

# Stedenbouwkundige voorschriften

# ALGEMENE BEPALINGEN

## VERORDENEND

### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## TOELICHTING EN VISIE

#### 0.1. Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het BPA en die opgeheven worden.

Bij de goedkeuring van dit bijzonder plan van aanleg worden de onderstaande verkavelingen opgeheven.

<u>volgnr.+situering</u>	<u>datum</u>	<u>nr. stad</u>
1. Stadenstraat	16.04.2008	VK2008/2
2. Br. Xaverianenstr.	24.02.2010	VK2009/11

#### 0.2. Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig BPA

De grafische plannen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (kolom 1 weergegeven op een grijze ondergrond) hebben verordenende kracht.

De toelichting bij de voorschriften (kolom 2) dient als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden. Deze kolom is bijgevolg niet verordenend.

### **0.3. Behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen.**

Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn, kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie in functie van een aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden.

Instandhouding- en verbeteringswerken aan deze gebouwen en elementen zijn toegelaten. Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er sprake is van vervangingsbouw, dienen de voorschriften van onderhavig BPA nageleefd te worden.

Elke uitbreiding van de bestaande gebouwen, buiten het toegelaten gabariet is verboden.

### **0.4. bepaling omtrent hoogte**

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max.0,20 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.

Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.

Bij vaststelling van hoogte, gerekend in bouwlagen, wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3.50 meter toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften.

### **0.5. Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen.**

Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en de betreffende bestemmingszone.

### **0.6. water**

In eerste instantie dient te worden gestreefd naar een maximale infiltratie en een hergebruik van hemelwater. In tweede instantie dient het hemelwater vertraagd te worden afgevoerd.

Alle ingrepen in functie van infiltratie, herbruik en opvang van hemelwater dienen op eigen terrein te worden georganiseerd.

Huishoudelijk afvalwater dat dient te worden geloosd in de riolering.

Hiertoe moeten gescheiden stelsels voorzien worden.

### **0.7. afsluitingen**

a/ op perceelsgrenzen in de achteruitbouwstrook (op rooilijn en zijkavelgrens) zijn afsluitingen die een gesloten wand vormen toegelaten.

De maximum hoogte bedraagt:

- hagen : 1,00m.
- afsluitingen in baksteen : 0,60m.

b/ op andere perceelsgrenzen, in andere zones zijn afsluitingen die een gesloten wand vormen toegelaten tot een maximum hoogte van 2,00m, gemeten vanaf het maaiveld van het perceel van de hoger gelegen woning.

Werken en constructies i.f.v. openbaar nut = bv. onderhoud en inspectie van waterlopen.

Milieutechnische ingrepen = bv. omleggen van waterlopen, aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, waterbuffering, e.d.

Onder bouwkenmerken wordt verstaan: inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ....

afsluitingen die een gesloten wand vormen: (niet-limitatieve lijst) muur, haag, houten panelen, begroeide maasdraad, e.d. ....

Transparante afsluitingen zijn overal toegelaten en hebben geen hoogtebeperking, zolang zij verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.

### **0.8. materialen**

Het materiaal, gebruikt voor alle gebouwen, moet constructief en esthetisch verantwoord zijn en moet de bestaande omgeving respecteren.

Blinde gevels moeten afgewerkt worden in volwaardige materialen.

### **0.9. wonen**

Iedere verblijfsruimte moet voldoende verlicht en verlucht worden en moet minimum 1 raam in een buitenmuur hebben.

### **0.10. verlichting**

Verlichting op het openbaar domein dient zo te worden ingeplant en georganiseerd, dat

- geen lichthinder ontstaat
- de leefkwaliteit niet wordt bezwaard.
- de sociale controle en de veiligheid wordt bevorderd

### **0.11. Verblijfsrecreatie**

In alle zones kunnen verblijfsrecreatieve doeleinden toegelaten worden als nevenbestemming. Voor deze nevenbestemmingen geldt dat ze ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming en dat ze de hoofdbestemming niet mag bezwaren. De nevenbestemming kan niet bestaan zonder de hoofdbestemming.

"transparante" afsluitingen : (niet –limitatieve lijst) maasdraad met/zonder betonplaat, prikkeldraad, kastanjefence, post&rail-afsluiting, e.d. ....

uitzondering art. 3.2.1.

## 0.12. parkeren

Elke instelling/bedrijf/dienst zal op eigen terrein de nodige parkeerruimte voorzien voor wagens voor bezoekers en personeel en voor dienstwagens.

## 0.13. hinder

Alle activiteiten, hinderlijk voor de woonomgeving, zijn verboden.

## 0.14. veiligheid

Alle gebouwen moeten bereikbaar zijn voor de hulpdiensten, conform de voorgeschreven normen inzake brandveiligheid. Alle werken en ingrepen die de bereikbaarheid van de gebouwen belemmeren zijn verboden.

## 0.15. Verklaring begrippen

### vloeroppervlakte:

is de som van de vloeroppervlakten van alle bouwlagen – gemeten tussen de buitenzijde van de gevels – boven het maaiveld, terrassen niet inbegrepen.

### bezettingspercentage:

is de verhouding van de vloeroppervlakte van de bebouwing (footprint) met inbegrip van de bijgebouwen en verhardingen, ten aanzien van de oppervlakte van het volledige perceel.

Jacuzzi en zwembad dienen gerekend te worden onder verharding.

### open, afgewerkte (zij)gevel:

is een gevel met dezelfde afwerkinggraad als de voorgevel én met raam –en/of deuropeningen.

## ARTIKEL 1. ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES

art. 1

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<b>1.1. bestemming</b>	
<p>De zone is bestemd voor een menging van verschillende functies, eigen aan het centrum van een kern.</p> <p>In deze delen van de zone, waar een hogere kroonlijsthoogte wordt toegelaten (flankerend aan zone 5E), mag per perceel <u>1/3 van de totale vloeroppervlakte</u> eveneens aangewend worden voor <u>gemeenschapsvoorzieningen</u></p> <p>. Alle activiteiten binnen deze zone, moeten een <u>lokaal karakter</u> hebben en <u>verenigbaar zijn met hun woonomgeving</u>;</p> <p>. <u>Bij elke centrumfunctie</u> (handel, horeca, KMO, kantoor) dient minstens <u>één woongelegenheid</u> te worden gerealiseerd.</p>	<p>niet-limitatieve lijst: woningen, kantoren, kleinhandel, diensten, werk- en opslagplaatsen, kleine ambachtelijke activiteiten, e.d.....</p> <p>Het lokaal karakter en de verenigbaarheid met de woonomgeving kan geëvalueerd worden op basis van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dynamiek</li> <li>- verkeersdruk</li> <li>- afzetgebied</li> <li>- vloeroppervlakte</li> <li>- geluid-, geur- en stofhinder</li> <li>- ruimtelijke impact → volume, visuele inpasbaarheid, schaal, e.d. ....</li> </ul>
<b>1.2. inrichting en beheer</b>	
<p><b>1.2.1. bezettingspercentage</b> Bebouwde oppervlakte = max. 80% van de perceelsoppervlakte, met inbegrip van de bijgebouwen.</p>	

In geval de bestaande toestand (vergund of geacht worden vergund te zijn) een hogere bezettingsgraad heeft, kan deze bezettingsgraad worden aangehouden.

