

Stad Harelbeke
RUP Arendswijk



september 2015, **definitief vastgesteld**

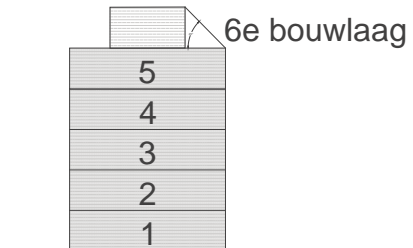
11. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

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><u>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</u> Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</p> <p>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</p> <p>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel voor aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting.</p>
0.2	<p><u>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</u> 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>Enkel omwille van 'algemeen belang' kunnen constructies en inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden in de betreffende bestemmingszone.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies, constructies voor huisvuilophaling, postbedeling, ...</p>
0.3	<p><u>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</u> Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt. Ook gebouwen die vergund zijn en nog niet uitgevoerd, kunnen gerealiseerd worden binnen de geldigheid van de stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.</p>	<p>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voorbeelden: - bestaand en vergund (geacht) appartementsgebouw binnen de zone voor wonen (waar geen nieuwe meergezinswoningen toegelaten zijn) - bestaand en vergund (geacht) zwembad binnen de zone voor wonen met beperkte nevenfuncties De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen. Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische of hygiënische redenen: bvb. het uitbreiden van sanitair bij een zwembad of horecazaak om aan de wetgeving terzake te beantwoorden.</p>
0.4	<p><u>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</u> Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Eventuele ophogingen in het mogelijk overstromingsgevoelig gebied (cfr. meest recente publieke kaarten) dienen te worden gecompenseerd binnen het eigen perceel, met een gelijkwaardige bergingscapaciteit.</p>	<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet binnen het eigen perceel 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> <p>Groendaken kunnen een aanvullend initiatief zijn op de vertraagde afvoer van het hemelwater.</p> <p>Ophogingen binnen mogelijk overstromingsgevoelig gebied ((zie "figuur 36: Watertoetskaart" op pag. 44) dienen te worden gecompenseerd, teneinde een gelijkwaardige waterbergingscapaciteit (in oppervlakte en volume) te behouden.</p>

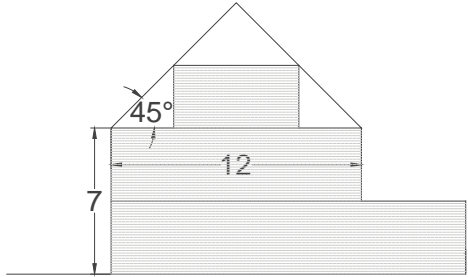
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.5	<p><u>Fietsparkeerplaatsen</u> Er dient een minimaal fietsstalcomfort te worden gegarandeerd bij meergezinswoningen of groepswoningbouwprojecten.</p>	<p>Deze minimale norm is vooral belangrijk bij meergezinswoningen. De ruimte voor fietsstalplaatsen kan individueel of op gezamenlijke, diefstalveilige parkeerplaatsen worden voorzien. De ruimte kan binnen of buiten (liefst overdekt) het gebouw worden voorzien en maakt integraal deel uit van de inrichting van de zone. Het is aanbevolen om minimaal 2 fietsstallingen te voorzien per wooneenheid. Belangrijk hierbij is om de fietsstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van de gebouwen te voorzien.</p>
0.6	<p><u>Groen karakter</u> Het groene karakter van het gebied moet behouden blijven. De verharding in het gebied dient beperkt te blijven tot het noodzakelijke voor de toegankelijkheid en het normaal gebruik. Waar mogelijk dient gewerkt te worden met beplantingen om het groene karakter van het gebied te ondersteunen.</p>	
0.7	<p><u>Inrichtingsstudie</u> De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een woonproject dat betrekking heeft op meer dan 5 wooneenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd.</p> <p>Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot de onmiddellijke omgeving en hoe de overgang gemaakt zal worden tussen nieuwe en bestaande bebouwing. De studie geeft ook aan hoe de open, groene of publieke ruimte binnen het plangebied zal vormgegeven worden en doet uitspraak over de aanlegprincipes ervan.</p>	<p>In het RUP wordt niet alles strikt vastgelegd. De stad wenst met het RUP een kader te creëren waarbinnen de architect/bouwpromotor/projectontwikkelaar nog over voldoende vrijheden beschikt om een kwalitatief project te ontwerpen/realiseren. Er worden daarom flexibele voorschriften opgelegd, zodat de creativiteit in het ontwerpproces niet wordt belemmerd.</p> <p>Het is de gezamenlijke lezing van de voorschriften die tot een kwalitatief project moet leiden. De resultaten van deze lezing moeten duidelijk worden weergegeven in de inrichtingsstudie, zodat de vergunningverlenende overheid op een adequate manier het project kan beoordelen.</p> <p>Een inrichtingsstudie kan op verschillende schaalniveau's van belang zijn: zowel bij grote projecten als bij kleinschalige ontwikkelingen. Bij kleine projecten kan de inrichtingsstudie bijvoorbeeld duidelijk maken op welke wijze er zal worden voorzien in parkeervoorzieningen of in groene ruimte, ...</p> <p>Criteria bij de beoordeling van de inrichtingsstudie zijn o.a. de samenhang en overgang tussen oud en nieuw op vlak van typologie, bouwhoogte en groenaanleg, de beeldkwaliteit van de omgeving en - voor projecten op een groter schaalniveau - de mogelijkheden tot het vormen van een coherent stadsblok.</p>

1. zone voor gemengde functies - 4 bouwlagen		hoofdcategorie: wonen
1.1	<p>De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar.</p> <p>Meergezinswoningen zijn toegelaten.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: horeca, detailhandel, diensten, kantoren, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen en socio-culturele voorzieningen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembaden, garages, ... ook buiten een zone van 30 m rond de woning. • Handel: buurtwinkels, detailhandel, ... • Horeca: restaurant, café, hotel, ... • Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: ontmoetingscentrum, school, woonzorgcentrum, ... • Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, ...
1.2	<p>Alle voorgenoemde functies zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Functies die veel verkeer genereren kunnen eveneens niet worden toegelaten.</p>	
1.3	<p>Naast het wonen en aan het wonen verwante functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes.</p> <p>In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij wegenis zal in functie van het type de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p>	<p>De 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</p>

