

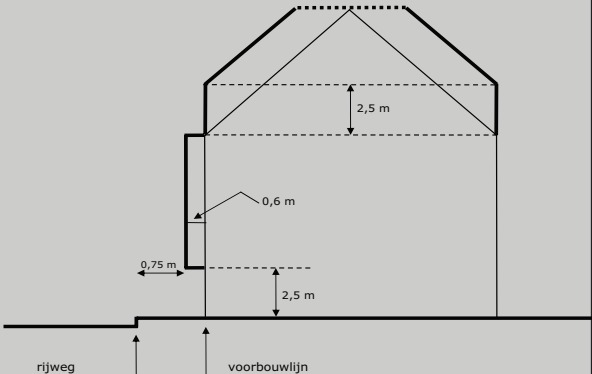
8. Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Enkel de tekst in de kolom 'verordende voorschriften' is verordend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar is niet verordend. 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
Algemene voorschriften		
1	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 altijd te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context en de impact op de verkeerssituatie.	Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegdheid om hierover te waken.
2	Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij wegenis zal in functie van het type van weg de inrichting van de weg een verbindend of verblijfskarakter hebben.	Openbaar domein zijn alle voor het publiek toegankelijke open ruimtes zoals: wegenis, garagestraten, voet- en fietswegen, pleinen, openbaar groen, publieke parkings en publieke recreatieve voorzieningen.
3	Alle activiteiten die een abnormale hinder in de omgeving kunnen veroorzaken zijn niet toegelaten.	De hinder is altijd relatief. Daarom dient elke activiteit afzonderlijk beoordeeld te worden naar de hindervraag in de concrete context.
4	Bestaande bebouwing die vergund (geacht) is, die afwijkt van de gestelde bepalingen mag behouden blijven en intern worden bebouwd. Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde bestemmingsvoorschriften is niet toegestaan.	Enkel vergunde constructies vallen onder deze regeling. De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.

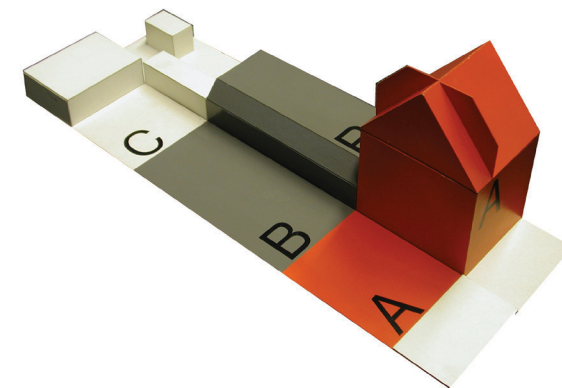
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
5	Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen met een ander gabarit dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.	Wat betreft de bouwdiepte bij nieuwbouw moet, bij het aanbouwen aan gebouwen, rekening gehouden worden met de bouwdiepte van die bestaande gebouwen. Dit in functie van voldoende lichtinval in de bestaande gebouwen.
6	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving. 	<p>Activiteiten in de betreffende zone moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). Hinderlijke activiteiten die veel verkeer genereren of stof, lawaai- of geurhinder veroorzaken kunnen niet toegelaten worden.</p> <p>De bebouwingsdichtheid bij het ontwikkelen van de onbebouwde delen moet liggen tussen 25 en 35 we/ha (GRS, pag. 15 en 65). Het referentiegebied is dan het volledige plangebied.</p> <p>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ... van het project of gebouw.</p> <p>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.</p>
7	Openbare nutsvoorzieningen en daar bij horende constructies en inrichtingen worden altijd toegelaten, voor zover ze tegemoet komen aan de opzet van de zones en in hun uitbating en voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.	<p>Openbare nutsvoorzieningen: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies.</p> <p>Enkel omwille van 'algemeen belang' kunnen inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
8	<p>Parkeren van personenwagens -</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per individueel woonperceel moet minstens één stalplaats op eigen terrein worden voorzien. - In geval van een andere typologie dan ééngezinswoningen moet het parkeren voor de bewoners gezamenlijk worden voorzien (minimum 1 parkeergelegenheid per wooneenheid). - Het parkeren voor andere activiteiten en voorzieningen dient eveneens op eigen terrein opgelost te worden. Een overzicht van de parkeerbehoefte en -aanbod dient te worden gemotiveerd in een parkeernota die bij de aanvraag als informatief document bij stedenbouwkundige vergunningen worden gevoegd. <p>Stallingen voor fietsers -</p> <ul style="list-style-type: none"> - In geval van appartementen dienen per wooneenheid 2 fietsenstallingen te worden voorzien en 0,5 fietsenstalling voor de bezoekers. 	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen binnen dezelfde eigendom te worden aangelegd, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p> <p>De vermelde parkeernota 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.</p>
9	<p>Bij de concipiëren van de bebouwing dient maximaal rekening gehouden te worden met de principes van zuinig ruimtegebruik, duurzaam materiaalgebruik en energetische aspecten van het bouwen.</p>	<p>Hierbij wordt verstaan de oriëntatie van de gebouwen, energetische prestaties, energiebesparende systemen, enz.</p>
10	<p>Elke aanvraag ingediend voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in de bouwzones moet beantwoorden aan de vereisten i.v.m. de opvang van hemelwater en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.</p>	<p>Groendaken kunnen een aanvullend initiatief zijn op de vertraagde afvoer van het hemelwater.</p>
