

10. 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
0.	Algemene voorschriften	
0.1	<p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies • beeldkwaliteit • zuinig en compact ruimtegebruik • de gewenste woondichtheid • inpassing in de landschappelijke context • de impact op de verkeerssituatie: gebruikers, bewoners, bezoekers <p>Ongeacht de functie dienen gebouwen zicht te integreren in het straatbeeld voor wat betreft materiaalgebruik, hoogte, breedte. Het is hierbij verboden om langs de straatzijde volledige gesloten wanden te voorzien.</p>	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken.</p>
0.2	<p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein.</p> <p>Bij wegenis zal in functie van het type van weg de inrichting van de weg een verbindend of verblijfskarakter hebben.</p>	<p>Openbaar domein zijn voor het publiek toegankelijke open ruimtes zoals wegenis, garagestraten, voet- en fietswegen, pleinen, openbaar groen, publieke parkings en publieke recreatieve voorzieningen.</p>
0.3	<p>Hinder</p> <p>Alle activiteiten die een abnormale hinder in de omgeving veroorzaken zijn niet toegelaten.</p>	<p>De hinder is altijd relatief. Daarom dient elke activiteit afzonderlijk beoordeeld te worden naar de hindergraad in de concrete context. Deze hinder kan betrekking hebben op verschillende aspecten: verkeer, lawaai, geur, uitzicht, privacy, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>0.4 Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen Bestaande gebouwen, functies, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn, kunnen gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Instandhoudings- 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 RUP nageleefd te worden.</p> <p>Onder vervangingsbouw wordt verstaan: het herbouwen op dezelfde plaats. Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.</p> <p>Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan om te voldoen aan de sectorale wetgeving waaronder milieu, hygiëne of brandveiligheid.</p>	<p>Dit gaat bijvoorbeeld om bestaande bebouwing die een grotere bouwdiepte heeft dan voorzien, waarvan het vloerpeil van het gelijkvloers onder de 13 m hoogtepeil gesitueerd is, ...</p> <p>Nevenfuncties die meer dan de toegelaten oppervlakte innemen (100m² of 200m², afhankelijk van de zone), kunnen behouden blijven, maar mogen niet verder uitbreiden.</p> <p><i>Zie Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening > titel 4: vergunningenbeleid > hoofdstuk 1: definities.</i></p>
<p>0.5 Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.</p>	<p>Wat betreft de bouwhoogte, moet bij nieuwbouw rekening gehouden worden met de kroonlijsthoogte van de aanpalende gebouwen.</p>
<p>0.6 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.</p> <p>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 zijn toegelaten.</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>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>0.7 Parkeernormen Het parkeren gegenereerd door de activiteiten dient te worden opgevangen op eigen terrein. Er geldt binnen het plangebied een minimum parkeernorm van</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 parkeerplaats per wooneenheid in gesloten bebouwing • 2 parkeerplaatsen per wooneenheid in halfopen of open bebouwing • 1,5 parkeerplaats per appartement • 0,8 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsoppervlakte • 1 parkeerplaats per 100 m² kantoren, diensten, kleinhandel <p>Bij woonprojecten met 5 of meer wooneenheden dienen bijkomend minimaal 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid te worden voorzien voor het bezoekersparkeren.</p> <p>Per woongelegenheden dienen minstens 2 overdekte plaatsen voor fietsen op privaat terrein te worden voorzien dichtbij de toegang. Voor niet-woonfuncties dienen eveneens overdekte plaatsen voor fietsen te worden voorzien dichtbij de toegang, deze mogen eventueel op openbaar domein gerealiseerd worden.</p> <p>Parkeerplaatsen op privaat terrein worden in waterdoorlatende materialen uitgevoerd.</p>	<p>Het is aanbevolen om zoveel mogelijk gebundelde parkings te voorzien voor zowel appartementen als eengezinswoningen.</p> <p>Parkeerplaatsen dienen gezien te worden als een carport, een garage of een autostelplaats in open lucht.</p>
<p>0.8 Dichtheid Voor het volledige plangebied geldt een streefdichtheid van 25 woningen per hectare.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>0.9 Bij de bebouwing wordt het hoofdgebouw (A, B) en bijgebouw (C) onderscheiden. Het hoofdgebouw bestaat uit hoofdvolume (A) en nevenvolume (B): zie figuur maquette.</p> <p>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 toegelaten bouwdiepte van de toegelaten bebouwing.</p> <p>De zone tussen de maximum diepte van het hoofdgebouw en de achterkavelgrens is de tuinzone (C). Hierin kunnen bijgebouwen geplaatst worden.</p> <p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel.</p>	 <p>Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages, ...</p>
<p>0.10 Bij elke stedenbouwkundige vergunning dient maximaal rekening gehouden te worden met een optimaal zongeorieënteerde plaatsing van de gebouwvolumes, bouwvorm en situering van de belangrijkste woonvertrekken.</p>	<p>De concrete invulling hangt af van de oriëntatie en vorm van de percelen. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat een voortuin belangrijk is voor woningen met de tuin op het noorden.</p>