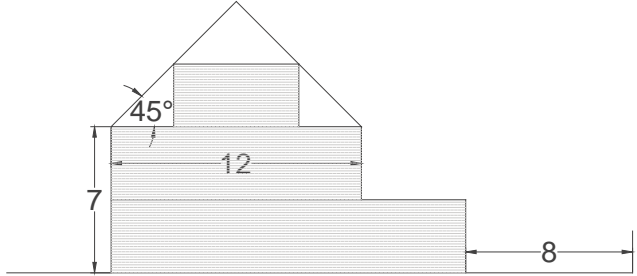
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.4	Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van publieke, semi-publieke en private toegangswegen.	Hieronder kunnen inritten naar (ondergrondse) garages begrepen worden, alsook paden die toegang geven tot tuinen, ...
1.5	<p>Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> Bij meergezinswoningen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woonegelegenheid. Bij eengezinswoningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woonegelegenheid. Voor de aan het wonen verwante voorzieningen en activiteiten moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. 	
1.6	<p>Bouwvoorschriften</p> <p>De zone is bestemd voor open bebouwing. Halfopen en aaneengesloten bebouwing wordt niet toegestaan, tenzij het de afwerking van een bestaande wachtgevel betreft.</p> <p>Het bestaande kantoorgebouw kan behouden blijven. Bij behoud kan het gebouw verbouwd worden, met respect voor het karakter en de verschijningsvorm als voorwaarde.</p> <p><u>Maximale terreinbezetting</u> De maximale terreinbezetting "bebouwing" bedraagt 35%. Voor de terreinbezetting "bebouwing" worden alle bovengrondse bebouwing en alle niet-waterdoorlatende verharding in rekening gebracht.</p> <p><u>Bouwhoogte</u> Binnen deze zone geldt een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.</p> <p>Voor de bebouwing binnen een afstand van 20 m van bestaande bebouwing buiten de zone geldt dat het aantal bouwlagen dient te worden afgebouwd om een harmonische overgang te maken richting de bestaande bebouwing buiten de zone.</p> <p>Bij behoud van het bestaande kantoorgebouw van Lano mag een bijkomende teruggetrokken bouwlaag worden voorzien in functie van woningbouw.</p> <p><u>Dakvorm</u> Een plat dak is verplicht.</p>	<p>Het voormalige kantoorgebouw van de firma Lano, dat bestaat uit 5 bouwlagen, kan behouden blijven. Dit gebouw kan ingevuld worden zowel met wonen als met aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen (passend binnen de bestemmingsvoorschriften van deze zone). Verbouwingen i.f.v. een nieuwe invulling zijn mogelijk indien het karakter en de verschijningsvorm gerespecteerd wordt. Het voormalig kantoorgebouw mag ook gesloopt worden. In dat geval dienen eventuele nieuwe realisaties op deze plek te passen binnen de algemene bouwvoorschriften voor deze zone.</p> <p>Indien het voormalige kantoorgebouw zou hergebruikt worden i.f.v. wonen, is een bijkomende (zesde) bouwlaag mogelijk. Deze bouwlaag dient teruggetrokken te zijn t.o.v. het gevelvlak.</p> <p>Verklarende schets bij teruggetrokken bouwlaag:</p> 

2. zone voor gemengde functies		hoofdcategorie: wonen
2.1	<p>De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevenschikt zijn aan elkaar.</p> <p>Meergezinswoningen zijn toegelaten.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: horeca, detailhandel, diensten, kantoren, kleinschalige bedrijven en stapelplaatsen, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen en socio-culturele voorzieningen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembaden, garages, ... ook buiten een zone van 30 m rond de woning. Handel: buurtwinkels, detailhandel, ... Horeca: restaurant, café, hotel, ... Voorbeelden van bedrijven verenigbaar met de woonomgeving zijn: stapelplaatsen, kleinschalige ambachtelijke bedrijven, interieurzaak met werkplaats, werkatelier voor een timmerman, ... Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: ontmoetingscentrum, school, woonzorgcentrum, ... Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, ...

