

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## 11. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 53 - Bavikhove Dorp-West, goedgekeurd met M.B. 4 april 2000.
- de volgende omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden (voorheen verkavelingsvergunningen) gelegen binnen het plangebied worden opgeheven:
  - Verkaveling 78/6, wijziging verkaveling 96/3 d.d. 03.07.1996
  - Verkaveling 80/3
  - Verkaveling 02/5, wijziging verkaveling 04/03 d.d. 25.02.2004
  - Verkaveling 11/12
  - Verkaveling B62/2, , wijziging verkaveling 78/7 d.d. 05.04.1978, wijziging verkaveling 02/8 d.d. 29.05.2002, wijziging verkaveling 05/06 d.d. 24.08.2005, wijziging verkaveling 08/13 d.d. 12.05.2009, wijziging verkaveling 17/1 d.d. 07.03.2017
  - Verkaveling B63/1
  - Verkaveling B63/5
  - Verkaveling B71/1
  - Verkaveling B73/4
  - Verkaveling B74/7
- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan. Het gaat om de bestemming
  - woongebied

## 12. 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
<b>O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN</b>	
<b>O.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID</b> 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.	Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning 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.  Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.  Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over 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...
<b>O.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT</b> Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.	Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...
<b>O.3. BESTAANDE BEBOUWING, FUNCTIES EN INRICHTINGEN</b> 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.  Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.  Bij afbraak van de gebouwen mogen de gebouwen niet worden herbouwd, tenzij heikracht (o.a. brand, windhoos) de oorzaak ervan is.	De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.  Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.  Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische of hygiënische redenen: bvb. het uitbreiden van sanitair bij een horecazaak om aan de wetgeving terzake te beantwoorden.
<b>O.4. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING</b> Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.  Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.	Elke aanvraag tot omgevingsvergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.
<b>O.5. GROENBEHEER</b> Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.	
<b>O.6. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE</b> Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergronds constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. De inplanting van grootschalige windturbines is niet toegelaten.	Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten, ...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<b>1. ZONE VOOR GEMENGDE FUNCTIES</b>	hoofdcategorie: wonen
<p><b>1.1. BESTEMMING</b></p> <p>De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, kleinschalige bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten.</p> <p>Alle 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 generen kunnen eveneens niet worden toegelaten.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, zwembaden, garages, hobbylandbouw... ook buiten een zone van 30 m rond de woning.</p> <p>Handel: buurtwinkels, detailhandel...</p> <p>Horeca: restaurant, café, hotel...</p> <p>Voorbeelden van bedrijven verenigbaar met de woonomgeving zijn: stapelplaatsen, kleinschalige ambachtelijke bedrijven, interieurzaak met werkplaats, werkatelier voor een timmerman...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: ontmoetingscentrum, school, woonzorgcentrum...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: (indoor)speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, bowling...</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermten...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...</p> <p>De woonkwaliteit in de landelijke kern van Bavikhove is prioritair. Alle functies die storend zijn, worden niet toegestaan. (dit geldt dus ook voor het wonen). Hinderlijke activiteiten die een overdreven verkeersbelasting veroorzaken of stof, lawaai- of geurhinder met zich meebrengen, kunnen niet worden toegelaten.</p>
<p><b>1.2. WONINGTYPOLOGIE</b></p> <p>De zone is in hoofdzaak bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eengezinswoningen in aaneengesloten en halfopen bebouwing, gestapeld woningen in aaneengesloten en halfopen bebouwing,</li> <li>- meergezinswoningen in aaneengesloten en halfopen bebouwing.</li> </ul> <p>Halfopen en/of open bebouwing is toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- op hoekpercelen, op voorwaarde dat de vrije gevel aan de zijde van het openbaar domein gelegen is,</li> <li>- bij herbouwen van halfopen of open bebouwing.</li> </ul> <p>Halfopen en/of open bebouwing is verplicht als aan de andere zijde van de betrokken zijkavelgrens een vrije zijstrook aanwezig is van minimum 3 m.</p> <p>Meergezinswoningen moeten gericht zijn op de Vierkeerstraat, Bavikhovedorp, Bavikhoofsestraat, Vlietstraat, Oudstrijderslaan of de Kervijnstraat.</p>	

**1.3. BOUWVOORSCHRIFTEN****Aantal bouwlagen**

Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.

In het hoofdvolume (A) kan één bewoonbare bouwlaag worden voorzien in het dakvolume.

- Hoofdvolume (A): maximum 2 bouwlagen + dakvolume
- Nevenvolume (B): maximum 1 bouwlaag

**Gabariet**

Hoofdvolume (A):

- Dakvorm: vrij, bij hellend dak maximum helling van 45°. Dakkappen en andere uitpandige constructies bedragen gezamenlijk maximaal 30% van de gevelbreedte.
- Kroonlijsthoogte: maximaal 7 m (Y)
- Nokhoogte: maximum 13 m (Z)
- Bouwdiepte op de verdieping: maximum 12 m

Nevenvolume (B):

- Dakvorm: vrij

**Terreinbezetting**

Voor de terreinbezetting worden hier alle bovengrondse bebouwing (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw) en alle niet-waterdoorlaatbare verhardingen in rekening gebracht.

