

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



Rev C

28/06/2022

**Auteurs: Katrien Van Den Bergh,
Kathleen De Beukelaer,
Febe Viaene**

GEMEENTE BRECHT RUP Lange Pad

stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering	
van 28 / 06 / 2022	
op bevel,	
De Secretaris Annemie Marnef	De Burgemeester Sven Deckers
Zegel van de gemeente	
Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner	
Kathleen De Beukelaer	

Gemeente Brecht
Gemeentepark 1
2960 Brecht

Sweco Belgium bv/srl
Antwerpen, 28 06 2022

Inhoudsopgave

Gehanteerde begrippen	4
Begrippen rond wijze van meten	4
Andere begrippen	5
0. Algemene bepalingen	8
0.1 Inplantingen van openbaar nut	8
0.2 Integraal waterbeheer	8
0.3 Verbinding voor gemotoriseerd verkeer (indicatieve aanduiding)	8
0.4 Woonerf (indicatieve aanduiding)	9
0.5 Verbinding voor langzaam verkeer (indicatieve aanduiding)	9
0.6 Parkeervoorzieningen en stalplaatsen	10
0.7 Publiciteit	11
0.8 Woonkwaliteit	11
0.9 Collectieve woonvormen met permanente zorgfunctie	12
0.10 Dakkapellen	12
0.11 Wachtgevels	13
0.12 Overgangsbepalingen bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies	13
0.13 Duurzaamheid	14
0.14 Globale inrichting van het plangebied	14
Specifieke bepalingen	16
ARTIKEL 1: Zone voor centrumfuncties met handelskarakter	16
1.2 Inrichting	17
ARTIKEL 2: Zone voor wonen	21
2.2 Inrichting	21
ARTIKEL 3: Projectgebied Noord	25
3.2 Inrichting	25
ARTIKEL 4: Projectgebied Zuid	30
4.2 Inrichting	30
ARTIKEL 5: Kernwinkelgebied (overdruk)	36

Gehanteerde begrippen

Begrippen rond wijze van meten

45-graden-regel	Regel die de minimale afstand tussen de bebouwing vastlegt. Deze minimale afstand is gelijk aan de kroonlijsthoogte van het hoogste gebouw waartussen de afstand bepaald wordt.
Bebouwbare oppervlakte	De verticale projectie van de uiterste contouren van alle bovengrondse buitenmuren (inclusief dakoverstekten groter dan 0,50 meter en overbouwingen; exclusief uitstekende terrassen, kelders en ondergrondse garage) van de bebouwing op het horizontaal grondvlak. Verhardingen worden niet meegeteld bij de berekening van de bebouwbare oppervlakte
Bouwhoogte	Hoogte gemeten vanaf het referentiepeil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, afzuiginstallaties etc.
Bouwvrije strook	Strook die over de volledige oppervlakte bestaat uit onbebouwd terrein. Deze kan bestaan uit kwalitatieve groenvoorziening, tuininrichting of noodzakelijke verharding.
Bruto-vloeroppervlakte	De som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, andere dan de onbewoonbare kelders en onbewoonbare zolders. De bruto-vloeroppervlakte wordt gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen. De oppervlakte van al dan niet gemeenschappelijke circulatieruimte met inbegrip van het trapgat, een liftschacht en/of leidingschacht is op elk vloerniveau tevens begrepen in de bruto-vloeroppervlakte. De oppervlakte van buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden niet tot de bruto vloeroppervlakte van een gebouw gerekend.
Gemiddelde vloeroppervlakte	De gemiddelde netto-vloeroppervlakte van alle wooneenheden over het volledige projectgebied.
Kroonlijst	Bovenste lijst van de gevel.
Kroonlijsthoogte	De afstand, verticaal gemeten tussen het laagste peil van de gelijkvloerse verdieping en de kroonlijst. Bij platte daken is de kroonlijsthoogte gelijk aan de nokhoogte van het gebouw.
Netto-vloeroppervlakte	De som van de oppervlaktes van een binnenruimte of groep van binnenruimten, andere dan de onbewoonbare kelders, onbewoonbare zolders, en gemeenschappelijke circulatieruimte. De netto-vloeroppervlakte wordt gemeten op vloerniveau (gelijkvloers of hoger) langs de binnenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen. De oppervlakte van buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden niet tot de bewoonbare oppervlakte van een gebouw gerekend.

Nokhoogte	Het hoogste punt van een gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwoonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, afzuiginstallaties etc.
Refentiepeil	Als referentiepeil voor de bouwhoogte wordt het niveau van de aanpalende wegenis genomen waarlangs het perceel ontsloten wordt.
Perceelsoppervlakte	De som van de oppervlakten van zowel de bebouwde als niet-bebouwde ruimte van een perceel.
V/T-index	De vloer-terrein index is de verhouding tussen de totale bruto-vloeroppervlakte van alle gebouwen (V) op de totale terreinoppervlakte van de bestemmingszone (T), uitgedrukt in een percentage.