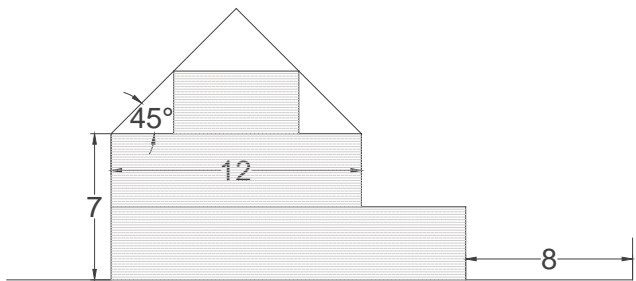
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.2	Alle voorgenoemde functies zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Dit betekent dat milieubelastende activiteiten niet aanvaardbaar zijn. Ook functies die veel verkeer genereren kunnen eveneens niet worden toegelaten.	
2.3	<p>Naast het wonen en aan het wonen verwante functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes.</p> <p>In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij wegnis zal in functie van het type de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p>	<p>De 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, berm, groenvoorziening, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</p>
2.4	<p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van publieke, semi-publieke en private toegangswegen en garages.</p> <p>Garages en afsluitingen dienen te worden uitgevoerd in kwalitatieve materialen.</p> <p>Garages kunnen gerealiseerd worden op de perceelsgrens, of anders op een minimale afstand van 75 cm van de perceelsgrens.</p>	<p>Hieronder kunnen garages en garagestraten begrepen worden, alsook paden die toegang geven tot tuinen, ...</p> <p>Voorbeelden van kwalitatieve materialen zijn baksteen, crepi, ... Voor afsluitingen worden beschouwd als kwalitatieve materialen: levende hagen, baksteen, crepi, ...</p> <p>Kunnen niet beschouwd worden als kwalitatieve materialen: betonplaten, hout, niet-begroeid hekwerk, ...</p>
2.5	<p>Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij meergezinswoningen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. • Bij eengezinswoningen geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per wooneenheid. • Voor de aan het wonen verwante voorzieningen en activiteiten moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2.6 Bouwvoorschriften De zone is in hoofdzaak bestemd voor aaneengesloten bebouwing. Halfopen en open bebouwing is toegelaten. Bij halfopen bebouwing geldt dat aan één zijde van het hoofdgebouw een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m aanwezig moet zijn. Bij open bebouwing moet aan beide zijden van het hoofdgebouw een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m aanwezig zijn.</p> <p><u>Maximale terreinbezetting</u> Voor percelen kleiner dan 500 m² bedraagt de maximale terreinbezetting "bebouwing" 70%. Voor percelen groter dan 500 m² bedraagt de maximale terreinbezetting "bebouwing" 50%. Voor de terreinbezetting "bebouwing" worden alle bovengrondse bebouwing en alle niet-waterdoorlaatbare verharding in rekening gebracht.</p> <p><u>Hoofdvolume</u> Maximale bouwhoogte: 2 bouwlagen en een (hellend of plat) dak. Op de verdieping geldt een maximale bouwdiepte van 12 m. Maximale dakhelling: 45°.</p> <p>In het dakvolume mag maximum één bijkomende woonlaag worden voorzien. In geval van een plat dak kan een bijkomende bouwlaag worden voorzien binnen het gabariet van een denkbeeldig dak van 45°.</p> <p>De kroonlijsthoogte is maximum 7 m. De nokhoogte is maximum 13 m.</p> <p><u>Carport</u> Binnen de vrije zijtuinstrook van 3 m is een carport toegelaten. Hierbij wordt verplicht om de eerste 2 m van de zijgevel, te meten vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw, onbebouwd te laten. De carport mag, met uitzondering van een dak en zijgevel van het hoofdgebouw, geen afgesloten wanden hebben.</p>	<p>Er wordt binnen deze zone gestreefd naar aaneengesloten bebouwing. Halfopen bebouwing is noodzakelijk ter afwerking van een rij aaneengesloten bebouwing, en is eveneens toegelaten. In de zone bevinden zich daarnaast ook een aantal bestaande open bebouwingen. In sommige gevallen is een andere invulling niet mogelijk. Deze open bebouwingen kunnen eveneens behouden blijven.</p> <p>Een carport is een constructie die minstens aan 2 zijden open is.</p> <p>Ter info: momenteel worden percelen kleiner dan 500 m² voor ongeveer 35 à 45% bebouwd (excl. niet-waterdoorlatende verharding). Percelen groter dan 500 m² worden voor ongeveer 20 à 30% bebouwd (excl. niet-waterdoorlatende verharding).</p> <p>De terreinbezetting wordt berekend voor de som van alle bebouwing en de niet-waterdoorlatende verhardingen. Ook bijbehorende tuinuitrusting zoals tuinhuisjes, zwembaden, carports, garages, ... rond de woning wordt beschouwd als terreinbezetting.</p>  <p>Het karakter van de bouwtypologie moet worden gerespecteerd in het straatbeeld. Het bouwen van een carport in het verlengde van de voorgevel wordt daarom niet toegestaan.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3. zone voor wonen		hoofdcategorie: wonen
3.1	<p>De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar.</p> <p>Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: horeca, detailhandel, diensten, kantoren, kleinschalige bedrijven en stapelplaatsen, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen en socio-culturele voorzieningen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembaden, garages, ... ook buiten een zone van 30 m rond de woning. • Handel: buurtwinkels, detailhandel, ... • Horeca: restaurant, café, hotel, ... • Voorbeelden van bedrijven verenigbaar met de woonomgeving zijn: stapelplaatsen, kleinschalige ambachtelijke bedrijven, interieurzaak met werkplaats, werkatelier voor een timmerman, ... • Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: ontmoetingscentrum, school, woonzorgcentrum, ... • Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, ...
3.2	<p>Alle voorgenoemde functies zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Dit betekent dat milieubelastende activiteiten niet aanvaardbaar zijn. Ook functies die veel verkeer genereren kunnen eveneens niet worden toegelaten.</p>	
3.3	<p>Naast het wonen en aan het wonen verwante functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes.</p> <p>In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij wegenis zal in functie van het type de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p>	<p>De 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermten, groenvoorziening, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</p>
3.4	<p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van publieke, semi-publieke en private toegangswegen en garages.</p> <p>Garages en afsluitingen dienen uitgevoerd te worden in kwalitatieve materialen.</p> <p>Garages kunnen gerealiseerd worden op de perceelsgrens, of anders op een minimale afstand van 75 cm van de perceelsgrens.</p>	<p>Hieronder kunnen garages en garagestraten begrepen worden, alsook paden die toegang geven tot tuinen, ...</p> <p>Voorbeelden van kwalitatieve materialen zijn baksteen, crepi, ... Voor afsluitingen worden beschouwd als kwalitatieve materialen: levende hagen, baksteen, crepi, ...</p> <p>Kunnen niet beschouwd worden als kwalitatieve materialen: betonplaten, hout, niet-begroeid hekwerk, ...</p>
3.5	<p>Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij eengezinswoningen geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per wooneenheid. • Voor de aan het wonen verwante voorzieningen en activiteiten moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3.6 Bouwvoorschriften</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in vrijstaande, gekoppelde en/of aaneengesloten bebouwing.</p> <p>Bij halfopen bebouwing geldt dat aan één zijde van het hoofdgebouw een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m aanwezig moet zijn. Bij open bebouwing moet aan beide zijden van het hoofdgebouw een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m aanwezig zijn.</p> <p><u>Maximale terreinbezetting</u> Voor percelen kleiner dan 500 m² bedraagt de maximale terreinbezetting "bebouwing" 50%. Voor percelen groter dan 500 m² bedraagt de maximale terreinbezetting "bebouwing" 30%.</p> <p>Voor de terreinbezetting "bebouwing" worden alle bovengrondse bebouwing en alle niet-waterdoorlaatbare verharding in rekening gebracht.</p> <p><u>Hoofdvolume</u> Maximale bouwhoogte: 2 bouwlagen en een (hellend of plat) dak. Op de verdieping geldt een maximale bouwdiepte van 12 m. Maximale dakhelling: 45°.</p> <p>In het dakvolume mag maximum één bijkomende woonlaag worden voorzien. In geval van een plat dak kan een bijkomende bouwlaag worden voorzien binnen het gabriet van een denkbeeldig dak van 45°.</p> <p>De kroonlijsthoogte is maximum 7 m. De nokhoogte is maximum 13 m.</p> <p><u>Achtertuintuin</u> De diepte van de achtertuinen moet min. 8 m bedragen. De achtertuin is de ruimte tussen de achtergevellijn en de achterkavelgrens.</p> <p><u>Carport</u> Binnen de vrije zijtuinstrook van 3 m is een carport toegelaten. Hierbij wordt verplicht om de eerste 2 m van de zijgevel, te meten vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw, onbebouwd te laten. De carport mag, met uitzondering van een dak en zijgevel van het hoofdgebouw, geen afgesloten wanden hebben.</p>	<p>Een carport is een constructie die minstens aan 2 zijden open is.</p> <p>Ter info: momenteel worden percelen kleiner dan 500 m² voor ongeveer 25 à 40% bebouwd (excl. niet-waterdoorlatende verharding). Percelen groter dan 500 m² worden voor ongeveer 15 à 25% bebouwd (excl. niet-waterdoorlatende verharding).</p> <p>De terreinbezetting wordt berekend voor de som van alle bebouwing en de niet-waterdoorlatende verhardingen. Ook bijbehorende tuinuitrusting zoals tuinhuisjes, zwembaden, carports, garages, ... rond de woning wordt beschouwd als terreinbezetting.</p>  <p>Het karakter van de bouwtypologie moet worden gerespecteerd in het straatbeeld. Het bouwen van een carport in het verlengde van de voorgevel wordt daarom niet toegestaan.</p>