De maximale terreinbezetting bedraagt voor:

- percelen < 300 m<sup>2</sup>: maximaal 70%
- percelen > 300 m<sup>2</sup>: maximaal 50%

Bij hoekpercelen wordt de maximale terreinbezetting in functie van de goede ruimtelijke ordening beoordeeld.

De minimale terreinbezetting 'groen' bedraagt 20%.

Voor de terreinbezetting 'groen' wordt alle tuinzones en groenaanplantingen in rekening gebracht.

**Voortuinstrook**

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. Bij een andere functie dan wonen wordt er beoordeeld i.f.v. parkeren, veiligheid en integratie van groen.

**Vrije zijtuinstrook**

Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.

Open bebouwing: aan beide zijden van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.

In een vrije zijtuinstrook kan een carport worden voorzien. Aan de voorzijde van de carport wordt de eerste 2 m van de zijgevel, te meten vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw, verplicht onbebouwd gelaten.

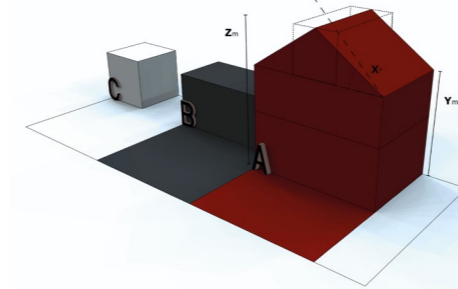
Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw of tussen vloer en dak. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.

Bij de bebouwing wordt het hoofdgebouw (A+B) en bijgebouw (C) onderscheiden. Het hoofdgebouw bestaat uit hoofdvolume (A) en nevenvolume (B): zie figuur maquette.

Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximum bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume.

Het nevenvolume (B) is het bouwvolume tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping van het hoofdvolume en de totale bouwdiepte van de toegelaten bebouwing.

De zone tussen de maximum diepte van het hoofdgebouw en de achterkavelgrens is de tuinzone (C). Hierin kunnen bijgebouwen worden geplaatst.



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.

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.

De maximale terreinbezetting wordt per perceel/projectzone berekend.

Verharding: keitjes, gravel, ... worden ook beschouwd als verharding.

Een carport is een parkeervoorziening met een afdakconstructie die aan minimum 3 kanten volledig open is.

**1.4. PARKEREN EN ONTSLUITING**

- Bij meergezinswoningen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woongelegenheid.
- Bij nieuwbouw eengezinswoningen geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woongelegenheid, tenzij de gevelbreedte van de woning smaller dan 6m is.
- 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.
- Bij realisatie van een meergezinswoning is de toegang enkel toegelaten via een rechtstreekse ontsluiting op de Vierkeerstraat, Bavikhovedorp, Bavikhofsestraat, Vlietestraat, Oudstrijderslaan en de Kervijnstraat. Ontsluiting op andere straten is alleen toegelaten voor hoekpercelen onder de vorm van één toegang (tegelijkertijd in- en uitrit).

Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Door de dense bebouwing wordt een lagere norm opgelegd voor eengezinswoningen dan elders op het grondgebied van Harelbeke.

Parkeerplaats: carport, garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein (bvb. oprit), parkeerplaats in parkeergebouw, parkeerplaats in ondergrondse parking, langse parkeerstroken bij een openbare weg, publieke parking...

Het parkeren op privaat domein hoeft niet steeds individueel te worden georganiseerd; dit kan ook gebundeld worden in bijvoorbeeld een collectieve, private parkeerhaven.

De 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.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<b>2. ZONE VOOR WONEN MET BEPERKTE NEVENFUNCTIES</b>	hoofdcategorie: wonen
<p><b>2.1. BESTEMMING</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen en/of zorg, met beperkte nevenfuncties. Enkel woon- en zorgfuncties die verenigbaar zijn met de omgeving, worden toegelaten. De woon- en zorgfunctie en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten zijn in deze zone de hoofdfuncties. De beperkte nevenfuncties mogen de woon- en zorgfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p> <p>Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten.</p> <p>Nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten. De nevenfuncties zijn niet toegelaten in de bijgebouwen.</p> <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>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw... Zorg: kinderdagverblijf, kleinschalige medische zorg...</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf...</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... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening... Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies...</p>
<p><b>2.2. WONINGTYPOLOGIE</b></p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing.</li> </ul> <p>Zijn niet toegelaten: gestapelde woningen of meergezinswoongebouwen.</p>	

**2.3. BOUWVOORSCHRIFTEN****Aantal bouwlagen**

Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.