Andere begrippen

Actieve weggebruiker	Een weggebruiker die geen motorvoertuig bestuurt, met uitzondering van een elektrische fiets, step of skateboard.
Bouwlaag	De ruimte tussen een vloer en het daarboven liggend plafond. De bouwlagen gelegen onder het maaiveldniveau zijn kelderverdiepingen en komen niet in aanmerking voor het bepalen van het aantal bouwlagen van een gebouw. Een volwaardige bouwlaag is een bouwlaag over de volledige diepte en breedte van het gebouw.
Detailhandel / 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.
Eéngesinswoning	Een gebouw bestaande uit één wooneenheid, waarbij de wooneenheid samenvalt met het volledige gebouw. Het gebouw kan een nevenfunctie bevatten indien de oppervlakte van de nevenfunctie minder dan de helft is van de totale vloeroppervlakte van het gebouw. De overige vloeroppervlakte mag uitsluitend gebruikt worden als wooneenheid.
Gesloten bebouwing	Bebouwingswijze waarbij het hoofdgebouw twee gemene muren of wachtgevels of beiden heeft.
Grootschalige detailhandel	Detailhandel die een handelsruimte genoodzaakt waarvan de netto handelsoppervlakte minimum 800 m ² bedraagt. Het gaat om voorzieningen die behoefte hebben aan een grote (verkoops)oppervlakte, die sterk autogebonden zijn en die moeilijk inpasbaar zijn in het centrum om eerder genoemde redenen.
Halfopen bebouwing	Bebouwingswijze waarbij het hoofdgebouw slechts één gemene muur of wachtgevel heeft.
Herbouwen	Een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

Inpandig	Horizontaal omsloten door andere gedeelten van een gebouw of door andere gebouwen, maakt deel uit van het gebouw.
Kleinschalige detailhandel	Detailhandel met een netto handelsoppervlakte kleiner dan 800m ² .
Meergezinswoning	Een gebouw waarin twee of meerdere gestapelde wooneenheden zijn gelegen, meestal met één of meer gezamenlijke toegangen.
Niet-strikt noodzakelijke verharding	Verharding aangelegd in functie van terrassen, zwembaden, zwembad vijvers, siervijvers, tuinpaden die geen toegang verlenen tot de gebouwen, parkeerplaatsen op eigen perceel aanvullend op het minimale aantal opgelegde parkeerplaatsen volgens de parkeerverordening en andere niet-functionele verharding.
Onderhoudswerken	(of instandhoudingwerken) Werken die het gebruik voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Onder deze werken vallen geen stabiliteitswerken.
Perceel	Een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond, waaraan een kadastraal nummer is toegekend.
Perceelsgrens	Een grens van het (bouw)perceel. De op het grafisch plan aangeduide perceelsgrenzen zijn gebaseerd op het Grootschalig Referentie Bestand (GRB). De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.
Verbouwingswerken	(of renovatiewerken) Werken waarbij meer dan 60 procent van de buitenmuren behouden blijven.
Verharding	Behandeling waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet-natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. De bebouwde oppervlakte valt niet onder deze definitie van verharding. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet, ...
Voorbouwlijn / gevelbouwlijn	Locatie waar de voorgevel van het hoofdgebouw ingeplant wordt.
Voorgevel	Gevel van een gebouw die zich richt naar de publieke weg waar het perceel aan grenst.
Vrijstaande bebouwing	(of open bebouwing) Bebouwingswijze waarbij het hoofdgebouw geen gemene muren of wachtgevels heeft.
Waterdoorlatende verharding	Een verharding waardoor hemelwater naar de bodem kan infiltreren. Het geheel van verharding en fundering dient hierbij blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening en er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn.
Wooneenheid	Lokaal of geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen.

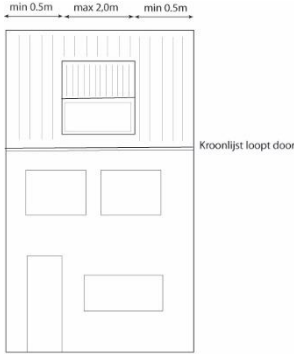
Woonerf	Een woonerf is een onderdeel van de verkeersinfrastructuur aangeduid met het verkeersbord F12a. Verkeer is in een woonerf toegestaan, maar blijft onderworpen aan enkele bepalingen. De woonerven moeten bijzonder ingericht worden, in functie van de gelijktijdige aanwezigheid van voetgangers en bestuurders, die de volledige breedte van het woonerf mogen gebruiken. Het gemotoriseerd verkeer is steeds ondergeschikt aan voetgangers en fietsers. Daarenboven mag de weg niet verdeeld worden in een rijbaan en trottoir, maar moeten deze één geheel vormen.
Zorgfunctie	Samenhangend geheel van taken en activiteiten dat gericht is op het voldoen aan (een deel van) de individuele zorgvragen. Voorbeelden van zorgfuncties zijn: persoonlijke verzorging, verpleging, begeleiding, verblijf en behandeling.
Zorgwonen	Een vorm van wonen waarbij in een bestaande woning één ondergeschikte wooneenheid wordt gecreëerd die één fysiek geheel vormt met de hoofdwooneenheid. Het aandeel gedeelde ruimten maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning. De ondergeschikte wooneenheid huisvest ouderen of hulpbehoevende personen.

