er zijn twee mogelijke toegangen voor gemotoriseerd verkeer, 1 via de dreef en 1 via de Otegemstraat.	Binnen parking Gambrinus kunnen door de projectontwikkelaar wel max. 2 deelwagens geplaatst worden die publiek toegankelijk zijn.
• Er geldt een parkeernorm voor fietsen van minimum 2,5 fietsstalplaatsen per wooneenheid.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING

9.3. INRICHTINGSSTUDIE

Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen binnen de afgebakende zone wordt een inrichtingsstudie voor de volledige zone gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:

- het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik
- de oordeelkundige inplanting van meergezinswoningen, nl. in aansluiting bij openbare groenzones en/of pleinen, met een beperkte impact op de privacy en bezonning van omwonenden én met een harmonische overgang naar aanpalende bebouwing en het aanwezige groen

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 omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan 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.

Voorbeeld van invulling projectzone A:

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
10. OVERDRUK: PROJECTZONE B	
10.1. MOGELIJKHEID TOT AFWIJKENDE TYPOLOGIE EN HOOGTE In de met overdruk aangeduide zone worden volgende afwijkingen op typologie en bouwhoogte toegelaten ten opzichte van de onderliggende bestemming: • Naast eengezinswoningen zijn ook meergezinswoningen toegestaan. Meergezinswoningen kunnen ook vrijstaand gebouwd worden. • Hogere bouwhoogtes zijn toegelaten indien dit ruimtelijk integreerbaar is in de directe omgeving, wat betekent dat: - de hoogte op schaal van de omgeving blijft - de schaduwwerking en inkijk ten opzichte van andere eigendommen beperkt is - nergens meer dan 4 bouwlagen hoog gebouwd wordt - minimale afstand t.o.v. de zijkavelgrenzen: 4 m - minimum afstand t.o.v. de bebouwing met erfgoedwaarde: 20 m • De huidige private tuin (zone 6 en achterste gedeelte van zone 2) dient na de oplevering van de gebouwen onderdeel te worden van het openbare gemeentepark, wat wil zeggen dat deze minstens openbaar moet kunnen gebruikt worden. Deze moet als uitbreiding van het park worden ingericht, zodat deze als onderdeel van het openbaar gemeentepark wordt gepercipieerd. • De maximale V/T in de afgebakende contour 0,7 bedraagt. • Het groene karakter van de omgeving dient bewaard te blijven. Dit zowel vanaf het openbaar gemeentepark als vanaf de Kouterstraat. • Minimum 1 parkeerplaats per wooneenheid en minimum 2,5 fietsstalplaats per wooneenheid. Autoparkeerplaatsen dienen verplicht (half)ondergronds te worden voorzien.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
10.2. INRICHTINGSSTUDIE Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen binnen de afgebakende zone wordt een inrichtingsstudie voor de volledige zone gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan: • het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik • de oordeelkundige inplanting van meergezinswoningen, nl. in aansluiting bij openbare groenzones en/of pleinen, met een beperkte impact op de privacy en bezonning van omwonenden én met een harmonische overgang naar aanpalende bebouwing 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 omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan 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.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
11. OVERDRUK: GARAGES EN BERGPLAATSEN	hoofdcategorie: wonen
11.1. BESTEMMING Deze zone is bestemd voor garages en bergplaatsen. Werkruimtes of ateliers zijn niet toegelaten. Maximale terreinbezetting: 100%. De gevels gericht naar de openbare garageweg moeten uitgevoerd worden in gevelmetselwerk met een uniforme bouwhoogte van 3 m, over de volledige perceelsbreedte. Open constructies of andere gevelmaterialen zijn niet toegelaten. Een plat dak wordt verplicht. Bestaande hellende daken kunnen behouden blijven. De gebouwen kunnen uitgebreid worden in de aanpalende tuinzone (van 2. 'zone voor wonen in ruime zin) mits aansluitend gabarit en voor zover voorschriften van deze zone (2. 'zone voor wonen in ruime zin) worden gevolgd. De ontsluiting van deze zone gebeurt verplicht via de aanpalende zone 6. 'zone voor openbare weg.	Gelet op het karakter van de woonomgeving, de nabijheid van het park en de aard van de garagestraat kunnen geen activiteiten toegelaten worden die de woonfunctie in het gedrang brengen of de draagkracht overschrijden. Binnen deze zone is dan ook enkel plaats voor bergingen of autobergplaatsen; woonfuncties of andere activiteiten (diensten, kantoren, ateliers of autowerkplaatsen) zijn niet mogelijk.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