In het hoofdvolume (A) kan één bewoonbare bouwlaag worden voorzien in het dakvolume.

- Hoofdvolume (A): maximum 2 bouwlagen + dakvolume
- Nevenvolume (B): maximum 1 bouwlaag

**Gabariet**

Hoofdvolume (A) binnen een maximum gabariet van:

- Dakvorm: vrij, bij hellend dak maximum helling van 45°. Dakkappellen en andere constructies bedragen gezamenlijk maximaal 30% van de gevelbreedte.
- Kroonlijsthoogte: maximaal 7 m (Y)
- Nokhoogte: maximum 13 m (Z)
- Bouwdiepte op de verdieping: maximum 12 m

Nevenvolume (B) en bijgebouw (C):

- Dakvorm: vrij

**Terreinbezetting**

Voor de terreinbezetting worden hier alle bovengrondse bebouwing (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw) en alle niet-waterdoorlaatbare verhardingen in rekening gebracht.

De maximale terreinbezetting bedraagt voor:

- percelen < 300 m<sup>2</sup>: maximaal 65%
- percelen > 300 m<sup>2</sup>: maximaal 50%

De minimale terreinbezetting 'groen' bedraagt 20%.

Voor de terreinbezetting 'groen' wordt alle tuinzones en groenaanplantingen in rekening gebracht.

**Voortuinstrook**

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.

**Vrije zijtuinstrook**

Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.

Open bebouwing: aan beide zijden van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.

In een vrije zijtuinstrook kan een carport worden voorzien. Aan de voorzijde van de carport wordt de eerste 2 m van de zijgevel, te meten vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw, verplicht onbebouwd gelaten.

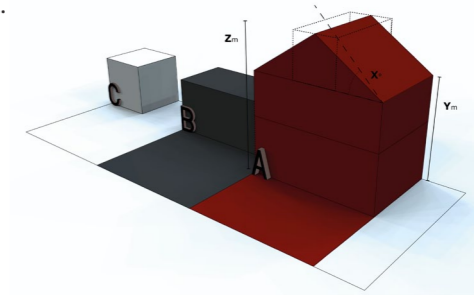
Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw of tussen vloer en dak. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.

Bij de bebouwing wordt het hoofdgebouw (A+B) en bijgebouw (C) onderscheiden. Het hoofdgebouw bestaat uit hoofdvolume (A) en nevenvolume (B): zie figuur maquette.

Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximum bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume.

Het nevenvolume (B) is het bouwvolume tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping van het hoofdvolume en de totale bouwdiepte van de toegelaten bebouwing.

De zone tussen de maximum diepte van het hoofdgebouw en de achterkavelgrens is de tuinzone (C). Hierin kunnen bijgebouwen worden geplaatst.



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.

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.

De maximale terreinbezetting wordt per perceel/projectzone berekend.

Verharding: keitjes, gravel... worden ook beschouwd als verharding.

Een carport is een parkeervoorziening met een afdakconstructie die aan minimum 3 kanten volledig open is.



**2.4. PARKEREN**

- Bij nieuwbouw eengezinswoningen geldt een parkeernorm voor wagens van 2 parkeerplaatsen per woongelegenheden, tenzij de gevelbreedte van de woning smaller dan 6 m is. Uitzonderd bij herbouw van een rijwoning, dan dient minimum 1 parkeerplaats gerealiseerd te worden op eigen terrein.
- Voor de aan het wonen verwante voorzieningen en activiteiten moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod voor wagens en fietsen 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.

Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.

Parkeerplaats: carport, garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein (bvb. oprit), parkeerplaats in parkeergebouw, parkeerplaats in ondergrondse parking, langse parkeerstroken bij een openbare weg, publieke parking...

Het parkeren op privaat domein hoeft niet steeds individueel te worden georganiseerd; dit kan ook gebundeld worden in bijvoorbeeld een collectieve, private parkeerhaven.

De 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.

