

	GEMEENTE PITTEM PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
	R.U.P. 2 SPOORWEGLAAN
	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<i>E+W</i> Eggermont <i>architectuur</i> <i>& stedenbouw</i> Kortrijksesteenweg, 1148 9051 GENT Sint-Denijs-Westrem Tel/fax bureel 09/245.68.90	
arch. Wilfried EGGERMONT ruimtelijk planner	
	Referentie nummer 16-620-08 Datum 03.12.2018

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE

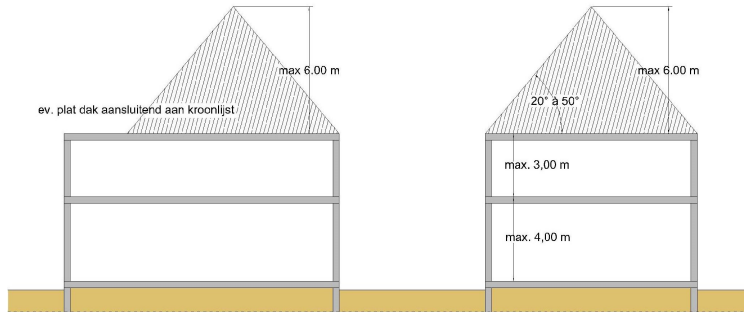
Inhoudsopgave		
Artikel 0	Algemene voorschriften	
Artikel 1	Zone voor openbare wegen en parkeervoorzieningen	9
Artikel 2	Zone voor private toegangswegen	11
Artikel 3	Zone voor wonen	12
Artikel 3A	Zone voor wonen, overdruk Ambachtelijke bestemming mogelijk	19
Artikel 4	Zone voor woon-inbreiding	23
Artikel 5	Zone voor ambacht, nabestemming WONEN	28
Artikel 6	Zone voor ambacht en kleinbedrijf	32
Artikel 6.1	Zone voor ambacht en kleinbedrijf - vrij van bebouwing	33
Artikel 6.2	Zone voor ambacht en kleinbedrijf - gesloten bouwvolumes	35
Artikel 7.1	Bufferzone / woonzone	37
Artikel 7.2	Bufferzone / ambacht en bedrijvigheid	37
Artikel 7.3	Bufferzone / lijninfrastructuur	38
Artikel 8	Zone voor landbouw in valleigebied	38
Artikel 9	Zone voor buffer en groen	39

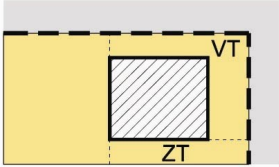
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE

ARTIKEL 0 GLOBALE VOORSCHRIFTEN	
0.1. Algemene bepalingen	
0.1.1. Verordenende kracht De plannen en de voorschriften hebben een verordenende kracht. De toelichting, gegeven in een afzonderlijke kolom naast de verordenende voorschriften, is te lezen als verduidelijking.	
0.1.2. Vergunde geachte en vergunde gebouwen Vergund geachte en vergunde gebouwen inrichtingen en/of bestemmingen kunnen steeds gerestaureerd, verbouwd, herbouwd of uitgebreid worden volgens de mogelijkheden van het RUP voor zover ze gelegen zijn in het bebouwbaar deel van een zone.	Dit is ondermeer van toepassing indien het gebouw getroffen wordt door het Rooiijnplan vastgesteld bij K.B. 07.11.1978 of door het opmetingsplan "Spoorweglaan - Innemingen voor openbaar nut van 12.11.1980 annex de beslissing van de gemeenteraad van 24.05.1982 betreffende de verwerving van onroerende goederen met het oog op de verwezenlijking van het rooi- en onteigeningsplan voor de Spoorweglaan.
0.1.3. Beeldkwaliteit – welstand Alle aangevraagde werken dienen niet alleen conform te zijn aan de bepalingen van de voorschriften, ze moeten ook functioneel en visueel verenigbaar zijn met de omgeving en de goede plaatselijke ordening. Alle elementen van de omgeving dienen één geheel te vormen. Ook na verbouwing- of uitbreidingswerken dient een bouwvolume een vormelijke eenheid te bezitten, dit zowel voor de volumes, de materialen als de kleur. De schaal van bestaande bebouwing en de omgeving zijn te respecteren. Het gabarit van de omgevende bebouwing is te respecteren. Voor gesloten en halfopen bebouwing is de eerst vergunde constructie richtinggevend voor de aangebouwde constructies voor wat betreft de aard en kleur van materialen, bouwhoogte, dakvorm en –helling en voor de volumewerking.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
Gebouwen die aansluitend op bestaande gebouwen opgetrokken worden dienen een vanzelfsprekende eenheid te vormen met wat bestaat. Gevelvlakken die meer dan 2,00 m verwijderd zijn van de kavelgrenzen moeten als gevel van het gebouw uitgevoerd worden. Ze zijn te voorzien van raamopeningen.	
0.1.4. Constructies of gebouwen voor openbaar nut of gemeenschapvoorzieningen Het betreft kleinschalige constructies, gebouwen of werken die in alle stroken mogen gerealiseerd worden voor zover ze verenigbaar zijn met het gebruik en de inrichting van de omgeving. De inplanting, de omvang en het beeld (materiaal- en kleurgebruik o.a.) zijn zo te kiezen dat de ingreep past binnen de omgeving.	Voor een goede inpassing in de omgeving is voldoende ruimte te voorzien, bijvoorbeeld voor de aanleg van groen of voor een groenscherm. Afsluitingen volgens de voorwaarden van de zone waarin de werken uitgevoerd worden. Aanleg van niet bebouwde ruimte volgens de voorwaarden van toepassing voor tuinen.
0.1.5. Hoogte van gebouwen Voor hoofdgebouwen is het maximaal aantal toegelaten bouwlagen vastgelegd in de voorschriften. De toegelaten hoogte van nevengebouwen of kleine constructies in tuinzones is in de voorschriften van de zone waarin ze zich bevinden bepaald.	
0.1.6. Hoogte van bouwlagen en bouwhoogte De bouwhoogte wordt gemeten vanaf de bovenzijde van de dorpel van de toegangsdeur. Deze dorpel mag voor nieuwe gebouwen hoogstens 0,40 m boven de kruin van de publieke ontsluitingsweg gesitueerd worden. Voor hoofdgebouwen heeft een bouwlaag een maximale hoogte van 3,00 m, de bouwlaag op het gelijkvloers mag maximaal 4,00 m hoog zijn. In de specifieke voorschriften van een zone kan afgeweken worden van deze algemene bepaling of kunnen bijkomende voorwaarden geformuleerd zijn.	Deze bepaling heeft als gevolg voor gebouwen met één bouwlaag dat de hoogte van de kroonlijst of dakrand <u>maximum</u> 4,40 m boven de publieke ontsluitingsweg liggen. Voor een gebouw met twee bouwlagen is dit <u>maximum</u> 7,40 m.
0.1.7. Dakvolumes In een dakvolume mag hoogstens één bewoonbare laag ingericht worden, deze laag wordt niet meegerekend in het toegelaten aantal bouwlagen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen platte en hellende daken. In de specifieke bepalingen van elke zone kan de dakvorm nader bepaald of omschreven worden.	Een bewoonbare laag is hier te begrijpen als een woonruimte geschikt voor verblijven, rusten of werken.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
Voor hellende daken is het hoogste punt maximum 6.00 m boven de kroonlijst gesitueerd.	
Platte daken zijn toegestaan, zowel bij open, gesloten als halfopen bebouwing. Bij deze dakvorm is er geen bouwvolume aanwezig dat hoger gesitueerd is dan de dakranden. Constructie-elementen die verband houden met verwarming of ventilatie worden niet als bouwvolume aanzien in deze context. Toestellen en panelen voor hernieuwbare energie zijn te situeren onder de bovenzijde van de dakrand.	
Hellende daken a) Voor open bebouwing geldt: De dakhelling moet tussen 20° en 50° liggen (zie schets hiernaast). Een horizontaal dakvlak aansluitend bij een noklijn is niet toegelaten. Een deel van het dak als plat dak uitvoeren is toegestaan op voorwaarde dat de oppervlakte van dit plat dak kleiner is dan 50% van het oppervlak van de onderliggende bouwlaag en dat dit plat dak aansluit bij de kroonlijst of dakrand. b) Voor gesloten of halfopen bebouwing: De hellende daken van gebouwen waartegen gebouwd wordt zijn richtinggevend voor nieuwe dakvolumes. Verder is wat hiervoor bepaald werd voor open bebouwing van toepassing.	
0.1.8. Gebruik van de ruimte - Volumes, activiteiten en bestemmingen moeten gebundeld gesitueerd worden. - De ruimte is intensief en meervoudig te gebruiken. - De impact op de omgeving als gevolg van het gebruik van de ruimte en realiseren van gebouwen is steeds te beperken tot een haalbaar minimum.	
0.1.9. Verordeningen en regelgeving in verband met hemelwaterputten, bufferen, infiltreren en vertraagde afloop Zijn van toepassing.	Volgens het advies van de Provinciale Dienst Waterlopen is het plangebied gelegen binnen het afwateringsgebied van de Devebeek/Breemeersbeek. Dit is een kritiek afwateringsgebied. Voor het plangebied gelden dan ook de voorwaarden van de kritieke afwateringsgebieden met name een bijkomende buffercapaciteit van 410 m³ per hectare verharde oppervlakte met een vertraagde afvoer van maximum 5 liter/seconde/hectare verharde oppervlakte.
0.1.10. Ondergrondse constructies en bodem	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
- ondergrondse constructies zijn te beperken tot één laag. - Het verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren, met uitzondering van de vergunningsplichtige verlaging om vergunde bouwwerken uit te voeren, is niet toegestaan.	
0.2. DEFINITIES	
0.2.1. Bestemming Door het RUP toegestaan gebruik van ruimte, de inrichting en/of het beheer en, desgevallend de normen vermeld in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid bepaald voor een deel of het geheel van een perceel. Functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving, die dus voor abnormale hinder zorgen en de rust of het karakter van de woonomgeving kunnen aantasten, zijn niet toegelaten. In elk geval mag de draagkracht van de omgeving niet overschreden worden.	Bepaling conform het VCRO.
0.2.2. Hoofdgebouw Een gebouw dienstig voor het realiseren van een bestemming, door de aard en omvang van de constructie en de afwerkingen het belangrijkste bouwwerk op het perceel.	
0.2.3. Bijgebouw / nevengebouw Een gebouw dat ruimtelijk en functioneel aansluit bij het hoofdgebouw (en er al dan niet mee verbonden is). Het is niet bedoeld om de bestemming van de zone te bevatten, wel kunnen er aanvullende functies op de bestemming in ondergebracht worden (berging, stallen van voertuigen, middelen en activiteiten in verband met het wonen van een gezin). Het gebruik van de ruimte van een bijgebouw is steeds ondergeschikt en in rechtstreekse relatie tot de bestemming van het hoofdgebouw.	
0.2.4. Voorgevel Elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garagewegen of voetwegen.	
0.2.5. Tuinzone Het deel van het perceel dat niet ingenomen is door het hoofd- en/of bijgebouw.	
0.2.6. Voortuin Gedeelte van het goed dat voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw ligt. In deze zone is elke vorm van bebouwing uitgesloten.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
0.2.7. Zijtuin Gedeelte van het goed dat ter hoogte van een zijgevel gelegen is.	
0.2.8. Achtertuin Tuingedeelte van het goed dat geen voortuin of zijtuin is.	
0.2.9. Kroonlijsthoogte Wordt verticaal gemeten vanaf de dorpel van de inkomdeur tot de bovenkant van de kroonlijst (bij hellende of gebogen daken).	
0.2.10. Nokhoogte Is de verticaal gemeten afstand tussen de bovenzijde van de kroonlijst en het hoogste deel van het dak.	
0.2.11. Hoogte dakrand Is van toepassing voor bebouwing met een plat of licht hellend dak (minder dan 5cm/m). Is de verticaal gemeten afstand tussen de bovenzijde van de dorpel van de toegangsdeur en de bovenzijde van het gevelvlak.	
0.2.12. Bouwdiepte De afstand gemeten tussen de voor en achtergevel aan de buitenzijde van het gebouw. Volumes die op de gevels uitsteken maken geen deel uit van de bouwdiepte voor zover het geveluitbouwen betreft als hierna omschreven. Indien de geveluitbouwen niet voldoen aan de omschrijving zijn ze begrepen in de bouwdiepte.	
0.2.13. Geveluitbouw Is een deel van het gebouw dat uitspringt t.o.v. het gevel- of dakvlak en dat al dan niet een gesloten volume is (bijvoorbeeld balkon, erker, terras, ...) Geveluitbouwen zijn uitkragende constructies, dus niet rechtstreeks afgesteund op de bodem.	Specifieke voorwaarden zijn opgenomen in de voorschriften van stroken waar bebouwing toelaten is.
0.2.14. Kopgebouw Is een hoofdgebouw dat een groep gebouwen in eenzelfde rij afsluit. - Bij gesloten bebouwing zijn enkel de woningen aan de uiteinden van de rij kopgebouwen. - Bij halfopen bebouwing zijn beide woningen kopgebouw.	
0.2.15. Kopgevel Is de zijgevel van een kopgebouw waarmee de groep gebouwen wordt afgesloten.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
0.2.16. Rooilijn Is een lijn welke de scheiding vormt tussen het openbaar domein (weg of pad) en het privaat domein.	
0.2.17. Bouwlijn op rooilijn Is een bouwlijn die in minstens één punt door het gebouw geraakt moet worden.	
0.2.18. Opgelegde bouwlijn op rooilijn De gevel van het gebouw is over de volledige lengte gesitueerd op deze lijn.	
0.2.19. Uiterste grens hoofdgebouwen Afbakening van de zone waarin hoofdgebouwen kunnen gesitueerd worden.	
0.2.20. Gebouw dat in de huidige omvang behouden kan blijven De bestaande en vergunde inplanting en omvang van de aanwezige bebouwing kan behouden blijven. Onderhoudswerken en interne verbouwing zijn mogelijk zonder het bestaande volume te wijzigen. Bij grondige verbouwingen, nieuwbouw werken of structurele werken zijn de voorschriften van de bestemmingszone te volgen. De positie van de rooilijn is dan te respecteren zodanig dat de bij K.B. vastgelegde straatbreedte gerealiseerd wordt.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE

ARTIKEL 1 ZONE VOOR OPENBARE WEGEN EN PARKEERVOORZIENINGEN

Categorie van gebiedsaanduiding : wonen

1

1.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor de aanleg en de inrichting van openbare wegen en openbare parkeervoorzieningen.

De Spoorweglaan en de Meulebkestraat zijn een lokale ontsluiting voor vrachtverkeer.

In het GRS Pittem, Richtinggevend gedeelte, Kaart 04 "Gewenste verkeersstructuur" is een lokale ontsluitingsroute voor vrachtverkeer tussen de Brugsesteenweg (N50) en de Meulebkestraat voorzien langs de Posterijlaan (N 35C) en de Spoorweglaan.

1.2. Inrichting

Bij de aanleg van nieuwe wegen is ruimte te voorzien voor groenaanleg. Doorlopende grasstroken, struiken, hagen en bomen (minstens één per 30 m straatlengte) zijn, als beeldbepalende elementen van de publieke ruimte te voorzien.

De voertuigen van bewoners en bedrijven zijn op privaat terrein te stallen.

Volgende voorzieningen zijn toegelaten:

- verkeerswegen, parkeerruimten, voet- en fietspaden,
- groenvoorzieningen,
- verkeerssignalisatie en openbare verlichting
- straatmeubilair
- openbare nutsvoorzieningen
- alle andere elementen welke inherent verbonden zijn aan de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte

Alle voorzieningen dienen zich zowel architecturaal als stedenbouwkundig te integreren in het aanwezige ruimtelijk kader.

De doorgang voor brandweer en andere publieke hulpverlening dient steeds mogelijk te zijn.

Groenvoorzieningen kunnen gegroepeerd worden.

Voertuigen zijn dus te stallen op het eigen perceel of in een al dan niet gegroepeerde voorziening op loopafstand van de woning binnen het plangebied.

Hieronder zijn ondermeer te begrijpen:

zitbanken, bloembakken, afvalbakken, fietsrekken, overdekte fietsenstallingen, wachthuisjes bij bushaltes, ... kleine verdeelkasten, telefooncellen, masten ...

Specifieke bepalingen voor de Spoorweglaan en Meulebkestraat:

- De bij K.B. vastgestelde rooilijn is voor een aantal percelen nog te realiseren.
- Het beeld van de weg is af te stemmen op de woonfunctie.

Deze rooilijn brengt met zich mee dat voor de Spoorweglaan (het deel dat aan de spoorweg paalt) een totale straatbreedte

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
- Door de aanleg en het ontwerp van de weg wordt de snelheid van mechanisch verkeer beduidend gereduceerd. - De verkeerssoorten (langzaam en mechanisch) kunnen vermengd worden. - Bij heraanleg dienen groene elementen aangebracht te worden. - Er zijn parkeerplaatsen te voorzien voor bezoekers aan woningen, winkels, diensten en publieke functies. - De wagens van bewoners worden op eigen terrein gestald. Specifieke bepalingen voor de ontsluiting gebouwencluster (westelijk cluster voor wonen en ambacht): - De verkeerssoorten (langzaam en mechanisch) kunnen vermengd worden. - Er is een keerpunt te voorzien dat voldoende ruimte biedt voor de ontsluiting van aanliggende functies, noodverkeer en publieke dienstverlening. - De wagens van bewoners worden op eigen terrein gestald.	van 12 m moet gerealiseerd worden.
ARTIKEL 1a ZONE VOOR OPENBARE WEGEN - VOETWEG Categorie van gebiedsaanduiding : wonen	
- De hoofdfunctie is bovenlokaal fietspad, tevens is het een ontsluitingsweg voor de landbouw. - Als verharding zijn alleen waterdoorlatende materialen toegestaan. - Deze zone is dus in te richten i.f.v. langzaam verkeer. - Het beeld van de weg is af te stemmen op het landschap en langzaam verkeer.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE

ARTIKEL 2 ZONE VOOR PRIVATE TOEGANGSWEGEN	2
Categorie van gebiedsaanduiding : wonen	
2.1. Bestemming	
Deze zone is bestemd voor de aanleg en de inrichting van toegangspaden of -wegen gelegen op privaat domein. In geval de ontsluitende functie komt te vervallen gaat de bestemming over naar de bestemming die van toepassing is op de ontsloten percelen. De bepalingen van de aanpalende zone worden dan van toepassing.	
De hoofdfunctie is het ontsluiten van de aanliggende bestemmingen voor mechanisch en langzaam verkeer. Het beeld en de inrichting van de weg zijn af te stemmen op de woonfunctie. Gezien de afmetingen van deze stroken is het parkeren van voertuigen niet toegestaan.	
2.2. Inrichting	
Volgende voorzieningen zijn toegelaten: - verhardingen en groenvoorzieningen (bomen, plantsoenen, ...) - signalisatie en verlichting - alle andere elementen welke onmisbaar zijn voor de inrichting en het gebruik van deze private ruimte - De doorgang voor de brandweer en andere hulpdiensten dient steeds mogelijk te zijn.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE

ARTIKEL 3 ZONE VOOR WONEN	3
Categorie van gebiedsaanduiding : wonen	
3.1. Bestemming	
Als bestemming zijn toegelaten: Eengezinswoningen , kleinhandel, dienstverlening (al dan niet loketgebonden), kantoren, vrij beroep, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en recreatieve voorzieningen van beperkte schaal en omvang. Op perceel 144R is de bestemming eengezinswoning al dan niet aangevuld met de een vrij beroep toegelaten. Per bebouwde kavel dient een woning aanwezig te zijn. Functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving, die dus voor abnormale hinder zorgen en de rust of het karakter van de woonomgeving kunnen aantasten, zijn <u>niet</u> toegelaten. Hieronder zijn te begrijpen: dansgelegenheden, nachtwinkel, een niet bemand verkooppunt met automaten, tankstations, ambachtelijke bedrijven of grootschalige detailhandel. In geen enkel geval mag de draagkracht van de omgeving dus overschreden worden. Verhardingen voor de ontsluiting van het perceel, tuinpaden, groen- en parkeervoorzieningen zijn toegelaten.	In zone 3A zijn ambachtelijke bestemmingen toegelaten, zie de voorschriften in navolgend artikel. Elementen als het aantal te verwachten gebruikers, invloed op mobiliteit, relatie met de overige bestemmingen en inpassing in de omgeving bepalen het al dan niet passend zijn van bouwwerken en/of bestemmingen.
3.2. Inrichting	
Bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning is een inrichtingsstudie toe te voegen waarop de beoogde inrichting en aanleg (bouwvolumes, inrichting van de open ruimte, beplantingen, verhardingen, voorzieningen voor parkeren, afsluitingen, verlichting en alle gelijkaardige elementen) van het volledige perceel of de volledige zone voorgesteld wordt. Het gebruik en de inrichting van de aanpalende percelen is weer te geven tot op een afstand van 10 m van de perceelgrens. Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie geeft aan op welke wijze het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Bij herverkaveling zal de oppervlakte van nieuwe percelen kleiner zijn dan 500 m².	Hiervan kan uitzonderlijk afgeweken worden als gevolg van de vorm of afmetingen van bestaande percelen of op het moment

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
Kleinhandel en dienstverlening zijn alleen op het gelijkvloers toegestaan. Op elk perceel dat voor wonen ingezet wordt is een groene open ruimte te voorzien met een oppervlakte groter dan 50 m².	dat i.f.v. een goede ordening geen andere mogelijkheden voorhanden zijn. Dit is in verband te brengen met de vorm en richting van de bestaande perceelsgrenzen, er immers zijn heel wat percelen aanwezig in het plangebied met een grote diepte die niet haaks zijn t.o.v. de rooilijn.
3.2.1. Voorschriften inzake bebouwing	
Voor aaneengesloten gebouwen zijn de bestaande en vergunde constructies richtinggevend voor de aanpalende constructies voor wat betreft: inplanting, aard en kleur van de materialen voor gevel en dak; voor de bouwhoogte, dakvorm en -hellingen en voor de gevelcompositie. De ruimte tussen de voorgevel en de rooilijn is in te richten als voortuin. Zie het desbetreffend artikel voor bestemmings- en inrichtingsmogelijkheden. De ruimte van een perceel die niet ingenomen is door het hoofdgebouw wordt bestemd als tuin. Zie het desbetreffend artikel voor bestemmings- en inrichtingsmogelijkheden. Voor perceel 144R is herbouwen, restaureren en verbouwen mogelijk, het volume dient steeds beperkt te blijven tot max. 1000 m³. Het bestaande en vergunde of vergund geachte aantal woningen mag niet verhoogd worden.	Dit gezien de zonevreemde ligging.
A. Inplanting van volumes Voor de inplanting van nieuwe gebouwen is de inplanting van de gebouwen in de onmiddellijk nabijheid richtinggevend. De achtergevel van de gelijkvloerse laag minstens 5,00 meter verwijderd van de achterkavelgrens, de achtergevel van de eerste verdieping is minstens 8,00 m verwijderd van de achterkavelgrens. De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers 20 meter. De maximale bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot 15 meter t.o.v. de voorgevel. Halfopen bebouwing paalt langs de ene zijde aan de zijkavelgrens met de koppelwoning, langs de andere zijde is een afstand van 3,00 m tot de zijkavelgrens te houden. Indien op een van de zijkavelgrenzen van een perceel reeds de wachtgevel van een woning	De bouwdiepte wordt gemeten loodrecht op de voorgevel.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
aanwezig is, dient daartegen gebouwd te worden. De zijgevels van open bebouwing staan op minstens 3.00 m van de zijkavelgrens tenzij de bestaande en vergunde of vergund geachte toestand hiervan afwijkt.	
B. Hoogte van gebouwen en aantal bouwlagen Voor het hoofdgebouw zijn twee bouwlagen toegelaten.	De hoogte van de bouwlagen en de bouwhoogte zijn bepaald in artikel 0.1.6.
C. Dakvorm en dakfunctie De dakvorm van de hoofdgebouwen is bepaald in de algemene voorschriften. Het dakvolume dient een visuele eenheid te vormen met het bouwvolume, en met de bouwvolumes in de omgeving. Daklichten zijn uit te werken als relevante uitbouwen of insnijdingen die deel uitmaken van het architecturale beeld. Daklichten zijn in omvang steeds ondergeschikt aan het dakvolume. Ramen, uitbouwen of insnijdingen in het dak zijn minstens 1,50 m verwijderd van de zijgevel, wachtgevel of zijperceelgrens. Ze zijn te situeren tot max. 3.00 m boven de kroonlijst. De som van de oppervlakte van alle dakvlakramen, dakuitbouwen of –insnijdingen mag maximum één vierde bedragen van het totale dakoppervlak. Dakvlakken zijn ofwel af te werken met rode of donkere niet-reflecterende materialen. De kleur van het gevelmateriaal kan doorgetrokken worden over het dakvlak. Technische voorzieningen kunnen afwijken van het maximaal toegelaten gabariet op voorwaarde dat de volumes niet opvallend zijn en geïntegreerd worden in het beeld van het bouwvolume. Het vormelijk integreren van zonnepanelen of -collectoren is toegelaten.	Voor de algemene voorschriften zie 0.1.7. Deze elementen zijn uit te voeren als een deel van het dakvlak, en dus met de nodige zorg als deel van het geheel aan te brengen. Dit slaat bijvoorbeeld op liftkokers, schoorstenen, ventilatievoorzieningen etc. Installaties i.v.m. zonne-energie zijn zo aan te brengen dat ze visueel een eenheid vormen met het dakvlak en dakvolume. Ofwel inwerken in het dakvlak ofwel op een relevante manier deel uitmaken van de volumewerking van het gebouw. Bij woningen met een plat dak mogen de installatie voor zonne-energie het peil van de dakrand niet overstijgen.
D. Materialen en kleuren van de gevelvlakken Materialen en kleuren zijn vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving.	Bij de aanvraag is de visuele kwaliteit van de aansluiting tot het bestaande en het nieuwe aan te tonen b.m.v. beeld simulatie aangevuld met een duidelijke omschrijving en beeld van te

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
E. Geveluitbouwen <u>A. Voor gevelvlakken die deels of geheel ingeplant zijn op de rooilijn:</u> - Maximum 0,60 m vooruitspringen op het gevelvlak, de uitbouw steeds kleiner dan de breedte van het voetpad verminderd met 0,50 m. - De onderzijde van de uitsprong minstens 2,20 m hoger dan het maaiveld of voetpad. - Minstens 0,60 m verwijderd van de zijkavelgrenzen <u>B. Voor alle andere gevelvlakken:</u> - Maximum 0,80 m vooruitspringen op het gevelvlak. - Minstens 0,60 m verwijderd van zijkavelgrenzen (schuine zichten). - Minstens 2,00 m verwijderd van de zijkavelgrenzen (rechte zichten).	gebruiken materialen.
3.2.2. Voorschriften inzake niet-bebouwde ruimte	
A. Tuinzone Het niet bebouwde deel van het perceel is in te richten en te gebruiken als tuin. Op elk perceel dat voor wonen ingezet wordt is een groene open ruimte te voorzien met een oppervlakte groter dan 50 m². Op perceel 144R is in de tuinzone geen enkele vorm van nieuwe vrijstaande bebouwing of inrichting toegestaan, bestaande en vergunde of vergund geachte constructies kunnen behouden blijven. Maximum één derde van de oppervlakte mag verhard worden of ingenomen zijn door kleine constructies en carports. Alle verhardingen zijn uit te voeren in waterdoorlatend materiaal. Bij de aanleg van een zwembad dient een afstand van 3,00 m ten opzichte van de perceelgrenzen gerespecteerd te worden. Indien het perceel langs de achterste perceelgrens aan de zone voor landbouw in valleigebied raakt dient men langs deze achtergrens een dichte en aaneengesloten streekeigen beplanting met hoog- en laagstammige bomen en struiken aan te planten en te onderhouden, zodanig dat een afdoend visueel scherm tussen de bebouwing en de open ruimte aanwezig is.	Open groene ruimte, aan te leggen als tuin. Constructies i.f.v. berging, garage, tuinhuis, serre, ruimte voor hobby of ontspanning of schuilhok voor kleine huisdieren, ... Onder punt D hierna zijn de voorschriften voor deze constructies opgesomd. Verharding in functie van opritten, tuinpaden, terrassen, pergola's, kinderspeeltuigen, vijvers, open zwembaden en andere tuinaccommodatie,...
B. Voortuin	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE

Is bestemd als groene open ruimte, aan te leggen met gazon, passende plantenbedden en laaggroeiende struiken.

In deze zone mogen geen bovengrondse constructies of hellingen gebouwd worden.

De verhardingen zijn te beperken tot maximum 50% van oppervlakte van de voortuin en mogen nooit meer dan 50 m² bedragen. Deze oppervlakte maakt deel uit van de maximale oppervlakte voor verhardingen en kleine constructies zoals hierboven reeds vermeld in A. Tuinzone.

De breedte van de inrit is maximum 4,00 m of hoogstens de breedte van de bestaande en vergunde garage(s).