11	<p>Binnen de bouwzones wordt de gemiddelde bebouwingsdichtheid vastgelegd op 25 tot 35 wooneenheden/hectare.</p>	<p>Het referentiegebied voor het berekenen van de gemiddelde bebouwingsdichtheid is het volledige plangebied van het RUP.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>12 Op de verdiepingen is een uitbouw aan de straatzijde toegelaten, die minimum 0,75 m van de rijweg ligt. De diepte van de uitbouw is beperkt tot 0,60 m. Gemeten vanaf het voetpad moet de hoogte onder de uitbouwen minimum 2,50 m bedragen.</p> <p>Maximum gabarit uitbouwen:</p>  <p>De afstand van de uitbouw vanaf de zijkavelgrens moet telkens gelijk of groter zijn dan de diepte van de uitbouw voor de gevelvlakte, gemeten aan de zijkavelgrens.</p> <p>De uitbouwen boven het niveau van de verticale delen moeten binnen het vermelde gabarit worden opgetrokken.</p> <p>De totale breedte van de uitbouwen op het dakvolume bedraagt maximum 50% van de gevelbreedte.</p>	
<p>13 De verkavelingsvergunningen binnen het plangebied vervallen bij het van kracht worden van dit RUP.</p> <p>De vastlegging van het openbaar domein wordt overgenomen in het verordenend plan van het RUP.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 1: centrumfuncties		
14	<p>De zone is bestemd voor menging van centrumeigen functies, waar wonen en deze functies en voorzieningen nevens geschikt zijn aan elkaar.</p> <p>Onder aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: horeca, detailhandel, diensten en kantoren, bedrijven, gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen.</p> <p>Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - (zwaar) milieubelastende bedrijvigheid - socio-culturele en recreatieve voorzieningen met lawaaihinder voor de omgeving (schrappen indien niet van toepassing). <p>Binnen de deelzone 1a moet het wonen de hoofdbestemming vormen en moet telkens als eerste functie gerealiseerd worden. De eventuele centrumgebonden functies dienen beperkt te worden tot maximum 50% van de totale vloeroppervlakte.</p>	<p>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is.</p> <p>Onder wonen worden woongebouwen verstaan en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembad, garages, hobbylandbouw ...</p> <p>Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking): winkels, grootschalige kleinhandel.</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café, feestzaal.</p> <p>Bedrijven: stapelplaatsen, kleinschalige ambachtelijke bedrijven, hoogwaardige bedrijven bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman, ...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, religieuze voorzieningen, ...</p> <p>Socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, ...</p>
15	<p>Woonvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eengezinswoningen - meergezinswoongebouw/ appartementsbouw <p>Typologie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aaneengesloten - gestapelde woningen - halfopen bebouwing <p>Binnen de zone moet bij een nieuw woningbouwproject typologie voorzien worden analoog de sociale woningbouw teneinde betaalbare woningen voor specifieke doelgroepen te bekomen.</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. Bij het ontwerpen van dergelijke woningen moet extra aandacht worden besteed aan het wooncomfort en privacy van de woningen. Deze woonvorm biedt een antwoord op de vragen van woonverdichting en -differentiatie.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
16	<p>Halfopen bebouwing is toegelaten, indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ofwel op het aanpalende perceel een zijtuinstrook wordt geëerbiedigd (3,00 m), - ofwel het aanpalende perceel een vrijliggend perceel is van, minstens 10,00 m met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens 	<p>De aangrenzende percelen moeten altijd bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het RUP.</p>
