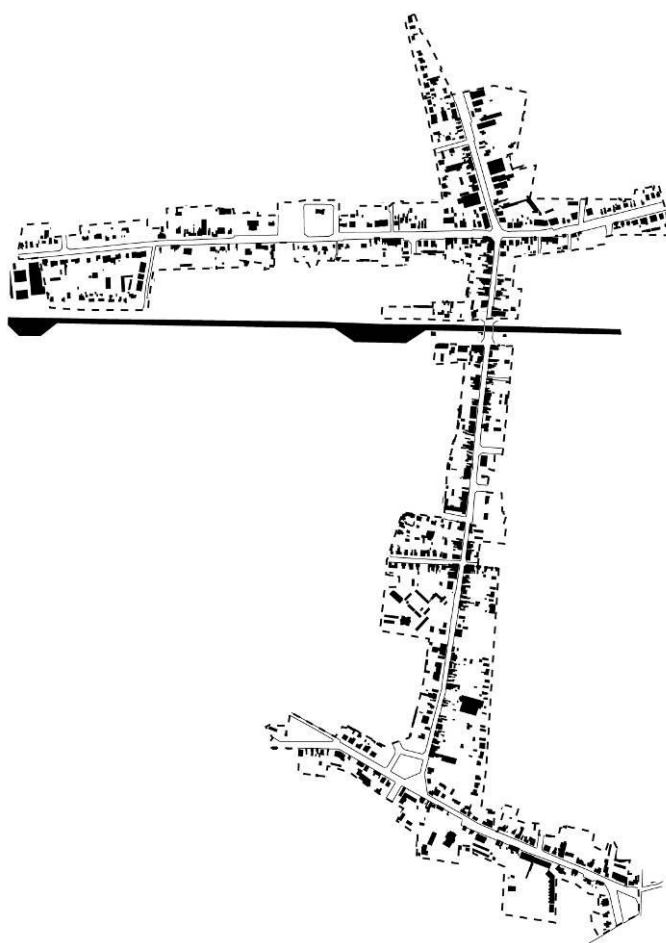


RUP HERZIENING

Afbakening dorpsassen Sint-Job

Stedenbouwkundige voorschriften (gecoördineerde versie)



Gemeente Brecht
Gemeentepark 1
2960 Brecht

www.brecht.be

Gemeentehuis
Gemeentepark 1
B-2960 Brecht
tel. 03 660 25 50

Administratief centrum
Kerklei 2
B-2960 Sint-Job-in-'t-Goor
tel. 03 636 00 44

Dienst vrije tijd
Gemeenteplaats 1
B-2960 Brecht
tel. 03 660 28 30

Technische dienst
Van Pulstraat 15
B-2960 Brecht
tel. 03 660 17 20

Verantwoording

Titel : RUP HERZIENING Afbakening dorpsassen Sint-Job Noord en Zuid

Subtitel : Stedenbouwkundige voorschriften

Projectnummer : RUP 2014-1

Revisie :
a. Aanpassingen na plenaire
b. Aanpassingen na openbaar onderzoek

Datum : 20 april 2015

Auteur(s) : Katrien Van Herbruggen

E-mail adres : katrien.vanherbruggen@brecht.be

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering 9 april 2015

Op bevel,

Secretaris
Jef Wouters

Voorzitter
Luc Aerts

Zegel van de gemeente

Verantwoordelijk Ruimtelijk Planners

Katrien Van Herbruggen

Inhoudsopgave

GEHANTEERDE BEGRIPPEN.....	7
Niet bebouwde ruimte: deel van het perceel dat niet bebouwd wordt met een hoofd- of bijgebouw.....	7
ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	9
0.1 Inplantingen van openbaar nut.....	9
0.2 Waterbeheer	9
0.3 Parkeernormen	9
0.4 Publiciteit.....	10
0.5 Woonkwaliteit.....	10
0.6 Collectieve woonvormen.....	10
0.7 Materiaalgebruik	11
0.8 aanduiding waardevol gebouw met beeldbepalende waarde	11
0.9 Overgangsbepalingen bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies.....	12
0.10 Bepalingen voor nutsvoorzieningen	12
0.11 Wachtgevels	13
SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....	14
Artikel 1: ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES.....	14
1.1 Bestemming	14
1.1.1 Algemeen.....	14
1.1.2 Overdruk ' verplicht handel en horeca'	15
1.1.3 Overdruk ' aanduiding verplicht horeca'	15
1.2 Inrichting en/of beheer	15
1.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw	15
1.2.2 Perceelsbreedte.....	15
1.2.3 Maximaal toegelaten gabarieten	16
1.2.4 Volume van de gebouwen.....	18
1.2.5 Vormgeving.....	18
1.2.6 Bijgebouwen en aanhorigheden.....	18
1.2.7 Inrichting niet bebouwde ruimte	19
1.2.8 Projectzone 1	19
1.3 Beheer20	
1.4 Op te heffen verkavelingen (of deel ervan)	20
Artikel 2: zone voor GROOTSCHALIGE KLEINHANDEL	21
2.1 Bestemming	21
2.1.1 Algemeen.....	21
2.2 Inrichting en/of beheer	22
2.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw	22
2.2.2 Perceelsbreedte.....	22
2.2.3 Maximaal toegelaten gabarieten	22
2.2.4 Volume van de gebouwen.....	24
2.2.5 Vormgeving.....	24
2.2.6 Bijgebouwen en aanhorigheden.....	24
2.2.7 Inrichting niet bebouwde ruimte	25

2.3 Beheer25	
2.4 Op te heffen verkavelingen (of deel ervan)	25
Artikel 3: zone voor WONEN.....	26
3.1 Bestemming	26
3.1.1 Algemeen.....	26
3.2 Inrichting en/of beheer	27
3.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw	27
3.2.2 Perceelsbreedte.....	27
3.2.3 Maximaal toegelaten gabarieten	27
3.2.4 Volume van de gebouwen.....	29
3.2.5 Vormgeving.....	29
3.2.6 Bijgebouwen en aanhorigheden.....	30
3.2.7 Inrichting niet bebouwde ruimte	30
3.2.8 Overdruk Projectzone 2	31
3.2.9 Overdruk toestaan van grootschalige kleinhandel	32
3.3 Beheer33	
3.4 Op te heffen verkavelingen (of deel ervan)	33
Artikel 4: zone voor WONEN onder de vorm van eengezinswoningen	34
4.1 Bestemming	34
4.1.1 Algemeen.....	34
4.2 Inrichting en/of beheer	34
4.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw	34
4.2.2 Perceelsbreedte.....	35
4.2.3 Maximaal toegelaten gabarieten	35
4.2.4 Volume van de gebouwen.....	36
4.2.5 Vormgeving.....	37
4.2.6 Bijgebouwen en aanhorigheden.....	37
4.2.7 Inrichting niet bebouwde ruimte	38
4.2.8 Overdruk toestaan van grootschalige kleinhandel	39
4.3 Beheer40	
4.4 Op te heffen verkavelingen (of deel ervan)	40
Artikel5: zone voor bedrijvigheid	41
5.1 Bestemming	41
5.1.1 Algemeen.....	41
5.2 Inrichting	41
5.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw	41
5.2.2 Volume van de gebouwen.....	42
5.2.3 Bijgebouwen en aanhorigheden.....	42
5.2.4 Inrichting niet bebouwde ruimte	42
5.3 Beheer42	
Artikel6: zone voor groen en openbare ruimte	43
6.1 Bestemming	43
6.1.1 Algemeen.....	43
6.2 Inrichting	43
Artikel 7: zone voor openbare wegenis en waterinfrastructuur	44
7.1 Bestemming	44
7.1.1 Algemeen.....	44
7.2 Inrichting en/of beheer	44
7.3 Beheer45	
Artikel 8: zone voor openbaar nut	46
8.1 Bestemming	46
8.1.1 Algemeen.....	46

8.2 Inrichting en beheer	46
8.2.1 Algemeen.....	46

GEHANTEERDE BEGRIPPEN

Achteruitbouw: De voorgevel valt (gedeeltelijk) niet samen met de voorbouwlijn. De achtergevels vallen wel binnen het profiel dat in de stedenbouwkundige voorschriften is voorzien en start vanaf de voorgevelbouwlijn die is aangeduid op het grafisch plan.

Bestemming: Doeleinde van ruimtegebruik gedetailleerd tot op het niveau van een perceel of een perceelsdeel dat, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

Bijgebouw: Een gebouw dat zowel qua afmetingen als qua functie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw: garage, carport, berging, serre, poolhouse, schuurtje, ...

Bruto-vloeroppervlakte: de som van de oppervlaktes van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau (gelijkvloers of hoger) langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Onder hellende daken moet de oppervlakte genomen worden vanaf 1,5 meter vrije hoogte vanaf het vloerpeil tot de onderzijde van de afgewerkte dakconstructie.

Eengezinswoning: Elk gebouw bestaande uit één wooneenheid. Wordt ook beschouwd als een eengezinswoning: een gebouw bestaande uit enerzijds een wooneenheid en anderzijds een nevenfunctie (bv kantoor- of handelsfunctie).

Gesloten bebouwing: bebouwingswijze waarvan, bij een onbepaalde reeks aaneensluitende gebouwen, de beide zijgevels opgericht zijn op de perceelsgrenzen als mandelige muren en waarvan de uiteinden van de reeks afgewerkt worden als kopgevels.

kleinhandel: Het leveren van fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. De detailhandel is de laatste schakel van de distributieketen die loopt van fabrikant tot consument. Ook het opslaan daarvan op de plaats van verkoop of op de plaats van levering behoort tot detailhandel.

Grootschalige kleinhandel: Het gaat om voorzieningen die behoefte hebben aan een grote (verkoops)oppervlakte, die sterk wagengebonden zijn en die moeilijk inpasbaar zijn in het centrum om eerder genoemde redenen.

Kleinschalige kleinhandel: Detailhandel die een kleine handelsruimte genoodzaakt en centrumgebonden is.

Kroonlijst: vooruitspringende afwerking van de gevelrand of de uiterste horizontale afwerking van de gevelrand in het voorgevelvlak waar tevens de overgang naar de verschillende dakvlakken gebeurt.

Meergezinswoning: een gebouw dat meerdere zelfstandige wooneenheden omvat. Zijn meergezinswoningen: de kamerwoningen, de appartementsgebouwen, de studiocomplexen, de gebouwen waarin diverse types wooneenheden (kamers, appartementen, studio's) voorkomen.

Nokhoogte: vooruitspringende afwerking van de gevelrand of de uiterste horizontale afwerking van de gevelrand in het voorgevelvlak waar tevens de overgang naar de verschillende dakvlakken gebeurt.

Niet bebouwde ruimte: deel van het perceel dat niet bebouwd wordt met een hoofd- of bijgebouw

Open bebouwing: bebouwingstypologie waarbij geen enkele gevel van een gebouw als een mandelige muur op een perceelsgrens wordt opgericht.

Onderhoudswerken: onderhouds- of instandhoudingwerken zijn werken die het gebruik voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Perceel: een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan.

Perceelsgrenzen: een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden. De nieuwe perceelsgrenzen die zullen ontstaan bij het verkavelen van het binnengebied zijn niet weergegeven op het plan.

Referentiepeil: Als referentiepeil voor de bouwhoogte wordt het niveau van de aanpalende (ontworpen) wegenis genomen waarlangs het perceel ontsloten wordt. De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot aan de bovenkant van de kroonlijst of tot aan de onderkant van de dakoversteek.

Verbouwingen: wanneer een bestaande constructie wordt aangepast of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen zolang de werken worden doorgevoerd binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.

Voorbouwlijn: locatie waar de voorgevel van het hoofdgebouw ingeplant wordt.

Voorgevelbouwlijn: het verticale vlak waarbinnen de voorgevel valt.

Wooneenheid: een huis, appartement, studio, ... die de functie van verblijfsplaats voor één gezin vervult.

Zone: een op het grafisch plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.

ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken conform AREI. Bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid dient advies ingewonnen te worden bij Elia.</p>	<p>0.1 Inplantingen van openbaar nut</p> <p>Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur(wegenis)voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende zone. De inplanting mag de bestemming van de desbetreffende zone evenmin hinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen worden aangetoond bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.</p>
<p>Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek".</p> <p>In functie van het onderhoud en beheer van waterlopen wordt rond de waterloop een bouwvrije strook opgelegd.</p>	<p>0.2 Waterbeheer</p> <p>Voor zover ze de realisatie van de algemene en specifieke bestemming niet in het gedrang brengen, zijn handelingen en wijzigingen in functie van waterbeheer toegestaan. Deze handelingen en wijzigingen moeten op een kwalitatieve manier geïntegreerd worden in het stedelijk project. Deze handelingen of wijzigingen worden uitgevoerd op het eigen perceel of de eigen percelen.</p> <p>Het eventuele verlies aan waterberging dient binnen het plangebied gecompenseerd te worden.</p> <p>Rond de waterlopen dient een bouwvrije strook van 5,00 m te worden gevrijwaard</p>
<p>Alle stedenbouwkundige aanvragen zullen getoetst worden aan de parkeerverordening.</p>	<p>0.3 Parkeernormen</p> <p>Elke bouwaanvraag dient te voldoen aan de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg</p>


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>0.4 Publiciteit</p> <p>Reclame moet beperkt blijven tot één paneel of gelijkaardige voorziening van maximum 6,00 m² per gebouw.</p> <p>In geval van een paneel of gelijkaardige voorziening mag dit niet hoger worden geplaatst dan de gevel van het bijhorende gebouw.</p> <p>De inplanting van reclamepanelen mag in geen geval een belemmering vormen voor de zichtbaarheid en op die manier de verkeersveiligheid in het gedrang brengen noch de ruimtelijke kwaliteit noch woonkwaliteit negatief beïnvloeden.</p>
<p>Het is aangewezen dat ééngezinswoningen niet systematisch worden opgesplitst in zeer kleine units met weinig woonkwaliteit: daarom wordt een minimum opgelegd voor de woonoppervlakte.</p> <p>Onder zorgwonen wordt onder meer kangoeroewonen verstaan.</p>	<p>0.5 Woonkwaliteit</p> <p>Bij opsplitsen van een bestaande woning in meerdere wooneenheden moet elke wooneenheid een bruto-vloeroppervlakte hebben van minimum 70m². Dit geldt niet voor specifieke vormen van zorgwonen.</p> <p>Om de kwaliteit van de leefbaarheid te garanderen, wordt het noodzakelijk geacht dat elke wooneenheid een eigen buitenruimte heeft die voldoende groot is om als een buitenruimte beschouwd te worden waar men kan verblijven.</p> <p>Grondgebonden woningen moeten, tenzij anders vermeld, achter de woning beschikken over een tuin van minimaal 10,00 m diep.</p> <p>Elke niet-grondgebonden wooneenheid moet, tenzij anders vermeld, beschikken over een private buitenruimte van minimum 6 m².</p> <p>De buitenruimte dient gekoppeld te worden aan de leefruimte.</p>
<p>De collectieve woonvormen kunnen enkel in de zones waar ook meergezinswoningen zijn toegelaten. In de zones bestemd enkel voor eengezinswoningen zijn collectieve woonvormen niet wenselijk.</p> <p>Collectieve woonvormen zijn bedoeld om specifieke behoeften in te vullen zoals begeleid wonen voor bejaarden, jongeren met zorgnood, ...</p> <p>De centrale ontmoetingsruimte kan voorzien worden in het bijgebouw.</p>	<p>0.6 Collectieve woonvormen</p> <p>In zone 1, 2 en 3 kunnen collectieve woonvormen, waar een permanente zorgfunctie aanwezig is, vergund worden. Tevens moet voldaan worden aan volgende voorwaarden:</p> <p>Het gebouw of gebouwencomplex moet functioneel een geheel vormen. Er is een centrale ontmoetingsruimte van minimum 25 m² aanwezig: deze kan ondergebracht worden in een bijgebouw;</p> <p>Er wordt een private buitenruimte voorzien</p> <p>Hetzij individueel per wooneenheid: minimum 6,00 m² aansluitend bij elke wooneenheid</p> <p>Hetzij collectief voor verschillende wooneenheden: de collectieve buitenruimte bestaat uit een aaneengesloten tuinzone met een minimale oppervlakte berekend a rato van 6,00m² per wooneenheid.</p>


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Hetzij een combinatie van beide Elke permanente wooneenheid heeft een minimale brutovloeroppervlakte van 50,00 m².</p>
<p>Geschikt gevelmateriaal is bijvoorbeeld gevelsteen, bepleistering, beton,....., maar geen snelbouwsteen</p> <p>Wachtgevels worden definitief afgewerkt door de laatst bouwende. De eerst bouwende dient wel op z'n minst een tijdelijke afwerking te voorzien (b.v. leien,...).</p>	<p>0.7 Materiaalgebruik</p> <p>De gebouwen worden uitgevoerd in duurzame materialen. Een kwalitatieve architectuur dient nagestreefd te worden. Alle zichtbaar bedoelde gevels van het bouwvolume zijn evenwaardig en dit zowel naar materiaalgebruik als in functie van representatie. Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren (zijgevels) zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt gevelmateriaal afgewerkt worden.</p> <p>De vrijblijvende geveldelen worden afgewerkt door de laatst bouwende in harmonie met de voorgevel van de eerst bouwende.</p> <p>Een wachtgevel moet, indien er geen stedenbouwkundige aanvraag lopende is betreffende het belendend perceel, visueel afgewerkt worden zodat de gevel geen visueel storend element is in het straatbeeld.</p>
<p>In deze zone zijn enkel de gebouwen aangeduid die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Ze worden bij de vergunningsverlenende instantie tevens getoetst aan de vigerende wetgeving. Volgende gebouwen zijn opgenomen in de inventaris. Kerklei 9: 'Kapelhoeve' Kerklei 12: Kerklei 12: woonstalhuis Kerklei 13: gemeentehuis 1893 Kerklei 46: parochiekerk Sint-Job-in-'t-Goor Kerklei 57: XVIII pastorie, tuinpoort1779 Kattenhoflaan 13-15 Kattenhoflaan 5</p>	<p>0.8 aanduiding waardevol gebouw met beeldbepalende waarde</p> <p>*</p> <p>Van de aangeduide waardevolle gebouwen dienen bij verbouwingen en/of uitbreidingen de uiterlijke verschijningsvorm en typologische kenmerken maximaal behouden te blijven.</p>

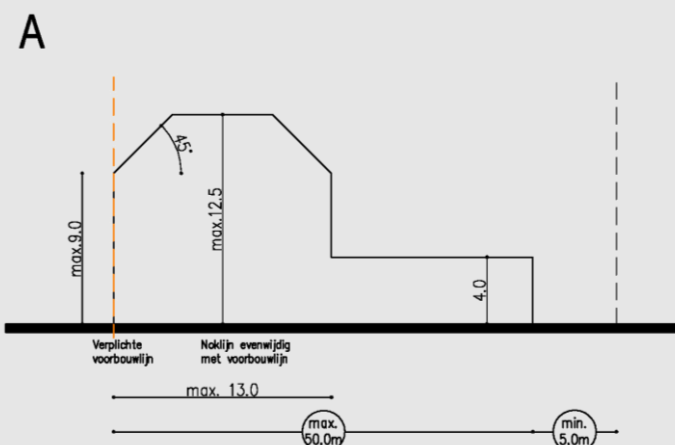
INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>0.9 Overgangsbepalingen bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies</p> <p>Aan de behoorlijk vergunde gebouwen die volledig niet of gedeeltelijk niet beantwoorden aan de voorschriften van het voorliggende RUP kunnen eenmalig enkel beperkte verbouwingen, onderhouds- en instandhoudingwerken toegelaten worden. Onder beperkte verbouwingswerken worden werken verstaan met een beperkte uitbreiding van het bestaande volume tot maximum 10% van het bestaande vergunde bebouwde volume (op moment van de goedkeuring van dit RUP). Deze beperkte uitbreiding kan afwijken van de bepalingen van het RUP voor zover ze in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Voor een verbouwing waarbij tussen de 10 en 60% van het vergunde volume van het gebouw gewijzigd wordt, dienen enkel de werkzaamheden waarvoor de vergunning van toepassing is, te voldoen aan de bepalingen van het RUP.</p> <p>Bij heropbouw of verbouwingen waarbij meer dan 60% van het bestaande vergunde volume gewijzigd wordt, dient het totale gebouw in overeenstemming te zijn met de voorschriften van dit RUP.</p> <p>Bestemmingswijzigingen dienen altijd (ook binnen de bestaande volumes) in overeenstemming te zijn met de bepalingen van dit RUP.</p>
<p>Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken conform AREI. Bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid dient advies ingewonnen te worden bij Elia.</p> <p>Het advies van Elia is in bijlage bij de toelichtingsnota opgenomen.</p> <p>Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken conform AREI. Bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid dient advies ingewonnen te worden bij Elia.</p>	<p>0.10 Bepalingen voor nutsvoorzieningen</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.</p>

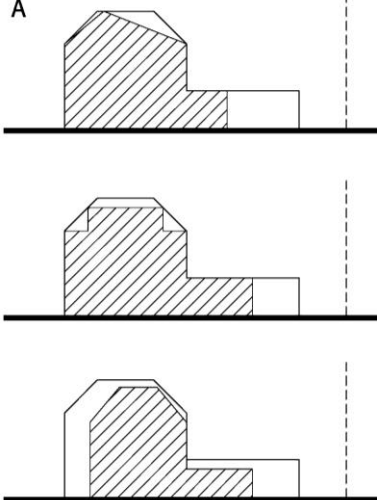
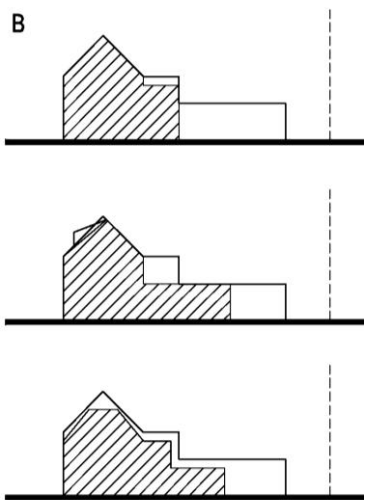
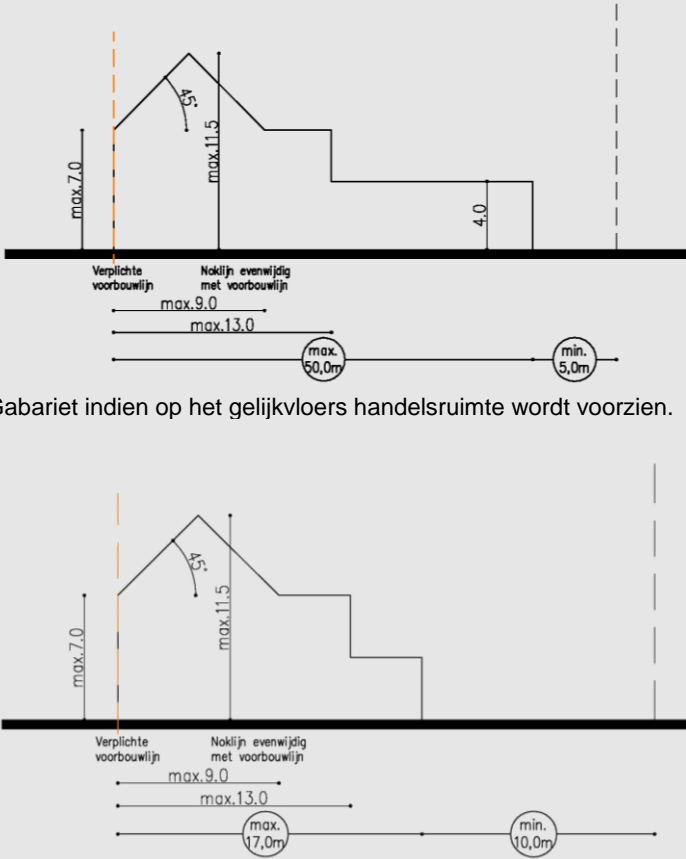
INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>In de meeste zones zijn er meerdere mogelijkheden qua bebouwingstypologie (gesloten / halfopen / open bebouwing). Indien op het aanpalende perceel een hoofdgebouw met wachtgevel staat, moet steeds tegen de bestaande wachtgevel aangebouwd worden.</p> <p>Wachtgevels worden definitief afgewerkt door de laatst bouwende. De eerst bouwende dient wel op z'n minst een tijdelijke afwerking te voorzien (b.v. leien,...).</p>	<p>0.11 Wachtgevels</p> <p>Bij nieuwbouw of herbouw mag de keuze voor de bebouwingstypologie er niet toe leiden dat onafgewerkte situaties zoals wachtgevels worden bestendigd.</p> <p>De vrijblijvende geveldelen worden afgewerkt door de laatst bouwende met een gelijkaardig gevelmateriaal gelijkwaardig en in harmonie met de voorgevel van de eerst bouwende.</p> <p>Een wachtgevel moet, indien er geen stedenbouwkundige aanvraag lopende is betreffende het belendend perceel, visueel afgewerkt worden zodat de gevel geen visueel storend element is in het straatbeeld</p>

