

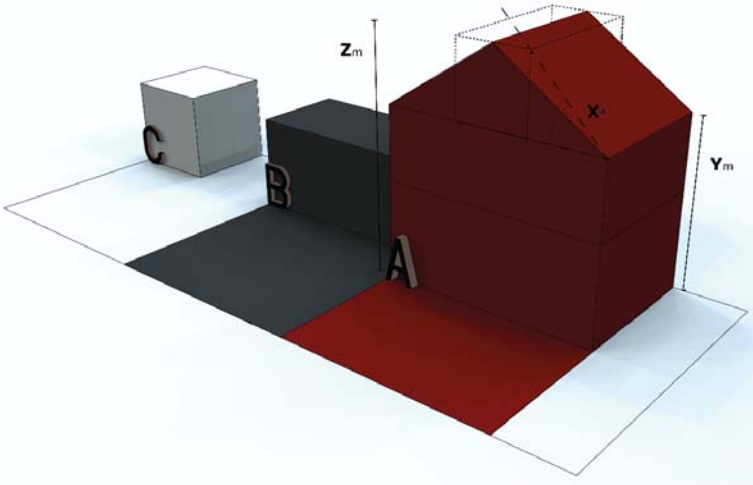
11. VERORDENEND PLAN EN VOORSCHRIFTEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
O. Algemene voorschriften		
O.1	<p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken.</p> <p>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</p> <p>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</p> <p>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel 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, ...</p>
O.2	<p>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Enkel omwille van 'algemeen belang' kunnen constructies en inrichtingen van openbaar nut afwijken van de gestelde voorwaarden in de betreffende zone.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, ...</p>
O.3	<p>In alle bestemmingszones is het mogelijk groene en verharde openbare ruimtes en aanhorige openbare nutsvoorzieningen te voorzien, zonder afbreuk te doen aan de onderliggende zone.</p> <p>Alle boven- en ondergrondse werken noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein zijn toegelaten.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. In functie van het type zal de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter.</p> <p>Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p>	<p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: rioleringen en andere ondergrondse constructies, hoogspanningsleidingen, ...</p>

0.4	<p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen Bestaande bebouwing, functies, 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.</p>	<p>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</p> <p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p>
0.5	<p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</p>
0.6	<p>Groen Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen en biodiversiteitsrijk.</p>	<p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen wordt bij voorkeur gezorgd dat dit groen bijenvriendelijk is</p>
0.7	<p>Fietsstalplaatsen Er geldt ook een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid. In het bijzonder bij meergezinswoongebouwen (appartementen) is het belangrijk om de fietsstalplaatsen op goed toegankelijke locaties bij de toegang van de gebouwen te voorzien.</p>	<p>Met eigen terrein wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld.</p>

11.2. DEELPLAN NR. 2: MOLENHUIS

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
ZONE 3 : ZONE VOOR WONEN IN DE RUIME ZIN		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
3.1	<p>De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin. Wonen en aan het wonen verwante activiteiten zijn nevensgeschikt aan elkaar. Aan het wonen verwante functies zijn: handel, horeca, kleinschalige bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen.</p> <p>Aan het wonen verwante functies hebben een maximaal ruimtebeslag van 1.000 m² per activiteit of voorziening. Aan het wonen verwante functies zijn verenigbaar met de woonfunctie. Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe grootschalige kleinhandel met een publiek toegankelijke oppervlakte groter dan 500 m² • Grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving • Zwaar milieubelastende bedrijven • Bedrijvigheid met abnormale hinder of risico 	<p>Ruimtebeslag: de inname van een terrein door een aan het wonen verwante functie voor zijn bedrijfsvoering. Hierin zitten niet overdekte, verharde ruimtes ook vevat. Vloeroppervlaktes op de verdieping worden niet meegerekend.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ... Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden, ... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermten, ... Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden, ...</p> <p>Handel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt, grootschalige kleinhandel, ...</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café, ...</p> <p>Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, K.M.O., bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman, ...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, ...</p>
3.2	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3.3 Woningtypologie</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • gestapelde woningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing • meergezinswoongebouwen 	<p>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</p> <p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p>
<p>3.4 Bouwvoorschriften</p> <p><u>Aantal bouwlagen</u></p> <p>Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>In het dakvolume wordt één extra bouwlaag toegelaten binnen het voorgestelde gabariet;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdvolume (A): maximum 2 bouwlagen + dakvolume • Neenvolume (B): maximaal 1 bouwlaag • Bijgebouwen (C): maximaal 3,5 m hoog <p><u>Gabariet:</u></p> <p>Hoofdvolume (A):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakhelling van maximaal 45° (X); • Kroonlijsthoogte van maximaal 7 m (Y) • Nokhoogte van maximaal 13 m (Z); • Bouwdiepte op verdieping van maximaal 12 m (A) 	<p>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak blijven.</p>  <p>Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume over twee bouwlagen.</p> <p>Het neenvolume (B) is het bouwvolume op 1 bouwlaag.</p> <p>Bijgebouwen (C) zijn onder meer tuinhuisen, garages, serres, ...</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.5	<p>Terreinbezetting</p> <p>Maximum terreinbezetting per perceel: 75%.</p> <p>Voor de terreinbezetting worden alle bovengrondse bebouwing (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw) en alle niet-waterdoorlaatbare verharding in rekening gebracht.</p>	<p>De terreinbezetting wordt berekend voor de som van alle bebouwing en de niet-waterdoorlatende verhardingen. Ook bijbehorende tuinuitrusting zoals tuinhuisjes, zwembaden, carports, garages, ... rond de woning wordt beschouwd als terreinbezetting.</p>
3.6	<p>Parkeervoorzieningen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij meergezinswoningen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. • Bij eengezinswoningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per wooneenheid. • Voor de aan het wonen verwante voorzieningen en activiteiten moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. 	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.</p> <p>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, ...</p> <p>Het parkeren op privaat domein hoeft niet steeds individueel te worden georganiseerd; dit kan ook gebundeld worden in bijvoorbeeld een collectieve, private parkeerhaven.</p> <p>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.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
ZONE 7: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS		hoofdcategorie: lijninfrastructuur
7.1	Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.	Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde 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, ...
7.2	Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.	Werken, handelingen en wijzigingen waarvoor relevant worden bij voorkeur ontworpen en gerealiseerd volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.
7.3	Binnen deze zone is de bouw van kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten, alsook de bouw van kleine recreatieve inrichtingen en constructies.	Kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn ondermeer bushokjes, telefooncel, nutscabines, fietsenstallingen, infobord. Kleine recreatieve inrichtingen en constructies zijn bvb. een kaartershuisje.
7.4	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.	