0. Algemene bepalingen

INFORMATIEF Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>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".</i></p> <p><i>De gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is eveneens van kracht.</i></p> <p><i>De verbindingen voor gemotoriseerd verkeer is indicatief aangeduid; dit wil zeggen dat de exacte</i></p>	<p>0.1 Inplantingen van openbaar nut</p> <p>Het oprichten van gebouwen en infrastructuur 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 in de vergunningsaanvraag.</p> <p>0.2 Integraal waterbeheer</p> <p>Voor zover ze de realisatie van de bestemming niet in het gedrang brengen, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen in functie van waterbeheer toegestaan op voorwaarde dat de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van beken en grachten; • het behoud en herstel van de structuurkenmerken en de waterkwaliteit van de beken en grachten; • het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast; • het beveiligen van bebouwing en infrastructures tegen overstromingen; • het behoud en herstel van de verbindingfunctie van beken en grachten. <p>Het eventuele verlies aan waterberging dient binnen het plangebied gecompenseerd te worden.</p> <p>0.3 Verbinding voor gemotoriseerd verkeer (indicatieve aanduiding)</p> <p>De verbinding voor gemotoriseerd verkeer is bestemd voor openbare wegenis en aanhorigheden en geeft aan hoe de</p>

INFORMATIEF Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren is van kracht. Deze verordening legt het aantal autoparkeerplaatsen en hun inrichting per wooneenheid of functie vast. Alle aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning worden getoetst aan de parkeerverordening. De normen uit de verordening worden behouden voor de bepalingen rond autoparkeerplaatsen.</i></p> <p><i>Het voorzien van infrastructuur voor oplaadpunten voor elektrische voertuigen is steeds meer en meer gewenst om te anticiperen op de elektrificatie van het fiets- en wagenpark. De sectorale wetgeving is hierbij van kracht.</i></p> <p><i>Twee specifieke aanvullingen op de verordening zijn opgenomen in dit RUP. Zo wenst de gemeente per meergezinswoning één parkeerplaats ondergronds te voorzien. De overige parkeerplaatsen per meergezinswoning alsook de parkeerplaatsen voor eengezinswoningen, bezoekers en in functie van het kernwinkelgebied mogen bovengronds voorzien worden.</i></p>	<p>De verbindingen voor langzaam verkeer zijn te allen tijde voor actieve weggebruikers toegankelijk.</p> <p>De inrichting moet veilige en comfortabele verplaatsing voor voetgangers en fietsers mogelijk maken. De verbinding wordt uitgevoerd op een wijze dat enkel niet-gemotoriseerd verkeer gebruik kan maken van de infrastructuur, met uitzondering van hulpdiensten.</p> <p>0.6 Parkeervoorzieningen en stalplaatsen</p> <p>Minimaal 1 autoparkeerplaats van het totale aantal parkeerplaatsen per meergezinswoning moet ondergronds voorzien worden.</p> <p>De bovengrondse parkeerplaatsen dienen verplicht te worden gegroepeerd in clusters met een landschappelijke inrichting.</p> <p>De fietsenstalplaatsen van meergezinswoningen dienen verplicht te worden gegroepeerd in clusters, ofwel in pandig, ofwel in collectieve bijgebouwen, ofwel ondergronds samen met de ondergrondse autoparking.</p> <p>De locatie van in- en uitritten naar fiets- en/of autoparkings moet afgestemd zijn op de inrichting van het openbaar domein en mag geen verkeersonveilige situaties creëren ter hoogte van de aansluitingen van de verbindingen voor langzaam verkeer op het openbaar domein.</p>