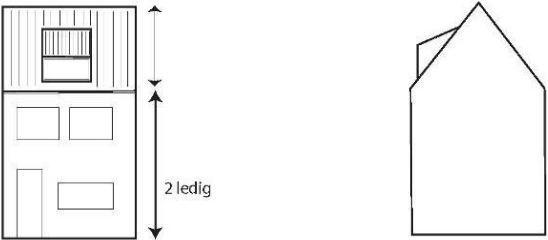
SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 1: ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES</p>  <p>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen Het plangebied valt onder de subcategorie 1° a) 'woongebied': in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p>
<p>De zone is bestemd voor een verweving van verschillende centrumfuncties. Conform de visie van het GRS zullen de dorpsassen verder ontwikkeld worden als centrum van St.-Job-in-'t-Goor waarbij op bepaalde plaatsen zal verdicht worden en op bepaalde plaatsen een concentratie van het handelsapparaat zal worden vooropgesteld.</p> <p>Conform de studie 'strategisch-commerciële visie voor de handelskernen van Brecht en haar deelgemeenten' (goedkeuring verleend voor de afbakening van de winkelconcentratiegebieden in de gemeenteraad van 10 juni 2010) dient de samenhang versterkt te worden in de kernwinkelgebieden. Deze kernwinkelgebieden zijn de hoek van de Beukenlei met de Eikenlei, de Handelslei en de hoek van de Brugstraat met de Korte Nieuwstraat. Hier dient op de gelijkvloerse verdieping verplicht handelsactiviteiten plaats te vinden (eventueel gekoppeld met de bovenliggende verdieping)</p> <p>De zones waar meergezinswoningen zijn toegelaten omvatten soms diepe percelen die grenzen aan achterliggende straten. Toekomstige ontwikkelingen kunnen voorzien in het opsplitsen van deze percelen voor woningen. Ruimtelijk sluiten deze mogelijk nieuwe percelen meer aan bij de woonwijken die zich achter de dorpsassen bevinden. Het is niet wenselijk om in deze zones meergezinswoningen te organiseren.</p>	<p>1.1 Bestemming</p> <p>1.1.1 Algemeen</p> <p>De zone is bestemd voor centrumfuncties.</p> <ul style="list-style-type: none"> • wonen onder de vorm van één- en meergezinswoningen • kleinhandel • horeca • kantoren • openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen • socio-culturele voorzieningen • recreatieve voorzieningen • publieke groene en verharde ruimten <p>De meergezinswoningen zijn enkel toegelaten op percelen met een gerichtheid op de dorpsassen. Dit wil zeggen met de voorgevel georiënteerd naar, en een ontsluiting geënt op de dorpsassen. De dorpsassen omvatten de Eikenlei, de Beukenlei, de Brechtsebaan, de Schotensteenweg, de Handelslei, de Brugstraat en de Kerklei en de Kattenhoflaan</p> <p>In het hoofdgebouw, moet minstens één wooneenheid worden voorzien.</p> <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van het centrumgebied overschrijden en /of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>1.1.2 Overdruk ‘ verplicht handel en horeca’</p>  <p>In de gebieden die zijn aangeduid als verplichte handel en horeca is de gelijkvloerse verdieping van het hoofdgebouw enkel bestemd voor kleinhandel en horeca.</p> <p>De hoekbebouwing langs het kanaal moet uitgewerkt worden met twee volwaardige gevels zowel naar de dorpsas als naar het kanaal.</p> <p>1.1.3 Overdruk ‘ aanduiding verplicht horeca’</p> <p>*</p> <p>De bebouwing, zoals aangeduid op plan, ten noorden van het kanaal op de hoek van het jaagpad met de Handelslei, moet op de gelijkvloerse verdieping voor een bepaald deel een horeca-functie omvatten met een gerichtheid naar het kanaal.</p>
<p>Om de centrumbeleving in deze zones te versterken wordt er gestreefd naar een aaneengesloten winkelfront. Daartoe dient de bebouwing ingeplant te worden op de voorbouwlijn en voornamelijk in gesloten bebouwing. De gekozen bebouwingwijze dient overeen te stemmen met de omgeving en mogelijke ontwikkelingen op naastliggende percelen. Achteruitbouwstroken ten aanzien van de verplichte voorbouwlijn zijn toegelaten, bijvoorbeeld in functie van een bestaande toestand of van een architecturaal concept. Deze afwijking dient duidelijk gemotiveerd te worden bij de vergunningsaanvraag.</p>	<p>1.2 Inrichting en/of beheer</p> <p>1.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw</p> <p>De zone is bestemd voor gesloten en halfopen bebouwing. De voorbouwlijn valt grotendeels samen met de zonegrens, met de zone voor openbare wegenis en waterinfrastructuur, en is aangeduid op het grafisch plan. Achteruitbouwstroken ten aanzien van de verplichte voorbouwlijn zijn toegelaten in functie van het aansluiten op het bestaand hoofdgebouw van een aanpalend perceel, of omwille van een architecturaal concept. Bij achteruitbouw moeten de zichtbare zijgevels afgewerkt worden.</p> <p>De zijgevels van het hoofdgebouw worden ingeplant op de zijdelingse perceelsgrens in geval van gesloten bebouwing of op 3,00m van de zijdelingse perceelsgrens in geval van halfopen bebouwing.</p> <p>1.2.2 Perceelsbreedte</p> <p>De perceelsbreedte bedraagt minimum 6,00m voor gesloten bebouwing en minimum 9,00m voor halfopen bebouwing.</p>


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bij achteruitbouw blijft de achtergevel ongewijzigd en kan er dus minder diep gebouwd worden.</p> <p>Om kleinhandel te stimuleren worden specifieke inrichtingsmogelijkheden gegeven op de gelijkvloerse verdieping, zowel wat de bebouwde als de niet bebouwde ruimte betreft. Bij deze profielen kan de bebouwing op de gelijkvloerse verdieping in functie van handel over quasi de volledige diepte van het perceel, teneinde te komen tot grotere handelsoppervlaktes</p> <p>De hoeken van de Beukenlei en de Eikenlei, de Handelslei en het kanaal en de Brugstraat met de Korte Nieuwstraat krijgen naast de verplichte stimulans voor handelszaken een ruimtelijke poortfunctie. Om dit te bekomen wordt de kroonlijst verhoogd tot 9,00m. Voor de gebouwen gericht naar de Handelslei wordt dit extra benadrukt door een bouwdiepte tot 23,00m toe te staan op de verdiepingen en door een verruiming van de bouwhoogte met 15% toe te staan.</p>	<p>Wanneer in de Brugstraat of Kerklei een project een breedte heeft van meer dan 15m dient het project architecturaal te worden opgesplitst in meerdere bouwblokken zodat de verticale geleiding van de straat behouden blijft.</p> <p>1.2.3 Maximaal toegelaten gabarieten</p> <p>De toegelaten gabarieten zijn aangeduid op het grafisch plan. Er worden twee verschillende gabarieten onderscheiden, die overeenkomen met een letter of een aanduiding op het grafisch plan.</p> <p>Gabariet A geldt enkel voor de hoekbebouwing</p> <p>Gabariet B geldt voor alle overige bebouwing in zone 1.</p> <p>De achtergevel ligt voor de gelijkvloerse verdieping op maximum 17,00m achter de verplichte voorbouwlijn, voor de verdiepingen op maximum 13,00m achter de verplichte voorbouwlijn.</p> <p>Wanneer op de gelijkvloerse verdieping een handelsruimte wordt voorzien, ligt de achtergevel op maximum 50,00m achter de verplichte voorbouwlijn en op minimum 5,00m van de achterste perceelsgrens.</p> 

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>A</p>  <p>Verschillende mogelijkheden Gabariet A</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>B</p>  <p>Verschillende mogelijkheden Gabariet B</p> </div> </div>	<p>Ten aanzien van de Handelslei kan op de verdiepingen de bouwdiepte verruimd worden tot maximum 23,00m. Ook kan ten aanzien van de Handelslei over een diepte van 13,00m de bouwhoogte met maximum 15% verruimd worden en dit als een architecturaal accent. Wel dient de kroonlijst afgebouwd te worden naar de zijperceelsgrens zodanig dat de kroonlijst harmonieus aansluit op de kroonlijst binnen gabariet B.</p> <p>B</p>  <p>Gabariet indien op het gelijkvloers handelsruimte wordt voorzien.</p>

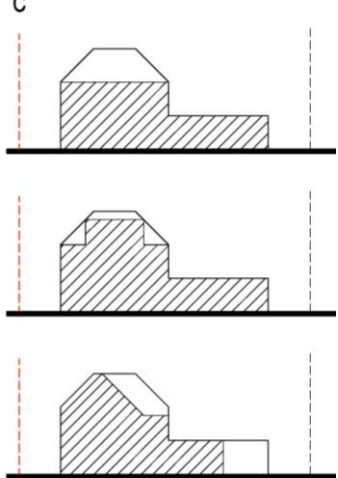
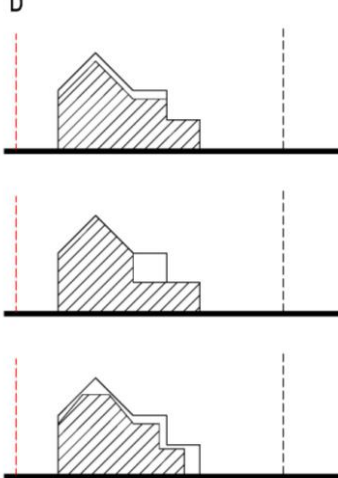
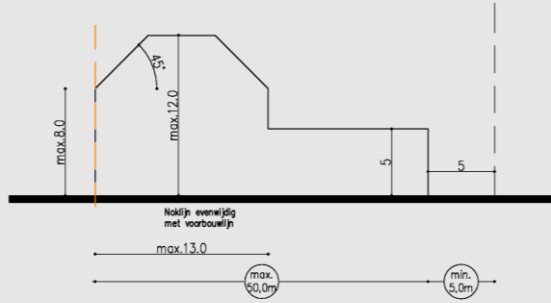
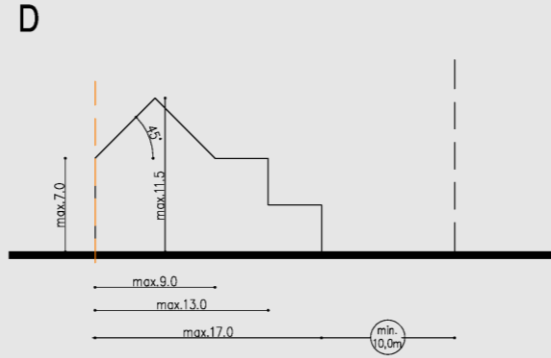
INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Dakkapel voor Gabariet B</p> <p>Dakkapellen verhogen soms gevoelig de kroonlijsthoogte, daarom is het belangrijk dat de kroonlijst visueel doorloopt en dat deze niet onderbroken wordt. Tevens worden de dakkapellen in deze zone beperkt in breedte.</p>	<p>Gabariet indien op het gelijkvloers woonruimte wordt voorzien.</p> <p>1.2.4 Volume van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elk bouwvolume dat binnen het gabariet valt, is toegestaan. • Buiten het gabariet kunnen uitsprongen in functie van architecturale accenten worden toegelaten. • Dakkapellen zijn toegestaan voor zover ze niet meer dan 1/4 van de totale gevelbreedte bedragen en ze op minimaal 1,00 m van de zijgevel of in geval van gesloten bebouwing op minimaal 1,00m van de zijperceelsgrens worden ingeplant. De maximale breedte van een dakkapel is 2,00m; twee dakkapellen die op hetzelfde dak worden voorzien bevinden zich op minimaal 1,00m van elkaar. De kroonlijst moet steeds visueel doorlopen. • Voor gabariet A worden geen dakkapellen toegestaan. <p>1.2.5 Vormgeving</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor gabariet A zijn voor het hoofdvolume platte of hellende daken toegestaan • Voor gabariet B zijn voor het hoofdvolume enkel hellende daken toegestaan • Bij overgangen binnen de verschillende gabarieten, worden zichtbare zijgevels die hoger zijn dan de aangrenzende bebouwing, afgewerkt in volwaardige gevelmaterialen. • Bij de samenvoeging van percelen of wanneer de gevelbreedte meer dan 9,00m bedraagt moet er steeds een architecturale geleding in de gevel terug te vinden zijn ten einde het geëigende ritme van het straatbeeld te bewaren. De gevelopbouw dient vertikaliserend ontwikkeld te worden. <p>1.2.6 Bijgebouwen en aanhorigheden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per perceel wordt één vrijstaand bijgebouw van het hoofdgebouw toegestaan, De inplanting van bijgebouwen moet voldoen aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> ○ het bijgebouw moet worden ingeplant in de achtertuin; ○ achter de achtergevel van het hoofdgebouw wordt minimum 10,00 m gevrijwaard als tuin; ○ het vrijstaand bijgebouw kan worden ingeplant tot op 1,00 m van de perceelsgrens; ○ een bijgebouw kan in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens worden geplaatst op voorwaarde dat het wordt ingeplant op een plaats waar volgens de voorschriften van dit RUP op het aanpalende perceel tegen dit bijgebouw kan aangebouwd worden. • De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3,00 m;