17	<p>Dakvorm is vrij. De dakhelling voor beide deelzones bedraagt maximum 45°.</p> <p>Deelzone 1a bouwhoogte hoofdvolume: verticale gevels: maximum 7,0 m+dakvolume totaal: maximum 13,0 m</p> <p>bouwhoogte nevenvolume: verticale gevels: maximum 3,0 m op de perceelsgrens en onder hoek van 30° stijgend tot maximum totale hoogte 6,0 m</p> <p>bouwdiepte - hoofdvolume: maximum 12,0 m nevenvolume: maximum niet bepaald</p> <p>Deelzone 1b bouwhoogte hoofdvolume: verticale gevels: maximum 9,0 m+dakvolume totaal: maximum 16,0 m</p> <p>bouwhoogte nevenvolume: verticale gevels: maximum 3 m op de perceelsgrens en onder hoek van 30° stijgend tot maximum 6,0 m hoog</p> <p>bouwdiepte - hoofdvolume: maximum 15,0 m nevenvolume: maximum niet bepaald</p> <p>Minimum afstand van het hoofdgebouw (hoofdvolume + nevenvolume) tot de achterkavelgrens bedraagt voor beide deelzones 5,0 m.</p>	<p>De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de nok van het gebouw of de dakrand in geval van een plat dak. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,50 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.</p> <p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.</p> <p>De gelijkvloerse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 3,5 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximum bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</p> <p>Het nevenvolume (B) is het bouwvolume tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping van het hoofdvolume en de totale bouwdiepte van de toegelaten bebouwing.</p> <p>Samen vormen ze het hoofdgebouw.</p> <p>De zone tussen de maximum diepte van het hoofdgebouw en de achterkavelgrens is de tuinzone (C). Hierin kunnen bijgebouwen worden geplaatst.</p>

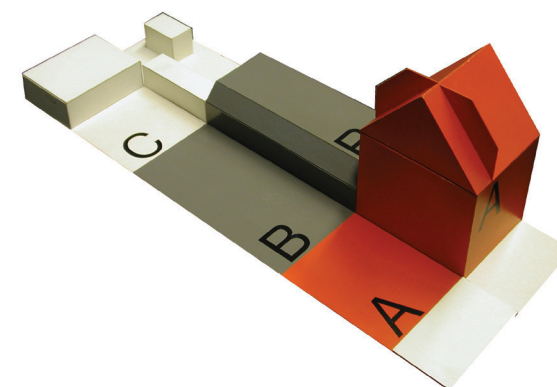


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
18	Indien op het bestemmingsplan niet anders vermeld, geldt de rooilijn als verplichte bouwlijn.		
19	<p>De bijgebouwen zijn toegelaten in de tuinstrook (zie bepaling 17) en/of in de strook naast het hoofdgebouw.</p> <p>De vloeroppervlakte mag maximum 1/3 van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, met maximum 60,0 m².</p> <p>Bijgebouwen (met uitzondering van carports) kunnen geplaatst worden vanaf 5,00 m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.</p> <p>De maximale parameters van de bijgebouwen zijn gelijk aan de maximale parameters van de nevenvolumes.</p> <p>Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum terreinbezetting niet wordt overschreden.</p>		Een bijgebouw is volume dat gesitueerd is buiten de perimeter voor hoofdgebouw, m.a.w. opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuizen, garages, serres, ...
20	<p>Binnen de zone mag maximum 60% van de perceelsoppervlakte bebouwd worden met driedimensionale constructies. Voor de hoekpercelen wordt dit percentage opgetrokken tot 90% van de perceelsoppervlakte.</p> <p>Bij nieuwe projecten moet telkens gestreeft worden naar maximum 60% van de bebouwde oppervlakte van het betreffende eigendom. Indien er van ruimtelijke of functionele redenen afgeweken wordt, moet aangetoond worden dat de oplossing kwalitatief is en alle regels van goed nabuurschap, bezonning en privacy respecteert.</p>		Het hoofdgebouw en de bijgebouwen vormen samen de bebouwing. De maximum toegelaten voetprint van de bebouwing (te bebouwen oppervlakte) wordt uitgedrukt in m ² of in %.


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
21	<p>In een vrije zijtuinstrook bij halfopen bebouwing kan een carport worden voorzien. Deze wordt op een afstand van minimum 0,5 m van de perceelsgrens gebouwd of op de perceelsgrens in onderhoudsvrij materiaal.</p> <p>Dergelijke constructie dient te voldoen aan de basisregels van goed nabuurschap, bezonning en privacy.</p>	<p>De carport is een afdakconstructie die aan minimum 2 kanten volledig open is.</p>
22	<p>De niet-bebouwde delen zijn bestemd ofwel voor private tuin, ofwel voor parking, manoeuvreerruimte of oprit (indien in functie van bedrijfsactiviteiten).</p> <p>In dat geval mogen deze delen volledig verhard worden onder de voorwaarde dat de verharde oppervlakte waterdoorlatend is.</p>	<p>Er dient aandacht besteed te worden aan de ruimtelijke aankleding van de onbebouwde delen van deze zone (materiaalgebruik, aanplanting, enz.).</p>
23	<p>In functie van woonprojecten of projecten voor gemeenschapsvoorzieningen kunnen op grotere percelen of samengevoegde percelen met een totale oppervlakte van minimum 1700 m², hogere nevenvolumes worden toegelaten dan vermeld wordt. De hoogte van het nevenvolume kan dan maximum hoogte van het hoofdvolume worden.</p>	<p>De als basis vermelde waarden zijn dan niet van toepassing. De hoogte van het nevenvolume wordt enkel gemeten van op de perceelsgrenzen tussen het grondgebied van het project en de omliggende percelen. Perceelsgrenzen binnen het grondgebied waarop het project zich bevindt, zijn dus voor de hoogtes niet van belang.</p>
24	<p>Bij de verbouwingswerken aan de panden aangeduid in het verordenend plan met asterisk (*) dient de erfgoedwaarde van de gebouwen maximaal mogelijk gerespecteerd te worden.</p>	<p>Deze panden zijn opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed van de gemeente Kuurne. Dat betekent niet dat ze effectief beschermd zijn, maar wel dat ze met aandacht voor de erfgoedwaarden moeten behandeld worden.</p> <p>Dit geldt niet voor panden die beslagen worden met gewijzigde rooilijn.</p>