INFORMATIEF Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Het is aangewezen dat ééngesinswoningen niet systematisch worden opgesplitst in zeer kleine units met weinig woonkwaliteit. Daarom wordt een minimum opgelegd voor de gemiddelde woonoppervlakte.</i></p> <p><i>Zorgwonen (bv. kangoeroewonen) kan een kleinere woonoppervlakte kennen gezien verschillende ruimtes in het hoofdvolume een gedeelde functie hebben.</i></p> <p><i>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. Deze buitenruimte wordt dan ook verplicht opgelegd in de vorm van een terras met een minimumoppervlakte. In specifiek gevallen (bv. hoekpercelen, driehoekige percelen,...) waar geen klassieke tuinzone van 10 meter worden voorzien moet een voldoende kwalitatief alternatief (bv patio,...) worden voorzien.</i></p>	<p>0.7 Publiciteit</p> <p>Reclame moet beperkt blijven tot één paneel of gelijkaardige voorziening van maximum 6,00 m² per gebouw voor de aldaar gevestigde activiteit. In geval van een paneel of gelijkaardige voorziening mag dit niet hoger worden geplaatst dan het bijhorende gebouw. 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>0.8 Woonkwaliteit</p> <p>Voor meergezinswoningen moet de gemiddelde netto-vloeroppervlakte 95,00 m² per wooneenheid bedragen, met een minimum van 70,00 m².</p> <p>Deze minimale woonoppervlakte geldt niet voor zorgwonen.</p> <p>Grondgebonden woningen moeten beschikken over een tuin van minimaal 10,00 meter diep. Indien de bestaande vergunde toestand hiervan afwijkt of de ligging of perceelsconfiguratie en – afmetingen dit niet toelaten is een kleinere diepte toelaatbaar op voorwaarde dat een zo kwalitatief mogelijke, alternatieve buitenruimte wordt voorzien.</p> <p>Elke niet-grondgebonden wooneenheid moet beschikken over een private buitenruimte van minimum 6,00 m². Als minimale afmeting voor de breedte en diepte geldt 2,00 meter.</p> <p>De buitenruimte moet functioneel samenhangen met de woning.</p> <p>De vrije hoogte van een bouwlaag bedraagt minimaal 2,60 meter voor verblijfs-, horeca of</p>

INFORMATIEF Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De collectieve woonvormen zijn ruimtelijk het best te integreren in de zones waar ook meergezinswoningen zijn toegelaten.</i></p> <p><i>Collectieve woonvormen met permanente zorgfunctie zijn bedoeld om specifieke behoeften in te vullen zoals begeleid wonen voor bejaarden, jongeren met zorgnood, ...</i></p> <p><i>De centrale ontmoetingsruimte kan voorzien worden in het bijgebouw.</i></p> 	<p>handelsruimte en minimaal 2,20 meter voor overige ruimtes.</p> <p>0.9 Collectieve woonvormen met permanente zorgfunctie</p> <p>In de zones met wonen als hoofdbestemming kunnen collectieve woonvormen waar een permanente zorgfunctie aanwezig is, vergund worden. Er moet voldaan worden aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gebouw of gebouwencomplex moet functioneel een geheel vormen. Er is een centrale ontmoetingsruimte van minimum 25,00 m² aanwezig: deze kan ondergebracht worden in een bijgebouw; • Er wordt een private buitenruimte voorzien <ul style="list-style-type: none"> ○ Hetzij individueel per wooneenheid: minimum 8,00 m² aansluitend bij elke wooneenheid, met een minimale diepte van 2,00 meter; ○ Hetzij collectief voor verschillende wooneenheden: de collectieve buitenruimte bestaat uit een aaneengesloten tuinzone met een minimale oppervlakte berekend a rato van 8,00m² per wooneenheid; ○ Hetzij een combinatie van beide. • Elke permanente wooneenheid heeft een minimale bruto-vloeroppervlakte van 50,00 m². <p>0.10 Dakkapellen</p> <p>Dakkapellen zijn, tenzij anders vermeld, toegestaan voor zover ze niet meer dan 1/3 van de totale gevelbreedte bedragen en ze op minimaal 0,50 meter van de zijgevel of in geval van gesloten bebouwing op minimaal 0,50 meter van de zijperceelsgrens worden ingeplant. De maximale breedte van een dakkapel is 2,00 meter; twee dakkapellen die op hetzelfde dak worden voorzien bevinden zich op minimaal 1,00 meter van elkaar. De kroonlijst moet steeds visueel doorlopen.</p>

INFORMATIEF Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>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.</i></p> <p><i>Wachtgevels worden definitief afgewerkt door de laatst bouwende. De eerst bouwende dient wel op z'n minst een tijdelijke afwerking te voorzien (bv. leien,...).</i></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 vergunningsaanvraag afgeleverd is betreffende het belendend perceel, afgewerkt worden met duurzame materialen zodat de gevel geen visueel storend element is in het straatbeeld.</p> <p>0.12 Overgangsbepalingen bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies</p> <p>Aan de hoofdzakelijk vergunde constructies die niet of slechts gedeeltelijk beantwoorden aan de voorschriften van het voorliggende RUP kunnen enkel onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken binnen het bestaande volume toegelaten worden, tenzij anders bepaald.</p> <p>Er kan enkel een vergunning voor nieuwbouw van het hoofdgebouw worden afgeleverd na of gelijktijdig met de vergunning van afbraak van constructies die niet overeenstemmen met de voorliggende stedenbouwkundige voorschriften van het desbetreffende perceel.</p> <p>Bij heropbouw of uitbreidingen dienen de aangepaste onderdelen in overeenstemming te zijn met de voorschriften van dit RUP, met uitzondering van instandhoudingswerken en werken ter verbetering van de energetische prestaties van het gebouw.</p> <p>Gebouwen die niet via de openbare weg ontsloten worden bij de inwerkingtreding van dit RUP, moeten te allen tijde bereikbaar blijven. De aanleg van de noodzakelijke ontsluitingswegen is overal binnen het plangebied toegestaan. De noodzaak</p>