<p>0.11 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.</p> <p>In de materialisatie van het publieke domein, de parkeerplaatsen en voetgangersdoorsteken dient met dit principe van vertraagde afvoer rekening te worden gehouden. De aanleg moet infiltratie mogelijk maken, hetzij door gebruik te maken van waterdoorlatende materialen, hetzij door het voorzien van een natuurlijke afwerking naast de verharding, die natuurlijke afwatering en infiltratie van het regenwater mogelijk maakt.</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>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1. Zone voor centrumfuncties		Hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
1.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, reca, kleinschalige bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten.</p> <p>Volgende activiteiten worden niet toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • handel, reca, bedrijven, kantoren of diensten groter dan 200 m² • milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven • seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken' • activiteiten met een grootschalige verkeersaantrekking 	<p>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.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...</p> <p>Handel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt, ...</p> <p>Reca: restaurant, café, ... maar geen hotelfunctie.</p> <p>Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, K.M.O.</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, ...</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermten, petanquevelden, ...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden, ...</p> <p>Grootschalige verkeersaantrekking: bv. transportbedrijf.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.2 Woningtypologie Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • gestapelde woningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • meergezinswoongebouwen <p>Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m. Open bebouwing: aan beide zijden van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.</p> <p>In een vrije zijtuinstrook kan een carport worden voorzien. De carport bevindt zich 6 meter achter de bouwlijn.</p> <p>Bestaande alleenstaande woningen kunnen opgesplitst worden in maximum 2 afzonderlijke wooneenheden. Deze opsplitsingen kunnen enkel gebeuren indien er op het eigen terrein op een kwaliteitsvolle manier voldoende parkeervoorzieningen kunnen worden voorzien en indien er afzonderlijke toegangen ingericht worden. Iedere wooneenheid heeft steeds een minimale oppervlakte van 60 m².</p>	<p>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</p> <p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p> <p>Een carport is een afdakconstructie die minstens aan 3 zijden open is.</p> <p>De bestaande woningen kunnen verdicht worden in functie van zorg of andere noden.</p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.3 Bouwvoorschriften</p> <p>Terreinbezetting: De maximum terreinbezetting per perceel bedraagt 70%. Deze maximum terreinbezetting geldt niet voor hoekpercelen of percelen kleiner dan 200 m². Voor deze percelen geldt een maximale bezettingsgraad van 80%.</p> <p>Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing in rekening gebracht (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw) maar niet de verharding.</p> <p>De maximale terreinbezetting kan steeds verder beperkt worden vanuit overwegingen zoals inkijk, bezonning, verhardingsgraad, ...</p> <p>Aantal bouwlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdvolumes: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume. De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4,0 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,0 m. • De kroonlijsthoogte is beperkt tot 7m, gemeten vanaf het straatniveau. • De nokhoogte is beperkt tot 11m hoogte, gemeten vanaf het straatniveau. • Nevenvolumes en bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog. Deze volumes mogen op de perceelsgrens maximum 3,5 m hoog zijn. Ze hebben een plat dak. Bij nieuwbouw of herbouw hebben deze nevenvolumes of bijgebouwen steeds een groen dak. • Enkel de percelen aangeduid met een overdruk kunnen een hoger aantal bouwlagen realiseren. • Dakterrassen zijn enkel toegelaten binnen het hoofdvolume en niet op daken van nevenvolumes of bijgebouwen. 	<p>Vanuit de algemene afweging van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid (0.1) kan de maximale bezettingsgraad steeds verder ingeperkt worden.</p> <p>Meer dan 2 bouwlagen wordt toegelaten bij de bestaande hogere bebouwing en bij een beperkt aantal nieuwe projecten. Groendak lijkt bij kleine verbouwingen moeilijk realiseerbaar. Groendaken gelden uiteraard niet waar gekozen wordt voor glas (koepels, veranda's, ...).</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.4	<p>De dakvorm van het hoofdvolume is vrij te kiezen.</p> <p>Indien gekozen wordt voor een hellend dak, dan is de maximum helling 45°.</p> <p>In geval van een hellend dak bij aanbouw aan een bestaand gebouw moet het dak aansluiten bij het dak van minstens één van de burens.</p> <p>Het hellend dak zelf moet dominant zijn. Dakkapellen en uitsprongen hebben een oppervlakte van maximaal 25% van de oppervlakte van het dakvlak waarin ze liggen.</p>	