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4. zone voor wonen met beperkte nevenfuncties		hoofdcategorie: wonen
4.1	<p>De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. De hoofdfunctie is residentieel wonen in eengezinswoningen.</p> <p>Meergezinswoningen en gestapelde woningen zijn niet toegelaten, tenzij waar anders aangegeven door de overdruk 'projectgebied' (zie "10. overdruk: projectgebied" op pag. 63).</p> <p>De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: private diensten, kantoren en buurtondersteunende handel.</p> <p>Nevenfuncties worden beperkt tot maximum 100 m² vloeroppervlakte. In de bijgebouwen worden geen nevenfuncties toegelaten. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembaden, garages, ... ook buiten een zone van 30 m rond de woning. • Private diensten: kapsalon, kinderopvang, ... • Kantoren: verzekeringsmakelaar, ... • Buurtondersteunende handel: buurtwinkels, dagbladhandel, bakker, slager, ... <p>Bijgebouwen zijn losstaande constructies van het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw is het hoofdvolume op het perceel met de aangebouwde nevenvolumes.</p>
4.2	<p>Naast het wonen en aan het wonen verwante functies is de zone ook bestemd voor (groene en verharde) openbare ruimtes.</p> <p>In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij wegenis zal in functie van het type de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p>	<p>De 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' omvat eveneens de aanleg en het onderhoud van de openbare wegenstructuur, buurtspeelpleintjes, de publieke groenaanleg (parken) en alle aanhorige openbare nutsvoorzieningen.</p> <p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, berm, groenvoorziening, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies, ...</p>
4.3	<p>Opsplitsen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen is niet toegestaan. Het is wel toegelaten om binnen een eengezinswoning een tweede woongelegenheid te voorzien in functie van particuliere zorgverstrekking, voor zolang deze zorgverstrekking duurt.</p>	<p>Wanneer een bejaarde of een gehandicapt persoon (al dan niet familie) inwoont zodat de bewoners van het huis zelf kunnen instaan voor de verzorging van de persoon (of personen) in kwestie, kan gesproken worden van particuliere zorgverstrekking.</p>
4.4	<p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van publieke, semi-publieke en private toegangswegen en garagestraten.</p> <p>Garages, carports en afsluitingen langs publieke, semi-publieke en private toegangswegen en garagestraten dienen te worden uitgevoerd in kwalitatieve materialen.</p> <p>Garages en carports dienen uitgevoerd te worden met een plat dak. De kroonlijst is maximum 3,5 m hoog.</p> <p>Garages uitgevoerd in baksteen kunnen gerealiseerd worden op de perceelsgrens, of anders op een minimale afstand van 75 cm van de perceelsgrens. 'Reststroken' tussen aanpalende garages (of tussen de garage en de perceelsgrens) die te smal zijn om toegang te geven tot achterliggende gronden zijn niet toegelaten.</p>	<p>Hieronder kunnen garagestraten begrepen worden, alsook paden die toegang geven tot tuinen, ...</p> <p>Voorbeelden van kwalitatieve materialen zijn baksteen, crepi, ... Voor afsluitingen worden beschouwd als kwalitatieve materialen: levende hagen, baksteen, crepi, ...</p> <p>Kunnen niet beschouwd worden als kwalitatieve materialen: betonplaten, niet-begroeid hekwerk, ...</p>
4.5	<p>Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij meergezinswoningen, waar deze toegelaten zijn door overdrukken 10B en 10C (zie "10. overdruk: projectgebied" op pag. 63), geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheid. • Bij eengezinswoningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woongelegenheid. 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>4.6 Bouwvoorschriften</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in vrijstaande, gekoppelde en/of aaneengesloten bebouwing.</p> <p>Bij halfopen bebouwing geldt dat aan één zijde van het hoofdgebouw een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m aanwezig moet zijn. Bij open bebouwing moet aan beide zijden van het hoofdgebouw een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m aanwezig zijn.</p> <p><u>Maximale terreinbezetting</u> Voor percelen kleiner dan 500 m² bedraagt de maximale terreinbezetting "bebouwing" 50%. Voor percelen groter dan 500 m² bedraagt de maximale terreinbezetting "bebouwing" 30%.</p> <p>Voor de terreinbezetting "bebouwing" worden alle bovengrondse bebouwing en alle niet-waterdoorlaatbare verharding in rekening gebracht.</p> <p>Minimaal 25% van de huiskavel moet bestaan uit groenaanleg.</p> <p><u>Hoofdvolume</u> Maximale bouwhoogte: 2 bouwlagen en een (hellend of plat) dak, behalve waar anders uitgedrukt door de overdruk 'projectgebied' (zie "10. overdruk: projectgebied" op pag. 63). Voor eengezinswoningen geldt een maximale bouwdiepte van 12 m op de verdieping. Maximale dakhelling: 45°.</p> <p>In het dakvolume mag maximum één bijkomende woonlaag worden voorzien. In geval van een plat dak kan een bijkomende bouwlaag worden voorzien binnen het gabariet van een denkbeeldig dak van 45°.</p> <p>De kroonlijsthoogte is maximum 7 m. De nokhoogte is maximum 13 m.</p> <p><u>Carport</u> Binnen de vrije zijtuinstrook van 3 m is een carport toegelaten. Hierbij wordt verplicht om de eerste 2 m van de zijgevel, te meten vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw, onbebouwd te laten. De carport mag, met uitzondering van een dak en zijgevel van het hoofdgebouw, geen afgesloten wanden hebben.</p> <p><u>Voortuinstrook</u> De verharding (al dan niet waterdoorlatend) in de voortuinstrook moet beperkt blijven tot de toegang naar de voordeur en de garage en/of carport. Woningen die niet beschikken over een garage of carport maar wel beschikken over een voortuin van min. 6 m diep, mogen verharding voorzien over een breedte van max. 3 m. De voortuin moet zoveel mogelijk groen ingericht worden, en mag nooit volledig verhard worden.</p> <p><u>Achtertuintuin</u> De diepte van de achtertuinen moet min. 8 m bedragen. De achtertuin is de ruimte tussen de achtergevellijn en de achterkavelgrens.</p>	<p>Ter info: momenteel worden percelen kleiner dan 500 m² voor ongeveer 25 à 40% bebouwd (excl. niet-waterdoorlatende verharding). Percelen groter dan 500 m² worden voor ongeveer 15 à 25% bebouwd (excl. niet-waterdoorlatende verharding).</p> <p>De terreinbezetting wordt berekend voor de som van alle bebouwing en de niet-waterdoorlatende verhardingen. Ook bijbehorende tuinuitrusting zoals tuinhuisjes, zwembaden, carports, garages, ... rond de woning wordt beschouwd als terreinbezetting. (Zwem-)vijvers en pergola's zijn onderdeel van de tuin- en groenaanleg.</p>  <p>Het karakter van de bouwtypologie moet worden gerespecteerd in het straatbeeld. Het bouwen van een carport in het verlengde van de voorgevel wordt daarom niet toegestaan.</p> <p>Het groene straatbeeld dat ontstaat door de aanwezigheid van groen aangelegde voortuinen moet zoveel mogelijk bewaard blijven.</p> <p>Verharding: keitjes, gravel, ... worden ook beschouwd als verharding.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
5. zone voor gemeenschapsvoorzieningen		hoofdcategorie: gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen
5.1	<p>Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen met bijhorende onbebouwde ruimte voor verharding, tuinen en groenaanleg.</p> <p>Sterk verkeersgenererende functies of diensten zijn niet toegelaten.</p> <p>Alle boven- en ondergrondse werken noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein zijn toegelaten.</p> <p>Onder de bestemming van gemeenschapsvoorzieningen worden inherent volgende functies toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • publieke dienstverlening • socio-culturele voorzieningen • voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie • dienstverleningscentrum voor personen met een handicap • gebouwen voor beschermd en geïntegreerd wonen 	<ul style="list-style-type: none"> • Gebouwen met een publieke dienstverlening: school, kinderopvang, ... • Socio-culturele voorzieningen: voorzieningen voor jeugdwerking, buurthuis, gemeenschapscentrum, buurttuinen, eredienstgebouw, bibliotheek, ... • Dagrecreatie: speeldomein, speelbos, speelweide, sportvelden, zwembad, sportcentra, sport- en spelconstructies, ... • Verblijfsrecreatie: jeugdverblijfscentrum, jeugdkampen, ... • Beschermd en geïntegreerd wonen: dit omvat huisvesting voor specifieke doelgroepen, bvb. begeleid wonen voor andersvaliden of mensen met een beperking, ...
5.2	<p>Bouwvoorschriften</p> <p><u>Maximale terreinbezetting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor de site langs de Koning Leopold III-laan bedraagt de maximale terreinbezetting "bebouwing" 60%. • Voor de site langs de Arendsstraat bedraagt de maximale terreinbezetting "bebouwing" 40%. <p>Voor de terreinbezetting "bebouwing" worden alle bovengrondse bebouwing in rekening gebracht.</p> <p>Bebouwing dient een min. afstand van 15 m te houden t.o.v. de woonzones. Het entreegebouw (zie "17. overdruk: entree (indicatief)" op pag. 68) vormt hierop een uitzondering: dit gebouw mag op minder dan 15 m van de zone voor wonen met beperkte nevenfuncties (zie "4. zone voor wonen met beperkte nevenfuncties" op pag. 58) gerealiseerd worden.</p> <p><u>Kroonlijsthoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor de site langs de Koning Leopold III-laan bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 10m. • Voor de site langs de Arendsstraat bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 13,5m. <p><u>Groen karakter</u></p> <p>Bij de inrichting van de zones dient gestreefd te worden naar het realiseren van een groene karakter en multifunctioneel gebruik.</p> <p>Op de site langs de Arendsstraat moet binnen deze zone voor gemeenschapsvoorzieningen een openbare groenzone van min. 0,5 ha worden voorzien.</p>	<p>Ter info:</p> <p>Het binnengebied tussen de Koning Leopold III-laan, de Groot-Brittanniëlaan en het Koning Leopold III-plein omvat</p> <ul style="list-style-type: none"> • een westelijke perceel (+/- 4.700 m²), 'De Geus', op moment van schrijven in eigendom van de Stad, en voor ongeveer 35% bebouwd (+/- 1.654 m²). • twee oostelijke percelen (+/- 3.600 m²), het 'klooster', met daarop de schoolgebouwen en de kerk. Dit gebied is voor ongeveer 34% bebouwd (+/- 1.245 m²). <p>Het gebied t.h.v. de Arendsstraat is ongeveer 2 ha groot, en is op vandaag voor ongeveer 21% bebouwd (+/- 4.250 m²). In het voorlopige inrichtingsvoorstel, zoals opgenomen in de toelichtingsnota, zal de bebouwde oppervlakte quasi gelijk blijven (+/- 4.400 m², = 22%).</p> <p>Voor de terreinbezetting "bebouwing" wordt de niet-waterdoorlatende verharding niet meegerekend. Dit omdat de bestaande scholen in het gebied nood hebben aan een grote speelplaats. Deze dient mogelijk in niet-waterdoorlatende materialen te worden aangelegd, bvb. i.f.v. gebruikseisen, pesticidenvrij onderhoud, ... Het opnemen van niet-waterdoorlatende verharding in de terreinbezetting "bebouwing" zou de mogelijkheid om een speelplaats te realiseren kunnen hypothekeren.</p> <p>Een groen karakter kan op verschillende manieren gerealiseerd worden. Bij percelen die voldoende groot zijn, kan bvb. voorzien worden in een multifunctioneel grasveld. Bij gebrek aan ruimte om een grasveld aan te leggen, kan zoveel als mogelijk gewerkt worden met bomen, hagen als perceelsafsluiting, ...</p>
5.3	<p>Parkeren</p> <p>Er moeten voldoende parkeerplaatsen voor personeel worden voorzien op het eigen terrein.</p> <p>Daarnaast moeten voor de site langs de Arendsstraat voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien worden.</p>	<p>Parkeerplaatsen voor bezoekers: o.a. 'zoen en vroem'-zones om leerlingen af te zetten aan de school, maar (voor de site langs de Arendsstraat) ook voor leerlingen van het centrum voor volwassenenonderwijs, voor bezoekers bij schoolevenementen, ...</p>
5.4	<p>Ontsluiting</p> <p>De site langs de Arendsstraat dient naar de Arendsstraat te ontsluiten.</p> <p>Ontsluiting naar de Vinkenstraat is niet toegestaan voor gemotoriseerd verkeer.</p>	