### 1.2.2. inplanting

In de zone wordt aanééngesloten bebouwing voorzien, tenzij dit onmogelijk is ten gevolge van de bebouwingssituatie op het aangrenzend perceel.

Nieuwe volumes moeten zodanig ingeplant worden dat het aanpalend perceel bebouwbaar blijft conform de respectievelijke zonevoorschriften.

**HOOFDVOLUME** (*Het hoofdvolume is de bebouwing gerealiseerd op de voorbouwlijn. Binnen het hoofdvolume wordt de hoofdbestemming gerealiseerd*)

afstand t.o.v. de rooilijn  
= 0m

*uitz.* T.o.v. de Broeders Xaverianenstraat dient een bouwrijke strook van min. 5.00m te worden gerespecteerd.

afstand t.o.v. de achterkavelgrens  
= minimum 5m

afstand t.o.v. de zijkavelgrens  
= 0m. Indien aanééngesloten bebouwing niet mogelijk is moet een vrije zijtuinstrook van min. 3m gerespecteerd worden

**NEVENVOLUME** (*Het nevenvolume is alle bebouwing buiten het maximum toegelaten gabariet van het hoofdvolume en/of alle bebouwing los van het hoofdvolume.*)

afstand t.o.v. de achterkavelgrens  
= ten minste de kroonlijsthoogte van het nevenvolume

afstand t.o.v. de zijkavelgrens  
= ten minste de kroonlijsthoogte van het nevenvolume, tenzij kan aangebouwd worden aan de bebouwing, opgetrokken op de perceelsgrens met een aanpalend perceel.

Max. bebouwde oppervlakte van het nevenvolume: 400m<sup>2</sup>

Bouwwerken die geacht worden vergund te zijn, zijn bouwwerken waarvoor geen bouwvergunningen voorhanden zijn maar waarvan kan bewezen worden dat ze gerealiseerd werden vóór 22 april 1962.



### 1.2.3. bouwvoorschriften

**HOOFDVOLUME** (Het hoofdvolume is de bebouwing gerealiseerd op de voorbouwlijn. Binnen het hoofdvolume wordt de hoofdbestemming gerealiseerd)

Max. kroonlijsthoogte = 9.00m of 11.00m zoals aangegeven op bestemmingsplan

Min. kroonlijsthoogte : 4,00m op die plaatsen, aangegeven op bestemmingsplan

max. nokhoogte = 14.00m of 15.00m zoals aangegeven op bestemmingsplan

max. bouwdiepte gelijkvloers = 25.00m

max. bouwdiepte verdieping = 15.00m

max. dakhelling = 45°

In afwijking van art. 0.4. wordt voor de gelijkvloerse bouwlaag een bouwhoogte van max. 4.00m toegelaten.

**NEVENVOLUME** ( Het nevenvolume is alle bebouwing buiten het maximum toegelaten gabariet van het hoofdvolume en/of alle bebouwing los van het hoofdvolume.)

max. kroonlijsthoogte = 3.00m

max. nokhoogte = 5.00m

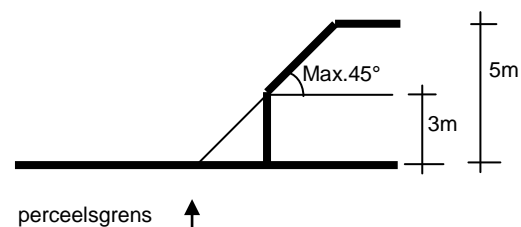
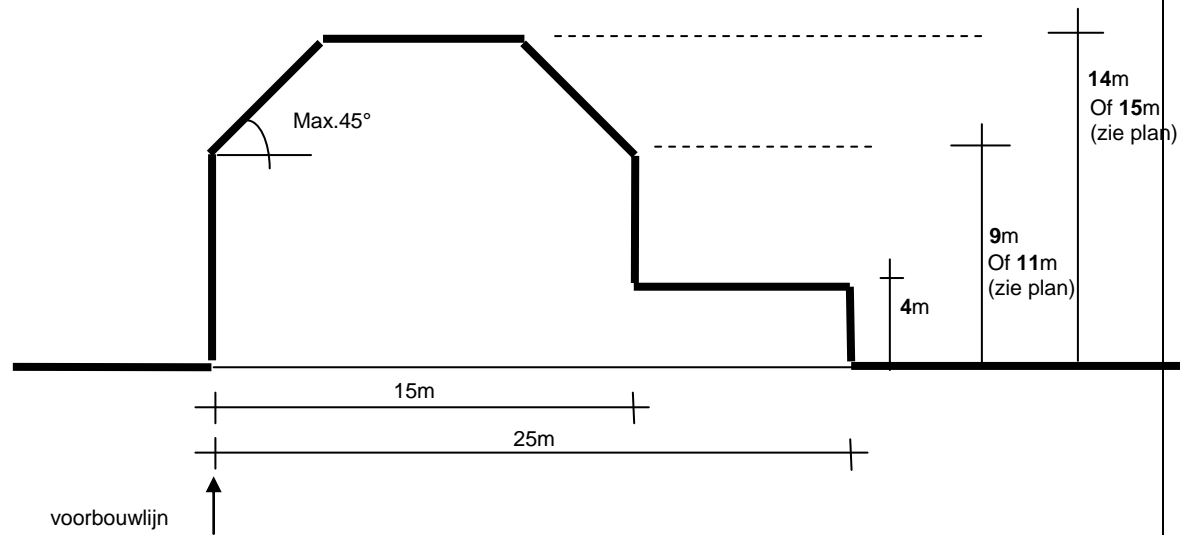
max. dakhelling = 45°

bij een plat dak is de maximale bouwhoogte = max. kroonlijsthoogte

### 1.2.4. niet bebouwde delen

Van de niet-bebouwde delen mag 80% verhard worden.