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Om het karakter van de dorpsassen te behouden is het van belang om de verticale geleding te behouden. Om dit beeld te behouden dienen lange aangesloten monotone gevelvlakken vermeden te worden. Bij grote brede percelen moet een verticale geleding in de gevel worden gebracht (differentiatie in materiaalgebruik, verscheidenheid in vormen,..)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bijgebouwen zijn voorzien van een plat dak of van een schuin dak. Bijgebouwen voorzien van een schuin dak worden ingeplant op minimaal 4,00m 3,00m van de perceelsgrens en hebben een maximale dakhelling van 45° met een maximale nokhoogte van 6,00m. • De totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt max 10% van de perceelsoppervlakte • Een met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw mag bij half-open of open bebouwing worden opgericht in de strook tussen de vrijstaande zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens, op voorwaarde dat het minimaal 5,00 m achter de voorgevellijn wordt ingeplant op voorwaarde dat er akkoord van de aanpalende eigenaar wordt bekomen. <p>1.2.7 Inrichting niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indien er op het gelijkvloers enkel een woonfunctie aanwezig is, moet de niet bebouwde ruimte maximaal worden ingericht als tuin; beperkte verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van terrassen of noodzakelijke toegangen en inritten tot het hoofd- of bijgebouw. Verharding voor parkeerplaatsen kan enkel aangelegd worden op minimaal 10m achter de achtergevel. Deze parkeerplaatsen dienen te worden ingegroend d.w.z. dat minimaal langs de perceelsranden een groenezone met een breedte van 1m aangeplant dient te worden. De totale verharde oppervlakte mag maximaal 10% van de niet bebouwde ruimte bedragen. <p>Indien er op de gelijkvloerse verdieping een niet-woonfunctie aanwezig is, kan de niet bebouwde ruimte voor de aanleg van noodzakelijke parkeerruimte worden verhard. Deze parkeerruimte dient te worden ingegroend d.w.z. dat minimaal langs de perceelsranden een groenezone met een breedte van 1m aangeplant dient te worden.</p> <p>1.2.8 Projectzone 1</p>  <p><i>Inplanting</i></p> <p>In het binnengebied kan handel voorzien worden met volgende inrichtingsprincipes;</p> <ul style="list-style-type: none"> • De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte met een minimum van 5,00m • De perceelsgrens die grenst aan het kanaal moet voorzien worden van een groenbuffer van minimaal 8,00m. • Langs de zonegrenzen moet een groenscherm voorzien worden met een minimale breedte van 3,00m. • De doorsteek vanuit de Handelslei naar de achterliggende parking mag maximaal 8,00m

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Projectzone 1 is de zone aan de Handelslei waar de huidige Aldi gelegen is en de zone langs het kanaal.</p>	<p>breed zijn teneinde het handelslint niet te onderbreken.</p> <p><i>Terreinbezetting</i> Maximaal 50 % kan worden bebouwd en 40 % kan worden verhard in functie van parkeren.</p> <p><i>Bouwhoogte voor het binnengebied</i> De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,00m.</p> <p><i>Dakvorm</i> Enkel platte daken worden voorzien.</p> <p><i>Ontsluiting</i> De ontsluiting van het binnengebied gebeurt langs de Handelslei.</p>
	<p>1.3 Beheer</p>
	<p>Bij heropbouw of verbouwingen waarbij meer dan 60% van het bestaande vergunde volume gewijzigd wordt, dient het totale gebouw in overeenstemming te zijn met de voorschriften van dit RUP.</p>
	<p>1.4 Op te heffen verkavelingen (of deel ervan)</p>
<p>De verkavelingen werden reeds opgegeven bij de goedkeuring van het oorspronkelijk RUP</p>	<p>geen</p>


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Conform de visie van het GRS wordt ter hoogte van de Beukenlei de vooropgestelde activiteitendreef vertaald in een zone voor grootschalige kleinhandel.</p> <p>Aangezien grootschalige kleinhandel behoefte heeft aan iets grotere percelen, grotere verkoopsoppervlakten en meer wagengebonden is, is de ligging nabij grootschalige lijninfrastructuur gunstig. De grootschalige kleinhandel wordt ingeplant bij het binnenrijden van de dorpsassen. Op deze manier komt het centrum niet extra onder druk te staan en kan dit voorbehouden worden voor kleinschalige kleinhandel die meer gericht is op fietsers en voetgangers.</p>	<p>ARTIKEL 2: ZONE VOOR GROOTSCHALIGE KLEINHANDEL</p>  <p>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen Het plangebied valt onder de subcategorie 1° a) 'woongebied': in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p>
<p>De zone is bestemd voor wonen en grootschalige kleinhandel.</p> <p>Onder grootschalige kleinhandel wordt kleinhandel bedoeld die behoefte hebben aan een grote (verkoop) oppervlakte, die sterk wagengebonden zijn en die moeilijk inpasbaar zijn in het centrum om eerder genoemde redenen.</p> <p>Winkels met hoofdaandeel in textiel en/of schoenen horen thuis in zone 1.</p> <p>De zones waar meergezinswoningen zijn toegelaten omvatten soms diepe percelen die grenzen aan achterliggende straten. Toekomstige ontwikkelingen kunnen voorzien in het opsplitsen van deze percelen voor woningen. Ruimtelijk sluiten deze mogelijk nieuwe percelen meer aan bij de woonwijken die zich achter de dorpsassen bevinden. Het is niet wenselijk om in deze zones meergezinswoningen te organiseren.</p>	<p>2.1 Bestemming</p> <p>2.1.1 Algemeen</p> <p>De zone is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wonen onder de vorm van één -en meergezinswoningen • grootschalige kleinhandel al dan niet gekoppeld aan beperkte productie. • horeca • kantoorfuncties • openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen • socio-culturele voorzieningen • recreatieve voorzieningen • publieke groene en verharde ruimten <p>De meergezinswoningen zijn enkel toegelaten op percelen met een gerichtheid op de dorpsassen. Dit wil zeggen met de voorgevel georiënteerd naar, en een ontsluiting geënt op de dorpsas. De dorpsas omvat de Beukenlei.</p> <p>In het hoofdgebouw moet minstens één woongelegenheid worden voorzien.</p> <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van het woongebied overschrijden en /of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Met netto handelsoppervlakte wordt de effectieve verkoopsoppervlakte bedoeld van een handelszaak, zonder de opslagruimten, de bureelruimten en de sociale ruimten.</p> <p>De gekozen bebouwingswijze dient overeen te stemmen met de omgeving en mogelijke ontwikkelingen op naastliggende percelen.</p> <p>De woningtypologie (open, halfopen, gesloten bebouwing) wordt mee bepaald door de bebouwing op de aanpalende percelen. Indien op het aanpalende perceel een hoofdgebouw met wachtgevel staat, moet steeds tegen de bestaande wachtgevel aangebouwd worden. Wachtgevels worden definitief afgewerkt door de laatst bouwende. De eerst bouwende dient wel op z'n minst een tijdelijke afwerking te voorzien (b.v. leien. Er kunnen geen nieuwe wachtgevels worden opgericht waar niet (of niet op korte termijn) tegenaan gebouwd zal worden.</p> <p>Om de grootschalige kleinhandel te ondersteunen worden specifieke inrichtingsmogelijkheden gegeven op de gelijkvloerse verdieping, zowel wat de bebouwde als de niet bebouwde ruimte betreft. Bij deze profielen kan de</p>	<p>2.2 Inrichting en/of beheer</p> <p>De netto handelsoppervlakte per handelszaak dient kleiner te zijn dan 1000m² en groter dan 400m².</p> <p>2.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone is bestemd voor open, halfopen en gesloten bebouwing. • De bebouwing wordt ingeplant op de voorbouwlijn of terugliggend ervan in geval van open bebouwing. De voorbouwlijn valt grotendeels samen met de zonegrens, met de zone voor openbare wegenis en waterinfrastructuur, en is aangeduid op het grafisch plan. In geval van halfopen en gesloten bebouwing kunnen achteruitbouwstroken ten aanzien van de verplichte voorbouwlijn toegelaten worden in functie van het aansluiten op het bestaand hoofdgebouw van een aanpalend perceel, of omwille van een architecturaal concept. Bij achteruitbouw moeten de zichtbare zijgevels afgewerkt worden. <p>2.2.2 Perceelsbreedte</p> <ul style="list-style-type: none"> • De perceelsbreedte bedraagt minimum 6,00m voor gesloten bebouwing, minimum 9,00m voor halfopen bebouwing en minimum 15,00m voor open bebouwing. • De zijgevels van het hoofdgebouw worden ingeplant op de zijdelingse perceelsgrens in geval van gesloten bebouwing of worden ingeplant op minimum 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrens in geval van hoofdgebouwen met een vrijstaande zijgevel. • Tegen bestaande wachtgevels dient aangebouwd te worden. Wanneer de aanpalende bebouwing zich op minimaal 3m van de gezamenlijke perceelsgrens bevindt, dient de nieuwe bebouwing op minimaal 3m van deze perceelsgrens ingeplant worden. Hiervan kan gemotiveerd afgeweken worden i.f.v. de goede ruimtelijke ordening steeds voorop. <p>2.2.3 Maximaal toegelaten gabarieten</p> <p>De toegelaten gabarieten zijn aangeduid op het grafisch plan. Er worden twee verschillende gabarieten onderscheiden, die overeenkomen met een letter of een aanduiding op het grafisch plan.</p> <p>De achtergevel ligt voor de gelijkvloerse verdieping op maximum 17,00m achter de verplichte voorgevelbouwlijn, voor de verdiepingen op maximum 13,00m achter de verplichte voorgevelbouwlijn.</p>