Zaakgebonden publiciteit: er mag een dubbelzijdig vrijstaand reclamebord geplaatst worden met een maximale hoogte van 3,00 meter. Deze oppervlakte, bekomen door het product van de maximale hoogte (gemeten van op het maaiveld) met de maximale breedte, mag ten hoogste 4 m² bedragen. Het reclamebord mag slechts betrekking hebben op de activiteiten van het daar gevestigd bedrijf en moet gelegen zijn aan één van de zijde van de toegang tot het bedrijfsterrein.

De kleur en vormgeving van dit bord dienen ondergeschikt te zijn aan de omgeving.

Brievenbussen vallen niet onder deze bepaling.

C. Afsluitingen

Afsluitingen op de rooilijn hebben een hoogte van maximum 1,00 m indien ze de grens vormen tussen de voortuin en de straat. Ze bestaan uit levende streekeigen materialen, eventueel in combinatie met een draad en stijlen tot op dezelfde hoogte. Toegangshekken hebben dezelfde hoogte als de afsluiting.

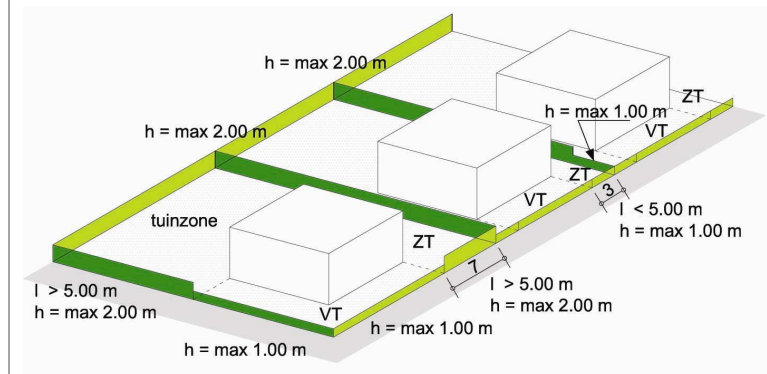
Afsluitingen van zijtuinen hebben een maximum hoogte van 2,00 m tenzij de lengte van het deel van de afsluiting op de rooilijn korter is dan 5,00 m. Dan is de hoogte van de afsluiting op de rooilijn en op de zijkavelgrens tot de voorgevel maximum 1,00 m.

Afsluitingen op zij- en achterkavelgrenzen hebben een hoogte van maximum 2,00 m.

Alle afsluitingen bestaan uit levend streekeigen materiaal eventueel in combinatie met een draad en stijlen tot op dezelfde hoogte.

Nieuwe afsluitingen bestaande uit metselwerk of gesloten (houten) panelen zijn niet toegelaten.

Op de gemeenschappelijke perceelgrens tussen twee percelen met gekoppelde bebouwing mag, aansluitend op de achtergevel, een volle wand gebouwd worden met een lengte van 4,00 m en een hoogte van maximum 2,00 m.



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
Vergunde afsluitingen die de toegestane hoogte overschrijden of qua materiaalgebruik afwijken kunnen behouden blijven.	
D. Kleine constructies Het plaatsen van kleine constructies en carports in de tuinzone is mogelijk onder volgende voorwaarden: - De totale oppervlakte van kleine constructies en carports is maximum 50 m² voor kavels kleiner dan 1000 m² en 100m² voor kavels groter dan 1000 m². - Vergunde of vergund geachte kleine constructies met een oppervlakte die groter is dan hiervoor vermeld kunnen behouden blijven, ze mogen evenwel niet uitgebreid worden. - Ze dienen gegroepeerd ingeplant te worden. - In de zijtuin (dit is tussen een kopgevel en de zijdelingse perceelsgrens) mag, naast het hoofdgebouw een carport gebouwd worden. - Indien op het naburige perceel reeds een bijgebouw, tuinhuis of carport aanwezig is op de gemeenschappelijke kavelgrens, dient hier verplicht tegen gebouwd te worden. - <u>Inplanting</u>: minimum 1.00 m van de zijkavelgrenzen of op de perceelsgrens mits gekoppelde uitvoering, gevelvlakken waarin glas aanwezig is dienen steeds met een afstand van minimum 1.90 m ingeplant te worden t.o.v. de perceelsgrens. - <u>Gabarit</u>: maximum één bouwlaag (dakvorm vrij). Maximale kroonlijsthoogte 2.50 m, maximale nokhoogte 3.25 m. Voor carports is de hoogte beperkt tot 2.50 m. - <u>Materiaalgebruik</u>: hetzelfde gevel- en dakmateriaal als het hoofdgebouw of houten gevelmateriaal. - Vergund geachte en vergunde bijgebouwen, tuinhuizen en carports kunnen verder behouden blijven. Deze constructies mogen niet gebouwd worden voor de voorbouwlijn of voorgevel van het hoofdgebouw.	
E. Parkeervoorzieningen Overdekte parkeerplaatsen (carports) zijn in een voortuin niet toegestaan, wel in het bebouwbare deel van het perceel. Ze kunnen in de tuinzone gesitueerd worden voor zover er geen gesloten zijwanden gebruikt worden. Als deel van de carport mag een gesloten volume met bruto oppervlakte van 12.00 m² voorzien worden voor het bergen van fietsen en tuingerief. Deze oppervlakte maakt deel uit van de maximum oppervlakte voor kleine constructies in de tuinzone. Deze constructies mogen geen nadelige gevolgen hebben voor de privacy of bezonning van aanpalende percelen.	De gemeentelijke reglementering is van toepassing. Zie ook de bepalingen over de omvang en inplanting van deze constructies onder D. hiervoor.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
Op elk perceel dienen zoveel parkeerplaatsen voorzien te worden als er voertuigen gebruikt worden door de bewoners.	Onder voertuigen zijn hier te begrijpen: auto's, fietsen, moto's ...
F. Ondergrondse constructies Één ondergrondse bouwlaag is toegestaan.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE

ARTIKEL 3A ZONE VOOR WONEN
Overdruk AMBACHTELIJKE BESTEMMING MOGELIJK


Categorie van gebiedsaanduiding : wonen

Onderstaande bepalingen zijn een aanvulling op de voorschriften van artikel 3.

3A.1. Bestemming

Naast het gebruik als tuin zijn volgende bestemmingen zijn toegelaten:
lokale ambachtelijke activiteiten en diensten met de er aan verbonden voorzieningen voor zover de ruimtelijke draagkracht van de woonomgeving niet wordt overschreden.

Opslagplaatsen en werkplaatsen i.f.v. de toegelaten bestemming zijn vergunbaar.
Voorzieningen die onmisbaar zijn in functie van de bedrijfsvoering zijn als nevenbestemming toegelaten.

Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen van beperkte schaal en omvang zijn eveneens toegestaan.

Per perceel dient een woning aanwezig te zijn.

Functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving, die dus voor abnormale hinder zorgen en de rust of het karakter van de woonomgeving kunnen aantasten, zijn niet toegelaten. Hieronder zijn te begrijpen: dansgelegenheden, nachtwinkel, een niet bemand verkooppunt met automaten, tankstations en seveso-bedrijven/activiteiten. In geen enkel geval mag de draagkracht van de omgeving dus overschreden worden.

Ontsluitingswegen, verhardingen, paden , groen- en parkeervoorzieningen zijn toegelaten.

Deze bestemming is van toepassing voor dieper gelegen delen van de zone voor wonen waarop voor ambachtelijk gebruik vergunde of vergund geachte constructies en activiteiten aanwezig zijn. De vergunde situatie op perceel 194M kan behouden blijven.

Hieronder zijn te begrijpen: tentoonstellingsruimte, voorzieningen in functie van de tewerkstelling van personeel (sociale voorzieningen, ehbo, personeelslokaal, ...) en milieutechnische voorzieningen.

De woning is gesitueerd langs de Spoorweglaan.

Elementen als het aantal te verwachten gebruikers, invloed op mobiliteit, relatie met de overige bestemmingen en inpassing in de omgeving bepalen het al dan niet passend zijn van bouwwerken en/of bestemmingen.

3A.2. Inrichting

Zie artikel 3.2.

3A.2.1. Voorschriften inzake bebouwing

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
Bestaande, vergunde of vergund geachte gebouwen en activiteiten kunnen behouden blijven. De omvang van de bebouwing mag uitbreiden tot maximum 80 % van de oppervlakte van het perceel dat gelegen is in zone 3A. Elke uitbreiding is compact en gegroepeerd met de bestaande bebouwing in te planten. Indien op het aanpalend perceel tot op de gemeenschappelijke perceelsgrens reeds bebouwing aanwezig is dient daarbij aansluitend gebouwd te worden. De ruimte van het perceel die niet ingenomen is door gebouwen of verhardingen is als tuin in te richten.	
A. Inplanting van volumes De bebouwing en harde voorzieningen zijn compact en gegroepeerd in te planten. Nieuwe bouwvolumes zijn minstens 3 meter verwijderd van aanpalende percelen die voor wonen of open ruimte bestemd zijn.	Nieuwe bouwvolumes zijn dus op minstens 3 meter in te planten van de grens met de zone voor wonen (Artikel 3).
B. Hoogte van gebouwen De hoogte van gebouwen is beperkt tot 7.00 meter.	
C. Dakvorm Hellende en platte daken zijn toegestaan. Dakvolumes dienen qua volume, kleur en materiaalgebruik één geheel te vormen met het onderstaande bouwvolume. Zichtbare dakvlakken zijn af te werken met donker grijze niet-reflecterende materialen, of met hetzelfde materiaal als de gevels. Het integreren van zonnepanelen of -collectoren is toegestaan.	Installaties i.v.m. zonne-energie zijn zo aan te brengen dat ze visueel een eenheid vormen met het dakvlak en dakvolume. Ofwel inwerken in het dakvlak ofwel op een relevante manier deel uitmaken van de volumewerking van het gebouw. Bij gebouwen met een plat dak mogen de installaties voor zonne-energie het peil van de dakrand niet overstijgen.
D. Materialen en kleuren van de gevelvlakken In aanvulling van wat bepaald is onder artikel 3 is van toepassing: Gezien deze gebouwen in een woonomgeving gesitueerd zijn dient bij verbouwing en nieuwbouw een beeldkwaliteit gerealiseerd te worden die de architectuur van	Bij de bouwaanvraag is de visuele kwaliteit van de aansluiting tot het bestaande en het nieuwe aan te tonen d.m.v. beeld