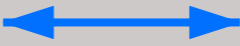
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<b>3. ZONE VOOR SPORT EN RECREATIE</b>	hoofdcategorie: recreatie
<b>3.1. BESTEMMING</b> De zone is bestemd voor sport, dagrecreatie, verblijfsrecreatie i.f.v. jeugdverenigingen, gemeenschapsvoorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten. Deze zone heeft een openbaar karakter Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten.	De zone is bestemd voor de gemeentelijke sport- en recreatiezone, jeugdverenigingen, socioculturele voorzieningen, onderwijs... Voorbeelden van (openlucht) dagrecreatie zijn: voetbalveld voor niet-professioneel gebruik, speelruimten en voorzieningen voor activiteiten voor jeugdwerking, tennisvelden... Verblijfsrecreatie i.f.v. jeugdvereniging: Dit houdt in dat wanneer de zone wordt ingevuld met jeugdlokalen, de lokalen mogen worden verhuurd aan andere jeugdverenigingen. De reguliere werking van de lokale jeugdverenigingen (zoals de wekelijkse activiteiten in het weekend) mag hierdoor niet worden verstoord. Recreatieve constructies en inrichtingen omvatten ook alle publieke parking, wandel- en fietspaden, tribunes, verkleedruimtes, uitrusting van sportvelden (verlichting, doelpalen, schuilhuisjes, afsluitingen ...) en andere permante of tijdelijke accommodatie om de zone uit te baten.
<b>3.2. INRICHTING</b> 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. 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. De plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden zijn toegelaten.	Hieronder worden verstaan: de aanleg van wandelpaden in waterdoorlatende materialen, het plaatsen van afsluitpoortjes, het voorzien van een doorgang voor onderhoudswerken... Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.
<b>3.3. GEBOUWEN</b> In de zone zijn gebouwen en/of constructies toegestaan voor zover ze een ondersteunende rol hebben bij openlucht sport en recreatie. Het volume en oppervlakte van het gebouwde blijven steeds ondergeschikt aan de eraan verbonden openlucht activiteit. Dergelijke gebouwen of constructies zijn maximum 25 m <sup>2</sup> groot. Grotere gebouwen of constructies zijn enkel toegelaten in de zone met overdruk.	Om de openlucht sport en recreatie te laten functioneren zijn een beperkt aantal ondersteunende gebouwen toegelaten: beperkte tribune, speeltuigen... De gebouwen zijn niet bedoeld om er sportactiviteiten in te laten plaatsvinden en staan steeds in relatie met een openluchtactiviteit.
<b>3.4. BOUWVOORSCHRIFTEN</b> <u>Groen karakter:</u> Bij de inrichting van de zone dient een groene karakter en multifunctioneel gebruik gerealiseerd te worden	Ten einde het bestaande groene karakter van de site zoveel mogelijk te bewaren en de zone voor sport en recreatie te laten aansluiten bij het parkgebied, moet er gestreefd worden naar een groene inkleding van de zone. Een groen karakter kan op verschillende manieren gerealiseerd worden. Er kan bij voldoende ruimte bvb. een multifunctioneel grasveld voorzien worden. Er kan zoveel als mogelijk gewerkt worden met bomen, hagen als perceelsafsluiting of als afwerking.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<b>4. ZONE VOOR PARKGEBIED</b>	hoofdcategorie: overig groen subcategorie: parkgebied
<b>4.1. BESTEMMING</b> <p>De zone is bestemd voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van een openbaar park.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten.</p> <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p>	<p>In overeenstemming met het gewestplan en het BPA Bavikhove dorp West dient hier een openbaar park voorzien te worden.</p> <p>De bestaande vijver kan behouden worden en op lange termijn openbaar gemaakt worden.</p>
<b>4.2. INRICHTING</b> <p>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 het openbaar park.</p> <p>Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting (bijvoorbeeld een brug voor fietsers/wandelaars over de beek) toegelaten. De fiets- en wandelpaden moeten aangelegd worden met waterdoorlaatbare materialen.</p> <p>De plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden zijn toegelaten.</p> <p>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.</p>	<p>Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de groenfunctie van het gebied. Het is een nevensgeschikte functie.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>5. ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN</b>		hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
<b>5.1. BESTEMMING</b> De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.		In deze zone situeert zich een pleintje met onder meer een petanqueveld, voetbalveldje en een kaartershuisje dat eigendom is van de stad. Vandaar de bestemming en de beperkte bouw mogelijkheden in deze zone. De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk. Voorbeelden van openbare gemeenschaps- en nutsvoorzieningen zijn: woonzorgcentra, assistentiewoningen, schoolinfrastructuur, dagopvang, culturele centra, religieuze gebouwen, begraafplaatsen, ontmoetingscentra, openbare diensten, parkeerplaatsen... Deze lijst is niet limitatief.