12. OVERDRUK: PARKING	
Het gebied dat op het grafisch verordenend plan met deze overdruk is aangeduid, moet worden behouden/ingericht als publieke parking. Om de parking inpasbaar te maken in de groene omgeving moet er minimaal 1 boom per 4 parkeerplaatsen worden voorzien. Een plantvak voor een boom moet minimum 10 m^2 groot zijn. Als de bodem waterinfiltratie toelaat, moeten parkeerplaatsen in waterdoorlatende materialen worden aangelegd.	Het parkeerterrein kan ook worden gebruikt voor tijdelijke evenementen: markten, openluchtactiviteiten, socio-culturele activiteiten...
PARKING OTEGEMSTRAAT Toegang tot de parking is enkel mogelijk vanaf de Otegemstraat en kan niet over de zone voor parkgebied gelegd worden. De toegang tot de garages in het binnengebied Kouterstraat - Otegemstraat moet ten allen tijde gerespecteerd worden. Waar de parking grenst aan het gemeentepark dient de parking met een groene randafwerking te worden afgewerkt.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
13. OVERDRUK: VOORKOOPRECHT	
Op de percelen in het gebied dat in overdruk is aangeduid, is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 2.4.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening van toepassing. Voorkooprecht wordt gegeven aan de gemeente Zwevegem en de intercommunale Leiedal. De gemeente Zwevegem wordt hierbij aangeduid als eerste instantie die van het voorkooprecht kan gebruik maken, de intercommunale Leiedal als tweede instantie.	
14. OVERDRUK: WAARDEVOL GEBOUW MET HOGE LOCUSWAARDE	
De architecturale erfgoedwaarde van de gebouwen of delen ervan op het grafisch verordenend plan aangeduid met deze overdruk moet gerespecteerd worden.	Hierbij wordt er verwezen naar de bepalingen opgenomen in het actieplan bouwkundig erfgoed en de inventaris van het Agentschap Onroerend Erfgoed. Het gaat hier ondermeer om: • het voormalig gemeentehuis • de burgerwoning in de Otegemstraat • de vrijstaande villa in de Kouterstraat • de dokterswoonst in de Ommegangstraat
15. OVERDRUK: WAARDEVOLLE BOMENRIJ (INDICATIEF)	
Bestaande waardevolle beplantingen en bomen met een hoge vitaliteit, beeldwaarde en toekomstwaarde moeten maximaal behouden worden. Indien hoogwaardige bomen omwille van ziekte of ouderdom verwijderd worden, dan moeten deze vervangen worden door een kwaliteitsvolle streekeigen boom.	In het bijzonder wordt hier verwezen naar de bestaande rode beuken in projectzone A.

16.	**OVERDRUK: TOEGANG VOOR GEMOTORISEERD VERKEER (INDICATIEF)**	
	De aslijn geeft symbolisch aan waar de verbinding voor gemotoriseerd verkeer moet worden behouden. Deze kan niet voorzien worden in zone 5 en blijft dus beperkt tot zone 1 en overdruk 12. De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen.	De verbinding geldt zowel voor de openbare parking 'Gambrinus' als de private garageboxen.
	De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.	

17.	**OVERDRUK: VERPLICHTE BOUWLIJN**	
	De globale contour van het gebouw, op alle verdiepingen, moet op deze verplichte bouwlijn worden geplaatst. Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn. Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn niet toegestaan.	De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken ten aanzien van deze verplichte bouwlijn voor de inkom of een beperkte private buitenruimte. De volledige voorgevel laten terugspringen is bijvoorbeeld niet toegelaten.

18.	**OVERDRUK: OP TE HEFFEN VERKAVELINGSVERGUNNING**	
	De in overdruk aangeduide verkavelingsvergunningen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven.	