1.5	<p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rijbebouwing en halfopen bebouwing heeft een maximale bouwdiepte voor het hoofdvolume van 15 m. Het nevenvolume heeft een maximale bouwdiepte van 20 m en reikt maximaal tot 8 m gemeten vanaf de achterste perceelsgrens. • Alleenstaande volumes (zowel eengezinswoningen als meergezinswoongebouwen) hebben een maximale bouwdiepte voor het hoofdvolume van 15 m. Het nevenvolume heeft een maximale bouwdiepte van 20 m en reikt maximaal tot 8 meter gemeten vanaf de achterste perceelsgrens. • Hoekpercelen kunnen hier een uitzondering op vormen. 	
1.6	<p>Bijgebouwen:</p> <p>De vloeroppervlakte mag maximum 40,0 m² bedragen. Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum terreinbezetting niet wordt overschreden.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2. Zone voor wonen met beperkte nevenfuncties		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
2.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. De beperkte nevenfuncties mogen het wonen niet verdringen. Per bebouwd perceel moet minimum één woongelegenheid aanwezig zijn.</p> <p>Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, kleinschalige kleinhandel, voor zover ze verenigbaar zijn met het wonen. De nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum 100 m² vloeroppervlakte. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaanrekening worden toegelaten. De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</p> <p>Openbare groene en verharde ruimtes: garagestraten, woonstraten, paden, ... kunnen binnen deze zone aanwezig zijn.</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, kinderdagverblijf, ...</p> <p>Kleinschalige kleinhandel: bakker, slager, buurtwinkel, ...</p>
2.2	<p>Woningtypologie Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • gestapelde woningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • meergezinswoongebouwen <p>Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m. Open bebouwing: aan beide zijden van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.</p> <p>In een vrije zijtuinstrook kan een carport worden voorzien. De carport bevindt zich 6 meter achter de bouwlijn.</p> <p>Bestaande alleenstaande woningen 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 60 m².</p>	<p>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</p> <p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p> <p>Een carport is een afdakconstructie die minstens aan 3 zijden open is.</p> <p>De bestaande woningen kunnen verdicht worden in functie van zorg of andere noden.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.3 Bouwvoorschriften</p> <p>Terreinbezetting: De maximum terreinbezetting per perceel bedraagt 70%. Deze maximum terreinbezetting geldt niet voor hoekpercelen of percelen kleiner dan 200 m². Voor deze percelen geldt een maximale bezettingsgraad van 80%.</p> <p>Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing in rekening gebracht (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw) maar niet de verharding.</p> <p>De maximale terreinbezetting kan steeds verder beperkt worden vanuit overwegingen zoals inkijk, bezonning, ...</p> <p>Aantal bouwlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdvolumes: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume. De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4,0 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,0 m. • De kroonlijsthoogte is beperkt tot 7m, gemeten vanaf het straatniveau. • De nokhoogte is beperkt tot 11m hoogte, gemeten vanaf het straatniveau. • Nevenvolumes en bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog. Deze volumes mogen op de perceelsgrens maximum 3,5 m hoog zijn. Ze hebben een plat dak. Bij nieuwbouw of herbouw hebben deze nevenvolumes of bijgebouwen steeds een groen dak. • Enkel de zones aangeduid met een overdruk kunnen een hoger aantal bouwlagen realiseren. • Dakterrassen zijn enkel toegelaten binnen het hoofdvolume en niet op daken van nevenvolumes of bijgebouwen. 	<p>Vanuit de algemene afweging van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid (0.1) kan de maximale bezettingsgraad steeds verder ingeperkt worden.</p> <p>Meer dan 2 bouwlagen wordt toegelaten bij de bestaande hogere bebouwing en bij een beperkt aantal nieuwe projecten.</p> <p>Groendak lijkt bij kleine verbouwingen moeilijk realiseerbaar. Groendaken gelden uiteraard niet waar gekozen wordt voor glas (koepels, veranda's, ...).</p>
<p>2.4 De dakvorm van het hoofdvolume is vrij te kiezen. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, dan is de maximum helling 45°.</p> <p>In geval van een hellend dak bij aanbouw aan een bestaand gebouw moet het dak aansluiten bij het dak van minstens één van de burens. Het hellend dak zelf moet dominant zijn. Dakkapellen en uitsprongen hebben een oppervlakte van maximaal 25% van de oppervlakte van het dakvlak waarin ze liggen.</p>	


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.5	<p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> Rijbebouwing en halfopen bebouwing heeft een maximale bouwdiepte voor het hoofdvolume van 15 m. Het nevenvolume heeft een maximale bouwdiepte van 20 m en reikt maximaal tot 8 m gemeten vanaf de achterste perceelsgrens Alleenstaande volumes (zowel eengezinswoningen als meergezinswoongebouwen) hebben een maximale bouwdiepte voor het hoofdvolume van 15 m. Het nevenvolume heeft een maximale bouwdiepte van 20 m en reikt maximaal tot 8 meter gemeten vanaf de achterste perceelsgrens. Hoekpercelen kunnen hier een uitzondering op vormen. 	
2.6	<p>Bijgebouwen:</p> <p>De vloeroppervlakte mag maximum 40,0 m² bedragen. Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum terreinbezetting niet wordt overschreden.</p>	
2.7	<p>Afsluitingen</p> <p>Afsluitingen naar het openbaar domein toe dienen uitgevoerd te worden d.m.v. een groene haag.</p> <p>Op de grens tussen het private en het openbare domein zijn houten en/of betonnen afsluitingen verboden.</p>	Naar het openbaar domein toe dient gewerkt te worden met een groene haag, teneinde een groen straatbeeld te creëren.
2.8	<p>Woonprojecten op nog onbebouwde terreinen kunnen slechts gefaseerd ontwikkeld worden indien de verschillende fases op zich voldoende samenhangend en zinvol zijn.</p> <p>Voor woonprojecten geldt een minimale dichtheid van 20 woningen per hectare en een maximale dichtheid van 30 woningen per hectare.</p>	Zo lijkt het zinvol bij de ontwikkelingen op het eindpunt van de Lindenlaan ook de doorsteek voor voetgangers en fietsers te vragen. Eveneens lijkt het zinvol bij de ontwikkeling van een woonproject op het einde van de Beeklaan eveneens de aanleg van de open ruimte en de verbindingen voor voetgangers en fietsers te vragen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3. Zone voor wisselbestemming: wonen met beperkte nevenfuncties of gemeenschapsvoorzieningen /diensten/kantoren		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
		