<b>5.2. BOUWVOORSCHRIFTEN</b> <u>Gabariet:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dakvorm: de dakvorm is vrij. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, bedraagt de helling van het hellend dak maximum 45°.</li> <li>- Kroonlijsthoogte: maximaal 3 m</li> <li>- Nokhoogte: maximum 5 m</li> </ul> <u>Bebouwbare oppervlakte:</u> Voor de terreinbezetting worden hier alle bovengrondse bebouwing in rekening gebracht. Maximum bebouwbare oppervlakte: 100 m <sup>2</sup> . <u>Groen karakter:</u> Het gebied dient met een groen karakter ingericht te worden. Het gebied heeft een open karakter en heeft een verblijfsfunctie.		Een groen karakter kan op verschillende manieren gerealiseerd worden. Er kan bij voldoende ruimte bvb. een multifunctioneel grasveld voorzien worden. Bij gebrek aan ruimte om een grasveld aan te leggen, kan zoveel als mogelijk gewerkt worden met bomen, hagen als perceelsafsluiting, ...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>6. ZONE VOOR OPENBARE WEGENINFRASTRUCTUUR</b>		hoofdcategorie: lijninfrastructuur subcategorie: wegenisinfrastructuur
<b>6.1. BESTEMMING</b>		
<p>Deze zone is bestemd voor openbare weginfrastructuur 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 weginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>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.</p>		<p>Onder aanhorigheden van weginfrastructuur 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>Werken, handelingen en wijzigingen waarvoor relevant worden bij voorkeur ontworpen en gerealiseerd volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.</p>
<b>6.2. INRICHTING</b>		
<p>Binnen deze zone is de bouw van kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten.</p> <p>Terrassen of andere aanhorigheden bij aanpalende horecazaken zijn toegelaten voor zover ze</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden;</li> <li>- een vlotte doorgang voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer niet verhinderen.</li> </ul> <p>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 omgeving.</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>Kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn ondermeer bushokjes, telefooncel, nutscabines, fietsenstallingen, infobord.</p> <p>In de stad Harelbeke is een stedenbouwkundige verordening inzake terrassen openbaar domein van toepassing.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING				
<b>7. OVERDRUK: GEBOUWEN EN VERHARDE PARKEERPLAATSEN</b>	<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>					
<b>7.1. BESTEMMING</b> Gebouwen en verharde parkeerplaatsen voor de exploitatie van sport- en recreatieactiviteiten en gemeenschapsvoorzieningen.		Constructies, omheiningen, reclamepanelen zijn toegelaten en vallen niet onder toepassing van deze typebepaling. Ze zijn vergunbaar voor zover dat ruimtelijk verantwoord is.				
<b>7.2. INRICHTING</b> <b>DEELZONE A</b> De bebouwde oppervlakte van de gebouwen wordt beperkt tot 450 m <sup>2</sup> . Totale terreinbezetting van zone met overdruk: som van alle bebouwing, constructies en verharding = 1.200 m <sup>2</sup> . <b>DEELZONE B</b> De bebouwde oppervlakte van de gebouwen wordt beperkt tot 2.900 m <sup>2</sup> . Totale terreinbezetting van zone met overdruk: som van alle bebouwing, constructies en verharding = 9.000 m <sup>2</sup> .		In een toelichtende nota bij de aanvraag tot omgevingsvergunning kan worden verduidelijkt hoe het project rekening houdt met de omgeving.  De deelzone A sluit aan bij de zone parkgebied en dient zich hier op af te stemmen qua inkleding en inplanting.				
<b>7.3. BOUWVOORSCHRIFTEN</b> <b>DEELZONE A</b> De volgende bouwvoorschriften zijn geldig voor deelzone A: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale bouwhoogte van 8 m;</li> <li>- De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de omgeving. Het gebouw wordt zodanig ingericht en ingeplant dat de activiteiten zich richten naar de zone voor sport en recreatie en niet naar de Oudstrijderslaan.</li> <li>- Het gebouw dient zoveel mogelijk in het zuiden ingeplant worden om zoveel mogelijk uit de mogelijks overstromingsgevoelig zone te blijven.</li> <li>- Langs de Oudstrijderslaan wordt een groenscherm voorzien.</li> </ul> <b>DEELZONE B</b> De volgende bouwvoorschriften zijn geldig voor deelzone B: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale bouwhoogte van 11 m;</li> <li>- De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de omgeving;</li> <li>- Het gebouw dient alzijdig ontworpen zijn;</li> <li>- De gebouwen moeten op minimum 5 m van de naburige percelen blijven.</li> </ul>		De hoogte wordt gemeten vanaf het peil van het openbaar domein op de rooilijn aan de Oudstrijderslaan voor deelzone A.  De hoogte wordt gemeten vanaf het peil van het openbaar domein op de rooilijn aan Bavikhovedorp voor deelzone B.  Een alzijdig gebouw is een gebouw dat zich opent en vormt naar de omgeving langs alle zijden.				
<b>7.4. PARKEREN</b> Alle parkeerplaatsen moeten aangelegd worden in waterdoorlaatbare verharding. <b>DEELZONE A</b> Het parkeren op eigen terrein voor de activiteiten in deelzone A dient beperkt te blijven. Er kunnen twee parkeerplaatsen voorzien worden. Er kan bijkomend geparkeerd worden op een eventuele laad- en loszone, maar er kan geen extra oppervlakte voor de parkeerfunctie zelf ingenomen worden. <b>DEELZONE B</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Per 10 parkeerplaatsen dient een hoogstammige boom voorzien te worden.</li> <li>• De hoofdingang in deelzone B moet voorzien worden via Bavikhovedorp.</li> <li>• Het parkeren moet zo dicht mogelijk aansluiten bij de hoofdingang.</li> </ul> Een beperkt aantal parkeerplaatsen kan voorzien worden langs de ingang aan de Vlietestraat.		Een deel van het parkeren voor deelzone A kan opgelost worden langs de Oudstrijderslaan met een eventuele Kiss and Ride zone om mensen dicht bij de ingang tot het gebouw af te kunnen zetten of op te halen.				