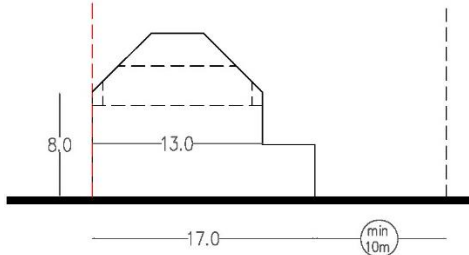
INFORMATIEF Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Ook wijzigingen van de bestemming binnen de bestaande volumes worden gezien als bestemmingswijzigingen en moeten dus in overeenstemming zijn met dit voorschrift.</i></p> <p><i>Een kwalitatieve inrichting van de buitenruimte garandeert een goed verblijfscomfort van de open ruimte. De inrichting kan zo bijdragen tot het beheersen van hitte stress, integraal waterbeheer, windcomfort etc.</i></p> <p><i>Er kan aangetoond worden dat een aanvraag binnen de globale inrichting past bijvoorbeeld door middel van een inrichtingsstudie. Dit is een samenhangende studie die een voorstel bevat voor ordening van het gehele project in relatie tot het plangebied. Het informatief document wordt aangeleverd aan de vergunningsverlenende overheid, met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</i></p> <p><i>De visie op de mogelijke ontwikkeling van de zone is opgenomen in de bijhorende toelichtingsnota.</i></p>	<p>moet worden aangetoond en verantwoord bij de vergunningsaanvraag.</p> <p>Bestemmingswijzigingen dienen altijd in overeenstemming te zijn met de bepalingen van dit RUP.</p> <p>0.13 Duurzaamheid</p> <p>De inrichting van het plangebied moet voldoen aan het principe ‘zuinig ruimtegebruik’ en afgestemd zijn op wijzigend gebruik in de toekomst. De draagstructuur van gebouwen en bovengrondse constructies moet erop voorzien worden om flexibel ingevuld te kunnen worden in die zin dat de verdiepingshoogte afgestemd moet zijn op verschillende functionele invullingen.</p> <p>De inrichting van de publieke ruimte moet gericht zijn op het optimaliseren van de leefomgeving en het waarborgen van een goed verblijfscomfort van de open ruimte.</p> <p>Alle gevels die grenzen aan de publieke ruimte zijn evenwaardig en dit zowel naar materiaalgebruik als in functie van kwalitatieve architecturale beeldkwaliteit. Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een duurzaam gevelmateriaal afgewerkt worden.</p> <p>0.14 Globale inrichting van het projectgebied</p> <p>Elke vergunningsaanvraag moet passen in de globale inrichting van het projectgebied.</p> <p>Een kwaliteitsvolle inrichting wordt getoetst door het aantonen van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een optimale ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de gebouwen met aandacht voor de omgeving; • de verhouding van het voorgenomen project tot wat reeds gerealiseerd is in het projectgebied en tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het projectgebied;

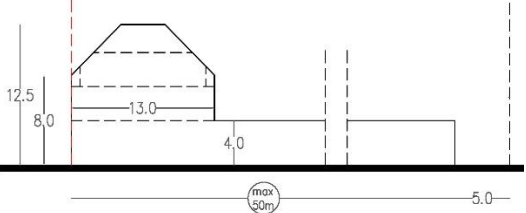
INFORMATIEF	VERORDENEND
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Vandaag worden verschillende functies ontsloten via het binnengebied zoals garageboxen of een bovengrondse parking. Indien deze geen vorm van de vergunningsaanvraag vormen, is het belangrijk dat aangetoond wordt dat het voorstel de toegankelijkheid hiervan niet beperkt.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • de verhouding van het voorgenomen project tot de omliggende bestemmingszones, met specifieke aandacht voor de randen en eventuele toegankelijkheid van functies in deze zone via het projectgebied; • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • een optimale toegankelijkheid van het gebied voor niet-gemotoriseerd verkeer; • het verzekeren van de toegankelijkheid voor hulpdiensten; • de terreinbezetting en bouwdichtheid in functie van zuinig ruimtegebruik; • de architecturale beeldkwaliteit; • een uniform en samenhangend beeld van het openbaar domein; • de inplanting en bereikbaarheid van parkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers; • het rekening houden met de aspecten van privacy, lichten en zichten; • een optimale invulling van de mogelijkheden inzake waterbeheersing; • de eventuele fasering in ontwikkeling.