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
6. zone voor wisselbestemming: gemeenschapsvoorzieningen/wonen met beperkte nevenfuncties		hoofdcategorie: bedrijvigheid
6.1	De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen OF voor wonen met beperkte nevenfuncties.	
6.2	Indien voor de bestemming 'wonen met beperkte nevenfuncties' gekozen wordt, gelden de voorschriften van de betreffende zone (zie "4. zone voor wonen met beperkte nevenfuncties" op pag. 58).	
6.3	Indien voor de bestemming 'gemeenschapsvoorzieningen' gekozen wordt, gelden de voorschriften van de betreffende zone (zie "5. zone voor gemeenschapsvoorzieningen" op pag. 60).	
7. zone voor wisselbestemming: bedrijvigheid/wonen met beperkte nevenfuncties		hoofdcategorie: bedrijvigheid
7.1	De zone is bestemd voor bedrijvigheid OF voor wonen met beperkte nevenfuncties.	
7.2	Indien voor de bestemming wonen met beperkte nevenfuncties gekozen wordt, gelden de voorschriften van de betreffende zone (zie "4. zone voor wonen met beperkte nevenfuncties" op pag. 58).	
7.3	<p>Indien voor de bestemming bedrijvigheid gekozen wordt, gelden volgende voorschriften (zie voorschriften 7.3 t.e.m. 7.6):</p> <p>De zone is bestemd voor lokale bedrijven, handel, diensten en/of kantoren. Het maximum aantal bedrijven binnen deze zone is beperkt tot 1.</p> <p>Volgende soorten bedrijven zijn <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • grootschalige milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven; • distributie en groothandel; • afvalverwerking met inbegrip van recyclage; • verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen; • 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'; • bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn. <p>Het bedrijf dat zich vestigt of gevestigd is binnen deze zone moet verplicht rechtstreeks ontsluiten naar de Herpelsstraat, Verenigde Natiënlaan of Deerlijksesteenweg.</p>	<p>Een lokaal bedrijf is een kleinschalig bedrijf met een beperkte impact op vlak van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ruimte (ruimte-inname & uitwendig voorkomen), • milieu (geen milieubelastend karakter), • verkeer (weinig verkeersgenererend). <p>'Lokaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.</p> <p>Het bedrijf mag in geen geval ontsluiten via een eventuele nieuwe insteek, aangelegd ter ontsluiting van woningen in het binnengebied. Dit om overlast te vermijden en de verkeersveiligheid te garanderen. Woningen mogen wel ontsloten worden via zo'n nieuwe insteek.</p>
7.4	<p>Bouwvoorschriften</p> <p><u>Maximale terreinbezetting</u> Voor deze zone bedraagt de maximale terreinbezetting "bebouwing" 70%. Voor de terreinbezetting "bebouwing" worden alle bovengrondse bebouwing en alle niet-waterdoorlaatbare verharding in rekening gebracht.</p> <p><u>Kroonlijsthoogte</u> De kroonlijsthoogte is maximum 7 m.</p> <p><u>Nokhoogte</u> De nokhoogte is maximum 7 m.</p>	De terreinbezetting wordt berekend voor de som van alle bebouwing en de niet-waterdoorlatende verhardingen. Ook bijbehorende uitrusting zoals overkappingen, carports, garages, ... wordt beschouwd als terreinbezetting.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
7.5	<p>Ieder bedrijf is verplicht op eigen privaat terrein of op collectief privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.</p> <p>Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen privaat terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.</p>	
7.6	<p>Ten opzichte van de naastgelegen 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' (zie "4. zone voor wonen met beperkte nevenfuncties" op pag. 58) dient een groenbuffer van min. 10 m breed te worden aangelegd. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten, met inbegrip van de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd.</p> <p>Bij de bouw van nieuwe gebouwen of bij nieuwe inrichtingen van verharde ruimte dient de buffer in zijn volle breedte te worden aangelegd, over zo'n afstand opdat de nieuwe gebouwen en/of inrichtingen zich integreren in de omgeving en van de omgeving afgeschermd worden.</p> <p>Ten opzichte van de naastgelegen 'zone voor gemengde functies' (zie "2. zone voor gemengde functies" op pag. 53) dient een bouwvrije strook van min. 10 m breed te worden gerespecteerd. In deze strook wordt het stapelen beperkt tot max. 2 m hoog. Tevens dient ten opzichte van de naastgelegen 'zone voor gemengde functies' een haag van min. 2 m hoog te worden aangeplant.</p>	<p>Bij de bouw van nieuwe gebouwen of bij nieuwe inrichtingen dient een buffer te worden voorzien die voldoende ver reikt om deze nieuwe gebouwen of inrichtingen af te schermen van de omgeving. Ter hoogte van eventuele ongebruikte delen van de site dient op dat moment geen groenbuffer te worden aangelegd, aangezien hier op dat moment geen functies gebeuren die afgeschermd dienen te worden van de omgeving. Bij het later aansnijden van deze ongebruikte delen dient dan uiteraard ook daar een buffer te worden voorzien.</p>