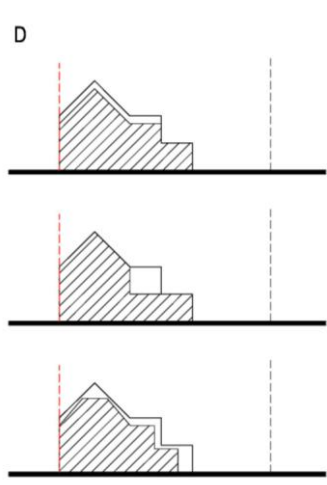
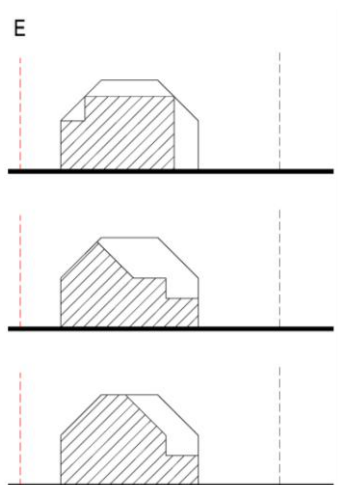
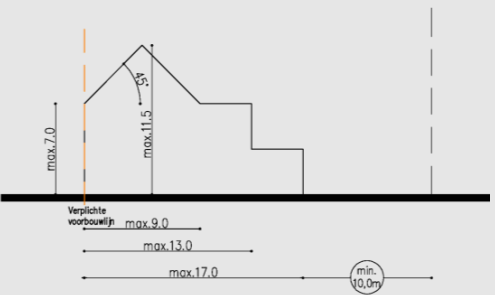
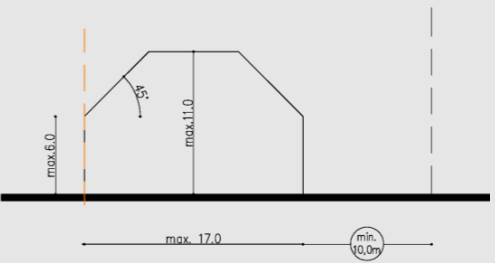
INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>bebouwing op de gelijkvloerse verdieping in functie van handel over quasi de volledige diepte van het perceel, teneinde te komen tot grotere handelsoppervlaktes. De kroonlijsthoogte van 8,00m zorgt er voor dat handel over twee bouwlagen kan voorzien worden.</p>	<p>Wanneer op de gelijkvloerse verdieping een handelsruimte wordt voorzien, ligt de achtergevel op maximum 50,00m achter de verplichte voorgevelbouwlijn en op minimum 5,00m van de achterste perceelsgrens.</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>C</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>D</p>  </div> </div>	<p>Gabariet C is enkel in functie van grootschalige kleinhandel.</p> <p>Gabariet D is in functie van wonen.</p> <p>Binnen het gabariet C en D moeten minstens 2 bouwlagen worden opgericht.</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Verskillende mogelijkheden Gabariet C</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Verskillende mogelijkheden Gabariet D</p> </div> </div>	<div style="margin-bottom: 20px;"> <p>C</p>  </div> <div> <p>D</p>  </div>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<div data-bbox="282 344 763 587" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="241 596 517 619">Dakkapel voor Gabariet D</p> <p data-bbox="226 692 1010 783">Dakkapellen verhogen soms gevoelig de kroonlijsthoogte, daarom is het belangrijk dat de kroonlijst visueel doorloopt en dat deze niet onderbroken wordt. Tevens worden de dakkapellen in deze zone beperkt in breedte.</p> <p data-bbox="226 820 1025 975">Om het karakter van de dorpsassen te behouden is het van belang om de verticale geleiding te behouden. Om dit beeld te behouden dienen lange aangesloten monotone gevelvlakken vermeden te worden. Bij grote brede percelen moet een verticale geleiding in de gevel worden gebracht (differentiatie in materiaalgebruik, verscheidenheid in vormen,..)</p>	<p data-bbox="1059 328 1413 351">2.2.4 Volume van de gebouwen</p> <ul data-bbox="1059 371 2083 660" style="list-style-type: none"> • Elk bouwvolume dat binnen het gabariet valt, is toegestaan. • Buiten het gabariet kunnen uitsprongen in functie van architecturale accenten worden toegelaten. • Dakkapellen zijn toegestaan voor zover ze niet meer dan 1/4 van de totale gevelbreedte bedragen en ze op minimaal 1,00 m van de zijgevel of in geval van gesloten bebouwing op minimaal 1,00m van de zijperceelsgrens worden ingeplant. De maximale breedte van een dakkapel is 2,00m; twee dakkapellen die op hetzelfde dak worden voorzien bevinden zich op minimaal 1,00m van elkaar. De kroonlijst moet steeds visueel doorlopen. • Voor gabariet C worden geen dakkapellen toegestaan. <p data-bbox="1059 695 1256 718">2.2.5 Vormgeving</p> <ul data-bbox="1059 738 2083 932" style="list-style-type: none"> • Voor gabariet C zijn voor het hoofdvolume platte of hellende daken voorzien • Voor gabariet D zijn voor het hoofdvolume enkel hellende daken voorzien • Bij overgangen binnen de verschillende gabarieten, worden zichtbare zijgevels die hoger zijn dan de aangrenzende bebouwing, afgewerkt in volwaardige gevelmaterialen. • Een verticale architecturale geleiding van de voorgevel is verplicht wanneer de gevelbreedte meer dan 9,00m bedraagt. <p data-bbox="1059 967 1480 989">2.2.6 Bijgebouwen en aanhorigheden</p> <ul data-bbox="1059 1010 2083 1428" style="list-style-type: none"> • Per perceel wordt één vrijstaand bijgebouw van het hoofdgebouw toegestaan, De inplanting van bijgebouwen moet voldoen aan volgende voorwaarden: <ul data-bbox="1099 1074 2083 1262" style="list-style-type: none"> ○ het bijgebouw moet worden ingeplant in de achtertuin; ○ achter de achtergevel van het hoofdgebouw wordt minimum 10,00 m gevrijwaard als tuin; ○ het vrijstaand bijgebouw kan worden ingeplant tot op 1,00 m van de perceelsgrens; ○ een bijgebouw kan in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens worden geplaatst op voorwaarde dat het wordt ingeplant op een plaats waar volgens de voorschriften van dit RUP op het aanpalende perceel tegen dit bijgebouw kan aangebouwd worden. • De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3,00 m; • Bijgebouwen zijn voorzien van een plat dak of van een schuin dak. Bijgebouwen voorzien van een schuin dak worden ingeplant op minimaal 3,00m van de perceelsgrens en hebben een maximale dakhelling van 45° met een maximale nokhoogte van 6,00m. • De totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt max 10% van de perceelsoppervlakte

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Om de hinder voor de omliggende woningen te beperken, wordt een groene buffer voorzien daar waar de percelen grenzen aan woonpercelen. Dit kan zowel aan de achterste perceelsgrens of aan delen van een zijdelingse perceelsgrens daar waar deze grenst aan een woonperceel.</p> <p>Voor de parkeernormen wordt verwezen naar de van kracht zijnde parkeerverordening.</p> <p>Bij de (her)ontwikkeling van de (gehele) zone dient geopteerd te worden voor 1 gezamenlijke toerit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Een met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw mag bij half-open of open bebouwing worden opgericht in de strook tussen de vrijstaande zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens, op voorwaarde dat het minimaal 5,00 m achter de voorgevellijn wordt ingeplant op voorwaarde dat er akkoord van de aanpalende eigenaar wordt bekomen. <p>2.2.7 Inrichting niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indien er op het gelijkvloers enkel een woonfunctie aanwezig is, moet de niet bebouwde ruimte maximaal worden ingericht als tuin; beperkte verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van terrassen of noodzakelijke toegangen en inritten tot het hoofd of bijgebouw. Verharding voor parkeerplaatsen kan enkel aangelegd worden op minimaal 10m achter de achtergevel. Deze parkeerplaatsen dienen te worden ingegroend d.w.z. dat minimaal langs de perceelsranden een groenezone met een breedte van 1m aangeplant dient te worden. De totale verharde oppervlakte mag maximaal 10% van de niet bebouwde ruimte bedragen. • Indien er op de gelijkvloerse verdieping een niet-woonfunctie aanwezig is, kan de niet bebouwde ruimte voor de aanleg van noodzakelijke parkeerruimte worden verhard. Deze parkeerruimte dient te worden ingegroend d.w.z. dat minimaal langs de perceelsranden een groenezone met een breedte van 1m aangeplant dient te worden. • In functie van grootschalige kleinhandel dient er een groene buffer voorzien te worden aan de achterste- en zijperceelsgrens die paalt aan een woonperceel. Deze groene buffer is minimaal 5,00m breed en dient aangeplant te worden met inheemse plantensoorten die standplaatsgebonden zijn. Binnen deze bufferstrook zijn alle constructies of opslag verboden. De groene buffer dient gerealiseerd te worden het eerstvolgend plantseizoen na de realisatie van de bebouwing voor kleinhandel. • De parkeerbehoefte dient binnen deze zone te worden voorzien.
par	2.3 Beheer
	De vergunning voor een nieuwbouw hoofdgebouw kan enkel worden toegestaan na of gelijktijdig met de vergunning van afbraak van constructies die niet overeenstemmen met de voorschriften.
	2.4 Op te heffen verkavelingen (of deel ervan)
De verkavelingen werden reeds opgeheven bij de goedkeuring van het oorspronkelijk RUP	geen

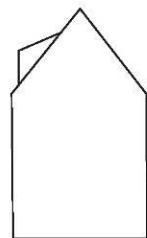
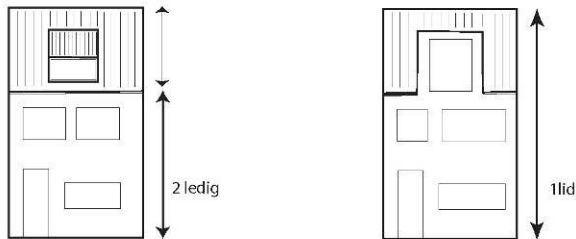
INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>In deze zone kunnen zowel één- als meergezinswoningen voorzien worden. Gezien de ligging op de dorpsassen kunnen tevens nevenbestemmingen georganiseerd. Om de centrumfuncties hier niet extra te gaan stimuleren worden er geen extra bebouwingmogelijkheden toegelaten in functie van handel.</p>	<p>ARTIKEL 3: ZONE VOOR WONEN</p>  <p>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen Het plangebied valt onder de subcategorie 1° a) 'woongebied': in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p>
<p>De zones waar meergezinswoningen zijn toegelaten omvatten soms diepe percelen die grenzen aan achterliggende straten. Toekomstige ontwikkelingen kunnen voorzien in het opsplitsen van deze percelen voor woningen. Ruimtelijk sluiten deze mogelijk nieuwe percelen meer aan bij de woonwijken die zich achter de dorpsassen bevinden. Het is niet wenselijk om in deze zones meergezinswoningen te organiseren.</p>	<p>3.1 Bestemming</p> <p>3.1.1 Algemeen</p> <p>De zone is bestemd voor wonen onder de vorm van één- en meergezinswoningen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • en complementaire en ondergeschikte nevenfuncties: kantoren en diensten en openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen • evenals publieke groene en verharde ruimten <p>De meergezinswoningen zijn enkel toegelaten op percelen met een gerichtheid op de dorpsassen. Dit wil zeggen met de voorgevel georiënteerd naar, en een ontsluiting geënt op de dorpsassen. De dorpsassen omvatten de Eikenlei, de Beukenlei, de Brechtsebaan, de Schotensteenweg, de Handelslei, de Brugstraat, Kerklei en de Bethanielei en Kattenhoflaan. Ook op de percelen met een gerichtheid op de Frans De Meyerstraat, de Hogebaan en de Vaartlaan zijn meergezinswoningen toegestaan.</p> <p>De nevenfuncties mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen. Minstens 50% van de bruto-vloeroppervlakte van het hoofdgebouw moet voorzien worden voor wonen.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>De gekozen bebouwingwijze dient overeen te stemmen met de omgeving en mogelijke ontwikkelingen op naastliggende percelen.</p> <p>De woningtypologie (open, halfopen, gesloten bebouwing) wordt mee bepaald door de bebouwing op de aanpalende percelen. Indien op het aanpalende perceel een hoofdgebouw met wachtgevel staat, moet steeds tegen de bestaande wachtgevel aangebouwd worden. Wachtgevels worden definitief afgewerkt door de laatst bouwende. De eerst bouwende dient wel op z'n minst een tijdelijke afwerking te voorzien (b.v. leien). Er kunnen geen nieuwe wachtgevels worden opgericht waar niet (of niet op korte termijn) tegenaan gebouwd zal worden.</p> <p>In Brugstraat en Kerklei is het straatbeeld voornamelijk verticaal geleed. Om dit beeld te behouden dienen lange aangesloten monotone gevelvlakken vermeden te worden.</p>	<p>3.2 Inrichting en/of beheer</p> <p>3.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone is bestemd voor open, halfopen en gesloten bebouwing • De bebouwing wordt ingeplant op de voorbouwlijn. De voorbouwlijn is aangeduid op het grafisch plan. Waar de voorbouwlijn niet is aangeduid op het plan ligt deze op het gemiddelde van de voorgevellijn van de aanpalende bebouwing. In geval van halfopen en gesloten bebouwing kunnen achteruitbouwstroken ten aanzien van de verplichte voorbouwlijn toegelaten worden in functie van het aansluiten op het bestaand hoofdgebouw van een aanpalend perceel, of omwille van een architecturaal concept. Bij vrijstaande bebouwing kan dit eveneens omwille van een architecturaal concept. Bij achteruitbouw moeten de zichtbare zijgevels afgewerkt worden. • Hoofdgebouwen met een vrijstaande zijgevel worden ingeplant op minimum 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrens • In geval van gesloten bebouwing worden de zijgevels van het hoofdgebouw ingeplant op de zijdelingse perceelsgrens • Tegen bestaande wachtgevels dient aangebouwd te worden. Wanneer de aanpalende bebouwing zich op minimaal 3m van de gezamenlijke perceelsgrens bevindt, dient de nieuwe bebouwing op minimaal 3m van deze perceelsgrens ingeplant worden. Hiervan kan gemotiveerd afgeweken worden i.f.v. de goede ruimtelijke ordening steeds voorop. <p>3.2.2 Perceelsbreedte</p> <ul style="list-style-type: none"> • De perceelsbreedte bedraagt minimum 6,00m voor gesloten bebouwing, minimum 9,00m voor halfopen bebouwing en minimum 15,00m voor open bebouwing. • Wanneer in van de Brugstraat of Kerklei een project een breedte heeft van meer dan 15m dient het project architecturaal te worden opgesplitst in meerdere bouwblokken zodat de verticale geleiding van de straat behouden blijft. • Op percelen van meer dan 18,00 m breedte in de Eikenlei en Brechtsebaan mag niet meer dan 2/3 van de perceelsbreedte worden bebouwd. <p>3.2.3 Maximaal toegelaten gabarieten</p> <p>De toegelaten gabarieten zijn aangeduid op het grafisch plan. Er worden twee verschillende gabarieten onderscheiden, die overeenkomen met een letter of een aanduiding op het grafisch plan.</p>