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
bedrijfsgebouwen overstijgt en aansluit bij het beeld van de wooncontext. Voor aaneengesloten gebouwen zijn de bestaande en vergunde constructies richtinggevend voor de aanpalende constructies.	simulatie aangevuld met een duidelijke omschrijving en beeld van te gebruiken materialen.
3A.2.2. Voorschriften inzake niet-bebouwde ruimte	
A. Tuinzone De bepalingen van artikel 3.2.2.A zijn van toepassing.	
B. Afsluitingen Afsluitingen op zij- en achterkavelgrenzen hebben een hoogte van maximum 2,00 m. Alle afsluitingen bestaan uit levend streekeigen materiaal eventueel in combinatie met een draad en stijlen tot op dezelfde hoogte. Nieuwe afsluitingen bestaande uit metselwerk of gesloten (houten) panelen zijn <u>niet</u> toegelaten. Reeds vergunde afsluitingen die de toegestane hoogte overschrijden of qua materiaalgebruik afwijken kunnen behouden blijven.	
C. Kleine constructies Het plaatsen van kleine constructies en carports is mogelijk onder volgende voorwaarden: - De totale oppervlakte van kleine constructies en carports is per perceel maximum 100 m². - Ze dienen gegroepeerd met de overige bebouwing ingeplant te worden. - Indien op het naburige perceel reeds een bijgebouw, tuinhuis of carport aanwezig is op de gemeenschappelijke kavelgrens, dient hier verplicht tegen gebouwd te worden. - <u>Inplanting</u>: minimum 1.00 m van de zijkavelgrenzen of op de perceelsgrens mits gekoppelde uitvoering, gevelvlakken waarin glas aanwezig is dienen steeds met een afstand van minimum 1.90 m ingeplant te worden t.o.v. de perceelsgrens. - <u>Gabariet</u>: maximum één bouwlaag (dakvorm vrij). Maximale kroonlijsthoogte 2.50 m, maximale nokhoogte 3.25 m. Voor carports is de hoogte beperkt tot 2.50 m. - <u>Materiaalgebruik</u>: hetzelfde gevel- en dakmateriaal als het hoofdgebouw of houten gevelmateriaal. - Vergund geachte en vergunde bijgebouwen, tuinhuizen en carports kunnen behouden blijven.	Constructies i.f.v.: berging, garage, tuinhuis, serre, ruimte voor hobby of ontspanning of schuilhok voor kleine huisdieren, ...
D. Parkeervoorzieningen Er dienen zoveel parkeerplaatsen voorzien te worden als er voertuigen gebruikt worden voor	De gemeentelijke reglementering is van toepassing.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
de ambachtelijke activiteit en het wonen. Overdekte parkeerplaatsen (carports) zijn in het bebouwbare deel van de zone toegestaan. Deze constructies mogen geen nadelige gevolgen hebben voor de privacy of bezonning van aanpalende percelen.	
E. Ondergrondse constructies Één ondergrondse bouwlaag is toegestaan.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE

ARTIKEL 4 ZONE VOOR WOON-INBREIDING	
Categorie van gebiedsaanduiding: wonen	
4.1. Bestemming	
De zone is bestemd voor wonen. Meergezinswoningen, schakelwoningen en aaneengesloten woningen zijn toegelaten.	Om een voldoende woondichtheid te bekomen wordt de bouwtypologie van vrijstaande woningen in deze zone niet aangehouden. Compacte woonvormen worden niet alleen mogelijk gemaakt, ze worden gestimuleerd. Een <i>schakelwoning</i> is een zelfstandige woning die onderdeel is van een gebouw dat bestaat uit twee of meer met elkaar verweven zelfstandige woningen, waarbij elke zelfstandige woning minstens gedeeltelijk op de begane grond is gebouwd, en waarbij de hoofdtoegang van elke zelfstandige woning rechtstreeks uitkomt op de openbare weg of op een oprit naar een openbare weg. Onder <i>aaneengesloten woningen</i> worden gekoppelde gesloten en halfopen bouwtypes begrepen.
In combinatie met het wonen, dat in elk pand aanwezig dient te zijn, is als bestemming eveneens toegelaten: kantoor, dienst of vrij beroep. Deze bestemming is op het gelijkvloers te situeren en de oppervlakte is kleiner dan de oppervlakte die in het pand voor wonen bestemd is.	
De bestaande, vergunde of vergund geachte gebouwen, inrichtingen en/of bestemmingen kunnen steeds gerestaureerd, verbouwd, uitgebreid of herbouwd worden.	De ambachtelijke bestemming kan, voor zover ze vergund of vergund geacht is, behouden blijven. Het is echter een doelstelling van het RUP om in deze zone een nieuw woongebied tot ontwikkeling te laten komen. De locatie is immers de 'poort' tot de kern van de gemeente. Bestaande en vergunde woningen kunnen behouden blijven.
Andere vergunde of vergund geachte activiteiten dan wonen – zo ondermeer handel en ambacht – dienen verenigbaar te zijn met de aanpalende woonomgeving. Deze activiteiten mogen geen abnormale hinder of risico's met zich meebrengen, seveso-bedrijven zijn uitgesloten.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
Ambachtelijke activiteiten zijn beperkt tot niet-vergunningsplichtige activiteiten, enkel klasse 3 of niet-ingedeelde activiteiten zijn dus toegestaan. Functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving zijn niet toegelaten. De ruimtelijke draagkracht mag niet overschreden worden. De aanleg van nieuwe ontsluitingswegen is toegestaan – zie verder. Tevens kunnen private of publieke paden, verhardingen, groen- en parkeervoorzieningen aangelegd worden.	Handhaving zal van toepassing zijn voor niet vergunde activiteiten. Hieronder zijn te begrijpen: dansgelegenheden, nachtwinkels, een niet bemand verkooppunt met automaten, tankstations, nieuwe ambachtelijke bedrijven en grootschalige detailhandel Elementen als het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers, invloed op mobiliteit, relatie met de overige bestemmingen en inpassing in de omgeving bepalen het al dan niet passend zijn van bouwwerken en/of bestemmingen.
4.2. Inrichting	
De bebouwing is voor wat betreft het beeld, de functionaliteit en de bereikbaarheid te realiseren in aansluiting met het bestaande weefsel en de toegelaten bebouwingsmogelijkheden. De open ruimte is bestemd voor gedeeld gebruik, ze is open, groen en gericht op de bewoners. Deze ruimte staat garant voor een kwalitatieve woonomgeving.	De omgeving geeft de mogelijkheid om op de hoek van de Posterijlaan met de Spoorweglaan een woonvolume met een grotere bouwhoogte als herkenningspunt te ontwikkelen. De schaal van de bebouwing dient verenigbaar te zijn met de context. De zone is in te vullen met compacte woongebouwen.
Iedere omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning die betrekking heeft op nieuwbouw of herbouw en die een belangrijk impact heeft op de totaliteit van de zone moet beoordeeld worden rekening houdend met een kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van de zone en de ruime omgeving en zal getoetst worden aan volgende afwegingscriteria: - de ordening van de zone uitgaande van de functies, de inplanting en de hoogte van de gebouwen; - de woonkwaliteit uitgaande van de lichtinval, de privacy, de ontsluiting, het uitzicht en de buitenruimte – elke niet grondgebonden woning dient te beschikken over een buitenruimte van min. 10 m²; - de interne ontsluitingen en de kwaliteit van de ruimte voor (binnen)circulatie; - de mobiliteit en de parkeervoorzieningen; - de inrichting van de open ruimte, de onbebouwde en verharde gedeelten, de groen ruimten en de omgevingsaanleg; - de eventuele fasering van de ontwikkeling - het beheer van de waterhuishouding en de natuuraspecten.	
Bij iedere vergunningsaanvraag dient een inrichtingsstudie gevoegd te worden voor de volledige oppervlakte van de zone. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de	Deze studie geeft dus alle informatie over ondermeer de schaal, de morfologie en inpassing van de bebouwing in de

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie geeft aan op welke wijze een project in overeenstemming is met de omgeving en met stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.	omgeving, de (interne) ontsluiting, de wijze waarop voldaan wordt aan de woonkwaliteit, de parkeeroplossing, de manier waarop het project zich verhoudt t.o.v. de omgeving, de eventuele fasering en de inrichting van de open ruimte.
De zone kan in verschillende fases ontwikkeld worden. De bestaande eigendommen kunnen geheel of gedeeltelijk, al dan niet gefaseerd, betrokken worden. Er is rekening mee te houden dat – op lange termijn – een bestemmingswijziging voor de percelen 144 R en T niet uit te sluiten is en dat deze percelen dan bij deze zone kunnen gevoegd worden.	Er is dus rekening te houden met de bestaande en toekomstige bebouwings- en ontsluitingsmogelijkheden. Bouwinitiatieven die voor de korte termijn gepland worden mogen de toekomstige ontwikkelingen niet hypothekeken.
4.3. Voorschriften voor bebouwing	
A. Inplanting van volumes	
	Aangezien de ontwikkeling van de zone een zekere duurtijd zou kunnen kennen is er gekozen voor een zekere flexibiliteit in de voorschriften. Een diversiteit aan ontwikkelingsmogelijkheden worden hiermee open gehouden. Elke aanvraag voor ontwikkeling is te toetsen aan de afwegingscriteria opgesomd onder 4.2 en de voorwaarden die onder 4.3 opgelegd worden.
Aansluitend met de typologie van de woningen die in zone 3 en langs de Spoorweglaan gelegen zijn kunnen binnen de zone maximum 10 bijkomende gekoppelde woningen ingeplant worden. De oppervlakte van de loten is maximum 250 m². Woningen langs de Spoorweglaan hebben een voortuin van min. 5 meter. De achterkavelgrens van alle loten ligt minstens 8 meter van de achtergevel. De bouwdiepte is beperkt tot 15 meter.	De inplanting van deze woningen kan gedeeltelijk langs de Spoorweglaan en gedeeltelijk in de nabijheid van de achteruit liggende groep woningen gesitueerd zijn.
Volumes met meer dan twee bouwlagen zijn compact en ruimte-efficiënt in te planten. Ze zijn ten opzichte van de rooilijnen, tegenover de grens met de zone voor landbouw in valleigebied en tegenover percelen waarop eengezinswoningen aanwezig zijn in te planten met een afstand die gelijk of groter is dan de hoogte van de geplande bebouwing.	
B. Terreinbezetting	
De gebouwen en verkeersontsluitingen zijn compact in te planten. Een maximum aan aaneengesloten groene ruimte is na te streven. Een groene ruimte beslaat minstens 40 % van de grondoppervlakte waarvoor een aanvraag ingediend wordt.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
C. Aantal bouwlagen	
Het <i>minimum</i> aantal bouwlagen is twee, het <i>maximum</i> aantal bouwlagen is vier. Voor gekoppelde woningen is het aantal verdiepingen beperkt tot twee. Voor gebouwen met meer dan twee bouwlagen zijn dakvolumes alleen toegestaan voor technische installaties. Voor gebouwen met één of twee bouwlagen zijn hellende dakvolumes of platte daken toegestaan conform de algemene bepalingen. Installaties voor het capteren van zonne-energie zijn onder het niveau van de dakrand te plaatsen.	Volumes voor bijvoorbeeld liftcabines kunnen boven de derde of vierde bouwlaag voorzien worden, de vormgeving en de materialen vormen een eenheid met het volledige bouwvolume. De omvang is te beperken tot het vereiste minimum.
D. Bruto vloeroppervlakte	
De totale bruto vloeroppervlakte voor gestapelde en geschakelde woningen is begrensd tot 55 % van de grondoppervlakte waarvoor een aanvraag ingediend wordt.	Onder <i>bruto vloeroppervlakte</i> is te begrijpen: de som van de oppervlaktes van de bouwlagen, inclusief de dikte van binnen- en buitenmuren, van de verschillende bovengrondse bouwlagen. Terrassen, balkons en andere toegankelijke buitenruimten zijn niet begrepen in de bruto vloeroppervlakte.
E. Parkeren	
Voor gestapelde of geschakelde wooneenheden is minstens anderhalve private parkeerplaats of garage te voorzien per wooneenheid. Voor rij- of gekoppelde woningen is op het eigen perceel voldoende ruimte te voorzien voor alle voertuigen van de bewoners. Voor gestapelde of geschakelde wooneenheden zijn de parkeervoorzieningen ondergronds te situeren. Het impact van toegangswegen en -hellingen is strikt te beperken. Het aantal ondergrondse bouwlagen is beperkt tot één. Binnen de zone is 0.5 publieke parkeerplaats per bijkomende woning of wooneenheid te voorzien. Er zijn beschutte en vlot toegankelijke fietsenstalplaatsen te voorzien, deze voorziening biedt ruimte voor minstens één fiets per bewoner.	
F. Aanleg open ruimte	
Het gebruik van de groene ruimte komt toe aan de bewoners, het is een wezenlijk deel van de woonkwaliteit.	Vertuining van de open ruimte is te voorkomen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
De aanplantingen in deze ruimte zijn streekeigen, passend bij het wonen en de ruime context. Wandelpaden, aan te leggen in waterdoorlatend materiaal, de normale uitrustingen van een tuin zijn toegestaan. Bij de grondgebonden woningen van gebouwen met geschakelde of gestapelde woningen kan een private buitenruimte voorzien worden. Bovengrondse constructies zijn in deze tuinen niet toegelaten. Als afsluiting is een haag met een hoogte van 1 meter toegestaan. Het plantmateriaal van deze haag is hetzelfde voor alle tuinen.	
G. Nieuwe ontsluitingen	
Nieuwe wegen voor ontsluiting van de zone zijn mogelijk, ze sluiten aan op de Spoorweglaan. De bepalingen van artikel 1 Zone voor openbare wegen en parkeervoorzieningen zijn van toepassing. Alleen de percelen die bij de vaststelling van het plan ontsloten zijn bij middel van de weg gelegen tussen 180S en 150A2 kunnen hierlangs ontsloten blijven. Alle overige percelen zijn via een nieuwe ontsluitingsweg aan te takken op de Spoorweglaan. De percelen 144R en 144T zijn te ontsluiten bij middel van een bestaande of aan te leggen weg die minstens voldoet aan dezelfde mogelijkheden als op het moment van de definitieve vaststelling van het RUP .	Deze bepaling is ingegeven door de zeer beperkte breedte van deze ontsluitingsweg.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE

ARTIKEL 5 ZONE VOOR AMBACHT, nabestemming WONEN

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

**5.1. Bestemming**

Deze zone is bestemd voor handel, lokale ambachtelijke activiteiten, diensten, kantoren, opslag en/of toonzalen.
Voorzieningen die onmisbaar zijn in functie van de bedrijfsvoering zijn als nevenbestemming toegelaten.

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet overschreden worden.
Functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving, die dus voor abnormale hinder zorgen en de rust of het karakter van de woonomgeving kunnen aantasten, zijn dus niet toegelaten. Hieronder zijn te begrijpen: dansgelegenheden, nachtwinkel, een niet bemand verkooppunt met automaten, tankstations en seveso-bedrijven/activiteiten.

De bestaande, vergunde of vergund geachte gebouwen, inrichtingen en/of bestemmingen kunnen steeds gerestaureerd, verbouwd of herbouwd worden.

Na het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten kan de zone overgaan naar een woonbestemming. De nabestemming gaat ten laatste 10 jaar na het vaststellen van dit plan in.

Ontsluitingswegen, verhardingen, paden, groen- en parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

Hieronder zijn ondermeer te begrijpen: tentoonstellingsruimte, voorzieningen in functie van de tewerkstelling van personeel (sociale voorzieningen, ehbo, personeelslokalen,) milieutechnische voorzieningen.

De ambachtelijke bestemming kan, voor zover ze vergund of geacht is, behouden blijven. Het RUP geeft eveneens de mogelijkheid tot herbestemming.

5.2. Inrichting

Bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning is een inrichtingsstudie toe te voegen waarop de beoogde inrichting en aanleg (bouwvolumes, inrichting van de open ruimte, beplantingen, verhardingen, voorzieningen voor parkeren, afsluitingen, verlichting en alle verdere aanverwante elementen) van de volledige zone voorgesteld wordt. Het gebruik en de inrichting van de aanpalende percelen is weer te geven tot op een afstand van 10 m van de perceelgrens.

Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie geeft aan

Zijn zeker voor te stellen in de inrichtingsstudie:

- maatregelen ivm waterbeheersing;
- verwevenheid van de beoogde inrichting met de omgeving (volumes, materialen, vormgeving, open ruimte, etc.);
- inrichting van de volledige open ruimte met aanduiding van alle harde en groene voorzieningen; dit met inbegrip van de voorzieningen in verband met parkeren van alle voertuigen ifv. de toegelaten bestemming;

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
op welke wijze het project in overeenstemming is met het RUP.	- voorzieningen in verband met het stapelen van goederen en materialen.
5.2.2. Voorschriften inzake bebouwing	
De terreinbezetting door bestaande en vergunde of vergund geachte gebouwen en verhardingen kan in de toekomst slechts toenemen met maximum 5 % in functie van een ambachtelijke bestemming.	
Bij het realiseren van de na-bestemming wonen zijn onderstaande voorschriften van toepassing.	
De densiteit van bebouwing is voor deze strook minstens 15 woningen per hectare.	
A. Inplanting van hoofdgebouwen De achtergevel van het gelijkvloers is minstens 5.00 m. verwijderd van de achterkavelgrens, de achtergevel van de verdieping is minstens 8.00 m. verwijderd van de achterkavelgrens.	
B. Omvang van de bouwvolumes, aantal bouwlagen en gabariet De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers is 20.00 m., op de verdieping is dit 15.00 m. De voorgevel mag op de rooilijn gesitueerd worden. Hoofdgebouwen hebben maximum twee bouwlagen .	
C. Dakvorm en dakfunctie De bepalingen van de algemene voorschriften zijn van toepassing. Hellende en platte daken zijn toegestaan. Het dakvolume dient een visuele eenheid te vormen met het bouwvolume, en met de bouwvolumes in de omgeving. Daklichten in hellende dakvlakken zijn uit te werken als relevante uitbouwen of insnijdingen die deel uitmaken van het architecturale beeld. Daklichten zijn in omvang steeds ondergeschikt aan het dakvolume. Ramen, uitbouwen of insnijdingen in het dak zijn minstens 1.50 m verwijderd van de zijgevel, wachtgevel of zijperceelgrens. Ze zijn te situeren tot maximum 3.00 m boven de kroonlijst. De som van de oppervlakte van alle dakvlakramen, dakuitbouwen of -insnijdingen mag maximum één vierde bedragen van de totale oppervlakte van het dak.	Algemene voorschriften i.v.m. daken zijn terug te vinden in Artikel 0.1.7.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
Hellende dakvlakken zijn af te werken met donker grijze niet-reflecterende materialen, ofwel in overeenstemming met het materiaal gebruikt voor de gevels. Technische voorzieningen (bijvoorbeeld liftkoker, schoorstenen, ...) kunnen afwijken van het maximaal toegelaten gabarit op voorwaarde dat de volumes niet opvallend zijn en geïntegreerd worden in het beeld van het bouwvolumes. Het vormelijk integreren van zonnepanelen of -collectoren is toegelaten.	Installaties i.v.m. zonne-energie zijn zo aan te brengen dat ze visueel een eenheid vormen met het dakvlak en dakvolume. Ofwel inwerken in het dakvlak ofwel op een relevante manier deel uitmaken van de volumewerking van het gebouw. Bij bouwvolumes met een plat dak mogen de installaties voor zonne-energie het peil van de dakrand niet overstijgen.
D. Materialen en kleuren van de gevelvlakken Materialen en kleuren zijn vrij te kiezen, voor zover ze duurzaam en verenigbaar zijn met de omgeving. Van toepassing voor gebouwen met een ambachtelijke bestemming: gezien deze gebouwen in een woonomgeving gesitueerd zijn dienen bij verbouwing en nieuwbouw een beeldkwaliteit gerealiseerd te worden die de architectuur van bedrijfsgebouwen overstijgt en aansluit bij het beeld van de wooncontext.	Bij de bouwaanvraag is de visuele kwaliteit van de aansluiting tot het bestaande en het nieuwe aan te tonen d.m.v. beeld en/of volume simulatie aangevuld met een duidelijke omschrijving en beeld van te gebruiken materialen.
5.2.3. Voorschriften inzake niet-bebouwde ruimte	
A. Tuinzone Het niet bebouwde of verharde deel van het perceel is in te richten en gebruiken als tuin. Op elk perceel dat voor wonen ingezet wordt is een groene open ruimte te voorzien met een oppervlakte groter dan 50 m². Maximum één derde van de oppervlakte mag verhard worden of ingenomen zijn door kleine constructies of carport. Alle verhardingen zijn uit te voeren in waterdoorlatend materiaal.	
B. Voortuin Is bestemd als groene open ruimte, aan te leggen met gazon, passende plantenbedden en laaggroeiende struiken. In deze zone mogen geen nieuwe bovengrondse constructies gebouwd worden. Hellingen naar ondergrondse ruimtes mogen niet in de voortuinzone gerealiseerd worden. De verhardingen zijn te beperken tot maximum 50% van oppervlakte van de voortuin, dit mag nooit meer dan 50 m² zijn.	
C. Afsluitingen Afsluitingen op de rooijlijn hebben een hoogte van maximum 1,00 m indien ze de grens vormen	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
tussen de voortuin en de straat. Afsluitingen op zij- en achterkavelgrenzen hebben een hoogte van maximum 2.00 m. Alle afsluitingen bestaan uit levend streekeigen materiaal eventueel in combinatie met een draad en stijlen tot op dezelfde hoogte. Toegangshekken hebben dezelfde hoogte als de afsluiting. Afsluitingen bestaande uit metselwerk of gesloten (houten) panelen zijn <u>niet</u> toegelaten. Op de gemeenschappelijke perceelgrens tussen twee percelen met gekoppelde bebouwing mag, aansluitend op de achtergevel, een volle wand gebouwd worden met een lengte van 4.00 m. en een hoogte van 2.00m.	
D. Bijgebouwen - tuinhuisen - carports De bepalingen die van toepassing zijn voor de "Zone voor Wonen" zijn van toepassing (artikel 3).	Deze constructies mogen niet gebouwd worden voor de voorgevel van het hoofdgebouw.
E. Parkeervoorzieningen Binnen de zone zijn alle parkeerplaatsen en fietsenstallingen voor bezoekers, personeel en bedrijfswagens te voorzien. Parkeerplaatsen kunnen gerealiseerd worden in open lucht, overdekt, ingebouwd of ondergronds. Na het activeren van de woonbestemming is van toepassing: Voor gestapelde of geschakelde wooneenheden is binnen de zone minstens anderhalve private parkeerplaats of garage te voorzien per wooneenheid. Voor rij- of gekoppelde woningen is op het eigen perceel voldoende ruimte te voorzien voor alle voertuigen van de bewoners. Voor gestapelde of geschakelde wooneenheden zijn de parkeervoorzieningen ondergronds te situeren. Het impact van toegangswegen en -hellingen is strikt te beperken. Voor bezoekers is binnen de zone 1 parkeergelegenheid per 2 woningen te voorzien.	De gemeentelijke reglementering is van toepassing. Onder voertuigen is hier te begrijpen: auto's, fietsen, moto's ...
F. Ondergrondse constructies Één ondergrondse bouwlaag is toegestaan.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE

ARTIKEL 6 ZONE VOOR AMBACHT EN KLEINBEDRIJF

Categorie van gebiedsaanduiding 'Bedrijvigheid'

6.1

6.2

Bestemming - Algemeen

(van toepassing voor zone 6.1 en 6.2)

Specifieke bepalingen zijn opgenomen onder 6.1 en 6.2 hieronder.

De bestaande activiteiten kunnen behouden blijven en in beperkte mate uitbreiden voor zover ze niet storend zijn voor de omgeving. Nieuwe bedrijfsactiviteiten mogen qua milieuhinder geen grotere impact hebben dan de bestaande.

De ruimtelijke en functionele integratie van het bedrijf in de omgeving is te optimaliseren naar aanleiding van het realiseren van werken.

Ontsluitingen, verhardingen, paden, groen- en parkeervoorzieningen zijn toegelaten.

Het realiseren van een bedrijfswoning is niet toegestaan.

Functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving, die dus voor abnormale hinder zorgen en de rust of het karakter van de woonomgeving kunnen aantasten zijn dus niet toegelaten. Hieronder zijn te begrijpen: dansgelegenheden, nachtwinkel, een niet bemand verkooppunt met automaten, tankstations en seveso-bedrijven of activiteiten.

Dit is in uitvoering van de bepalingen van het GRS.

Bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning is een inrichtingsstudie toe te voegen waarop de beoogde inrichting en aanleg (bouwvolumes, inrichting van de open ruimte, beplantingen, verhardingen, voorzieningen voor parkeren, afsluitingen, verlichting en alle verdere aanverwante elementen) van de volledige zone voorgesteld wordt. Het gebruik en de inrichting van de aanpalende percelen is weer te geven tot op een afstand van 10 m van de perceelgrens.

Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. De inrichtingsstudie geeft aan

Zijn zeker voor te stellen in de inrichtingsstudie:

- maatregelen i.v.m. waterbeheersing;
- verwevenheid van de beoogde inrichting met de omgeving (volumes, materialen, vormgeving, open ruimte, etc.);
- inrichting van de volledige open ruimte met aanduiding van alle harde en groene voorzieningen; dit met inbegrip van de voorzieningen in verband met parkeren van alle voertuigen i.f.v. de toegelaten bestemming;

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
op welke wijze het project in overeenstemming is met het RUP.	- voorzieningen in verband met het stapelen van goederen en materialen.
BESTEMMINGSZONE 6.1 ZONE VOOR AMBACHT EN KLEINBEDRIJF - VRIJ VAN BEBOUWING	6.1
6.1.1 Bestemming Deze zone is bestemd voor : - berg- en stapelplaatsen in open lucht voor zover deze functies verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving, - opslagplaatsen van goederen met uitsluiting van afvalproducten van schadelijke aard; alle afval dient steeds in gesloten (bouw)volumes gestockeerd te worden - ontsluitings- en brandwegen, laad- en loskades, parkeerplaatsen voor personeel, leveranciers en bezoekers, fietsenstallingen, ... in functie van de bedrijfsactiviteit - voorzieningen voor de buffering en infiltratie van water	
6.1.2 Inrichting	
Bij de aanleg van de open ruimte dient de nadruk te liggen op een zo goed mogelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen en het bedrijfsterrein in de omgeving.	
Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) worden in deze bestemmingszone toegelaten, mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.	
A. Verhardingen	
Verhardingen zijn te beperken tot het noodzakelijk minimum.	Verhardingen mogen gebruikt worden voor het stapelen en stockeren in open lucht, ontsluitings- en brandwegen, laad- en loskades, parkeerplaatsen i.f.v. de bedrijfsactiviteiten, fietsenstallingen en vergelijkbare voorzieningen.
Alle nieuwe verhardingen worden uitgevoerd met waterdoorlatende materialen. Enkel indien omwille van de stabiliteit van het wegdek of om de infiltratie van verontreiniging in de bodem te voorkomen kan een niet doorlatende monolietverharding toegestaan worden.	
Alle hemelwater wordt op een correcte wijze gefilterd, gebufferd of geïnfiltreerd op het eigen	Zie ook artikel 0.1.9.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
terrein; of wordt (vertraagd) afgevoerd.	
In functie van de inrichting van het bedrijfsterrein mag het bodempeil gewijzigd worden, het nieuwe peil dient steeds aan te sluiten bij het peil van omgevende terreinen, percelen, wegen of vergunde bouwwerken.	
B. Stapelen en stockeren van goederen en/of materiaal	
Stapelen in open lucht is slechts toegelaten als dit verantwoord en noodzakelijk is in functie van het product. De hoogte van de stapeling in open lucht is beperkt tot 4,00 m.	
Stapelen of stockeren in open lucht en de aanleg van parkeervoorzieningen mogen de interne circulatie niet in het gedrang brengen. Silo's moeten gegroepeerd worden met het hoofdgebouw.	
Lichtmasten zijn in hoogte te beperken tot maximaal 7,00 m. De lichtbundel dient volledig gericht te zijn op het eigen terrein. Verlichtingstoestellen zijn zo te kiezen en te plaatsen dat elke lichtvervuiling voorkomen wordt.	
C. Kleine bouwwerken	
In deze niet-bebouwbare zone zijn alleen volgende kleine bouwwerken toegelaten: - bouwwerken voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut: deze bouwwerken hebben een maximale oppervlakte van 30 m² en een maximale hoogte van 3,00 m, tenzij aangetoond wordt dat een groter volume noodzakelijk is. Deze gebouwen zijn in te passen in de omgeving, zowel voor wat betreft de functionaliteit als het beeld. - luifels in functie van de bedrijfsactiviteiten: deze mogen in totaal maximaal 25 m² bodemoppervlak innemen.	Hier worden cabines voor publieke nutsvoorzieningen bedoeld. Hiermee is bvb. een overdekte fietsenstalling of beschutting voor een servicepomp bedoeld.
D. Afsluitingen	
Afsluitingen zijn in te planten op de perceelsgrenzen. Alleen levende hagen, al dan niet in combinatie met een geplastificeerde draadafsluiting en paaltjes, zijn toegestaan. De maximale hoogte is 2,10 m. Het plaatsen van <u>niet</u> doorzichtige afsluitingen (geweven, gevlochten materialen, of in plaatmateriaal van o.a. hout, beton, ...) is niet toegestaan.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE

BESTEMMINGSZONE 6.2 ZONE VOOR AMBACHT EN KLEINBEDRIJF - GESLOTEN BOUWVOLUMES	6.2
6.2.1 Bestemming	
Deze zone is bestemd voor : - werk-, berg- en stapelplaatsen, met bijhorende voorzieningen in functie van de bedrijfsactiviteit, voor zover deze functies verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving – seveso-bedrijven zijn niet toegelaten; - voorzieningen die onmisbaar zijn voor de bedrijfsvoering zijn als nevenbestemming toegelaten. Hiermee worden bedoeld: milieutechnische voorzieningen, ruimte voor personeel, ruimte voor burelen of kantoren volgens de behoefte van het bedrijf en in relatie tot de bedrijfsactiviteiten op deze locatie - een toonzaal met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m² kan voorzien worden voor zover de geëxposeerde en/of te koop aangeboden goederen rechtstreeks verbonden zijn aan de hoofdactiviteit van het bedrijf; louter commerciële activiteiten (zoals ze voorkomen in winkels en handelszaken) zijn niet toegelaten;	
6.2.2 Inrichting	
Voor het niet bebouwde deel van deze zone is wat bepaald is onder 6.1 van toepassing, zie: A. Verhardingen B. Stapelen en stockeren van goederen en/of materiaal C. Kleine bouwwerken D. Afsluitingen	
6.2.3. Voorschriften inzake bebouwing	
Alle (nieuwe) gebouwen moeten ingeplant worden binnen deze zone. Alle gebouwde elementen dienen gegroepeerd ingeplant te worden.	
Alle gebouwde elementen dienen als zelfstandig gegeven en als element van de omgeving één architecturaal geheel te vormen dat het beeld van traditionele industriebouw overstijgt, ze zijn immers hier aanwezig in een woonomgeving. Na verbouwings- of uitbreidingswerken dient het bouwvolume één geheel te vormen dat past binnen woonomgeving.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
A. Omvang van de bouwvolumes, aantal bouwlagen en gabariet De bestaande en vergunde of vergund geachte bebouwing en verhardingen kunnen behouden blijven. In geval van nieuwbouw of verbouwing is van toepassing: - de bouwvolumes worden daar waar ze aan zones voor wonen palen afgebouwd naar het gabariet van de woonvolumes; - het maximum aantal bouwlagen is twee;	
B. Dakvorm en dakfunctie De dakvorm is vrij. De kroonlijst- of dakrandhoogte is maximum 7.50 m. de nokhoogte voor hellende daken is maximum 11.00 m., dakhellingen tot 45° zijn toegelaten. Het dakvolume dient een visuele eenheid te vormen met het bouwvolume en met de bouwvolumes in de omgeving. Zichtbare dakvlakken zijn af te werken met niet reflecterende donker grijze materialen, ofwel gekozen in overeenstemming met het gevelmateriaal. Technische voorzieningen (bijvoorbeeld liftkoker, schoorstenen, ...) kunnen afwijken van het maximaal toegelaten gabariet op voorwaarde dat de volumes niet opvallend zijn en geïntegreerd worden in het beeld van het bouwvolume. Het integreren van zonnepanelen of -collectoren is toegelaten.	Algemene voorschriften i.v.m. daken zijn terug te vinden in Artikel 0.1.7. Installaties i.v.m. zonne-energie zijn zo aan te brengen dat ze visueel een eenheid vormen met het dakvlak en dakvolume. Ofwel inwerken in het dakvlak ofwel op een relevante manier deel uitmaken van de volumewerking van het gebouw. Bij gebouwen met een plat dak mag de installatie voor zonne-energie het peil van de dakrand niet overstijgen.
C. Materialen en kleuren van de gevelvlakken Materialen en kleuren zijn vrij te kiezen, voor zover ze duurzaam en verenigbaar zijn met de omgeving. Gezien deze gebouwen in een woonomgeving gesitueerd zijn is bij verbouwing en nieuwbouw een beeldkwaliteit te realiseren die de architectuur van bedrijfsgebouwen overstijgt en aansluit bij het beeld van de woonomgeving en de agrarische context. Om dit te bereiken zullen eenvoudige bouwvolumes gerealiseerd worden, het gevelmateriaal is qua kleur en textuur aangepast aan de context. Het aantal materialen en kleuren is te beperken, detailleringen van de gevels (regenwaterafvoeren, goten, ramen, poorten, panelen, etc.) moeten dezelfde kleur hebben dan het vlak waarin of waarvoor ze zich bevinden. Silo's en wanden rond bergplaatsen zijn uit te voeren in materialen en kleuren die overeenstemmen met de overige bouwvolumes en maximaal geïntegreerd zijn in de omgeving (landschap en woonstraat).	Bij de bouwaanvraag is de visuele kwaliteit van de aansluiting tot het bestaande en het nieuwe aan te tonen b.m.v. beeld en/of volume simulatie aangevuld met een duidelijke omschrijving en beeld van te gebruiken materialen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
ARTIKEL 7.1 BUFFERZONE / woonzone Categorie van gebiedsaanduiding : WONEN	7.1
7.1. Bestemming De zone is aan te leggen als een beschermende en visueel isolerende groenzone met een dichte (niet doorzichtige) aanplanting. Ze bestaat uit streekeigen struiken, hoog- en laagstammen de soorten en de plantwijze zijn landschapseigen. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. In deze zone is de aanleg van buffer- en infiltratievoorzieningen van hemelwater <u>niet</u> toegestaan. Elke bufferzone is aan te leggen samen met de werken die uitgevoerd zullen worden na het verkrijgen van de eerstvolgende omgevingsvergunning.	
7.2. Inrichting In deze zone is elke vorm van bebouwing, nieuwe verhardingen of van stapelen in open lucht uitgesloten. Als erfafsluiting zijn alleen hagen met een hoogte van maximum 2.00 m toegelaten, eventueel gesteund door een draad tot op dezelfde hoogte. Blinde wanden zijn niet toegelaten.	
ARTIKEL 7.2 BUFFERZONE / ambacht en bedrijvigheid Categorie van gebiedsaanduiding : AMBACHT EN BEDRIJVGHEID De bepalingen voor wat betreft de bestemming en de inrichting van artikel 7.1 zijn van toepassing.	7.2

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
ARTIKEL 7.3 BUFFERZONE / lijninfrastructuur Categorie van gebiedsaanduiding : LIJNINFRASTRUCTUUR De bepalingen voor wat betreft de bestemming en de inrichting van artikel 7.1 zijn van toepassing. Ondergrondse nutsleidingen zijn toegestaan. .	
ARTIKEL 8 ZONE VOOR LANDBOUW IN VALLEIGEBIED Categorie van gebiedsaanduiding : AGRARISCH 8.1. Bestemming Deze zone is bestemd voor de landbouw. Werken en handelingen in functie van de agrarische bestemming mogen uitgevoerd worden voor zover ze het specifiek milieu van planten en dieren en de landschappelijke waarde niet schaden. Werken en handelingen in functie van waterbeheersing zijn toegestaan, de zone maakt deel uit van een vallei die cruciaal is voor de beheersing van de overstromingsgevoeligheid in een groter gebied. In functie van het gebruik en de inrichting van de zone kan een wandel –en fietspad aangelegd worden. Dit pad, samen met de erbij horende uitrustingen, mag de eigenheid van het gebied niet verstoren. Enkel passieve recreatie is toegelaten. Er kunnen ondergrondse nutsleidingen aangelegd worden. Eventuele bovengrondse voorzieningen van deze nutsleidingen dienen in omvang beperkt te worden en zijn te integreren in groenaanleg. 8.2. Inrichting Alleen draadafsluitingen zijn toegelaten.	 In deze zone kan een ondergrondse collector uitgevoerd worden.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE
In deze zone is elke vorm van bovengrondse bebouwing uitgesloten tenzij deze onmisbaar is voor het agrarisch gebruik of voor waterbeheersing en openbare nutsvoorzieningen (bvb. pompinstallaties). Reliëfwijzigingen zijn mogelijk voor zover deze noodzakelijk voor de landbouw en/of van waterbeheersing. Elke ingreep is in te passen in natuurlijke en agrarische context. Als beplanting zijn alleen streekeigen begroeiingen toegestaan. De decretale bepalingen in verband met de onderhoudsstrook en de rechten en plichten van de aangelanden langs de beek zijn van toepassing.	Zie ondermeer het decreet “integraal waterbeleid” van 18.07.2003 en de wet “onbevaarbare waterlopen” van 28.12.67

ARTIKEL 9 ZONE voor BUFFER en GROEN	
Categorie van gebiedsaanduiding : WONEN	
9.1. Bestemming	
Groenzone gerelateerd met de aanpalende woonzones.	
9.2. Inrichting	
Deze zone is aan te leggen als een groen- en bufferzone, ze sluit aan bij de woonzones en de aanpalende zone voor landbouw in valleigebied. Voorzieningen in functie van sport en spel in open lucht zijn toegestaan. Met het oog op het onderhoud van de strook mag een bouwvolume van 40 m³ opgetrokken worden. De inplanting is ondergeschikt aan het gebruik en de beleving van de bestemming. De materiaalkeuze zorgt voor een optimale verweving in de omgeving. Elke andere vorm van bebouwing, verhardingen voor paden of wegen en stapelen in open lucht zijn uitgesloten. Als erfafsluiting tussen kavels zijn enkel hagen met een hoogte van maximum 2.00 m toegelaten.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING, DOELSTELLINGEN, VISIE