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>8. OVERDRUK: VOETGANGERS- EN FIETSVERBINDING (INDICATIEF)</b>		
<b>8.1. BESTEMMING</b> De aslijn geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers en fietsers kan worden aangelegd. De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk. De verbinding naar de Vlietestraat moet voorzien worden van een aanpalende groenstrook van bomen en/of heesters.		De fiets- en voetgangersverbinding maakt de koppeling tussen de sportsite in Bavikhove en de 25ste Linielaan in het noorden mogelijk enerzijds en de Vlietestraat anderzijds. De exacte positionering en inrichting zal deel uitmaken van het verder ontwerp van de sportinfrastructuur.

**9. OVERDRUK: KLEINSCHALIGE AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN - ZONE**



**9.1. BESTEMMING**

Voor een aantal percelen gelegen binnen de woonzones 1 en 2 worden extra bouwmogelijkheden gecreëerd met de overdruk 'kleinschalige ambachtelijke bedrijven'.

Volgende activiteiten zijn toegelaten binnen de overdruk: productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen. Een daaraan gekoppelde kantoorruimte, ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteit, is eveneens toegelaten.

Enkel bedrijven met een beperkte omgevingsimpact zijn toegestaan. Deze beperkingen betreffen zowel ruimte, milieu als verkeer.

**9.2. INRICHTING**

Totale terreinbezetting van zone met overdruk: som van alle bebouwing, constructies en verharding = 100%, tenzij een vrije strook met aanplant van groenscherm is verplicht (zie 9.3).

De maximale terreinoppervlakte per individueel bedrijfsgebouw bedraagt 500 m<sup>2</sup>.

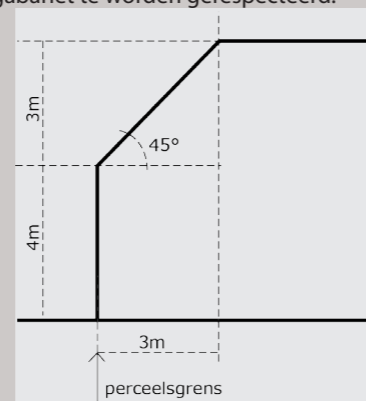
In een toelichtende nota bij de aanvraag tot omgevingsvergunning kan worden verduidelijkt hoe het project rekening houdt met aanpalende percelen. Bij veranderingen op de perceelsgrens kunnen de betrokken burens aangeven dat zij akkoord zijn met de geplande werken door dit zo te vermelden op de plannen.

Indien de plannen geen akkoord bevatten van de betrokken burens, kan de vergunningverlenende overheid ervoor kiezen de betrokken buur in kennis te stellen van de aanvraag.

**9.3. BOUWVOORSCHRIFTEN**

Voor nieuw op te richten bedrijfsgebouwen gelden volgende bouwvoorschriften:

- Maximale bouwhoogte: 7 m;
- Ten opzichte van percelen gelegen binnen deze overdrukzone kan worden gekozen voor ofwel 'bouwen op de perceelsgrens' of 'bouwen op een minimale afstand van 3m'. Hierbij dient onderstaand gabariet te worden gerespecteerd:



- Ten opzichte van percelen gelegen buiten de overdrukzone dient altijd een minimale afstand van 3 m te worden gerespecteerd, waarbij deze vrije strook verplicht dient te worden beplant met een groenscherm.

- De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruime omgeving.

Om een moderne bedrijfsvoering toe te laten is een bouwhoogte van maximum 7 m noodzakelijk.

Om de woonkwaliteit te garanderen wordt de 45°-regel dakhelling ingevoerd voor (nieuwe) bedrijfsgebouwen die worden opgericht t.o.v. de aanpalenden.

Indien niet op de perceelsgrenzen wordt gebouwd, moet reststroken worden vermeden. Deze stroken zijn immers niet te onderhouden of verworden tot verwaarloosde stapelstroken. Er wordt daarom opgelegd dat een minimale betreedbare strook van 3 m dient te worden vrij gehouden.

**9.4. PARKEREN**

Het bedrijf is verplicht op eigen 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.

De toegang tot het bedrijf is enkel toegelaten via een rechtstreeks ontsluiting op de Vierkeerstraat, Bavikhovedorp, Bavikhoofsestraat en de Kervijnstraat.