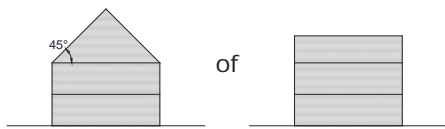
8. zone voor dagrecreatie		 hoofdcategorie: recreatie
8.1	<p>De zone is bestemd voor dagrecreatie, voor zover deze niet conflicteert met de woonfunctie van de omgeving.</p> <p>Volgende functies zijn niet toegelaten in deze zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gemotoriseerde sporten • sterk verkeersgenererende functies <p>Deze zone heeft een openbaar karakter.</p>	
8.2	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontsluiting van het gebied en het verlenen van toegang en doorgang aan niet-gemotoriseerd verkeer zijn toegelaten.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>De plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden zijn toegelaten.</p>	<p>Hieronder worden verstaan: de aanleg van wandelpaden in waterdoorlatende materialen, het plaatsen van afsluitpoortjes, het voorzien van een doorgang voor onderhoudswerken, ...</p> <p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.</p>
8.3	<p>Binnen deze zone is de bouw van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten, alsook de bouw van kleine recreatieve inrichtingen en constructies.</p>	<p>Kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn ondermeer bushokjes, telefooncel, nutscabines, fietsenstallingen, infobord. Kleine recreatieve inrichtingen en constructies zijn bvb. een jeugdlokaal.</p>

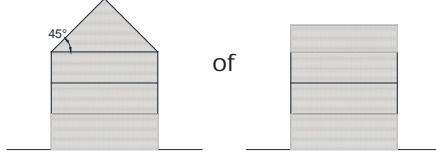
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
8.4	<p>Bouwvoorschriften</p> <p><u>Maximale terreinbezetting</u> De maximale terreinbezetting "bebouwing" bedraagt 10%. Voor de terreinbezetting "bebouwing" wordt alle bovengrondse bebouwing in rekening gebracht.</p> <p>Minstens 80% van het terrein moet bestaan uit groenaanleg.</p> <p><u>Kroonlijsthoogte</u> De kroonlijsthoogte is maximum 4 m.</p> <p><u>Dakvorm</u> Een plat dak is verplicht.</p>	Ter info: de zone, die ongeveer 6.600 m ² groot is, is op vandaag voor ongeveer 4% bebouwd.

9. zone voor openbare wegenis			hoofdcategorie: lijninfrastructuur
9.1	Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.		Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde berm, 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, ...
9.2	Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.		Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.
9.3	Binnen deze zone is de bouw van kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten, alsook de bouw van kleine recreatieve inrichtingen en constructies.		Kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn ondermeer bushokjes, telefooncel, nutschabines, fietsstallingen, infobord. Kleine recreatieve inrichtingen en constructies zijn bvb. een kaartershuisje.
9.4	Terrassen of andere aanhorigheden bij aanpalende horecazaken zijn toegelaten voor zover ze <ul style="list-style-type: none"> • de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden; • een vlotte doorgang voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer niet verhinderen. Terrassen en aanhorigheden moeten aangelegd worden in duurzame en kwalitatieve materialen. Zij dragen bij tot een harmonisch en evenwichtig straatbeeld en geven een meerwaarde aan de uitstraling van de wijk.		Het plaatsen van bloembakken/straatmeubilair voor aanpalende horecazaken is eveneens toegelaten.
9.5	Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij wegenis zal in functie van het type de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter. Bij de inrichting van het openbaar domein dient gestreefd te worden naar het behoud van het groene karakter van de wijk. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.		Om het groene karakter van de wijk te behouden en te versterken kan bij de inrichting van het openbaar domein bvb. geopteerd worden voor het beplanten van verkeersgeleiders, het groen aanleggen van stroken tussen straat en voetpad (eventueel met bomen - indien voldoende ruimte onder- en bovengronds) en het groen inkleden van openbare parkeerterreinen.