25	<p>Bij aanleg van verharding op de onbebouwde delen van deze zone dienen de bestaande hoogstammige bomen maximaal mogelijk behouden blijven.</p>	<p>Binnen de zone bevinden zich 3 waardevolle hoogstammige bomen (perelaars). In de aanleg van de parking dienen deze bomen te worden geïntegreerd (indien de gezondheidsconditie van de bomen dit toelaat).</p>

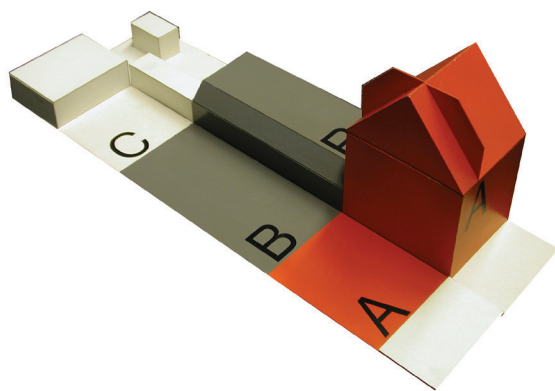
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 2: wonen + nevenfunctie		
26	<p>Deze zone is bestemd voor wonen en in beperkte mate aan wonen verwante activiteiten.</p> <p>Onder aan wonen verwante activiteiten worden verstaan: horeca, detailhandel, diensten en kantoren en socio-culturele voorzieningen.</p> <p>De nevenbestemmingsindex wordt vastgelegd op maximum 20% van de totale vloeroppervlakte.</p> <p>Minimum één woning per bouwperceel is verplicht.</p>	<p>Onder wonen worden woningen verstaan en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembad, garages, hobbylandbouw ...</p> <p>Onder aan het residentieel wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: private diensten en kantoren, zoals kapsalon, verzekeringsmakelaar, dokterspraktijk, kleinhandel, horeca, socio-culturele voorzieningen. Per perceel zijn de nevenfuncties toegelaten in zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen.</p> <p>Horeca: café, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuinjes.</p>
27	<p>Woonvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eengezinswoningen <p>Typologie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aaneengesloten - gestapelde woningen - halfopen bebouwing - vrijstaande bebouwing <p>Halfopen bebouwing is slechts toegelaten in zoverre de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het RUP.</p> <p>Halfopen bebouwing is slechts toegelaten in zoverre de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het RUP.</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. Bij het ontwerpen van dergelijke woningen moet extra aandacht worden besteed aan het wooncomfort en privacy van de woningen. Deze woonvorm biedt een antwoord op de vragen van woonverdichting en -differentiatie.</p> <p>Voor de halfopen bebouwing betekent dit dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ofwel op het aanpalende perceel een zijtuinstrook wordt geëerbiedigd van minimum 3,00 m, - ofwel het aanpalende perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van, minstens 10,00 m met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>28 Dakvorm is vrij. De dakhelling bedraagt maximum 45°.</p> <p>bouwhoogte hoofdvolume: verticale gevels: maximum 7,0 m + dakvolume totaal: maximum 12,0 m</p> <p>bouwhoogte nevenvolume: verticale delen: maximum 3,0 m op de perceelsgrens en onder hoek van 30° stijgend tot maximum totale hoogte 5,0 m</p> <p>bouwdiepte - hoofdvolume: maximum 12,0 m nevenvolume: maximum 20,0 m</p> <p>Maximum aantal bouwlagen: 2</p> <p>Minimum afstand van het hoofdgebouw (hoofdvolume + nevenvolume) tot de achterkavelgrens bedraagt 8,0 m.</p>	<p>De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de nok van het gebouw of de dakrand in geval van een plat dak. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,50 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten</p> <p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.</p> <p>De gelijkvloerse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 3,5 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>De ruimte onder het dak wordt als afzonderlijke bouwlaag geteld indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1.80 m, groter is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag.</p> <p>Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximum bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</p> <p>Het nevenvolume (B) is het bouwvolume tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping van het hoofdvolume en de totale bouwdiepte van de toegelaten bebouwing.</p> <p>Samen vormen ze het hoofdgebouw.</p> <p>De zone tussen de maximum diepte van het hoofdgebouw en de achterkavelgrens is de tuinzone (C). Hierin kunnen bijgebouwen worden geplaatst.</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
29	Indien op het bestemmingsplan niet anders vermeld, kan de voorbouwlijn in de strook van 0 en 5,0 m t.o.v. de rooilijn gesitueerd worden.	Het hoofdgebouw en de bijgebouwen vormen samen de bebouwing. De maximum toegelaten voetprint van de bebouwing (te bebouwen oppervlakte) wordt uitgedrukt in m ² of in %.