### maximum gabariet :



## ARTIKEL 2. ZONE VOOR WONEN (AANEENGESLOTEN EN HALFOPEN BEBOUWING)

art. 2

<b>VERORDENEND</b> <b>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b>	<b>TOELICHTING</b>
<b>2.1. bestemming</b>	
<p><u>hoofdbestemming</u> : wonen</p> <p><u>nevenbestemming</u>: kleine ondernemingen, handel, horeca, kantoren en diensten</p> <p><i>De nevenbestemming kan niet bestaan zonder de hoofdbestemming. De nevenbestemming beslaat maximaal <b>50%</b> van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte.</i></p> <p>Alle activiteiten binnen deze zone, moeten een lokaal karakter hebben en verenigbaar zijn met hun woonomgeving;</p>	<p>Het lokaal karakter en de verenigbaarheid met de woonomgeving kan geëvalueerd worden op basis van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dynamiek</li> <li>- verkeersdruk</li> <li>- afzetgebied</li> <li>- vloeroppervlakte</li> <li>- geluid-, geur- en stofhinder</li> <li>- ruimtelijke impact → volume, visuele inpasbaarheid, schaal, e.d. ....</li> </ul>
<b>2.2. inrichting en beheer</b>	
<b>2.2.1. bezettingspercentage</b> <p>Bebouwde oppervlakte = max. <u>60%</u> van de <u>perceelsoppervlakte</u>, met inbegrip van de bijgebouwen.</p>	

In geval de bestaande toestand (vergund of geacht worden vergund te zijn) een hogere bezettingsgraad heeft, kan deze bezettingsgraad worden aangehouden.

Max. bebouwde oppervlakte van het nevenvolume = 400m<sup>2</sup>

### **2.2.2. Inplanting**

**HOOFDVOLUME** *(Het hoofdvolume is de bebouwing gerealiseerd op de voorbouwlijn. Binnen het hoofdvolume wordt de hoofdbestemming gerealiseerd.)*

In de zone wordt aanéengesloten of halfopen bebouwing voorzien. Halfopen bebouwing wordt slechts toegelaten indien de aanpalende percelen bebouwbaar blijven conform de respectievelijke zonevoorschriften.

Nieuwe volumes moeten zodanig ingeplant worden dat het aanpalend perceel bebouwbaar blijft conform de respectievelijke zonevoorschriften.

afstand t.o.v. de rooilijn : 0m, tenzij anders aangeduid op het bestemmingsplan

afstand t.o.v. de achterkavelgrens : minimum 5m

afstand t.o.v. de zijkavelgrens:

= 0m. Indien aanéengesloten bebouwing niet mogelijk is moet een vrije zijtuinstrook van minimum 3m gerespecteerd worden

**NEVENVOLUME** *(Het nevenvolume is alle bebouwing buiten het maximum toegelaten gabariet van het hoofdvolume en/of alle bebouwing los van het hoofdvolume.)*

afstand t.o.v. de achterkavelgrens = ten minste de kroonlijsthoogte van het nevenvolume

afstand t.o.v. de zijkavelgrens

= ten minste de kroonlijsthoogte van het nevenvolume, tenzij kan aangebouwd worden aan de bebouwing, opgetrokken op de perceelsgrens met een aanpalend perceel.

### 2.2.3. bouwvoorschriften

**HOOFDVOLUME** (Het hoofdvolume is de bebouwing gerealiseerd op de voorbouwlijn. Binnen het hoofdvolume wordt de hoofdbestemming gerealiseerd)

Max. kroonlijsthoogte = 6.00m  
max. nokhoogte = 11.00m  
max. bouwdiepte gelijkvloers = 20.00m  
max. bouwdiepte verdieping = 15.00m  
max. dakhelling = 45°

Bij constructies met een plat dak dient een maximale hoogte van **6.00m** te worden gerespecteerd.

**NEVENVOLUME** (Het nevenvolume is alle bebouwing buiten het maximum toegelaten gabariet van het hoofdvolume en/of alle bebouwing los van het hoofdvolume.)

max. kroonlijsthoogte = 3.00m  
max. nokhoogte = 5.00m  
max. dakhelling = 45°

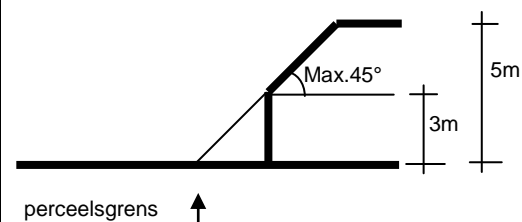
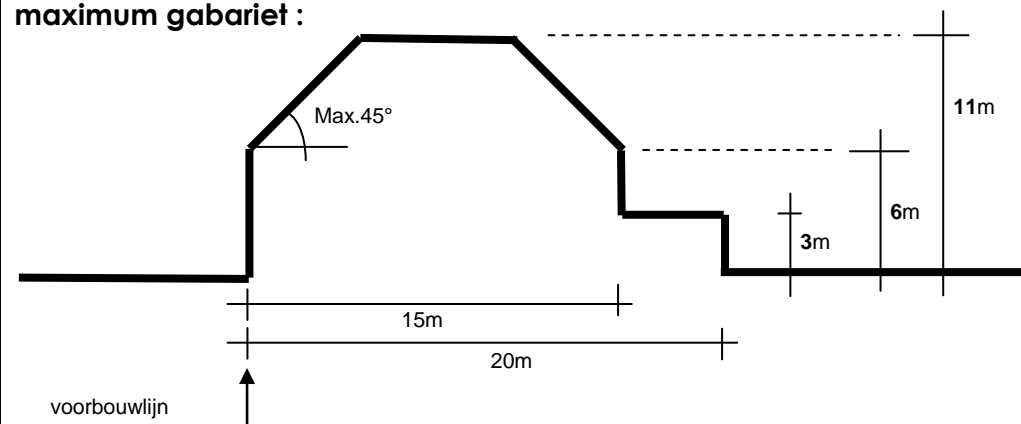
bij een plat dak is de maximale bouwhoogte = max. kroonlijsthoogte

### 2.2.4. niet bebouwde delen

Van de niet-bebouwde delen mag 80% verhard worden.