**9.5. OPSLAG**

De opslag van goederen dient maximaal binnen de gebouwen georganiseerd te worden. De opslag in open lucht is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- de opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Men dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen;
- de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende gebouwen en de omgeving;
- de hoogte van de opslag dient zich te beperken tot maximaal 2,2 m;
- de opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde (zichtbaar vanaf het openbaar domein).

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>10. OVERDRUK: WAARDEVOLLE GEBOUWEN MET HOGE LOCUSWAARDE</b>	<b>★</b>	
Bestaande waardevolle gebouwen, constructies en inrichtingen met een hoge locuswaarde worden met een symbool aangeduid op het verordenend grafisch plan. Gedeelten van het gebouw die geen historische waarde hebben, zijn hierbij niet inbegrepen.		
<p>Waardevolle gebouwen met een hoge locuswaarde worden steeds behouden en kunnen niet gesloopt worden.</p> <p>Een vergunning voor het (gedeeltelijk) slopen van het pand kan uitzonderlijk verleend worden voor panden die voldoen aan de twee volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het pand voldoet niet aan de elementaire eisen van stabiliteit of gezondheid, waarbij het probleem niet kan opgelost worden door plaatselijke ingrepen, én</li> <li>- de intrinsieke erfgoedwaarde van het pand is kleiner dan de erfgoedwaarde van de omgeving.</li> </ul>		<p>Problemen die ervoor zorgen dat het pand niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit zijn bijvoorbeeld: instortingsgevaar van de woning, ernstige verzakkingen...</p> <p>Problemen die ervoor zorgen dat het pand niet voldoet aan de elementaire eisen van gezondheid zijn bijvoorbeeld: aanwezigheid van zwammen en parasieten over grote delen van de woning, ernstige vochtproblemen die zeer moeilijk of niet bestreden kunnen worden...</p> <p>Wanneer de intrinsieke erfgoedwaarde van het pand groter is dan de erfgoedwaarde van de omgeving, betekent dit dat het pand op eender welke locatie een grote erfgoedwaarde heeft. Wanneer de intrinsieke erfgoedwaarde van het pand kleiner is dan de erfgoedwaarde van de omgeving, betekent dit dat het pand voornamelijk een hoge erfgoedwaarde heeft omdat het pand deel uitmaakt van een stadsof dorpsdeel met historische waarde.</p>
<p>Indien in een hoogst uitzonderlijk geval een aanvraag tot gedeeltelijke sloop wordt ingediend, dan moeten de gesloopte delen van het pand vervangen worden door nieuwe delen met een grotere beeldkwaliteit.</p> <p>Bij een volledige sloop dient het pand vervangen te worden door een nieuw pand met een grotere beeldkwaliteit. Nieuwbouw dient te verwijzen naar het gevelbeeld van het oorspronkelijke gebouw. De beeldkwaliteit moet bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning duidelijk blijken uit 3D-simulaties. Deze 3D-simulaties zijn informatieve documenten door de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening, de beeldkwaliteit van het project en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>		<p>De beeldkwaliteit van het pand wordt bepaald door de inpassing van de gevel in het globale straatbeeld, de dakvorm, de kleurkeuze, de vormgeving van raam- en deuropeningen...</p> <p>Bij vervangbouw dient het gevelontwerp onder andere wat betreft gevelgeleding, afmetingen en algemene verschijningsvorm afgestemd te worden op het oorspronkelijke gevelbeeld, ook als dit afwijkt van de voorschriften in de onderliggende zone.</p>
<p>Bij onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken dient het globale karakter en de algemene verschijningsvorm van het bestaande pand, behouden te worden.</p> <p>De waardevolle erfgoedelementen dienen steeds behouden te worden.</p> <p>Bij noodzakelijke vervanging van waardevolle erfgoedelementen wordt hetzelfde materiaal en dezelfde techniek gebruikt, tenzij aangetoond wordt dat er voldaan wordt aan de volgende twee voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het gebruik van een ander materiaal of techniek bij de vervanging van erfgoedelementen zorgt voor dezelfde of een grotere beeldkwaliteit én</li> <li>- het gebruik van een ander materiaal of andere techniek bij de vervanging van een erfgoedelement heeft een beperkte impact op de erfgoedwaarde van het pand.</li> </ul>		<p>Onder behoud van het karakter en de verschijningsvorm wordt verstaan dat de hoofdeigenschappen die kenmerkend zijn voor het bestaande pand, zoals globaal uitzicht en typologie van de woning, dienen behouden te worden.</p>
Het uitbreiden van het gebouw is toegelaten, zolang dit in respect is met het historische karakter van het gebouw en de omgeving.		Dit sluit niet uit dat voor een uitbreiding een moderne eigentijdse vormtaal en/of materiaalgebruik kan worden gebruikt, mits dit gebeurt in respect met het bestaande pand en de omgeving.

11. OVERDRUK: WAARDEVOLLE GEBOUWEN MET MIDDELHOGE LOCUSWAARDE		
Bestaande waardevolle gebouwen, constructies en inrichtingen met een middelhoge locuswaarde worden met een symbool aangeduid op het verordenend grafisch plan. Gedeelten van het gebouw die geen historische waarde hebben, zijn hierbij niet inbegrepen.		
<p>De gebouwen mogen niet worden gesloopt, tenzij bij de vergunningsaanvraag wordt aangetoond dat aan onderstaande voorwaarden voldaan wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het pand voldoet niet aan de elementaire eisen van stabiliteit of gezondheid of aan de minimumcriteria op het vlak van hygiëne, veiligheid en toegankelijkheid, waarbij het probleem niet kan opgelost worden door plaatselijke ingrepen, én</li> <li>- het bestaande pand wordt vervangen door een pand met een grotere beeldkwaliteit. De beeldkwaliteit moet bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning duidelijk blijken uit 3D-simulaties. Deze 3D-simulaties zijn informatieve documenten door de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening, de beeldkwaliteit van het project en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</li> </ul>		<p>Problemen die ervoor zorgen dat het pand niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit zijn bijvoorbeeld: instortingsgevaar van de woning, ernstige verzakkingen...</p> <p>Problemen die ervoor zorgen dat het pand niet voldoet aan de elementaire eisen van gezondheid zijn bijvoorbeeld: aanwezigheid van zwammen en parasieten over grote delen van de woning, ernstige vochtproblemen die zeer moeilijk of niet bestreden kunnen worden...</p> <p>Problemen die ervoor zorgen dat het pand niet voldoet aan de minimumcriteria op het vlak van hygiëne, veiligheid en toegankelijkheid zijn bijvoorbeeld: te lage plafondhoogtes, onvoldoende verluchtingsmogelijkheden, te weinig ruimte om minimale voorzieningen zoals keuken, toilet, douche en gootsteen in te richten, problemen i.v.m. vrije toegankelijkheid... Deze problemen mogen enkel worden aangewend als reden voor afbraak indien deze niet kunnen opgelost worden via plaatselijke ingrepen.</p> <p>De beeldkwaliteit van het pand wordt bepaald door de inpassing van de gevel in het globale straatbeeld, de dakvorm, de kleurkeuze, de vormgeving van raam- en deuropeningen... Uiteraard zijn de voorschriften uit de onderliggende zone van toepassing.</p>
Bij onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken dient het karakter en de verschijningsvorm van de waardevolle erfgoedelementen steeds behouden te worden. Vervanging van waardevolle erfgoedelementen is toegelaten op voorwaarde dat dit geen grote afbreuk doet aan de erfgoedwaarde van het pand.		Dit betekent dat erfgoedelementen kunnen verbouwd en vernieuwd worden, maar het behoud van het karakter en de verschijningsvorm is wel steeds een voorwaarde. Dit sluit echter niet uit dat bij verbouwing een moderne eigentijdse vormtaal en/of materiaalgebruik kan worden gebruikt, mits dit gebeurt in respect met het bestaande en/of inpasbaar is in de omgeving. Er wordt gestreefd naar behoud van het beeld met inzet van vrije materialen.
Het uitbreiden van het gebouw is toegelaten, zolang dit in respect is met het historische karakter van het gebouw en de omgeving.		Dit sluit niet uit dat voor een uitbreiding een moderne eigentijdse vormtaal en/of materiaalgebruik kan worden gebruikt, mits dit gebeurt in respect met het bestaande pand en de omgeving.
12. OVERDRUK: OP TE HEFFEN VERKAVELINGSVERGUNNINGEN		
De omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden (voorheen verkavelingsvergunningen) binnen het plangebied vervallen bij het van kracht worden van dit RUP, met uitzondering van de vastlegging van het openbaar domein/de openbare wegenis.		<p>Het betreft onderstaande verkavelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkaveling 78/6, wijziging verkaveling 96/3 d.d. 03.07.1996</li> <li>• Verkaveling 80/3</li> <li>• Verkaveling 02/5, wijziging verkaveling 04/03 d.d. 25.02.2004</li> <li>• Verkaveling 11/12</li> <li>• Verkaveling B62/2, , wijziging verkaveling 78/7 d.d. 05.04.1978, wijziging verkaveling 02/8 d.d. 29.05.2002, wijziging verkaveling 05/06 d.d. 24.08.2005, wijziging verkaveling 08/13 d.d. 12.05.2009, wijziging verkaveling 17/1 d.d. 07.03.2017</li> <li>• Verkaveling B63/1</li> <li>• Verkaveling B63/5</li> <li>• Verkaveling B71/1</li> <li>• Verkaveling B73/4</li> <li>• Verkaveling B74/7</li> </ul>