30	<p>De bijgebouwen zijn toegelaten in de tuinstrook (zie bepaling 17) en/of in de strook naast het hoofdgebouw.</p> <p>De vloeroppervlakte mag maximum 1/3 van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, met maximum 60,0 m².</p> <p>Bijgebouwen (met uitzondering van carports) kunnen geplaatst worden vanaf 5,00 m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.</p> <p>De maximale parameters van de bijgebouwen zijn gelijk aan de maximale parameters van de nevenvolumes.</p> <p>Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum terreinbezetting niet wordt overschreden.</p>	<p>Een bijgebouw is volume dat gesitueerd is buiten de perimeter voor hoofdgebouw, m.a.w. opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, ...</p> <p>Het maximum gabarit is gelijk aan de bepalingen voor het nevenvolume.</p>
31	Maximum terreinbezetting per perceel: 60% en/of 350,0 m ² .	Het hoofdgebouw en de bijgebouwen vormen samen de bebouwing. De maximum toegelaten voetprint van de bebouwing (te bebouwen oppervlakte) wordt uitgedrukt in m ² of in %.
32	<p>In een vrije zijtuinstrook bij halfopen bebouwing kan een carport worden voorzien. Deze wordt op een afstand van minimum 0,5 m van de perceelsgrens gebouwd of op de perceelsgrens in onderhoudsvrij materiaal.</p> <p>Dergelijke constructie dient te voldoen aan de basisregels van een goed nabuurschap, bezonning en privacy.</p>	De carport is een afdakconstructie die aan minimum 2 kanten volledig open is.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
33	De niet-bebouwde delen zijn bestemd voor private tuin.	Er dient aandacht besteed te worden aan de ruimtelijke aankleding van de onbebouwde delen van deze zone (materiaalgebruik, aanplanting, enz.).
Zone 3: residentieel wonen 		
34	<p>Deze zone is bestemd voor wonen en in beperkte mate aan wonen verwante activiteiten.</p> <p>Het bevat het project Gasthuisweide.</p> <p>Onder aan wonen verwante activiteiten worden verstaan: diensten en kantoren.</p> <p>Alle activiteiten die een abnormale hinder genereren zijn binnen deze zone verboden.</p> <p>De nevenbestemmingsindex wordt vastgelegd op maximum 10% van de totale vloeroppervlakte.</p> <p>Minimum één woning per bouwperceel is verplicht. De bestaande typologie van de woningen dient te worden gerespecteerd.</p>	<p>Onder wonen worden woningen verstaan en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembad, garages ...</p> <p>Onder aan het residentieel wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: private diensten en kantoren, zoals verzekeringsmakelaar, dokterspraktijk. Per perceel zijn de nevenfuncties toegelaten, slechts in het hoofdgebouw.</p>
35	<p>Woonvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eengezinswoningen <p>Typologie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aaneengesloten bebouwing - halfopen bebouwing <p>Halfopen bebouwing is slechts toegelaten in zoverre de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het RUP.</p>	<p>Voor de halfopen bebouwing betekent dit dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ofwel op het aanpalende perceel een zijtuinstrook wordt geëerbiedigd van minimum 3,00 m, - ofwel het aanpalende perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van, minstens 10,00 m met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens.