10. overdruk: projectgebied			
10.1	Het gebied binnen deze overdruk moet beschouwd worden als één project. Het project dient op een integrale wijze te worden ontwikkeld.		Op een integrale wijze ontwikkelen houdt in dat er een inrichtingsstudie verwacht wordt die de visie voor het totale gebied weergeeft (inclusief de visie op waterbuffering en/of -infiltratie). De uitvoering kan eventueel gefaseerd verlopen, op voorwaarde dat de verschillende fases op zichzelf voldoende kwalitatief zijn.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
10.2	<p>Binnen deze overdrukken dient te worden voorzien in</p> <ul style="list-style-type: none"> • een afwerking ten opzichte van de bestaande bebouwing, • een voldoende mix van verschillende woontypologieën • een kwalitatieve oplossing voor het parkeren van zowel bewoners als bezoekers, onder- en/of bovengronds, • publieke en/of collectieve groenzones in een kwalitatieve aanleg, die op een geïntegreerde manier de verschillende functies in de omgeving met elkaar verbinden. 	<p>Deze projectgebieden grenzen aan de achter- of zijkavelgrens van bestaande woningen. Een nieuwe invulling van het gebied schept de mogelijkheid om de verschillende achterkanten van de woningen af te werken. Bij de inplanting van nieuwe woningen dient echter ook rekening te worden gehouden met de privacy en lichttoetreding van de bestaande woningen.</p> <p>Voorbeelden van enkele verschillende woontypologieën zijn: grondgebonden eengezinswoningen in open, halfopen of gesloten bebouwing, praktijkwoningen, zorgwoningen, gestapelde woningen, appartementen, ... Appartementen met bvb. 2 en 3 slaapkamers worden niet beschouwd als een mix van woontypologieën.</p>
10.3	<p>Parkeren Bij nieuwbouwappartementen binnen deze overdruk is ondergronds of inpandig parkeren verplicht, behalve voor erkende assistentiewoningen. Bij inpandig parkeren zijn blinde gevels niet toegelaten, en dient de gevel een kwalitatief beeld te vormen ten opzichte van de omgeving.</p> <p>Voor erkende assistentiewoningen geldt een parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen per woonegelegenheid. Deze parkeerplaatsen mogen bovengronds worden voorzien.</p> <p>Voor elke vergunningsaanvraag binnen deze overdruk moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een <u>parkeernota</u>. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>	<p>Blinde gevels zijn niet toegelaten omwille van lichttoetreding in het gebouw, gebrek aan sociale controle, verstoring van het straatbeeld, ... Een kwalitatieve gevel past zich in binnen het straatbeeld, vormt geen gesloten vlak, en maakt zichtrelaties tussen binnen en buiten mogelijk.</p>
10.4	<p>De voorschriften voor de onderliggende zones worden binnen de overdruk A <i>aangevuld</i> met de volgende voorschriften, welke gelden voor het volledige gebied binnen deze overdruk:</p> <p>Aanvullende voorschriften voor overdruk A</p> <p><u>Bebouwingsdichtheid</u> De bebouwingsdichtheid binnen deze overdruk bedraagt min. 30 en max. 40 woningen/hectare.</p> <p><u>Groenzone</u> Op de grens tussen de 'zone voor gemengde functies - 4 bouwlagen' en de 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' moet een groenzone worden voorzien met een breedte van min. 15 m. Deze groenzone heeft een openbaar karakter, en moet zichtbaar en toegankelijk zijn vanaf de Zuidstraat én vanuit de 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties'.</p> <p>Bij de aanleg van de groenzone dient de nodige aandacht te worden besteed aan de beeldkwaliteit en de afwerking van de randen. Perceelsbegrenzingsen naar de groenzone toe dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. De maximale hoogte van de perceelsbegrenzingsen bedraagt 2 m. De perceelsbegrenzingsen dienen te worden uitgevoerd als levende haag (eventueel gecombineerd met een staaldraadafsluiting).</p> <p><u>Gestapelde woningen</u> Gestapelde grondgebonden woningen zijn toegelaten indien deze georiënteerd zijn naar de groenzone met openbaar karakter.</p>	<p>Deze groenzone kan deels in de ene zone, en deels in de andere zone liggen. De groenzone kan ook volledig in één van beide zones liggen, zolang ze blijft grenzen aan de andere zone. De groenzone moet zich uitstrekken over de volledige lengte van de grens, en vormt aldus een buffer tussen beide zones. De zone moet vanuit beide zones zichtbaar en toegankelijk zijn, zodat ze ook een verbinding vormt tussen beide.</p> <p>Gestapelde woningen zijn - hoewel deze niet zijn toegelaten in de zone voor wonen met beperkte nevenfuncties - ter hoogte van deze overdruk wel toegelaten indien ze georiënteerd zijn naar de groenzone. Deze gestapelde woningen dienen wel te passen binnen hetzelfde gabariet zoals vastgelegd in de onderliggende zone (zie "4. zone voor wonen met beperkte nevenfuncties" op pag. 58). Gestapelde grondgebonden woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van meergezinswoningen doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>10.5 De voorschriften voor de onderliggende zone worden binnen de overdruk B <i>aangevuld</i> met de volgende voorschriften, welke gelden voor het volledige gebied binnen deze overdruk:</p> <p>Aanvullende voorschriften voor overdruk B <u>Meergezinswoningen</u> Binnen deze overdruk kunnen meergezinswoningen gerealiseerd worden indien d.m.v. een inrichtingsstudie (zie voorschrift 0.7) kan aangetoond worden dat deze meergezinswoningen op een ruimtelijk verantwoorde manier kunnen geïntegreerd worden in de omgeving.</p> <p>Criteria bij de beoordeling of de meergezinswoningen op een ruimtelijk verantwoorde manier kunnen geïntegreerd worden, zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kwalitatieve groenaanleg en een voldoende grote groene ruimte in de directe omgeving van de meergezinswoningen, - relatie met de publieke ruimte, - voldoende afstand ten opzichte van bestaande bebouwing in functie van zonlicht en zichten, - afbouw van het aantal bouwlagen in de richting van bestaande bebouwing, - bescherming van de privacy van nabijgelegen bebouwing en tuinen. <p><u>Bebouwingsdichtheid</u> De bebouwingsdichtheid binnen deze overdruk bedraagt min. 25 en max. 30 woningen/hectare.</p> <p><u>Bouwhoogte</u> Voor de meergezinswoningen binnen deze overdruk geldt een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen. Dit betekent:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 bouwlagen en een hellend dak met maximum één bijkomende woonlaag in het dakvolume • of 3 bouwlagen met een plat dak <p>Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>De ontsluiting van dit projectgebied voor gemotoriseerd verkeer dient langs de Arendsstraat te gebeuren.</p>	<p>Verklarende schets aantal bouwlagen:</p> 

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>10.6 De voorschriften voor de onderliggende zone worden binnen de overdruk C <i>aangevuld</i> met de volgende voorschriften, welke gelden voor het volledige gebied binnen deze overdruk:</p> <p>Aanvullende voorschriften voor overdruk C <u>Meergezinswoningen</u> Binnen deze overdruk kunnen meergezinswoningen gerealiseerd worden indien d.m.v. een inrichtingsstudie (zie voorschrift 0.7) kan worden aangetoond dat deze meergezinswoningen op een ruimtelijk verantwoorde manier kunnen geïntegreerd worden in de omgeving. Criteria bij de beoordeling of de meergezinswoningen op een ruimtelijk verantwoorde manier kunnen geïntegreerd worden, zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kwalitatieve groenaanleg en een voldoende grote groene ruimte in de directe omgeving van de meergezinswoningen, - relatie met de publieke ruimte, - voldoende afstand ten opzichte van bestaande bebouwing in functie van zonlicht en zichten, - afbouw van het aantal bouwlagen in de richting van bestaande bebouwing, - bescherming van de privacy van nabijgelegen bebouwing en tuinen. <p><u>Bebouwingsdichtheid</u> De bebouwingsdichtheid binnen deze overdruk bedraagt min. 25 en max. 30 woningen/hectare. De bebouwingsdichtheid wordt berekend op de oppervlakte waarvoor de bestemming 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' gekozen wordt.</p> <p><u>Bouwhoogte</u> Voor de meergezinswoningen binnen deze overdruk geldt een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen. Dit betekent:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 bouwlagen en een hellend dak met maximum één bijkomende woonlaag in het dakvolume • of 4 bouwlagen met een plat dak <p>Deze 4e bouwlaag (in het dak of onder plat dak) wordt enkel toegelaten indien er meer dan 30m afstand gehouden wordt ten opzichte van de grens van het projectgebied, waar deze grens samenvalt met de perceelsgrenzen van de bestaande woningen, behalve indien ze samenvalt met perceelsgrenzen van bestaande woningen in zone 3 (zie "3. zone voor wonen" op pag. 56). Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>De ontsluiting van dit projectgebied voor gemotoriseerd verkeer dient langs de Arendsstraat te gebeuren.</p>	<p>Binnen deze overdruk bevindt zich een zone voor wisselbestemming (zie "6. zone voor wisselbestemming: gemeenschapsvoorzieningen/wonen met beperkte nevenfuncties" op pag. 61). Voor het berekenen van de bebouwingsdichtheid kan enkel gewerkt worden met de oppervlakte waarvoor een woonbestemming gekozen werd. Indien voor een deel van de zone voor wisselbestemming geopteerd wordt voor de bestemming gemeenschapsvoorzieningen, kan deze oppervlakte niet meegerekend worden in de berekening van de bebouwingsdichtheid.</p> <p>Verklarende schets aantal bouwlagen:</p>  <p>Bestaande woningen: woningen bestaand op datum van de definitieve vaststelling van voorliggend RUP</p> <p>Bedoeling is om met gebouwen van 4 bouwlagen een afstand te houden van 30m t.o.v. perceelsgrenzen van bestaande woningen buiten het plangebied.</p>