Specifieke bepalingen

ARTIKEL 1: Zone voor centrumfuncties met handelskarakter

INFORMATIEF <i>Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De zone is reeds grotendeels bebouwd en wordt ontsloten langsheen de Gasthuisstraat, Biest, Gemeenteplaats .</i></p>	<p>ARTIKEL 1: ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES MET HANDELSKARAKTER</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><i>De zone voor centrumfuncties versterkt het centrale karakter van de Gemeenteplaats waar verschillende functies samenkomen.</i></p> <p><i>Om de samenhang van het winkelcentrum te versterken, vindt in het kernwinkelgebied rond de Gemeenteplaats en Biest op de gelijkvloerse verdieping detailhandelsactiviteiten plaats (eventueel gekoppeld met de bovenliggende verdieping).</i></p> <p><i>In het centrum van de kern Brecht wordt specifiek gekozen voor kleinschalige detailhandel, bedrijvigheid, vrije beroepen, kantoren en diensten, horeca, etc.. Grootschalige detailhandel hoort hier bijgevolg niet thuis.</i></p> <p><i>De verenigbaarheid van functies kan afhankelijk zijn van verschillende aspecten zoals parkeerdruk, geluidsoverlast of inkijk, ...</i></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; • Kleinschalige detailhandel en horeca; • Kleinbedrijf en ambachten; • Vrije beroepen, kantoren en diensten; • Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen; • Socio-culturele voorzieningen; • Recreatieve voorzieningen; • Publieke groene en verharde ruimten. <p>De gelijkvloerse verdieping is enkel bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleinschalige detailhandel en horeca; • Kleinbedrijf en ambacht; Op voorwaarde dat: <ul style="list-style-type: none"> ○ de functie verweefbaar is met haar directe omgeving en deze geen bijkomende hinder genereerd naar de omgeving; ○ de draagkracht van de directe omgeving, en uitgebreid de kern van Brecht, niet overschreden wordt; ○ er een verkoopruimte wordt voorzien die gerelateerd is aan de bedrijvigheid; • Vrije beroepen, kantoren en diensten; • Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen; • Socio-culturele voorzieningen; • Recreatieve voorzieningen;

INFORMATIEF Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Sommige percelen zijn echter relatief ondiep. Daarom wordt een onderscheid gemaakt tussen percelen met een diepte van meer of minder dan 20,00 meter ter verfijning van de verplichting tot kerngebiedfuncties.</p>	<p>Deze verplichting tot kerngebiedfuncties op de gelijkvloerse verdieping is niet van toepassing indien de bestaande perceelsdiepte op enig punt kleiner is dan 20,00 meter, loodrecht gemeten op de voorbouwlijn en indien er een bestaande vergunde woonegelegenheid aanwezig is op de gelijkvloerse verdieping.</p>
	<p>In het hoofdgebouw moet minstens één wooneenheid worden voorzien.</p>
<p>Om de centrumbeleving in deze zone te versterken en kernversterking te garanderen, wordt er gestreefd naar een aaneengesloten winkelfront.</p> <p>Een levendige plint kan gecreëerd worden door enerzijds horeca met terrasmogelijkheden op het openbaar domein, of anderzijds handelsfuncties met een open gevel en goede zichtbaarheid. Het publiek domein omvat de Biest en Gemeentepplaats</p>  <p>Maximum gabarit/enveloppe voor bebouwing met enkel wonen</p>	<p>1.2 Inrichting</p> <p>1.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw</p> <p>De zone is bestemd voor gesloten bebouwing. Halfopen bebouwing is enkel toegestaan bij de gebouwen waarvan een zijgevel ingeplant staat op de grens met de bestemmingszone 'projectgebied noord' (art. 3) of 'projectgebied zuid' (art. 4)</p> <p>De gelijkvloerse verdieping van de gebouwen in het kernwinkelgebied moeten steeds een levendige plint hebben. Deze plint dient een relatie te leggen tussen de functie in het gebouw en het openbaar domein om zo contact tussen de publieke ruimte en de gebruiker(s) van het gebouw mogelijk te maken.</p> <p>1.2.2 Dimensionering en voorkomen van het hoofdgebouw</p> <p>Dakvorm: Hellend dak, met een maximum helling van 45°</p> <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kroonlijsthoogte: maximum 8,00 meter; • Nokhoogte: maximum 12,50 meter; • Van deze hoogten kan in geval van aaneengesloten bebouwing maximum 1,00 meter afgeweken worden, om aan te sluiten bij een bestaand vergund gebouw.