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
36	<p>Dakvorm: hellend dak. De dakhelling bedraagt maximum 45°.</p> <p>bouwhoogte hoofdvolume: verticale delen: maximum 6,0 m + dakvolume totaal: maximum 12,0 m</p> <p>bouwhoogte nevenvolume: verticale delen: maximum 3,0 m op de perceelsgrens en onder hoek van 30° stijgend tot maximum totale hoogte 5,0 m</p> <p>bouwdiepte - hoofdvolume: maximum 12,0 m nevenvolume: maximum 20,0 m</p> <p>Maximum aantal bouwlagen: 2</p> <p>Minimum afstand van het hoofdgebouw (hoofdvolume + nevenvolume) tot de achterkavelgrens bedraagt 8,0 m.</p>	<p>De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de nok van het gebouw of de dakrand in geval van een plat dak. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,50 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.</p> <p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.</p> <p>De gelijkvloerse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 3,5 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>De ruimte onder het dak wordt als afzonderlijke bouwlaag geteld indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1.80 m, groter is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag.</p> <p>Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximum bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume.</p> <p>Het nevenvolume (B) is het bouwvolume tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping van het hoofdvolume en de totale bouwdiepte van de toegelaten bebouwing.</p> <p>Samen vormen ze het hoofdgebouw.</p> <p>De zone tussen de maximum diepte van het hoofdgebouw en de achterkavelgrens is de tuinzone (C). Hierin kunnen bijgebouwen worden geplaatst.</p>
37	<p>Indien op het bestemmingsplan niet anders vermeld, geldt de rooilijn als verplichte bouwlijn.</p>	

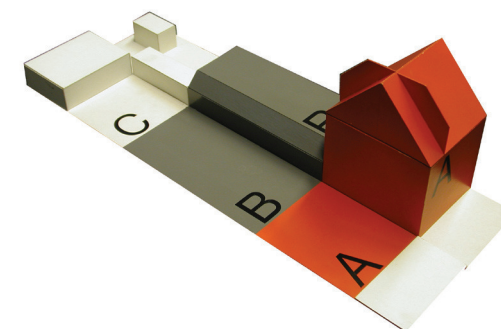
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
38	<p>De bijgebouwen zijn toegelaten in de tuinstrook en/of in de strook naast het hoofdgebouw.</p> <p>De vloeroppervlakte mag maximum 1/3 van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, met maximum 30,0 m².</p> <p>Bijgebouwen (met uitzondering van carports) kunnen geplaatst worden vanaf 5,00 m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.</p> <p>De maximale parameters van de bijgebouwen zijn gelijk aan de maximale parameters van de nevenvolumes.</p> <p>Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum terreinbezetting niet wordt overschreden.</p>	<p>Een bijgebouw is volume dat gesitueerd is buiten de perimeter voor hoofdgebouw, m.a.w. opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuizen, garages, serres, ...</p> <p>Het maximum gabarit is gelijk aan de bepalingen voor het nevenvolume.</p>
39	<p>Maximum terreinbezetting per perceel: 70% en/of 170,0 m².</p>	<p>Het hoofdgebouw en de bijgebouwen vormen samen de bebouwing. De maximum toegelaten voetprint van de bebouwing (te bebouwen oppervlakte) wordt uitgedrukt in m² of in %.</p>
40	<p>In een vrije zijtuinstrook bij halfopen bebouwing kan een carport worden voorzien. Deze wordt op een afstand van minimum 0,5 m van de perceelsgrens gebouwd of op de perceelsgrens in onderhoudsvrij materiaal.</p> <p>Dergelijke constructie dient te voldoen aan de basisregels van een goed nabuurschap, bezonning en privacy.</p>	<p>De carport is een afdakconstructie die aan minimum 2 kanten volledig open is.</p>
41	<p>De niet-bebouwde delen zijn bestemd voor private tuin.</p>	<p>Er dient aandacht besteed te worden aan de ruimtelijke aankleding van de onbebouwde delen van deze zone (materiaalgebruik, aanplanting, enz.).</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 4: gemeenschapsvoorzieningen		
42	De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen in de ruime zin (collectief wonen). Er dienen alle maatregelen genomen te worden om de eventuele hinder voor de aanpalende zones tot het minimum te beperken.	De voorziene functies en activiteiten kunnen door openbaar en/of privaat initiatief worden ontwikkeld. Onder wonen wordt begrepen: bejaardentehuis, andere collectieve woonvormen, conciërgewoning, enz.
43	Alle werken, handelingen en wijzigingen die overeenstemmen met de hoofdbestemming en het globaal karakter van de zone zijn toegelaten.	Deze wijzigingen in de 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). Activiteiten die veel verkeer genereren kunnen niet worden toegelaten.
44	Woonvorm: - verzorgingstehuis, sociale appartementen Typologie: - lineair georganiseerd gebouwenvolume	
45	Dakvorm is vrij. Bij een schuin dak bedraagt de dakhelling maximum 45°. bouwhoogte: maximum: 15,0 m bouwdiepte - hoofdvolume: maximum 15,0 m nevenvolume: maximum niet bepaald	De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de nok van het gebouw of de dakrand in geval van een plat dak. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,50 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.
46	Er dient een vrije strook van 5,0 m t.o.v. de rooilijn te worden gerespecteerd.	
47	Maximum bezetting per perceel: 60%. De niet-bebouwde delen mogen maximum 50% verhard worden.	Er dient aandacht besteed te worden aan de ruimtelijke aankleding van de onbebouwde delen van deze zone (materiaalgebruik, aanplanting, enz.).







VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING	
Zone 5: achteruitbouw			
48	Deze zone is bestemd voor een afstandsstrook tussen de rooilijn en de voorbouwlijn. Binnen de zone mogen geen constructies worden opgericht die de goede zichtbaarheid voor het uitrijdend verkeer zouden belemmeren.		
Zone 6: openbaar groen			
49	De zone is bestemd voor aanleg van openbaar park. Dit gebied heeft een sociale functie.		Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevenschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie.