3.1	In deze zone kan gekozen worden voor één van de twee bestemmingen: <ul style="list-style-type: none"> • enerzijds kan gekozen worden voor de bestemming wonen met beperkte nevenfuncties, waarbij alle voorschriften zoals in zone 2 van toepassing zijn. (zie voorschriften 2.1 t.e.m. 2.7) • anderzijds kan gekozen worden voor de bestemming gemeenschapsvoorzieningen, diensten of kantoren. Bij deze bestemming blijven algemeen de bouwvoorschriften gelden die ook van toepassing zijn voor zone 2. (zie voorschriften 2.3 t.e.m. 2.6) 	
3.2	Voor niet-woonfuncties binnen deze zone geldt dat de organisatie van het parkeren voor personeel deel uitmaakt van de stedenbouwkundige vergunning. Er moet bij aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning aangetoond worden dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor het personeel, zonder gebruik te maken van parkeerplaatsen op openbaar domein.	Parkeren voor personeel moet gebeuren op het eigen perceel, of, indien er een overeenkomst is met een andere partij, door rechten op een perceel in de omgeving.

4. Zone voor wisselbestemming: wonen met beperkte nevenfuncties of tewerkstellingsplaatsen voor personen met een handicap		
4.1	In deze zone kan geheel of gedeeltelijk gekozen worden voor één van de twee bestemmingen: <ul style="list-style-type: none"> • enerzijds kan gekozen worden voor de bestemming wonen met beperkte nevenfuncties waarbij alle voorschriften zoals in zone 2 van toepassing zijn. (zie voorschriften 2.1 t.e.m. 2.7) • anderzijds kan gekozen worden voor de bestemming gemeenschapsvoorzieningen, diensten of kantoren. Bij deze bestemming gelden de bouwvoorschriften zoals aangegeven in voorschrift 4.3) 	Op vandaag omvat deze zone 3 kadastrale percelen: <ul style="list-style-type: none"> • het westelijke perceel wordt ingenomen door een gebouwde volume van zo'n 2000m², in gebruik door groep Ubuntu • het noordelijk perceel wordt eveneens gebruikt door groep Ubuntu, maar is niet bebouwd • het zuidelijke perceel is in private handen, hier bevindt zich een woning van ongeveer 415m² groot, met kantoren als nevenfunctie Het is mogelijk dat één perceel binnen de zone kiest voor de ene bestemmingszone en een ander voor de andere bestemmingszone. Het is zelfs mogelijk dat een perceel opgesplitst wordt in de twee bestemmingszones, met andere woorden dat een combinatie van gemeenschapsvoorzieningen met wonen ontstaat.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.2	De op het verordenend plan aangeduide zone vormt de maximale perimeter voor de bestemming gemeenschapsvoorzieningen, diensten en kantoren.	
4.3	Het perceel grenzend aan de Bloemenhof dient zijn groene karakter te behouden. Langsheen de zonegrenzen dient voorzien te worden in een groene haag.	
4.4	<p>Bouwvoorschriften voor bestemming gemeenschapsvoorzieningen, diensten of kantoren</p> <p>Terreinbezetting: De maximum terreinbezetting per perceel bedraagt 70%. Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing in rekening gebracht (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw) maar niet de verharding.</p> <p>Aantal bouwlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdvolumes: maximum 2 bouwlagen. • De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto- hoogte van 4,0 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,0 m. • Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. • De kroonlijsthoogte is beperkt tot 10 m, gemeten vanaf het straatniveau. • Nevenvolumes en bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog. Deze volumes mogen op de perceelsgrens maximum 3,5 m hoog zijn. Ze hebben een plat dak. Bij nieuwbouw of herbouw hebben deze nevenvolumes of bijgebouwen steeds een groen dak. • Dakterrassen zijn enkel toegelaten binnen het hoofdvolume en niet op daken van nevenvolumes of bijgebouwen. <p>En plat dak is verplicht.</p> <p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rijbebouwing en halfopen bebouwing heeft een maximale bouwdiepte voor het hoofdvolume van 15 m. Het nevenvolume heeft een maximale bouwdiepte van 20 m en reikt maximaal tot 8 m gemeten vanaf de achterste perceelsgrens • Alleenstaande volumes (zowel eengezinswoningen als meergezinswoongebouwen) hebben een maximale bouwdiepte voor het hoofd- en nevenvolume van 40 m en reiken maximaal tot 4 meter gemeten vanaf de achterste perceelsgrens. 	<p>Vanuit de algemene afweging van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid (0.1) en vanuit overwegingen zoals inkijk, bezonning, ... kan de maximale bezettingsgraad steeds verder ingeperkt worden.</p> <p>Geen inkijk kan bijvoorbeeld door ramen voldoende hoog of ondoorzichtig te maken.</p> <p>Groendak lijkt bij kleine verbouwingen moeilijk realiseerbaar. Groendaken gelden uiteraard niet waar gekozen wordt voor glas (koepels, veranda's, ...).</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.5	Bij het realiseren van nieuwe volumes binnen deze zone dient de in de straat aanwezige ritmiek gerespecteerd te worden, teneinde een schaalbreuk tussen de nieuwe en de bestaande bebouwing te vermijden.	Nieuwe bebouwing moet rekening houden met de aanwezige kleinschalige bebouwing van rijhuizen, en moet de ritmiek die hiervan uitgaat verder zetten in het nieuwe volume/de nieuwe volumes.
4.6	Parkeren Voor niet-woonfuncties binnen deze zone geldt dat de organisatie van het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Op eigen terrein moeten voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor het personeel en de werking van de functie, waarbij gerekend wordt op een minimumaanbod van <ul style="list-style-type: none"> • 1 parkeerplaats per personeelslid_in max. bezetting • én 0,5 parkeerplaats per woongelegenheid • én voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers, chauffeurs, leveranciers, ... bij een normaal gebruik 	Bij een vergunningsaanvraag moet aangetoond worden welk parkeeraanbod gerealiseerd zal worden en op welke cijfers m.b.t. personeel en aantal woongelegenheden dit berekend werd. Zo moeten er vanuit groep Ubuntu voldoende parkeerplaatsen voorzien worden op eigen terrein om de busjes te parkeren.

5. Zone voor groene en verharde openbare ruimte			hoofdcategorie: lijninfrastructuur subcategorie: verkeers- of vervoersstructuur
5.1	Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden en voor groene openbare ruimtes. 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 groene en verharde openbare ruimtes.		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 van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden. verharde en groene openbare ruimtes: parkings, pleintjes, parkjes, ...