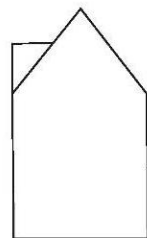
INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>D</p> <p>Verschillende mogelijkheden Gabariet D</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>E</p> <p>Verschillende mogelijkheden Gabariet E</p> </div> </div>	<p>De achtergevel ligt voor de gelijkvloerse verdieping op maximum 17,00m achter de verplichte voorgevelbouwlijn, voor de verdiepingen op maximum 13,00m achter de verplichte voorgevelbouwlijn.</p> <p>Gabariet D is in functie van gesloten en halfopen bebouwing Gabariet E is in functie van open bebouwing</p> <div style="margin-top: 20px;"> <p>D</p>  </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>E</p>  </div>

INFORMATIEF

toelichting bij de gewenste ruimtelijke context



Dakkapel voor Gabariet D



Dakkapel voor Gabariet E

Dakkapellen verhogen soms gevoelig de kroonlijsthoogte, daarom is het belangrijk dat de kroonlijst visueel doorloopt en dat deze niet onderbroken wordt. Tevens worden de dakkapellen in deze zone beperkt in breedte. Voor open bebouwing wordt de kroonlijst lager voorzien maar daar kan de dakkapel iets breder worden voorzien. voor gesloten en halfopen bebouwing ligt de kroonlijst iets hoger maar worden de dakkapellen meer beperkt in breedte.

Om het karakter van het dorpslint te behouden en versterken is het van belang de oorspronkelijke gevelbreedte steeds te respecteren. Als er percelen worden samen gevoegd, moet de oorspronkelijke verticale geleiding in de gevel worden terug gebracht. (differentiatie in materiaalgebruik, verscheidenheid in vormen,..)

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften


3.2.4 Volume van de gebouwen


- Elk bouwvolume dat binnen het gabariet valt, is toegestaan.
- Buiten het gabariet kunnen uitsprongen in functie van architecturale accenten worden toegelaten.
- Voor gabariet E zijn dakkapellen toegestaan voor zover ze niet meer dan 1/3 van de totale gevelbreedte bedragen en ze op minimaal 1,00m van de zijgevel of in geval van halfopen bebouwing op minimaal 1,00m van de zijperceelsgrens worden ingeplant. De maximale breedte van een dakkapel is 2,00m; twee dakkapellen die op hetzelfde dak worden voorzien bevinden zich op minimaal 1,00m van elkaar. De kroonlijst moet niet visueel doorlopen maar mag onderbroken worden.
- Voor gabariet D zijn dakkapellen toegestaan voor zover ze niet meer dan 1/4 van de totale gevelbreedte bedragen en ze op minimaal 1,00 m van de zijgevel of in geval van gesloten bebouwing op minimaal 1,00m van de zijperceelsgrens worden ingeplant. De maximale breedte van een dakkapel is 2,00m; twee dakkapellen die op hetzelfde dak worden voorzien bevinden zich op minimaal 1,00m van elkaar. De kroonlijst moet steeds visueel doorlopen.

3.2.5 Vormgeving


- Voor gabariet D zijn voor het hoofdvolume enkel hellende daken voorzien
- Voor gabariet E zijn voor het hoofdvolume platte of hellende daken voorzien
- Bij overgangen binnen de verschillende gabarieten, worden zichtbare zijgevels die hoger zijn dan de aangrenzende bebouwing, afgewerkt in volwaardige gevelmaterialen.
- Voor de Brugstraat en de Kerklei moet bij de samenvoeging van percelen of wanneer de gevelbreedte meer dan 9,00m bedraagt steeds een verticale architecturale geleiding in de gevel terug te vinden zijn ten einde het geëigende ritme van het straatbeeld te bewaren. De gevelopbouw dient vertikaliserend ontwikkeld te worden.

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>3.2.6 Bijgebouwen en aanhorigheden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per perceel wordt één vrijstaand bijgebouw van het hoofdgebouw toegestaan, De inplanting van bijgebouwen moet voldoen aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> ○ het bijgebouw moet worden ingeplant in de achtertuin; ○ achter de achtergevel van het hoofdgebouw wordt minimum 10,00 m gevrijwaard als tuin; ○ het vrijstaand bijgebouw kan worden ingeplant tot op 1,00 m van de perceelsgrens; ○ een bijgebouw kan in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens worden geplaatst op voorwaarde dat het wordt ingeplant op een plaats waar volgens de voorschriften van dit RUP op het aanpalende perceel tegen dit bijgebouw kan aangebouwd worden. • De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3,00 m; • Bijgebouwen zijn voorzien van een plat dak of van een schuin dak. Bijgebouwen voorzien van een schuin dak worden ingeplant op minimaal 4,00m 3,00m van de perceelsgrens en hebben een maximale dakhelling van 45° met een maximale nokhoogte van 6,00m. • De totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt max 10% van de perceelsoppervlakte • Een met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw mag bij half-open of open bebouwing worden opgericht in de strook tussen de vrijstaande zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens, op voorwaarde dat het minimaal 5,00 m achter de voorgevellijn wordt ingeplant op voorwaarde dat er akkoord van de aanpalende eigenaar wordt bekomen. <p>3.2.7 Inrichting niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indien er op het gelijkvloers enkel een woonfunctie aanwezig is, moet de niet bebouwde ruimte maximaal worden ingericht als tuin; beperkte verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van terrassen of noodzakelijke toegangen en inritten tot het hoofd of bijgebouw. Verharding voor parkeerplaatsen kan enkel aangelegd worden op minimaal 10m achter de achtergevel. Deze parkeerplaatsen dienen te worden ingegroend d.w.z. dat minimaal langs de perceelsranden een groenezone met een breedte van 1m aangeplant dient te worden. De totale verharde oppervlakte mag maximaal 10% van de niet bebouwde ruimte bedragen. • In de voortuin is het aanbrengen van verhardingen beperkt tot strikt noodzakelijke toegangen, parkeerplaatsen en inritten tot het gebouw. Het groene karakter van de voortuinen moet overheersen. Parkeerplaatsen zijn toegelaten mits ze in een groen kader voorzien worden. Minimaal 25% van de voortuinzone moet ingericht worden al een groenezone.

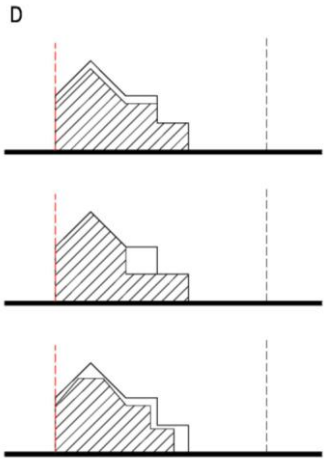
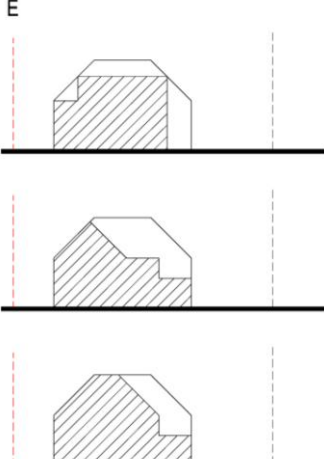
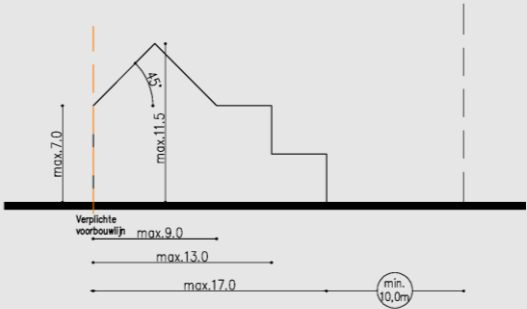
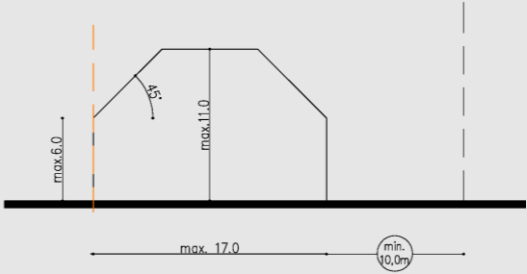
INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Projectzone 2 heeft betrekking op de grote groene kavel in de Eikenlei aan het Lichtenbergplein.</p>	<p>3.2.8 Overdruk Projectzone 2</p>  <p><i>Inplanting</i> In de projectzone wordt 1 gebouw voorzien. Dit dient zodanig ingeplant te worden zodat een belangrijk aandeel van de groene kavel behouden blijft. De bebouwing wordt ingeplant op minimum 20,00m terugliggend ten opzichte van de grens met het openbaar domein (Eikenlei). De voorgevel mag niet breder zijn 2/3 van de totale breedte van het perceel. Er mogen maximaal 12 woongelegenheden voorzien worden.</p> <p>De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte met een minimum van 10,00m.</p> <p><i>Terreinbezetting</i> Maximaal 25 % kan respectievelijk worden bebouwd en verhard.</p> <p><i>Bouwhoogte</i> De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,00m. De nokhoogte bedraagt maximaal 11,5 m.</p> <p><i>Dakvorm</i> De dakvorm is vrij. In geval van een hellend dak zijn dakkapellen toegestaan voor zover ze niet meer dan 1/4 van de totale gevelbreedte bedragen en ze op minimaal 1,00 m van de zijgevel worden ingeplant. De maximale breedte van een dakkapel is 2,00m; twee dakkapellen die op hetzelfde dak worden voorzien bevinden zich op minimaal 1,00m van elkaar. De kroonlijst moet steeds visueel doorlopen.</p> <p><i>Ontsluiting en parkeren</i> De projectzone moet ontsloten worden langs het Lichtenbergplein. De parkeerbehoefte wordt in de projectzone zelf opgevangen, hetzij in een bovengrondse groene parking, hetzij in een ondergrondse parking.</p> <p><i>Groenvoorzieningen</i> Er dient te worden uitgegaan van maximaal behoud van de bestaande hoogstammen. Aan de zijdelingse perceelsgrenzen en aan de achterste perceelsgrens moeten groenvoorzieningen voorzien worden.</p>