50	Deze zone is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van de openbare groenzone.		
51	Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten. De fiets- en wandelpaden moeten aangelegd worden met waterdoorlaatbare materialen.		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.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 7: bufferzone		
52	<p>De zone is bestemd voor groenscherm met het oog op het bufferen van de mogelijke projecten voorzien binnen de deelzone 1b (appartementen) ten opzichte van de aanliggende woonfunctie (eengezinswoningen).</p> <p>Het is een bouwvrije zone. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.</p> <p>Indien de stedenbouwkundige ontwikkeling van de deelzone 1b geen buffering t.o.v. de zone 2 vereist, kan deze zone geëlimineerd worden.</p> <p>De op het verordenend plan aangeduide zone krijgt dan de bestemming van één van de aanpalende zones voor wonen.</p> <p>Wanneer de volledige bouwblok (deelzone 1b en 2) ontwikkeld wordt als een globaal project en er geen ruimtelijke redenen zijn om verschillende delen t.o.v. elkaar te bufferen, hoeft deze zone niet te worden aangelegd.</p>	<p>De zone wordt beplant met streekeigen aanplantmateriaal - struiken en bomen - waarbij een kwalitatieve inrichting voorop staat.</p> <p>De aanplanting van de zone moet zo geconcipieerd worden dat de visuele afscherming ook tijdens de winterperiode gegarandeerd wordt.</p> <p>De aanplanting (boom- en struikkruinen) mag de voorziene strook overschrijden.</p> <p>Het karakter van de zone kan zowel openbaar als privaat zijn.</p>



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 8: openbare wegenis		
53	<p>Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In het binnengebied hebben de straten het karakter van de woonstraat.</p> <p>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.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	<p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</p> <p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.</p>
54	<p>In de binnengebieden moet de verblijfsfunctie voor voetgangers en fietsers dominant worden. De aanleg moet van deze zone een ruimtelijk kwalitatief geheel maken, waarbij de veiligheid voor het zacht verkeer van essentieel belang is.</p>	<p>In de binnengebieden moet de zone zo aangelegd worden dat het verblijfskarakter, veiligheid voor de voetgangers en fietsers gewaarborgd en geaccentueerd worden (erfinrichting).</p>
55	<p>Binnen deze zone is de bouw van kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten.</p>	<p>Kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn ondermeer bushokjes, telefooncel, elektriciteitscabine, fietsenstallingen, infobord.</p>
Zone 9: openbare wegenis (overdruk) ■■■■■		
56	<p>Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Alle bepalingen van de zone 8 zijn binnen deze zone van toepassing.</p>	



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
57	<p>Op het bestemmingsplan is het tracé van deze wegenis schematisch weergegeven, bij middel van een aslijn. Voor het eigenlijke tracé is een afwijking van $\pm 15,00$ m toegelaten.</p> <p>De rooilijnen worden bepaald in het verkavelingsplan of een inrichtingsstudie.</p>	<p>De afwijking t.o.v. de aangeduide as laat toe om verschillende stedenbouwkundige types te realiseren, bv. woonerfstructuur.</p> <p>De straatbreedte kan variabel zijn i.f.v. de toegepaste ruimtelijke structuur (bv. voor de parkeerhavens).</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel maakt van het aanvraagdossier. Daarin dient aangetoond te worden dat alle gronden gelegen in de aanpalende zones, op een goede manier kunnen worden ontsloten.</p>
Zone 10: openbare wegenis (overdruk) ←		
58	<p>Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Alle bepalingen van de zone 8 zijn binnen deze zone van toepassing.</p>	
59	<p>Op het bestemmingsplan wordt met een pijl de richting aangeduid waar een mogelijke verbinding of doortrekking van de openbare wegenis (voor gemotoriseerd verkeer) binnen of naar de aanpalende zones kan gerealiseerd worden.</p> <p>De rooilijnen worden bepaald in het verkavelingsplan of een inrichtingsstudie.</p>	<p>De weergave is schematisch en kan dan ook met een beperkte afwijking worden aangelegd.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel maakt van het aanvraagdossier. Daarin dient aangetoond te worden dat alle gronden gelegen in de aanpalende zones, op een goede manier kunnen worden ontsloten.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 11: openbaar plein (overdruk) 		
60	<p>Deze zone is bestemd voor openbare weginfrastructuur en aanhorigheden - plein.</p> <p>Alle bepalingen van de zone 8 zijn binnen deze zone van toepassing.</p> <p>De minimumoppervlakte bedraagt 150 m².</p> <p>Binnen deze zone zijn parkeerplaatsen, aanplanting van groen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, fontein en/of een kiosk toegelaten, indien er voldoende ruimte voor aanwezig is.</p> <p>De exacte vormgeving van het plein wordt in het verkavelingsplan of een inrichtingsstudie weergegeven.</p>	<p>De zone wordt op het bestemmingsplan schematisch weergegeven.</p> <p>De vormgeving, ruimtelijke afwerking en materiaalgebruik bij de aanleg van de zone maken deel uit van het globaal concept voor het openbaar domein.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel maakt van het aanvraagdossier. Daarin dient aangetoond te worden dat alle gronden gelegen in de aanpalende zones, op een goede manier kunnen worden ontsloten.</p>