INFORMATIEF Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Maximum gabarit/enveloppe voor de bebouwing in functie van kleinhandel of horeca</p>	<p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> In functie van wonen bedraagt de bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping minimum 8,00 meter en maximum 17,00 meter, mits het respecteren van een tuinzone van minimum 10,00 meter tussen de achtergevel en de achterste perceelgrens; In functie van niet-residentiële functies bedraagt de bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping minimum 8,00 meter en maximum 50,00 meter, op voorwaarde dat een bouwvrije strook van minimum 5,00 meter ten opzichte van de achterste perceelsgrens wordt gevrijwaard. De bouwdiepte op de verdiepingen is steeds beperkt tot 13,00 meter.
<p>Onder het dak kan een duplex voorzien worden zolang deze voldoende kwalitatief is (lichtinval, buitenruimte,...) en slechts één woning (of een deel van een woning) bevat.</p>	<p>1.2.3 Aantal bouwlagen</p> <p>Maximaal drie bouwlagen zijn toegelaten. Indien onder het dak twee kwalitatieve, volwaardige bouwlagen kunnen worden voorzien, zijn maximum vier bouwlagen toegelaten op voorwaarde dat de twee onderdakse bouwlagen maximum één woning bevatten.</p> <p>Bij collectieve woonvormen wordt het aantal bouwlagen niet beperkt op voorwaarde dat de maximale dimensionering van het hoofdgebouw wordt gerespecteerd.</p>

	<p>1.2.5 Bijgebouwen en aanhorigheden</p> <p>Per perceel wordt één van het hoofdgebouw vrijstaand bijgebouw toegestaan.</p> <p>De inplanting van bijgebouwen moet voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Het bijgebouw moet worden ingeplant in de achtertuin; ○ Achter de achtergevel van het hoofdgebouw wordt minimum 10,00 meter gevrijwaard als tuin; ○ het bijgebouw kan worden ingeplant tot op 1,00 meter 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 geldende planologische of juridische context op het aanpalende perceel tegen dit bijgebouw kan aangebouwd worden en mits akkoord van de aanpalende eigenaars. <p>De bouwhoogte bedraagt maximum 3,00 meter.</p> <p>De totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt max 10% van de perceelsoppervlakte.</p>
<p><i>Deze norm beperkt de niet-strikt noodzakelijke verhardingen zoals terrassen, zwembaden en vijvers, tuinpaden die geen toegang verlenen tot de gebouwen, parkeerplaatsen in de voortuin etc.</i></p>	<p>1.2.6 Inrichting private niet-bebouwde ruimte</p> <p>Indien er op het gelijkvloers een woonfunctie aanwezig is, moet de private niet-bebouwde ruimte maximaal worden ingericht als tuin; verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van terrassen, noodzakelijke toegangen en inritten tot het hoofd- of bijgebouw.</p> <p>De totale niet-strikt noodzakelijke verharde oppervlakte van de private niet-bebouwde ruimte bedraagt maximaal 5% van de totale perceelsoppervlakte, tenzij anders bepaald.</p> <p>Indien er op het gelijkvloers een niet-residentiële functie aanwezig is, mag de niet-bebouwde ruimte meer dan 5% verhard worden in functie van de aanleg van noodzakelijke parkeerruimte of terrassen.</p>

1.2.7 Doordachte contextuele inpassing

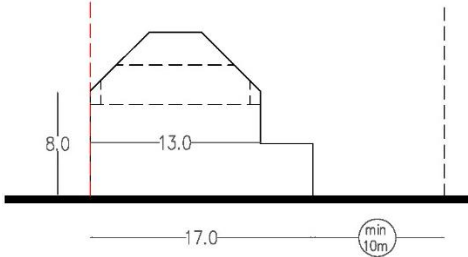
Elk hoofdgebouw moet op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden in de omgeving en in het straatbeeld. Dit houdt in dat de inplanting, bouwdiepte, bouwhoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geleding), de dakvorm (hoogte, dakvensters, dakhelling, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.

Een doordachte contextuele inpassing wordt getoetst door het aantonen van:

- contextuele inpassing in het straatbeeld en 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 (onder meer door een zorgvuldige inpassing en bouwdiepte en weloverwogen keuze hoogte ramen, schikking vertrekken, soort glas);
- kwalitatieve private en/of collectieve buitenruimten.


ARTIKEL 2: Zone voor wonen

INFORMATIEF <i>Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De zone is reeds grotendeels bebouwd en wordt ontsloten langsheen de Gasthuisstraat en Mudaeusstraat.</i></p>	<p>ARTIKEL 2: 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><i>De zone voor wonen beperkt de niet-residentiële functies beperkt zijn zodat het kernwinkelgebied maximaal geclusterd is. Beperkte functies, die ondergeschikt zijn aan het wonen, zijn wel toegestaan.</i></p> <p>De verenigbaarheid van functies kan afhankelijk zijn van verschillende aspecten zoals parkeerdruk, geluidsoverlast of inkijk, ...</p>	<p>2.1 Bestemming</p> <p>2.1.1 Algemeen</p> <p>De zone is bestemd voor centrumfuncties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen; • Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen; • Publieke groene en verharde ruimten. <p>In de zone zijn tevens de volgende nevenschikte functies toegestaan, indien deze een bruto-vloeroppervlakte hebben van minder dan 100,00 m² en verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> • socio-culturele voorzieningen; • recreatieve voorzieningen; • kleinschalige detailhandel; • kleinschalige kantoren en diensten, waaronder vrije beroepen. <p>In het hoofdgebouw moet minstens één wooneenheid worden voorzien.</p>
	<p>2.2 Inrichting</p> <p>2.2.1 Inplanting van het hoofgebouw</p> <p>De zone is bestemd voor gesloten bebouwing. Halfopen bebouwing is enkel toegestaan bij de gebouwen waarvan een zijgevel ingeplant staat op de grens met de bestemmingszone 'projectgebied noord' (art. 3) of 'projectgebied zuid' (art. 4).</p>