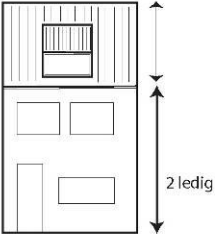
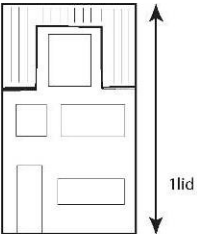
INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Op basis van de bestaande toestand en bestaande bouwaanvragen worden in deze zone grootschalige kleinhandelszaken toegestaan. Toch zijn deze minder wenselijk in de woonzones en zouden deze in de toekomst beter georganiseerd worden in de zone voor grootschalige kleinhandel. Om aan de huidige uitbreidingsvraag te voldoen worden er beperkte mogelijkheden gecreëerd. Naar de toekomst toe is het de bedoeling om na de stopzetting van de handelsactiviteiten deze zones terug te gebruiken als woonzones, tuinzones, als collectieve groenzone of als publieke parking.</p>	<p><i>Fasering</i> De projectzone moet in zijn geheel worden aangelegd. De vergunningsaanvraag moet zowel de oprichting van de bebouwing als inrichting van de niet bebouwde ruimte bevatten. De groenvoorzieningen moeten uiterlijk in het plantseizoen volgend op de toekenning van de vergunning worden aangelegd.</p> <p>3.2.9 Overdruk toestaan van grootschalige kleinhandel</p>  <p><i>Bestemming</i> Binnen deze overdruk is tijdelijk grootschalige kleinhandel toegestaan. Het tijdelijk karakter stemt overeen met de periode tot aan de stopzetting van de betreffende handelsactiviteiten. Op het moment van stopzetting wordt de bestemming van dit artikel 3.1.1, zone voor wonen, van toepassing. De netto handelsoppervlakte per handelszaak dient groter te zijn dan 400m². Er kunnen maximaal 2 handelszaken in zone A en 1 handelszaak in zone B voorzien worden .</p> <p><i>Inplanting</i> In het binnengebied kan enkel grootschalige kleinhandel voorzien worden met volgende inrichtingsprincipes; De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte met een minimum van 5,00m.</p> <p><i>Terreinbezetting</i> Maximaal 40 % kan worden bebouwd en 50 % kan worden verhard in functie van parkeren.</p> <p><i>Bouwhoogte voor het binnengebied</i> De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,00m.</p> <p><i>Dakvorm</i> Enkel platte daken worden voorzien</p> <p><i>Ontsluiting</i> De ontsluiting van het binnengebied gebeurt langs de Brugstraat. Enkel in functie van calamiteiten kan er een tweede uitgang voorzien worden langs de Kerkhofstraat</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p><i>Fasering</i> De projectzone moet in zijn geheel worden aangelegd. De vergunningsaanvraag moet zowel de oprichting van de bebouwing als inrichting van de niet bebouwde ruimte bevatten.</p>
	<p>3.3 Beheer</p>
	<p>De vergunning voor een nieuwbouw hoofdgebouw kan enkel worden toegestaan na of gelijktijdig met de vergunning van afbraak van constructies die niet overeenstemmen met de voorschriften.</p>
	<p>3.4 Op te heffen verkavelingen (of deel ervan)</p>
<p>De verkavelingen werden reeds opgeheven bij de goedkeuring van het oorspronkelijk RUP</p>	<p>geen</p>


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>De zone wordt gekenmerkt door grote groene kavels met eengezinswoningen. Door deze kavels is er een goed zicht op het achterliggende groen. Om te vermijden dat percelen worden samengevoegd en er groot-schalige meergezinswoningen worden opgetrokken zonder zicht op het groen, worden er in deze zone enkel eengezinswoningen toegelaten. De nevenbestemmingen zijn tevens beperkt in oppervlakte om de concentratie in de kern te stimuleren.</p>	<p>ARTIKEL 4: ZONE VOOR WONEN ONDER DE VORM VAN EENGEZINSWONINGEN</p>  <p>Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen Het plangebied valt onder de subcategorie 1° a) 'woongebied': in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p>
	<p>4.1 Bestemming</p> <p>4.1.1 Algemeen</p> <p>De zone is bestemd voor wonen onder de vorm van ééngesinswoningen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • en complementaire en ondergeschikte nevenfuncties: kantoren en diensten en openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen met een gezamenlijke maximale brutovloeroppervlakte van 100 m². • evenals publieke groene en verharde ruimten <p>De nevenfuncties mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen. Minstens 50% van de bruto-vloeroppervlakte van het hoofdgebouw moet voorzien worden voor wonen.</p>
<p>Teneinde het zicht op de groene achterliggende gebieden en de grote groene kavels te behouden wordt in deze zone geen gesloten bebouwing toegelaten. De gekozen bebouwingswijze dient overeen te stemmen met de omgeving en mogelijke ontwikkelingen op naastliggende percelen.</p>	<p>4.2 Inrichting en/of beheer</p> <p>4.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone is bestemd voor open en halfopen bebouwing. • De bebouwing wordt ingeplant op de voorbouwlijn De voorbouwlijn-is aangeduid op het grafisch plan. Waar de voorbouwlijn niet is aangeduid op het plan ligt deze op het gemiddelde van de voorgevellijn van de aanpalende bebouwing. In geval van halfopen en gesloten bebouwing kunnen achteruitbouwstroken ten aanzien van de verplichte voorbouwlijn toegelaten worden in functie van het aansluiten op het bestaand hoofdgebouw van een aanpalend

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>De woningtypologie (open, halfopen, gesloten bebouwing) wordt mee bepaald door de bebouwing op de aanpalende percelen.</p> <p>Indien op het aanpalende perceel een hoofdgebouw met wachtgevel staat, moet steeds tegen de bestaande wachtgevel aangebouwd worden. Wachtgevels worden definitief afgewerkt door de laatst bouwende. De eerst bouwende dient wel op z'n minst een tijdelijke afwerking te voorzien (b.v. leien). Er kunnen geen nieuwe wachtgevels worden opgericht waar niet (of niet op korte termijn) tegenaan gebouwd zal worden.</p>	<p>perceel, of omwille van een architecturaal concept. Bij vrijstaande bebouwing kan dit eveneens omwille van een architecturaal concept. Bij achteruitbouw moeten de zichtbare zijgevels afgewerkt worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdgebouwen met een vrijstaande zijgevel worden ingeplant op minimum 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrens • In geval van halfopen bebouwing worden de zijgevels van het hoofdgebouw grenzend aan een ander hoofdgebouw, ingeplant op de zijdelingse perceelsgrens • Tegen bestaande wachtgevels dient aangebouwd te worden. Wanneer de aanpalende bebouwing zich op minimaal 3m van de gezamenlijke perceelsgrens bevindt, dient de nieuwe bebouwing op minimaal 3m van deze perceelsgrens ingeplant worden. Hiervan kan gemotiveerd afgeweken worden i.f.v. de goede ruimtelijke ordening steeds voorop. <p>4.2.2 Perceelsbreedte</p> <ul style="list-style-type: none"> • De perceelsbreedte bedraagt voor halfopen bebouwing minimum 9,00m en voor open bebouwing minimum 15,00m. • Op percelen van meer dan 18,00 m breedte (in de Eikenlei en Brechtsebaan/ Schotensteenweg) mag niet meer dan 2/3 van de perceelsbreedte worden bebouwd. <p>4.2.3 Maximaal toegelaten gabarieten</p> <p>De toegelaten gabarieten zijn aangeduid op het grafisch plan. Er worden twee gabarieten onderscheiden, die overeenkomen met een letter of een aanduiding op het grafisch plan.</p> <p>De achtergevel ligt voor de gelijkvloerse verdieping op maximum 17,00m achter de verplichte voorgevelbouwlijn, voor de verdiepingen op maximum 13,00m achter de verplichte voorgevelbouwlijn.</p> <p>Gabariet D is in functie van halfopen bebouwing</p> <p>Gabariet E is in functie van open bebouwing</p>


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>D</p> <p>Verschillende mogelijkheden Gabariet D</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>E</p> <p>Verschillende mogelijkheden Gabariet E</p> </div> </div>	<div style="margin-bottom: 20px;"> <p>D</p>  </div> <div> <p>E</p>  </div> <p>4.2.4 Volume van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elk bouwvolume dat binnen het gabariet valt, is toegestaan. • Buiten het gabariet kunnen uitsprongen in functie van architecturale accenten worden toegelaten. • Voor gabariet E zijn dakkapellen toegestaan voor zover ze niet meer dan 1/3 van de totale

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">  <p>Dakkapel voor Gabariet D</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Dakkapel voor Gabariet E</p> </div> </div> <p>Dakkapellen verhogen soms gevoelig de kroonlijsthoogte, daarom is het belangrijk dat de kroonlijst visueel doorloopt en dat deze niet onderbroken wordt. Tevens worden de dakkapellen in deze zone beperkt in breedte. Voor open bebouwing wordt de kroonlijst lager voorzien maar daar kan de dakkapel iets breder worden voorzien. voor gesloten en halfopen bebouwing ligt de kroonlijst iets hoger maar worden de dakkapellen meer beperkt in breedte.</p>	<p>gevelbreedte bedragen en ze op minimaal 0,50 m van de zijgevel of in geval van halfopen bebouwing op minimaal 1,00m van de zijperceelsgrens worden ingeplant. De maximale breedte van een dakkapel is 2,00m; twee dakkapellen die op hetzelfde dak worden voorzien bevinden zich op minimaal 1,00m van elkaar. De kroonlijst moet niet visueel doorlopen maar mag onderbroken worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor gabariet D zijn dakkapellen toegestaan voor zover ze niet meer dan 1/4 van de totale gevelbreedte bedragen en ze op minimaal 0,50 m van de zijgevel of in geval van gesloten bebouwing op minimaal 1,00m van de zijperceelsgrens worden ingeplant. De maximale breedte van een dakkapel is 2,00m; twee dakkapellen die op hetzelfde dak worden voorzien bevinden zich op minimaal 1,00m van elkaar. De kroonlijst moet steeds visueel doorlopen. <p>4.2.5 Vormgeving</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor gabariet D en E kunnen voor het hoofdvolume platte of hellende daken • Bij overgangen binnen de verschillende gabarieten, worden zichtbare zijgevels die hoger zijn dan de aangrenzende bebouwing, afgewerkt in volwaardige gevelmaterialen. <p>4.2.6 Bijgebouwen en aanhorigheden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per perceel wordt één vrijstaand bijgebouw van het hoofdgebouw toegestaan, De inplanting van bijgebouwen moet voldoen aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> ○ het bijgebouw moet worden ingeplant in de achtertuin; ○ achter de achtergevel van het hoofdgebouw wordt minimum 10,00 m gevrijwaard als tuin;

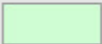
INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> ○ het vrijstaand bijgebouw kan worden ingeplant tot op 1,00 m van de perceelsgrens; ○ een bijgebouw kan in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens worden geplaatst op voorwaarde dat het wordt ingeplant op een plaats waar volgens de voorschriften van dit RUP op het aanpalende perceel tegen dit bijgebouw kan aangebouwd worden. ● De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3,00 m; ● Bijgebouwen zijn voorzien van een plat dak of van een schuin dak. Bijgebouwen voorzien van een schuin dak worden ingeplant op minimaal 4,00m 3,00m van de perceelsgrens en hebben een maximale dakhelling van 45° met een maximale nokhoogte van 6,00m. ● De totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt max 10% van de perceelsoppervlakte ● Een met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw mag bij half-open of open bebouwing worden opgericht in de strook tussen de vrijstaande zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens, op voorwaarde dat het minimaal 5,00 m achter de voorgevellijn wordt ingeplant op voorwaarde dat er akkoord van de aanpalende eigenaar wordt bekomen. <p>4.2.7 Inrichting niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> ● De niet bebouwde ruimte moet maximaal worden ingericht als tuin; beperkte verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van terrassen of noodzakelijke toegangen en inritten tot het hoofd of bijgebouw ● Indien er op het gelijkvloers enkel een woonfunctie aanwezig is, moet de niet bebouwde ruimte maximaal worden ingericht als tuin; beperkte verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van terrassen of noodzakelijke toegangen en inritten tot het hoofd of bijgebouw. Verharding voor parkeerplaatsen kan enkel aangelegd worden op minimaal 10m achter de achtergevel. Deze parkeerplaatsen dienen te worden ingegroend d.w.z. dat minimaal langs de perceelsranden een groenezone met een breedte van 1m aangeplant dient te worden. De totale verharde oppervlakte mag maximaal 10% van de niet bebouwde ruimte bedragen. ● In de voortuin is het aanbrengen van verhardingen beperkt tot strikt noodzakelijke toegangen en inritten tot het gebouw. Het groene karakter van de voortuinen moet overheersen. Minimaal 50% van de voortuinzone dient te worden aangelegd als groenezone.