Zone 12: garageweg (overdruk)     		
61	<p>Deze zone is bestemd voor aanleg van de garageweg.</p> <p>Op het bestemmingsplan is het tracé van deze wegenis schematisch weergegeven, bij middel van een aslijn. Voor het eigenlijke tracé is een afwijking van ± 15,00 m toegelaten.</p> <p>De rooilijnen worden bepaald in het verkavelingsplan of een inrichtingsstudie.</p> <p>Breedte: minimum 3,0 m verharde weg met openbaar karakter.</p> <p>De manoeuvreerstrook wordt op de betreffende private gronden aangevuld tot min 6,0 m breedte tussen de bouwlijnen van de garages.</p> <p>Via de garageweg mogen geen woningen worden ontsloten.</p>	<p>De manoeuvreerstrook is de ruimte om de hoek van 90° met de wagen te kunnen maken en zo de garage in te rijden. Het is de bedoeling dat slecht 3,0 m brede strook binnen de zone van garageweg verhard wordt, maar de resterende 3,0 m berijdbaar, maar onverhard blijven.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel maakt van het aanvraagdossier. Daarin dient aangetoond te worden dat alle gronden gelegen in de aanpalende zones, op een goede manier kunnen worden ontsloten.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 13: parking		
62	<p>Deze zone is bestemd voor aanleg van parking.</p> <p>Minimum 40% van de zoneoppervlakte moet met groen aangepland worden: hoogstammen, bodembedekkers, grasdallen (om er op te parkeren), enz.</p> <p>De verharde vlaktes dienen in waterdoorlatende materialen (constructies) te worden aangelegd.</p>	<p>De parkings moeten worden aangelegd als kwalitatieve parkeerzones. Het karakter van de parking moet op de ruimtelijke context afgestemd worden.</p>
Zone 14: voetgangers- en fietsersverbinding		
63	<p>Deze zone is bestemd voor aanleg van voetgangers- en fietsersverbinding. De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.</p> <p>De zone vormt de verbinding tussen de Gen. Eisenhouwerstraat ('t Zweerd) en het kruispunt Veldm. Montgomerystraat/Gasthuisstraat/Hoevedreef.</p>	<p>De aanleg van deze weg dient volgens een integrale inrichtingsstudie voor aanleg van de binnengebieden te worden gerealiseerd.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel maakt van het aanvraagdossier. Daarin dient aangetoond te worden dat alle gronden gelegen in de aanpalende zones, op een goede manier kunnen worden ontsloten.</p>
64	<p>In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voetgangers- en fietsersverbinding en aanhorigheden.</p>	<p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</p> <p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.</p>
65	<p>Binnen deze zone is de bouw van kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten.</p>	<p>Kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn ondermeer telefooncel, elektriciteitscabine, fietsenstallingen, infobord.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 15: voetgangers- en fietserverbinding (overdruk) 		
66	Deze zone is bestemd voor aanleg van voetgangers- en fietsersverbinding. Alle bepalingen van de zone 14 zijn binnen deze zone van toepassing.	
67	Op het bestemmingsplan is het tracé van deze wegenis schematisch weergegeven, bij middel van een aslijn. Voor het eigenlijke tracé is een afwijking van ± 15,00 m toegelaten. De rooilijnen worden bepaald in het verkavelingsplan of een inrichtingsstudie.	De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel maakt van het aanvraagdossier. Daarin dient aangetoond te worden dat alle gronden gelegen in de aanpalende zones, op een goede manier kunnen worden ontsloten.
Zone 16: voetgangers- en fietserverbinding (overdruk) 		
68	Op het bestemmingsplan wordt met een pijl de richting aangeduid waar een mogelijke verbinding of doortrekking van de weg (voor zacht verkeer) binnen of naar de aanpalende zones kan worden gerealiseerd. De weergave is schematisch en kan dan ook met een beperkte afwijking worden aangelegd. De rooilijnen worden bepaald in het verkavelingsplan of een inrichtingsstudie.	De weergave is schematisch en kan dan ook met een beperkte afwijking worden aangelegd. De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel maakt van het aanvraagdossier. Daarin dient aangetoond te worden dat alle gronden gelegen in de aanpalende zones, op een goede manier kunnen worden ontsloten.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
Zone 17: voetgangers- en fietsersverbinding met toegang voor aangelanden		
		
69	Deze zone is bestemd voor aanleg van voetgangers- en fietsersverbinding, waar ook de voertuigen van aangelanden toegang op hebben.	De aanleg van deze weg dient volgens een integrale inrichtingsstudie voor aanleg van de binnengebieden te worden gerealiseerd. De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel maakt van het aanvraagdossier. Daarin dient aangetoond te worden dat alle gronden gelegen in de aanpalende zones, op een goede manier kunnen worden ontsloten.
70	Alle bepalingen van de zone 14 zijn binnen deze zone van toepassing.	