Voor elke 100m<sup>2</sup> verharding moet een hoogstammige boom voorzien worden.

### maximum gabariet :



## ARTIKEL 3. PROJECTZONES

### VERORDENEND

#### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

##### 3.1. bestemming

hoofdbestemming : wonen  
nevenbestemming : handel, horeca, kantoren, diensten.

*De nevenbestemming kan niet bestaan zonder de hoofdbestemming.  
De nevenbestemming beslaat maximaal **25%** van de totale gereali-  
seerde vloeroppervlakte.*

Alle activiteiten binnen deze zone, moeten een lokaal karakter hebben en verenigbaar zijn met hun woonomgeving;

Volgende zaken zijn **niet** toegelaten in de zone:

- stalling van hinderlijke inrichtingen
- parkeren van vrachtwagens
- 24/24 - diensten

*(deze lijst is niet limitatief, hoger genoemde bepalingen blijven onverminderd van kracht)*

### TOELICHTING

nevenbestemming is die bestemming die  
-de hoofdbestemming ondersteunt  
- er ondergeschikt aan is (qua volume-inname, vloeroppervlakte en impact op de omgeving)  
- er ruimtelijk mee verenigbaar is.

Het lokaal karakter en de verenigbaarheid met de woonomgeving kan geëvalueerd worden op basis van:

- dynamiek
- verkeersdruk
- afzetgebied
- vloeroppervlakte
- geluid-, geur- en stofhinder
- ruimtelijke impact → volume, visuele inpasbaarheid, schaal, e.d. ....

24/24-diensten zijn diensten en/of handelszaken die 24u op 24u open en actief zijn voor het publiek. Dit kunnen zijn (niet-limitatieve lijst): discotheken, nachtwinkels, tank- en servicestations, e.d...

## 3.2. inrichting

### 3.2.1. algemeen

De 3 zones (Bal, Bos en Bib) dienen elk als één samenhangend geheel te worden ontwikkeld, al dan niet gefaseerd.

Alle initiatieven binnen de projectzone kunnen slechts vergund worden indien ze kaderen binnen onderstaande inrichtingsprincipes. Een inrichtingsstudie geeft duidelijkheid in de ontsluiting, het aanzicht, de architecturale kwaliteiten, de dynamiek en de functionaliteit van het hele project.

Enkel vergunningen die de realisatie van de projectzone, conform de inrichtingsprincipes, niet hinderen of bezwaren, kunnen worden afgeleverd.

Op de overgang tussen privaat domein en openbaar domein zijn volgende afsluitingen verboden:

- transparante afsluitingen
- houten panelen.

### 3.2.2. Inrichtingsprincipes projectzone BAL

#### ontsluiting:

De ontsluiting van de zone dient te gebeuren langs de aanpalende Broeders Xaverianenstraat.

Voor parkeerhavens dient de ontsluiting te gebeuren langs een nieuwe garageweg op de Broeders Xaverianenstraat en/of de Eugene de Grootelaan (art.14)

Doorgaand verkeer binnen het project moet vermeden worden. Enkel bestemmingsverkeer mag mogelijk zijn.

#### openbaar domein

Centraal in de projectzone dient een homogene open ruimte te worden voorzien van minstens 750m<sup>2</sup>.

Deze ruimte mag maximaal voor 50% verhard worden.

Deze ruimte moet integraal kunnen aangewend worden voor groenvoorzieningen, speelruimte, ontspanningsruimte, e.d....

Dit is een uitzondering op de algemene bepaling 0.7.

De nieuwe ontsluitingwegen /garagewegen zijn aangeduid op het bestemmingsplan middels een indicatieve weergave van een wegas.(art.14)

M.a.w. vrij van gemotoriseerd verkeer en parkeergelegenheid.

### bebouwing

typologie, gabariet en inplanting zijn **vrij**, voor zover deze bijdragen aan de coherentie van het project en voor zover deze inpasbaar zijn in de ruimere omgeving.

Een maximale bouwhoogte van **14.00m** moet echter gerespecteerd worden.

Bij constructies met een plat dak dient een maximale hoogte van **7.00m** te worden gerespecteerd.

een dichtheid van minstens **15w/ha** dient te worden gerealiseerd.

Voor die delen waar een sociaal woningaanbod wordt gerealiseerd is een dichtheid van 25 à 35w/ha vereist.

De inplanting, volumes, oriëntatie en kleurkeuzes van de verschillende gebouwen, dienen op elkaar te zijn afgestemd en te getuigen van een homogeen concept.

### parkeren

Binnen het project moet een **privaat** parkeeraanbod gerealiseerd worden = minstens het equivalent van 1 x aantal woonegelegenheden.

Deze parkeerplaatsen/autostallingen moeten gerealiseerd worden op **privaat** domein.

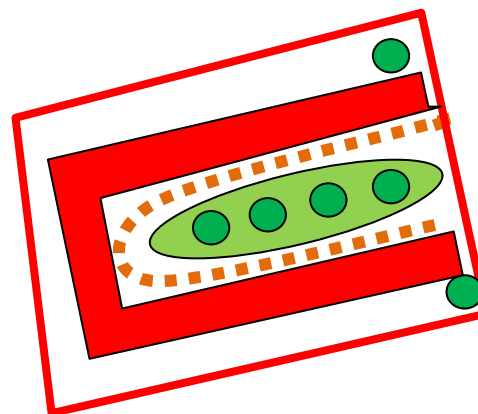
aantal openbare parkeerplaatsen = minstens het equivalent van 1 x aantal woonegelegenheden. Deze kunnen eveneens voorzien worden buiten de projectzone.

### groen

Alle gebruikte plantgoed dient **streekeigen** te zijn.

De centrale open ruimte dient voor minstens **40%** onverhard en beplant te zijn.

Binnen de projectzone moeten minsten **6** hoogstammige, streekeigen loofbomen worden voorzien.



(schematische voorstelling van de bindende bepalingen voor inrichtingszone Bal)

Deze private parkeerplaatsen/autostallingen kunnen gerealiseerd in de individuele woningen, op de individuele percelen en/of op private parkeerhavens.



### 3.2.3. Inrichtingsprincipes projectzone BOS

#### ontsluiting: (zie ook art.12 en art. 13)

De ontsluiting van de zone, voor gemotoriseerd verkeer, moet georganiseerd worden via de Markt.

Voor de zachte weggebruiker moet een extra ontsluiting georganiseerd worden naar art.7.

#### openbaar domein

Minstens één aaneengesloten pleingeheel van min. 100m<sup>2</sup> moet centraal ingeplant en gerealiseerd worden.

#### parkeren

Binnen het project moet een privaat parkeeraanbod gerealiseerd worden = minstens het equivalent van 1 x aantal wooneenheden.

Deze parkeerplaatsen/autostallingen moeten gerealiseerd worden op privaat domein. Deze kunnen eveneens voorzien worden buiten de projectzone

#### bebouwing

typologie, gabariet en inplanting zijn **vrij**, voor zover deze bijdragen aan de coherentie van het project en voor zover deze inpasbaar zijn in de ruimere omgeving.

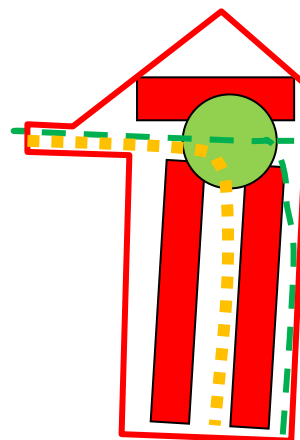
Een maximale bouwhoogte van **14.00m** moet echter gerespecteerd worden.

Bij constructies met een plat dak dient een maximale hoogte van **7.00m** te worden gerespecteerd.

een dichtheid van minstens **15w/ha** dient te worden gerealiseerd.

Voor die delen waar een sociaal woningaanbod wordt gerealiseerd is een dichtheid van 25 à 35w/ha vereist.

De inplanting, volumes, oriëntatie en kleurkeuzes van de verschillende gebouwen, dienen op elkaar te zijn afgestemd en te getuigen van een homogeen concept.



schematische voorstelling van de bindende bepalingen voor inrichtingszone Bos)

Deze private parkeerplaatsen/autostallingen kunnen gerealiseerd in de individuele woningen, op de individuele percelen en/of op private parkeerhavens.





## Inrichtingsprincipes projectzone BIB

### algemeen

Deze projectzone moet ingericht worden als een woonerf, met een gemeenschappelijke open ruimte die tevens het centrale ontsluitingspunt is voor de zachte weggebruiker en het bindmiddel voor de kavels/woningen.

### zachte verbindingen

Elk initiatief dient garanties te bieden voor de continuïteit en realiseerbaarheid van de verbindingen voor zachte weggebruikers (art.12)

### parkeren

Binnen het project moet een privaat parkeeraanbod gerealiseerd worden = minstens het equivalent van 1 x aantal woongelegenheden.

Deze parkeerplaatsen/autostallingen moeten gerealiseerd worden op privaat domein.

### bebouwing

typologie, gabariet en inplanting zijn **vrij**, voor zover deze bijdragen aan de coherentie van het project en voor zover deze inpasbaar zijn in de ruimere omgeving.

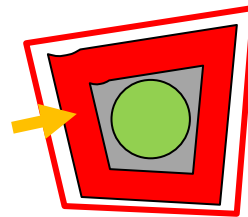
Een maximale bouwhoogte van **14.00m** moet echter gerespecteerd worden.

Bij constructies met een plat dak dient een maximale hoogte van **7.00m** te worden gerespecteerd.

een dichtheid van minstens **15w/ha** dient te worden gerealiseerd.

Voor die delen waar een sociaal woningaanbod wordt gerealiseerd is een dichtheid van 25 à 35w/ha vereist.

De inplanting, volumes, oriëntatie en kleurkeuzes van de verschillende gebouwen, dienen op elkaar te zijn afgestemd en te getuigen van een homogeen concept.



(schematische voorstelling van de bindende bepalingen voor inrichtingszone Bib)

Deze private parkeerplaatsen/autostallingen kunnen gerealiseerd in de individuele woningen, op de individuele percelen en/of op private parkeerhavens.



<p><b>VERORDENEND</b></p> <p>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</p>	<p><b>TOELICHTING</b></p>
<p><b>4.1. bestemming</b></p>	
<p>hoofdbestemming : ééngezinswoningen.</p> <p>nevenbestemming: handel, horeca, kantoren en diensten, werk- en opslagplaatsen.</p> <p><i>uitzondering:</i> voor de deelzones met *...worden geen werk- en opslagplaatsen toegelaten.</p> <p><i>De nevenbestemming kan niet bestaan zonder de hoofdbestemming. De nevenbestemming beslaat maximaal <b>25%</b> van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte.</i></p> <p>Parkeren van voertuigen is enkel toegelaten in functie van het wonen.</p> <p>Nevenbestemmingen die extern bestemmingsverkeer teweeg brengen dienen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te voorzien</p> <p>Volgende zaken zijn <b>niet</b> toegelaten in de zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stalling van hinderlijke inrichtingen</li> <li>- parkeren van vrachtwagens</li> <li>- tank- en servicestations</li> </ul>	<p>nevenbestemming is die bestemming die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-de hoofdbestemming ondersteunt</li> <li>- er ondergeschikt aan is (qua volume-inname, vloeroppervlakte en impact op de omgeving)</li> <li>- er ruimtelijk mee verenigbaar is.</li> </ul> <p><u>de percelen met asterix</u>: 317k4, 317n3, 317v4</p>

## 4.2. inrichting en beheer

### 4.2.1. Algemeen

De gebouwen dienen in geval van halfopen bebouwing, deze bebouwingsvorm te handhaven.

### 4.2.2. bezettingspercentage

Bebouwde oppervlakte = max. 40% van de perceelsoppervlakte

Max. bebouwde oppervlakte van het nevenvolume = 100m<sup>2</sup>

### 4.2.3. inplanting

**HOOFDVOLUME** *(Het hoofdvolume is de bebouwing gerealiseerd op de voorbouwlijn. Binnen het hoofdvolume wordt de hoofdbestemming gerealiseerd.)*

In de zone wordt enkel open en halfopen bebouwing toegelaten.

Afstand t.o.v. de rooilijn : minimum 5.00m  
maximum 10.00m

afstand t.o.v. art.14 (as Wegenis) : een bouwvrije strook van minimum 4m moet gerespecteerd worden.

afstand t.o.v. de achterkavelgrens : minimum 5m

afstand t.o.v. de zijkavelgrens: minimum 4m bij open bebouwing en 4m naast de vrije zijgevel bij halfopen bebouwing

**NEVENVOLUME** *(Het nevenvolume is alle bebouwing buiten het maximum toegelaten gabariet van het hoofdvolume en/of alle bebouwing los van het hoofdvolume).*

. nevenvolumes (bijgebouwen) kunnen enkel gerealiseerd worden in zoverre ze behoren tot de normale tuinuitrusting (tuinhuis,hobbyserre,duiventil, e.d...)

afstand t.o.v. de achterkavelgrens = ten minste de kroonlijsthoogte van het nevenvolume

afstand t.o.v. de zijkavelgrens = ten minste de kroonlijsthoogte van het nevenvolume, tenzij kan aangebouwd worden aan de bebouwing, opgetrokken op de perceelsgrens met een aanpalend perceel.

#### 4.2.4. bouwvoorschriften

**HOOFDVOLUME** (Het hoofdvolume is de bebouwing gerealiseerd op de voorbouwlijn. Binnen het hoofdvolume wordt de hoofdbestemming gerealiseerd.)

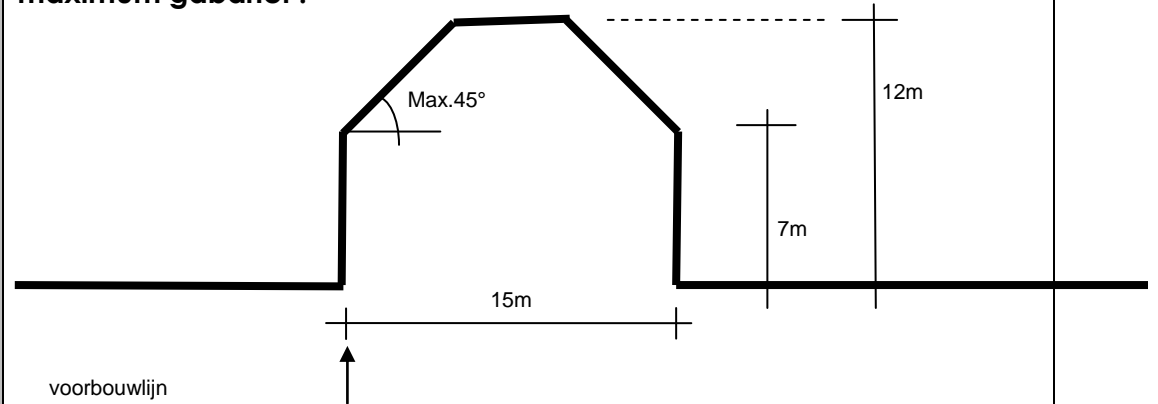
Max. kroonlijsthoogte = 7.00m  
max. nokhoogte = 12.00m  
max. bouwdiepte = 15.00m  
max. dakhelling = 45°

Bij constructies met een plat dak dient een maximale hoogte van **7.00m** te worden gerespecteerd.

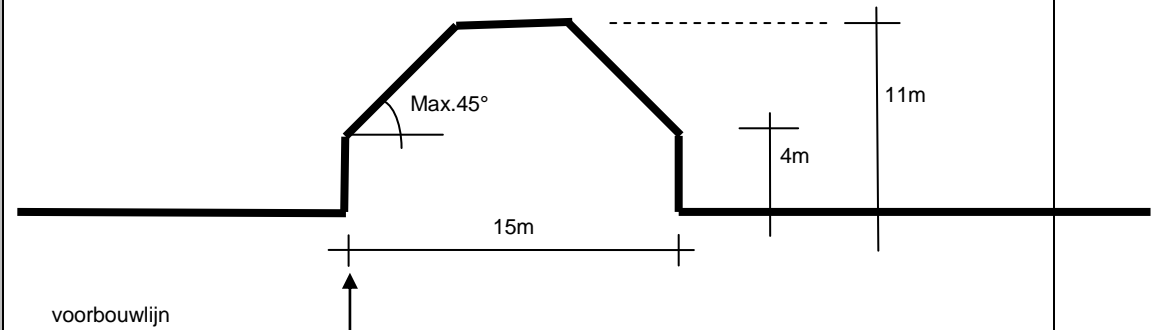
uitzending voor percelen met een \*

Max. kroonlijsthoogte = 4.00m  
max. nokhoogte = 11.00m  
max. bouwdiepte = 15.00m  
max. dakhelling = 45°

maximum gabariet :



de percelen met asterix : 317k4, 317n3, 317v4



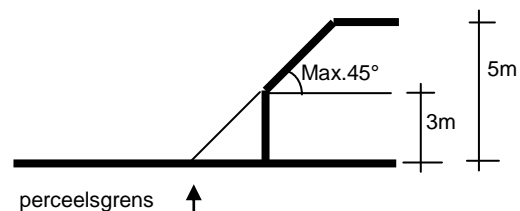
**NEVENVOLUME** ( Het nevenvolume is alle bebouwing buiten het maximum toegelaten gabariet van het hoofdvolume en/of alle bebouwing los van het hoofdvolume.)

max. kroonlijsthoogte = 3.00m

max. nokhoogte = 5.00m

max. dakhelling = 45°

bij een plat dak is de maximale bouwhoogte = max. kroonlijsthoogte



GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN (VCRO, art. 2.2.3. §2)

## ARTIKEL 5. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

art. 5

### VERORDENEND

#### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

##### 5.1. bestemming

Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en alle aanverwante activiteiten, nodig voor de goede werking en organisatie van de gemeente/dienst/instelling.

Alle werken, eigen aan de betreffende activiteit en nodig voor de dienst, zijn toegelaten, mits voldaan wordt aan de onderstaande bebouwings-en inrichtingsvoorschriften.

Als nevenbestemming wordt wonen toegelaten. Deze functie wordt beperkt tot één woongelegenheid per deelzone.

### TOELICHTING

de benaming van de deelzones, op het bestemmingsplan, hebben geen verordenende kracht aangaande bestemmingsomschrijving. De omschrijving is informatief.

deelzone A : gemeentehuis  
 deelzone B : school/rusthuis  
 deelzone C : kerk  
 deelzone D : kerkhof  
 deelzone E : marktplaats  
 deelzone F : bibliotheek

<b>5.2. inrichting</b>	
<p><b>5.2.1. deelzone A : stadhuis</b></p> <p>afstand bebouwing tot de rooilijn : min. 0.00m – max. 5.00m  max. gezamenlijke terreinbezetting = 95%  max. kroonlijsthoogte = 7.00m  max. nokhoogte = 12.00  max. verharding = 100%</p> <p>Voor de bebouwing op de hoek van de Terreststraat met de Markt dient het architecturaal karakter en de verschijningsvorm te worden behouden.</p> <p><b>5.2.2. deelzone B : school/rusthuis</b></p> <p>afstand bebouwing tot de rooilijn : -  max. terreinbezetting = 70%  max. kroonlijsthoogte = 10.00m  max. nokhoogte = 15.00  max. verharding = 50% van de niet bebouwde delen</p> <p><b>5.2.3. deelzone C : kerk</b></p> <p>afstand bebouwing tot de rooilijn : min. 10.00m  max. terreinbezetting = 80%  max. kroonlijsthoogte = 10.00m  max. nokhoogte = 15.00  max. verharding = 100% van de niet bebouwde delen</p> <p>Voor de kerk geldt dat het architecturaal karakter en de verschijningsvorm moet behouden worden.</p> <p><b>5.2.4. deelzone D : kerkhof</b></p>	<p>gemeentehuis, opgenomen in inventaris bouwkundig erfgoed → zie plan juridische toestand</p> <p>De huidige grafconstructies worden hierin beschouwd als bebouwing</p> <p>kerk, opgenomen in inventaris bouwkundig erfgoed → zie plan juridische toestand</p>

afstand bebouwing tot de rooilijn : min. 5.00m  
max. terreinbezetting = 5%  
max. kroonlijsthoogte = 7.00m  
max. nokhoogte = 12.00  
max. verharding = 80%

Tijdelijke constructies die geen permanent karakter hebben, zijn toegelaten.

#### **5.2.5. deelzone E : marktplaats**

afstand bebouwing tot de rooilijn = min. 3.00m  
max. terreinbezetting = 15%  
max. kroonlijsthoogte = 10.00m  
max. nokhoogte = 17.00m  
max. verharding = 25% van de niet-bebouwde delen

Tijdelijke constructies die geen permanent karakter hebben, zijn toegelaten.

#### **5.2.6. deelzone F : bibliotheek**

afstand bebouwing tot de rooilijn = min. 5.00m  
max. terreinbezetting = 80%  
max. kroonlijsthoogte = 7.00m  
max. nokhoogte = 12.00m  
max. verharding = 50% van de niet-bebouwde delen

vb. (niet limitatieve lijst) : constructies voor kermis, markt, tentoonstelling, .....

vb. (niet limitatieve lijst) : constructies voor kermis, markt, tentoonstelling, .....

Voor deze zone geldt een nabestemming : zie art. 15

# ARTIKEL .6 ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID

<b>VERORDENEND</b> STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	<b>TOELICHTING</b>
<b>6.1. bestemming</b>	
<p>De zone is bestemd voor kleine ondernemingen met een lokaal afzetgebied en lage dynamiek. De bedrijvigheid moet verenigbaar zijn met de woonomgeving.</p> <p>De vloeroppervlakte die wordt aangewend voor commerciële activiteiten mag maximaal 75% uitmaken van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte.</p> <p>Eén bedrijfswoning is toegelaten</p>	
<b>6.2. inrichting en beheer</b>	
<p><b>6.2.1. bebouwing</b></p> <p>maximum kroonlijsthoogte = 5m                      maximale nokhoogte = 7m                      maximale dakhelling = 40%</p> <p>Alle handelingen, activiteiten en verrichtingen, gerelateerd met het bedrijfsgebeuren dienen te gebeuren binnen deze zone.</p> <p>materialen en kleuren zijn vrij te kiezen, maar wel in die mate dat de bouwvolumes zich maximaal integreren in de bebouwde en de landschappelijke omgeving.</p> <p><b>6.2.2. Niet-bebouwde ruimte</b></p> <p>De niet-bebouwde oppervlaktes mogen volledig verhard worden.</p>	<p>vb. parkeren, laden en lossen, tijdelijk stationeren, manoeuvreren, testen, ....</p> <p>Normaliter zullen felle kleuren hier moeten geweerd worden.</p>



**ARTIKEL .7 ZONE VOOR PARK****art. 7****VERORDENEND****STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN****7.1. bestemming**

De huidige toestand en het huidig voorkomen van zowel bos en grot moeten bewaard blijven.

Binnen deze zone worden geen nieuwe constructies toegelaten. Bergingen in functie van de exploitatie en het normale onderhoud van het bos en de grot, zijn toegelaten. De maximale bebouwde oppervlakte is 30m<sup>2</sup>.

Nieuwe verhardingen en wandel-/fietspaden worden niet toegelaten, met uitzondering van de "zachte link" (art.12) tussen projectzone "BOS" en het bestaande wandel- en fietspad binnen de parkzone. Enkel de bestaande wandelpaden kunnen behouden blijven

Nieuwe aanplantingen moeten habitateigen zijn.

**TOELICHTING**

De parkzone is deel van een SBZ (speciale beschermingszone). In functie van het behoud van vegetatie, biotopen en natuurlijk evenwicht, worden de wandelpaden beperkt tot de bestaande.

Omwille van de toegankelijkheid van de zone en omwille van de relatie tot de dorpskern wordt echter wel toegelaten dat voetgangers en fietsers een vlotte verbinding tussen park en markt kunnen maken.

## VERORDENEND

### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## TOELICHTING

#### 8.1. inrichting

##### bebouwing

Alle bebouwing en andere constructies zijn verboden.

##### inrichting/ niet bebouwde oppervlakte

Zijn toegelaten: enkel die werken en handelingen die nodig zijn voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

Verhardingen zijn enkel toegelaten indien ze strikt noodzakelijk zijn voor de bereikbaarheid en in functie van de wandelpaden. Alle verhardingen dienen waterdoorlatend te zijn.

Nieuwe aanplantingen moeten habitateigen zijn.

## ARTIKEL 9. ACHTERUITBOUWSTROOK

art. 9

### VERORDENEND

#### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

##### 9.1. inrichting

Binnen deze zone is geen bebouwing toegelaten, met uitzondering van tuinmuurtjes

30% van elk perceelsdeel binnen deze zone mag verhard worden.

Stapelen is niet toegelaten in deze zone.

### TOELICHTING

de bepalingen van art. 0.7. blijven hier van toepassing

# ARTIKEL 10. LANDBOUWZONE

art.10

<b>VERORDENEND</b> STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	<b>TOELICHTING</b>
<b>10.1. bestemming</b>	
De zone is bestemd voor land- en tuinbouwactiviteiten met bijhorende voorzieningen in functie van het bedrijf. (vb drainage, afsluitingen, drinkpoelen, e.d....)	
<b>10.2. inrichting en beheer</b>	
<p><u>bebouwing</u>                      Bebouwing is niet toegelaten, met uitzondering van schuilhokken voor dieren.</p> <p><u>verhardingen</u>                      Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van de landbouwdoeleinden.</p>	

**ARTIKEL 11. WEGENIS,****VERORDENEND****TOELICHTING****STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN****11.1. bestemming**

Openbaar domein, bestemd als wegenis en de daarmee verwante inrichtingen (trottoirs, parking, plein, e.a.....)

Voor alle straten primeert de ontsluitingsfunctie, met uitzondering van de Broeders Xaverianenstraat en de Vogelzangdreef waar de woonfunctie primeert en de markt waar de gemeenschapsfunctie primeert.

De nevenbestemming "gemeenschapsvoorzieningen" laat toe dat bovengrondse constructies worden gerealiseerd ter ondersteuning van de aanpalende zones voor gemeenschapsvoorzieningen (art.5)

Concreet maakt deze nevenbestemming het mogelijk om een passerelle te realiseren die een bovengrondse verbinding maakt tussen de twee delen van het gemeentehuis.

**11.2. inrichting en beheer**

Voor de nevenbestemming geldt:

een maximale hoogte van 9.00m

een gegarandeerde vrije onderdoorgang van 4.50m

## ARTIKEL .12 ZACHTe VERBINDINGEN



## VERORDENEND

## TOELICHTING

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De "zachte verbindingen", zoals aangeduid op het bestemmingsplan, zijn een indicatieve weergave voor de realisatie van een voetgangers- en fietsersdoorgang.

Ter plaatse van dit symbool dienen verbindingen voor fietsers en voetgangers gerealiseerd te worden. De streeplijn is een indicatieve weergave van een relatie/link tussen twee locaties.

De aanduiding is indicatief : zowel de locatie als breedte kunnen afwijken van de plaats en breedte van de aanduiding op het bestemmingsplan.

Het symbool geeft enkel aan wat met wat verbonden moet worden.

Bij de aanleg en inrichting dient een vrije breedte van **1.20m** te worden gerespecteerd.

De aanleg moet afgestemd zijn op de directe omgeving en dient oog te hebben voor veiligheid en sociale controle.

Het traject dat de verbinding maakt tussen de Projectzone Bos (art.3) en de parkzone (art.7) wordt uitgetekend in samenspraak met een ecooloog die toeziet op het behoud van habitateigen vegetaties en bomen

## VERORDENEND

## TOELICHTING

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij wijze van indicatieve weergave.

Openbaar domein, bestemd als wegenis en de daarmee verwante inrichtingen (trottoirs, parking, plein, e.a.....)

bebouwing

Bebouwing wordt niet toegelaten. Andere constructies in functie van nutsvoorzieningen en/of ter verfraaiing van het straatbeeld zijn toegelaten. (straatmeubilair, kunstwerken, signalisatie, e.d...)

inrichting/ niet bebouwde oppervlakte

. De ligging van de weg wordt schematisch aangegeven door de voorstelling van een aslijn.

De as van de ontworpen weg mag maximaal 5.00m afwijken van de aangegeven as.

. De afstand tussen de rooilijnen is **minimum 5.00m en maximum 10.00m.**

. De rijweg is minimum **4.00m** breed.

. Bij de inrichting geldt als principe dat de verblijfskwaliteit in harmonie dient te zijn met de ontsluitingsfunctie.(meer specifieke de link met de voetgangers- en fietsersverbinding)

Na realisatie van deze ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer geldt artikel 11.

## VERORDENEND

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## TOELICHTING

Bij wijze van indicatieve weergave.

Openbaar domein, bestemd als garageweg en de daarmee verwante inrichtingen (trottoirs, parking, plein, e.d.....)

bebouwing

Bebouwing wordt niet toegelaten. Andere constructies in functie van nutsvoorzieningen en/of ter verfraaiing van het straatbeeld zijn toegelaten. (straatmeubilair, kunstwerken, signalisatie, e.d...)

inrichting/ niet bebouwde oppervlakte

. De ligging van de weg wordt schematisch aangegeven door de voorstelling van een aslijn.

De as van de ontworpen weg mag maximaal 5.00m afwijken van de aangegeven as.

. De afstand tussen de rooilijnen is **minimum 5.00m en maximum 10.00m**.

. De rijweg is minimum **3.00m** breed.

. Bij de inrichting geldt als principe dat de verblijfskwaliteit in harmonie dient te zijn met de ontsluitingsfunctie.(meer specifieke de link met de voetgangers- en fietsersverbinding)

Na realisatie van deze ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer geldt artikel 11.



# ARTIKEL .15 NABESTEMMING

art. 15

## VERORDENEND

### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Binnen deze zone gelden de voorschriften van de zones, aangegeven door de kleur van de arcering.

Zodra deze functie ophoudt te bestaan, worden de zones, aangeduid door de grondkleur, van kracht en gelden de respectievelijke verordenende bepalingen.

## TOELICHTING

In het plangebied komen twee zones voor met een nabestemming.

1. Zone langs de Stadenstraat.  
Voor deze zone geldt op vandaag art.2. Na stopzetting van de bedrijvigheid worden de verordenende bepalingen van art.10 (landbouw) van kracht.
2. Zone langs de Broeders Xaverianenstraat  
Voor deze zone geldt op vandaag art.5, deelzone F. Zodra de huidige bestemming van gemeenschapsvoorziening wordt verlaten, worden de verordenende bepalingen van art 3, deelzone Bib, van kracht.

## ARTIKEL .16 WISSELBESTEMMING

art. 16

### VERORDENEND

#### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Binnen deze zone kan de keuze gemaakt worden tussen de bestemmingen van de zones, aangeduid door de grondkleur en de zoomkleur.

De voorschriften van de gekozen zone gelden.  
De keuze moet gemaakt worden voor de gehele zone.

### TOELICHTING

Binnen het plangebied bevinden zich 4 zones met een wisselbestemming.

1. Langs de Eug. De Grootelaan en de Stadenstraat : telkens een zone met wisselbestemming art.6 en art.2
2. Langs de Stadenstraat: 2 zones met wisselbestemming art.6 en art.4