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Op basis van de bestaande toestand en bestaande bouwaanvragen worden in deze zone grootschalige kleinhandelszaken toegestaan. Toch zijn deze minder wenselijk in de woonzones en zouden deze in de toekomst beter georganiseerd worden in de zone voor grootschalige kleinhandel. Om aan de huidige uitbreidingsvraag te voldoen worden er beperkte mogelijkheden gecreëerd. Naar de toekomst toe is het de bedoeling om na de stopzetting van de handelsactiviteiten deze zones terug te gebruiken als tuinzones, als collectieve groenzone of als publieke parking.</p>	<p>4.2.8 Overdruk toestaan van grootschalige kleinhandel</p>  <p><i>Bestemming</i> Binnen deze overdruk zijn verhardingen en groenvoorzieningen horende bij tijdelijke grootschalige kleinhandel toegestaan. Het tijdelijk karakter stemt overeen met de periode tot aan de stopzetting van de betreffende handelsactiviteiten. Op het moment van stopzetting wordt de bestemming van dit artikel 4.1.1, zone voor wonen onder de vorm van ééngesinswoningen, van toepassing. De netto handelsoppervlakte per handelszaak dient groter te zijn dan 400m². Er kan maximaal 1 handelszaak in zone B voorzien worden .</p> <p><i>Inplanting</i> In het binnengebied kan enkel grootschalige kleinhandel voorzien worden met volgende inrichtingsprincipes; De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte met een minimum van 5,00m.</p> <p><i>Terreinbezetting</i> Maximaal 40 % kan worden bebouwd en 50 % kan worden verhard in functie van parkeren.</p> <p><i>Bouwhoogte voor het binnengebied</i> De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,00m.</p> <p><i>Dakvorm</i> Enkel platte daken worden voorzien</p> <p><i>Ontsluiting</i> De ontsluiting van het binnengebied gebeurt langs de Brugstraat. Enkel in functie van calamiteiten kan er een tweede uitgang voorzien worden langs de Kerkhofstraat</p> <p><i>Fasering</i> De projectzone moet in zijn geheel worden aangelegd. De vergunningsaanvraag moet zowel de oprichting van de bebouwing als inrichting van de niet bebouwde ruimte bevatten.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	4.3 Beheer
	De vergunning voor een nieuwbouw hoofdgebouw kan enkel worden toegestaan na of gelijktijdig met de vergunning van afbraak van constructies die niet overeenstemmen met de voorschriften.
	4.4 Op te heffen verkavelingen (of deel ervan)
De verkavelingen werden reeds opgeheven bij de goedkeuring van het oorspronkelijk RUP	geen


INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Aan de Eikenlei ter hoogte van de Sluisvijfbaan wordt een zone voor bedrijvigheid voorzien daar waar momenteel een garage is. Deze sluit aan de achterzijde ruimtelijk aan bij de achterliggende KMO zone en kan ook langs deze zone ontsloten worden.</p>	<p>ARTIKEL5: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID</p>  <p>Categorie van gebiedsaanduiding: 2° bedrijvigheid</p>
<p>Een verbod op “de inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 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 zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.</p>	<p>5.1 Bestemming</p> <p>5.1.1 Algemeen</p> <p>De zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen met een lokaal karakter, gericht op (beperkte) productie-, opslag-, herstel- en/of onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. Logistieke activiteiten, transport of distributie activiteiten zijn niet toegelaten.</p> <p>Naast bedrijvigheid is deze zone ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde), (openbare en private) nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen voor zover deze aanvullend zijn bij de bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Wonen voor directie of bewakingspersoneel, kantoren, dienstruimten en verkoop in toonzalen zijn toegestaan als ondergeschikte bestemming.</p>
<p>Het achterliggende bedrijventerrein heeft een leesbare en duidelijke ontsluitingsstructuur. Als het bedrijfsperceel bij toekomstige ontwikkelingen wordt afgesplitst, sluit het perceel ruimtelijk aan bij het bedrijventerrein. De ontsluiting dient dan aan te sluiten bij de aanwezige ontsluiting van het bedrijventerrein teneinde de doorstroom op de Eikenlei minimaal te hinderen.</p>	<p>5.2 Inrichting</p> <p>In deze zone worden gebouwen voor bedrijvigheid voorzien. Deze gebouwen worden losstaand georganiseerd.</p> <p>5.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone is bestemd voor open bebouwing. • Momenteel wordt het bedrijf ontsloten langs de Eikenlei. Als de bedrijfspercelen bij mogelijke toekomstige ontwikkelingen worden afgesplitst van de woonpercelen grenzend aan de Eikenlei, dan moet de ontsluiting van het bedrijf langs de Zagerijstraat georganiseerd worden.

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Om de hinder voor de omliggende woningen te beperken, wordt een groene buffer voorzien daar waar de percelen grenzen aan woonpercelen. Dit kan zowel aan de achterste perceelsgrens of aan delen van een zijdelingse perceelsgrens daar waar deze grenst aan een woonperceel.</p>	<p>5.2.2 Volume van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,00 m. Een uitzondering voor de toegelaten bouwhoogte kan worden gemaakt voor verticale scheidingswanden in functie van brandveiligheid, schouwen, verluchtungs pijpen, liftkokers en andere technische installaties. <p>5.2.3 Bijgebouwen en aanhorigheden</p> <ul style="list-style-type: none"> Er worden geen bijgebouwen toegestaan. <p>5.2.4 Inrichting niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> De inrichting van de niet-bebouwde delen moet gebeuren in functie van de bestemming en voldoende representatief zijn. De niet-bebouwde delen mogen ingericht worden als parking, laad- en loszone, representatieve ruimte of tuin. Buitenopslag is toegestaan maar mag niet hoger voorzien worden dan de aangrenzende bebouwing. In functie van bedrijvigheid dient er een groene buffer voorzien te worden aan de achterste en zijperceelsgrens die paalt aan een woonperceel. Deze groene buffer is minimaal 5,00m breed en dient aangeplant te worden met inheemse plantensoorten die standplaatsgebonden zijn. Binnen deze bufferstrook zijn alle constructies of opslag verboden. De groene buffer dient gerealiseerd te worden het eerstvolgend plantseizoen na de realisatie van de bebouwing voor bedrijvigheid.
	<p>5.3 Beheer</p>
	<p>De vergunning voor een nieuwbouw hoofdgebouw kan enkel worden toegestaan na of gelijktijdig met de vergunning van afbraak van constructies die niet overeenstemmen met de voorschriften.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL6: ZONE VOOR GROEN EN OPENBARE RUIMTE</p>  <p>Categorie van gebiedsaanduiding: ° overig groen Het plangebied valt onder de subcategorie 6° b) 'parkgebied', in hoofdzaak bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken;</p>
<p>De zone omvat het Lochtenbergplein en het Max Wildiersplein. Om het levendig karakter te stimuleren van beide pleinen en omwille van het behoud van het aanwezige groen worden ze opgenomen in een zone voor groen en openbare ruimte.</p>	<p>6.1 Bestemming</p> <p>6.1.1 Algemeen</p> <p>De zone is bestemd voor openbare ruimte met de nadruk op een groen karakter waarop diverse activiteiten kunnen plaats vinden in open lucht.</p>
<p>Toegelaten constructies zijn onder meer allerhande straatmeubilair en verlichting. Toegelaten recreatieve constructies zijn onder meer speeltuigen en speelhuisjes.</p>	<p>6.2 Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen, wijzigingen en voorzieningen die nodig zijn voor het beheer zijn toegelaten. Infrastructuurwerken zijn tevens mogelijk. Het oprichten van constructies complementair aan de hoofdfunctie en verhardingen zijn toegelaten.</p>

<p>INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context</p>	<p>VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften</p>
	<p>ARTIKEL 7: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS EN WATERINFRASTRUCTUUR</p> <p></p> <p>Categorie van gebiedsaanduiding: 8° Lijninfrastructuur</p>
<p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, voetpaden, fietspaden, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies.</p> <p>Onder aanhorigheden van waterinfrastructuur wordt onder andere verstaan: sluizen, liften, hellende vlakken, bruggen, stuwen, pompstations, spaar- en overloopbekkens, oevers of dijken en eventuele grachten achter het dijkta-lud, meerpalen, geleide inrichtingen, signalisatie, aanlegplaatsen, dokken, aanlegbolders, kaaimuren, meetinstallaties voor waterpeil, debiet, stroom-snelheid en waterkwaliteit.</p>	<p>7.1 Bestemming</p> <p>7.1.1 Algemeen</p> <p>De zone is bestemd voor wegenis en aanhorigheden en voor waterinfrastructuur en aanhorigheden.</p>
	<p>7.2 Inrichting en/of beheer</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het instandhouden, het heraanleggen of het vernieuwen van de openbare wegenis en de waterinfrastructuur zijn toegelaten.</p> <p>Aan het kanaal zijn geen constructies toegelaten die het zicht op het kanaal en de omliggende groenzone hinderen.</p> <p>Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut zijn toegelaten. De inplanting mag de bestemming van de zone niet hinderen. Eventuele constructies moeten contextueel ingepast worden in de omgeving van het kanaal.</p> <p>In de publieke zone langsheen het kanaal dienen groenvoorzieningen te worden aangepland.</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	7.3 Beheer
	Het beheer van de zone valt respectievelijk onder de verantwoordelijkheid van de beheerder van de openbare weg en van de beheerder van de waterweg.

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 8: ZONE VOOR OPENBAAR NUT</p>  <p>Categorie van gebiedsaanduiding: 9° Gemeenschap- en nutsvoorzieningen</p>
<p>De gemeenschapsvoorzieningen zijn inherent aan het centrum en komen verspreid over de dorpsassen voor. De meeste voorzieningen zijn gesitueerd in het zuidelijk deel van de dorpsassen en zorgen mee voor de dynamiek van deze assen. Het verspreid voorkomen wordt gezien als een pluspunt en dit wordt dan ook bestendigd. De inrichting wordt niet stringent vastgelegd teneinde de flexibiliteit van deze zones niet te belemmeren.</p>	<p>8.1 Bestemming</p> <p>8.1.1 Algemeen</p> <p>De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie, het onderhoud en het beheer van de bestemming zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang en draagkracht van het gebied gerespecteerd wordt.</p>
<p>De zones voor openbaar nut omvatten in de Brugstraat de school 'De Brug', en het administratief centrum, het gemeentecentrum, de chiro, de kerk en de school in de Kerklei.</p>	<p>8.2 Inrichting en beheer</p> <p>8.2.1 Algemeen</p> <p><i>8.2.1.1 Contextuele inpassing</i></p> <p>Elk gebouw binnen deze zone moet op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden in de omgeving. Dit houdt in dat de bouwhoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geleding), de dakvorm (hoogte, dakvensters, dakhelling, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.</p> <p>Elke vergunningsaanvraag moet passen binnen een globale visie inzake inplanting en vormgeving van de gebouwen, verharding en groenaanleg. Hierbij staat de integratie in de omgeving steeds voorop.</p> <p>Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van het project de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat de relatie met</p>

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	<p>de aanpalende woonfuncties wordt gehandhaafd. Uit het aanvraagdossier zal daarom duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht gegeven wordt aan volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • contextuele inpassing in de omgeving; • ruimtelijke samenhang binnen het gebied • zuinig ruimtegebruik met aandacht voor gemeenschappelijk gebruik en bundeling van voorzieningen en infrastructuur • duidelijke omschrijving van activiteiten en functies • het garanderen van de privacy van de omwonenden (bv. hoogte ramen, schikking gangen, soort glas) <p><i>8.2.1.2 Materialen</i></p> <p>De materiaalkeuze is vrij maar wordt hoofdzakelijk bepaald door de bestaande bebouwing en de ruimtelijke en harmonische inpasbaarheid van de materialen binnen de bestaande omgeving. De materiaalkeuze dient de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen of er positief mee te contrasteren. Er zal enkel gewerkt worden met hoogwaardige duurzame materialen.</p>