6. Zone voor groene voortuinen			hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
6.1	Deze zone is bestemd voor een voortuin.		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6.2	<p>Deze zone dient een overwegend groen karakter te hebben.</p> <p>De verhardingen zijn beperkt tot een breedte van 50% van de straatbreedte van het perceel, met een max. breedte van de verharding van 8m.</p> <p>Voor percelen met een straatbreedte kleiner dan 6m geldt dat steeds een verharding van max. 3m breed toegelaten is.</p>	<p>Voor smallere percelen (+/- 6m) betekent dit dat er 1 plaats voor de wagen mogelijk is in de voortuin, voor bredere percelen (+/- 10m) kan verharding voorzien worden om 2 wagens in de voortuin te parkeren. Voor zeer brede percelen (breder dan 16m) wordt het aantal parkeerplaatsen beperkt tot maximum 3 plaatsen in de voortuin.</p> <p>Waterdoorlatende verharding zoals grasdallen, kiezels, ... worden ook als verharding beschouwd.</p>
6.3	<p>De afsluiting t.h.v. de voorste perceelsgrens is een haag met een maximale hoogte van 1 m.</p> <p>Voor hoekpercelen is de hoogte van de haag niet beperkt tot 1m.</p> <p>Op de grens tussen het private en het openbare domein zijn houten en/of betonnen afsluitingen verboden.</p>	<p>Een groene perceelsafsluiting is van belang voor het groene karakter van de wijk.</p> <p>Om bij hoekpercelen toch de nodige privacy te garanderen in de achtertuin, is het mogelijk hier plaatselijk een haag te voorzien met een hoogte groter dan 1m.</p>


7. Zone voor openbaar groen			hoofdcategorie: overig groen subcategorie: parkgebied
7.1	De zone is bestemd voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van een openbare groenzone.		Dit zijn de buurtparkjes aanwezig in het plangebied.
7.2	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten. Deze zone is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en kleine constructies van openbaar nut, van algemeen belang, voor recreatieve gebruik en voor het onderhoud van de openbare groenzone.		Diverse constructies zijn mogelijk: speeltoestellen, schuilhokjes, reliëfverschillen in functie van het spelen, petanquevelden, ...
7.3	In de openbare groenzone wordt maximaal gestreefd naar harmonisch groenbeheer en streekeigen groen.		In praktijk blijkt het niet steeds mogelijk om dit te realiseren. Afwijken van dit streefdoel blijft mogelijk.

8. Zone voor park			hoofdcategorie: overig groen subcategorie: parkgebied
8.1	Deze zone is bestemd voor de ontwikkeling van een natuurlijke biotoop in de Heulebeekvallei als gemeentelijk natuurkerngebied.		Voorschriften conform aanpalend BPA 026 Heulebeek.
8.2	De zone heeft een openbaar karakter.		


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
8.3	In deze zone mogen slechts werken uitgevoerd worden die strikt noodzakelijk zijn voor de openstelling en/of aanleg van de beoogde bestemming.	
8.4	Functies en inrichtingen die passen binnen de realisatie van de beoogde bestemming, zijn vergunningsplichtig.	Volgende functies en inrichtingen passen binnen de realisatie van de beoogde bestemming, en zijn vergunningsplichtig: aanbrengen van reliëfverschillen i.f.v. natuurontwikkeling (uitgraven van poelen); alle natuurbeheeractiviteiten; activiteiten die de rust van het gebied niet verstoren, zoals het openstellen voor wandelaars en fietsers; gebruik als weiland of grasland; aanplanting van "kleine landschapselementen", aanleggen van ondergrondse leidingen; plaatsen van draadafsluitingen; rooien van bestaande houtachtige beplanting; bebossen of aanplanten van alleenstaande bomen; realisatie van volumeconstructies met een duidelijk educatief, agrarisch of recreatief doel, zoals schuilhut met een maximum volume van 40 m ³ ; het plaatsen van een infobord (maximum oppervlakte 1 m ²), ...
8.5	Het oprichten van nieuwe gebouwen en volumeconstructies, groter dan 40m ³ of met een blijvend karakter, is verboden. Functies en inrichtingen die niet passen binnen de realisatie van de beoogde bestemming zijn verboden.	Volgende functies en inrichtingen passen NIET binnen de realisatie van de beoogde bestemming, en zijn verboden: realisatie van infrastructuur voor rust-verstorende activiteiten, zoals gemotoriseerde sporten; aanleg van nieuwe wegen; aanleg van bovengrondse leidingen; plaatsen van afsluitingen in beton; alle reliëfwijzigingen die niet i.f.v. de natuurontwikkeling zijn; aanbrengen van om het even welke publiciteit, ...
8.6	In de openbare groenzone wordt maximaal gestreefd naar harmonisch groenbeheer en streekeigen groen.	In praktijk blijkt het niet steeds mogelijk om dit te realiseren. Afwijken van dit streefdoel blijft mogelijk.