11. overdruk: waterstudie		
11.1	<p>Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor één of meerdere woongelegenheden gelegen binnen deze overdruk, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd.</p> <p>In deze inrichtingsstudie moet voor elke woongelegenheden én voor het gehele gebied binnen deze overdruk voor elke fase van de ontwikkeling aangetoond worden op welke wijze voldaan zal worden aan de randvoorwaarden rond integraal waterbeheer en waterhuishouding (zie "0.4" op pag. 51).</p> <p>De ingrepen om aan de voorwaarden rond integraal waterbeheer en waterhuishouding (zie "0.4" op pag. 51) te voldoen mogen collectief voorzien worden voor de percelen binnen deze overdruk.</p>	<p>De definitie van een inrichtingsstudie is bepaald in voorschrift 0.7 (zie "0.7" op pag. 52).</p> <p>Ook indien het gebied binnen deze overdruk gefaseerd ontwikkeld zou worden, dient bij elke fase aangetoond te worden dat voldaan kan worden aan de randvoorwaarden rond integraal waterbeheer en waterhuishouding.</p> <p>Collectieve waterbuffering, compensatie voor ophoging van terreinen, infiltratievoorzieningen, ... voor meerdere woningen tesamen realiseren op collectief terrein (buiten het eigen perceel van de woning) is mogelijk, zolang kan aangetoond worden dat over het geheel van het project en binnen die welbepaalde fase van de ontwikkeling voldaan kan worden aan het decreet en de verordening(en) terzake.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
12. overdruk: verplichte voorbouwlijn		
12.1	Op de percelen waarop deze overdruk betrekking heeft, moet de bebouwing van het hoofdvolume verplicht op de aangeduide voorbouwlijn geplaatst worden. Bebouwing in de voortuinstrook (tussen de verplichte voorbouwlijn en de rooilijn) is niet toegelaten.	


13. overdruk: ontsluiting (indicatief)		
		←-----→
13.1	<p>Het symbool geeft aan waar ontsluiting kan worden voorzien voor garages en parkeervoorzieningen van aangelanden, behoudens voor ontwikkelingen binnen zone 5 (zie "5. zone voor gemeenschapsvoorzieningen" op pag. 60).</p> <p>De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen.</p> <p>De doorsteek is toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. De doorsteek mag in geval van nood door de brandweer en andere nooddiensten worden gebruikt. Doorgaand verkeer is niet toegelaten.</p> <p>In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de ontsluiting en aanhorigheden.</p>	Deze overdruk sluit de ontwikkeling van openbare wegenis niet uit, waar deze openbare wegenis toegelaten is binnen de onderliggende zones. Bijvoorbeeld in het verlengde van de Vinkenstraat is de ontwikkeling van openbare wegenis t.h.v. de overdruk eveneens mogelijk.
13.2	De vrije hoogte van de doorsteek moet minimum 4 m bedragen. De vrije breedte van de doorsteek moet minimum 6 m bedragen.	

14. overdruk: voetgangers- en fietsersverbinding (indicatief)		
		↔
14.1	<p>Het symbool geeft aan waar doorsteken moeten worden voorzien voor voetgangers en fietsers.</p> <p>De overdruk is indicatief, en kan binnen de onderliggende zone verschoven worden over een afstand van max. 10 m.</p> <p>De doorsteek is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. De doorsteek mag in geval van nood wel door de brandweer en andere nooddiensten worden gebruikt.</p> <p>In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de fietsers- en voetgangersdoorsteek en aanhorigheden.</p>	Onder aanhorigheden wordt onder andere verstaan: taluds, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.
14.2	De doorsteek heeft een openbaar karakter.	Een openbaar karakter hebben betekent dat de doorsteek voor iedereen toegankelijk moet zijn. Dit betekent niet dat de doorsteek op niet bepaalde tijdstippen kan worden afgesloten (cfr. een park is openbaar maar kan van zonsondergang tot zonsopgang afgesloten worden voor de veiligheid).
14.3	<p>De vrije breedte van de doorsteek, aangeduid met indicatie A, moet minimum 25 m bedragen.</p> <p>De vrije breedte van de doorsteken, aangeduid met indicatie B, moet minimum 10 m bedragen.</p> <p>De doorsteek moet een groen karakter hebben.</p> <p>De verharding is beperkt tot een breedte van max. 4 m.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
15. overdruk: waardevolle elementen		★
15.1	Bestaande waardevolle gebouwen, constructies en inrichtingen worden met dit symbool aangeduid op het verordenend grafisch plan.	Dit zijn gebouwen, constructies of inrichtingen die minstens zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.
15.2	Bij verbouwen of herbouwen van deze panden dient de bestaande voorgevel behouden of gerenoveerd te worden. Bij verbouwen of herbouwen van de kapel ter hoogte van de Koning Leopold III-laan dienen alle bestaande buitengevels behouden of gerenoveerd te worden, inclusief het dak.	Onder het behouden van de voorgevel wordt verstaan dat de globale vormgeving wordt behouden. Dit betekent bvb. dat ramen kunnen vervangen worden maar dat de raamopeningen niet kunnen worden vergroot.
15.3	De vergunningsverlenende overheid kan het behoud van erfgoedelementen (buiten de voorgevel) opleggen naargelang de specifieke erfgoedwaarde van het gebouw.	

16. overdruk: entree (indicatief)		1
16.1	Het symbool geeft aan waar een entreegebouw verplicht is. Dit entreegebouw accentueert de toegang tot de onderliggende zone en de hierin gesitueerde functies, en legt de relatie tussen de achterin gelegen zone en de openbare weg. De overdruk is indicatief, en kan verschoven worden over een afstand van 10 m.	
16.2	Bouwvoorschriften Ter hoogte van deze overdruk gelden volgende bouwvoorschriften: <u>Kroonlijsthoogte</u> De kroonlijsthoogte is maximum 12 m. <u>Nokhoogte</u> De nokhoogte is maximum 12 m.	

17. overdruk: openbaar buurtgroen (indicatief)		*
17.1	Het symbool duidt aan waar openbaar buurtgroen zoveel als mogelijk moet behouden blijven of voorzien worden. De overdruk is indicatief, en kan verschoven worden over een afstand van 20 m.	
17.2	De gebieden t.h.v. deze overdruk dienen groen ingericht te worden, en hebben een openbaar karakter en een verblijfsfunctie.	

18. overdruk: uitbreiding zwembad		
18.1	Ter hoogte van deze overdruk is een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwing mogelijk, om een uitbreiding van het hier gevestigde zwembad tot een zwembad van 25m lengte mogelijk te maken. Deze uitbreiding kan enkel toegestaan worden indien kan aangetoond worden dat er geen parkeerplaatsen op eigen terrein verloren gaan.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
19. overdruk: af te schaffen verkavelingsvergunningen		
19.1	De in overdruk aangeduide verkavelingsvergunningen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven.	

www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten

intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling