

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>0. Algemene voorschriften</b>		
0.1	<p><b>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</b></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 voor aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting, ...</p>
0.2	<p><b>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</b></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>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies, ...</p>
0.4	<p><b>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</b></p> <p>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>

0.5	Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.	
-----	---	--


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>Zone 1 : zone voor gemengde functies</b>		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
1.1	<p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen, alsook assistentiewonigen, 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, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten.</p> <p>Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• grootschalige kleinhandel meer dan 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>• grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving;</li> <li>• milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven;</li> <li>• seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'.</li> </ul>	<p>In deze zone wordt een verweving van functies nagestreefd. Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofdfunctie of als nevenfunctie voorkomen, zowel in hoofdgebouwen als in bijgebouwen.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...</p> <p>Handel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt, ...</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café, ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, ...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: sport- en fitnesscentra, ...</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden, ...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, ...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden, ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.2	<b>Bouwvoorschriften</b>	
	<p><b>Aantal bouwlagen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdvolumes: maximum 3 bouwlagen.</li> <li>• Nevenvolumes en bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog.</li> </ul> <p>De gelijkvloerse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. De maximale bouwhoogte bedraagt 11 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Eén bijkomende ondergrondse bouwlaag is toegelaten en telt niet mee als bewoonbare bouwlaag. Een ondergrondse bouwlaag bevindt zich maximaal 1,5 meter boven het maaiveld. In voorkomend geval, wordt de hoogte boven het maaiveld wel meegerekend in de maximale bouwhoogte.</p> <p>De dakvorm is vrij te kiezen, maar de totale bouwhoogte, inclusief dak, is maximaal 3 bouwlagen.</p> <p><b>Terreinbezetting</b> Maximum terreinbezetting: 45%.</p> <p>Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing in rekening gebracht (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw), maar niet de verharding.</p> <p><b>Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p>Bij het inplanten van het gebouwde volume dient aan volgende eisen voldaan te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimaal twee geveldoorbrekingen</li> <li>• Bebouwing kan vrij ingeplant worden t.o.v. de rooilijn, maar dient evenwijdig of orthogonaal aan de rijweg te worden ingeplant</li> </ul>	<p>Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuizen, garages, ...</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage, ...</p> <p>Bij eventuele bemaling dienen maatregelen getroffen te worden om de verspreiding van grondwaterverontreiniging vanuit de aanpalende percelen in te perken.</p> <p>Een geveldoorbreking dient niet over de gehele bouwhoogte te worden doorgetrokken. Verschillende, losstaande bouwvolumes worden ook gezien als een geveldoorbreking.</p> <p>Het verspringen van de bebouwing opent mogelijkheden voor het ontstaan van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een groener en kwalitatiever straatbeeld;</li> <li>• (semi-)publieke buitenruimtes of private buitenruimtes met een publiek karakter.</li> </ul>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.3	<b>Inrichtingsvoorschriften voor onbebouwde ruimtes</b>	
	<p>De buitenruimte dient:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een (semi-)publiek karakter te hebben;</li> <li>• minimaal 40% van de onbebouwde ruimte dient onverhard of half-verhard te worden ingericht. Een volledige half-verharding is niet toegestaan.</li> <li>• Er dient extra aandacht te gaan naar een groene inrichting. Daarbij dienen enkele opschietende groenelementen te worden ingeplant in de onbebouwde ruimte. Hun minimale hoogte in volle wasdom bedraagt 5 meter.</li> </ul>	<p>Onder half-verharding wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• grasdallen;</li> <li>• versterkt gras;</li> <li>• dolomiet;</li> <li>• ...</li> </ul> <p>Hoog opschietende groenelementen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hoogstammige bomen;</li> <li>• ...</li> </ul> <p>Onder een groene inrichting wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hagen en struiken,</li> <li>• bomen,</li> <li>• gras, bodembedekkers, ...</li> <li>• grasdallen, verstevigd gras, ...</li> <li>• ...</li> </ul>
1.4	<b>Parkeervoorzieningen</b>	
	<p>Volgende parkeernorm dient gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,5 parkeerplaats per wooneenheid;</li> <li>• 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> handel- of andere ruimte.</li> <li>• 1 parkeerplaats per assistentiewoning</li> </ul> <p>De parkeerplaatsen voor alle functies dienen volledig binnen het plangebied te worden opgelost. Een ondergrondse parkeergarage is toegelaten.</p> <p>Een onbebouwd groendak boven de ondergrondse parkeergarage wordt gezien als niet-verharde, onbebouwde ruimte.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.5	<b>Doorzichten</b>	
	<p>Minimaal 1 doorzicht dient te worden gecreëerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Doorzichten zorgen voor zichten vanaf de straat tot aan de overliggende zijde van het perceel.</li> <li>• Doorzichten bevinden zich op het gelijkvloers, maar kunnen worden overbouwd.</li> </ul>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>2: aslijn voor voetgangers- en fietsersverbinding (overdruk - symbolisch)</b>		
2.1	De aslijn geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers en fietsers moet worden aangelegd. De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast. De begin- en eindpunten kunnen onafhankelijk verplaatst worden langsheen de aangeduide zijde van het plangebied.  De exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen, maar een kruising met overdruk 3 is niet toegelaten.	
2.2	De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.	
2.3	De verbinding is minimaal 2,5 m breed.	
2.4	Indien de bodem infiltratiegevoelig is, kunnen waterdoorlatende materialen worden gebruikt.	

<b>3: oprit voor autoverkeer (overdruk - symbolisch)</b>		
3.1	Maximaal 1 oprit voor wagens is toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• de oprit is maximaal 5 m breed</li> <li>• afwijken van de breedte is toegestaan n.a.v. draaicirkels</li> </ul> De aslijn geeft symbolisch aan waar een oprit kan worden aangelegd. De pijl legt het beginpunt van deze oprit vast. Het beginpunt kan verplaatst worden langsheen de aangeduide grens van het plangebied. De exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen, maar een, toekomstige, verbinding met de achterliggende percelen is niet toegestaan. De verharding blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de oprit.	