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
8.7	<p>Bepalingen m.b.t. waterbeheer Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, • het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie, • het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. 	<p>De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen. Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</p>

9. Zone voor waterloop		Hoofdcategorie: reservaat en natuur
9.1	Deze zone omvat de effectieve waterloop en de bedding van de Heulebeek en de aanpalende gronden die nodig zijn voor het beheer van de beek.	Voorschriften conform aanpalend BPA 026 Heulebeek.
9.2	Er dient te allen tijde een strook van 5,00 m breedte langs de waterloop toegankelijk te zijn voor het onderhoud van de beek. Eventuele afsluitingen, bomen of struikgewas langs de waterloop moet minstens 0,75 m van de taludinsteek geplaatst worden. Afsluitingen mogen een hoogte van 1,50 m niet overschrijden; struikgewas moet tot op deze hoogte kunnen teruggesnoeid worden. Dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de onderhoudsstrook niet belemmeren en moeten verplaatsbaar zijn.	Het onderhoud van de beek moet ten alle tijde mogelijk zijn.
9.3	Deze strook mag niet opgehoogd worden.	
9.4	De maatregelen i.v.m. de onderhoudsstrook beletten niet dat er gestreefd wordt naar een natuurlijke oeverstructuur met waterplanten en bloemrijke berm. Ter hoogte van de aanduiding kan een brugconstructie over de beek gerealiseerd worden voor voetgangers.	


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
10. waardevol gebouw (overdruk)		
		
10.1	<p>Voor de waardevolle gebouwen aangeduid op het grafisch plan gelden volgende bijzondere bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gevels palend aan het openbaar domein kunnen, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden. • Bij renovatie, verbouwing of uitbreiding dienen volgende elementen gerespecteerd te worden: <ul style="list-style-type: none"> • Er dient zoveel mogelijk het karakter en de verschijningsvorm behouden te blijven. Storende ingrepen moeten weggewerkt worden of zodanig ingepast of verbouwd worden dat ze het geheel van het bouwwerk ondersteunen. Het gebruik van een moderne eigentijdse vormentaal is mogelijk. • Er kunnen naast de authentieke materialen en kleuren ook een moderne eigentijdse materiaal- en kleurgebruik toegepast worden op voorwaarde dat ze integreerbaar zijn of dat ze het karakter van het gebouw versterken (accenten leggen). Het volledig wegstoppen van de voorgevel is niet integreerbaar. • Zijn <u>toegelaten</u> in de gevel(s) en daken zichtbaar van af het openbaar domein: <ul style="list-style-type: none"> • Herstel in de oorspronkelijke toestand • Het vergroten of verkleinen van raam- en deuropeningen op voorwaarde dat deze geïntegreerd zijn in de verticale of horizontale geleding van de gevel • Nieuwe gevelopeningen op voorwaarde dat deze geïntegreerd zijn in de verticale of horizontale geleding van de gevel • Nieuw materiaalgebruik voor het schrijnwerk 	
10.2	<p>De gebouwen aangeduid met deze overdruk kunnen bij wijze van uitzondering wel gesloopt worden indien de werken voor het behoud te ingrijpend zijn vanuit bouwtechnisch oogpunt en niet in verhouding staan tot de erfgoedwaarde van het gebouwen.</p> <p>Dit dient in een gemotiveerde nota bij de bouwaanvraag te worden aangetoond.</p>	<p>Dit kan bijvoorbeeld gaan om de aanwezigheid van huiszwam, vergevorderde betonrot, ...</p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
11. 8 bouwlagen toegelaten (overdruk)		
		
11.1	De overdruk geeft aan voor welke percelen gebouwen toegelaten zijn met maximaal 8 bouwlagen in plaats van 2.	
11.2	Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.	Dit maakt bvb. technische ruimtes, schouwen, afzuigingsinstallaties, liftkokers, ... mogelijk.

12. verplichte bouwlijn (overdruk)		
12.1	De globale contour van het gebouw, op alle verdiepingen, moet op deze verplichte bouwlijn worden geplaatst.	
		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.


13. 13 m hoogtelijn (overdruk) (indicatief)		
13.1	De lijn op het plangebied geeft de hoogtelijn van 13 m boven de zeespiegel weer. Ten zuiden van deze lijn mogen geen nieuwe bovengrondse of ondergrondse constructies in functie van wonen opgericht worden. Herbouw van bestaande woningen is enkel mogelijk indien het vloerpeil van het gelijkvloers boven het hoogtepeil van 13 m blijft.	
		Op basis van de inschatting van toekomstige overstromingsrisico's kunnen we de 13 m hoogtelijn als grens hanteren. De 13 m hoogtelijn is weergegeven op het verordenend plan. Verder weg van de beek mag men wel bouwen. Dichter dan de 13 m hoogtelijn mogen geen woningen opgericht worden. Constructies van openbaar of algemeen nut zijn wel toegelaten. Nieuwe schuilhokken en aanverwante constructies zijn wel mogelijk, voor zover deze toegelaten zijn binnen de voorschriften van de onderliggende zone. Verbouwen van reeds bestaande constructies is mogelijk binnen het algemene voorschrift 0.4: "Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen".




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
14. verbinding voor voetgangers en fietsers (overdruk) (indicatief)		
		
14.1	De overdruk geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers en fietsers moet worden aangelegd. De pijl kan over maximum 5 m verschuiven.	
14.2	De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.	
14.3	De verbinding is minimaal 5m breed, waarvan minstens een begaanbaar, obstakelvrij pad van 1.5 m breed.	
14.4	De zijde waar deze verbinding grenst aan grenzen van percelen wordt met een groene haag afgewerkt.	Er kan groen voorzien worden langs het pad.

15. totaalproject (overdruk)		
		
15.1	Ter hoogte van deze overdruk dient elke nieuwe ontwikkeling opgevat te worden als een totaalproject. Daarbij dienen alle percelen, gelegen binnen deze overdruk, in beschouwing genomen te worden.	
15.2	Bij een vergunningsaanvraag dient d.m.v. een inrichtingsplan aangetoond te worden dat een nieuwe ontwikkeling t.h.v. deze overdruk een totaalproject vormt.	
15.3	De realisatie van het totaalproject ter hoogte van deze overdruk mag niet gefaseerd verlopen, maar moet op één moment afgerond worden.	

16. 3 bouwlagen toegelaten (overdruk)		
		
16.1	De overdruk geeft aan waar gebouwen toegelaten zijn met maximaal 3 bouwlagen in plaats van 2. Ter hoogte van deze overdruk is het gebruik van een plat dak verplicht.	Verder gelden de voorschriften van de onderliggende zone.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
17. groene aanblik percelen (overdruk)		
		
17.1	Ter hoogte van deze overdruk moeten percelen een duidelijk groene aanblik hebben.	
17.2	Afscheidingen tussen percelen of tussen het perceel en het openbaar domein moeten uitgevoerd worden als hagen, eventueel aangevuld met een draadafsluiting.	Ook de grens met het park is een afscheiding tussen het perceel en het openbaar domein, en moet dus uitgevoerd worden als haag (eventueel aangevuld met draadafsluiting).
17.3	Maximum 30% van het perceel mag bebouwd worden.	De huidige bebouwingsgraad van de percelen thv. deze overdruk bedraagt 12 à 25%.
17.4	Maximum 20% van het perceel mag verhard worden.	Voor het berekenen van de verharde oppervlakte wordt de bebouwde oppervlakte niet meegerekend.

18. project aan de Heulebeek (overdruk)		
		
	<p>Ter hoogte van deze overdruk geldt een maximale bebouwingsgraad van 100%. Er geldt geen maximale bouwdiepte ter hoogte van de overdruk.</p> <p>Ter hoogte van deze overdruk geldt een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen in plaats van 2. Het gebruik van een plat dak verplicht. Terrassen zijn enkel toegelaten indien ze inpandig zijn.</p>	<p>Deze overdruk heeft tot doel een woonproject met 3 bouwlagen mogelijk te maken aan de Heulebeek.</p> <p>Naast de specifieke voorschriften, horende bij deze overdruk, gelden ook de voorschriften van de onderliggende zone.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
19. uniformiteit bouwblok (overdruk)		
		
19.1	Bij elke stedenbouwkundige aanvraag betreffende een wijziging van het hoofdvolume binnen deze zone, moet aangetoond worden dat de uniformiteit van het bouwblok niet in het gedrang komt.	<p>Met bouwblok wordt bedoeld een aaneengesloten reeks van individuele woningen binnen hetzelfde afgebakend gebied. De woningen hebben momenteel een uniform karakter. Met het voorschrift wordt tegengegaan dat alle woningen een eigen uitzicht krijgen die leidt tot een kakafonie van stijlen.</p> <p>Dit wordt aangetoond voor volgende niet limitatieve lijst van elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gevelindeling • dakindeling • gevelbekleding • materiaal- en kleurgebruik van de gevel
20. voorkeurecht (overdruk)		
		
20.1	Op de percelen in het gebied dat in overdruk is aangeduid, is een recht van voorkeurecht als bedoeld in artikel 2.4.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening van toepassing. Voorkeurecht wordt gegeven aan het gemeentebestuur van Kuurne. Het voorkeurecht kan uitgeoefend worden binnen een maximale termijn van 15 jaar, gerekend vanaf de definitieve goedkeuring van het RUP.	
21. verval van verkavelingsvergunningen (overdruk)		
		
21.1	De verkavelingsvergunningen aangeduid op het verordend plan vervallen bij het van kracht worden van het RUP.	