INFORMATIEF <i>Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Maximum gabariet/enveloppe voor bebouwing met enkel wonen</i></p> <p><i>Onder het dak kan een duplex voorzien worden zolang deze voldoende kwalitatief is (lichtinval, buitenruimte,...) en slechts één woning (of een deel van een woning) bevat.</i></p>	<p>2.2.2 Dimensionering en voorkomen van het hoofdgebouw</p> <p>Dakvorm: Hellend dak, met een maximum helling van 45°.</p> <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kroonlijsthoogte: maximum 8,00 meter; • Nokhoogte: maximum 12,50 meter; • Van deze hoogten kan in geval van aaneengesloten bebouwing maximum 1,00 meter afgeweken worden, om aan te sluiten bij een bestaand vergund gebouw. <p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bouwdiepte bedraagt op de gelijkvloerse verdieping minimum 8,00 meter en maximum 17,00 meter, mits het respecteren van een tuinzone van minimum 10,00 meter tussen de achtergevel en de achterste perceelgrens; • De bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot 13,00 meter. <p>2.2.3 Aantal bouwlagen</p> <p>Maximaal drie bouwlagen zijn toegelaten. Indien onder het dak twee kwalitatieve, volwaardige bouwlagen kunnen worden voorzien, zijn maximum vier bouwlagen toegelaten op voorwaarde dat de twee onderdakse bouwlagen maximum één woning bevatten.</p> <p>Bij collectieve woonvormen wordt het aantal bouwlagen niet beperkt op voorwaarde dat de maximale dimensionering van het hoofdgebouw wordt gerespecteerd.</p>

2.2.4 Bijgebouwen en aanhorigheden

Per perceel wordt één van het hoofdgebouw vrijstaand bijgebouw toegestaan.

De inplanting van bijgebouwen moet voldoen aan volgende voorwaarden:

- Het bijgebouw moet worden ingeplant in de achtertuin;
- Achter de achtergevel van het hoofdgebouw wordt minimum 10,00 meter gevrijwaard als tuin;
- het bijgebouw kan worden ingeplant tot op 1,00 meter 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 geldende planologische of juridische context op het aanpalende perceel tegen dit bijgebouw kan aangebouwd worden en mits akkoord van de aanpalende eigenaars.

De bouwhoogte bedraagt maximum 3,00 meter.

De totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt max 10% van de perceelsoppervlakte.

2.2.5 Inrichting private niet-bebouwde ruimte

De private niet-bebouwde ruimte moet maximaal worden ingericht als tuin; verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van terrassen, noodzakelijke toegangen en inritten tot het hoofd- of bijgebouw.

De totale niet-strikt noodzakelijke verharde oppervlakte van de private niet-bebouwde ruimte bedraagt maximaal 5% van de totale perceelsoppervlakte.

Deze norm beperkt de niet-strikt noodzakelijke verhardingen zoals terrassen, zwembaden en vijvers, tuinpaden die geen toegang verlenen tot de gebouwen, parkeerplaatsen in de voortuin etc.

2.2.6 Doordachte contextuele inpassing

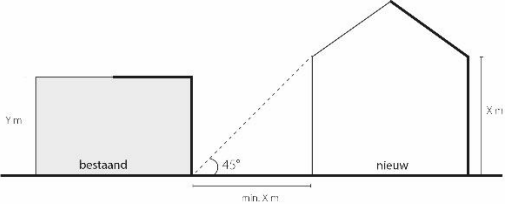


Elk hoofdgebouw moet op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden in de omgeving en in het straatbeeld. Dit houdt in dat de inplanting, bouwdiepte, bouwhoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geleding), de dakvorm (hoogte, dakvensters, dakhelling, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.

Een doordachte contextuele inpassing wordt getoetst door het aantonen van:

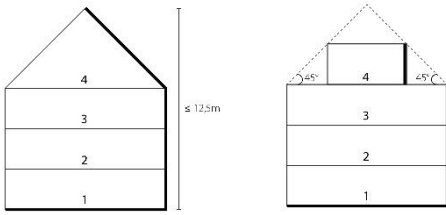

- contextuele inpassing in het straatbeeld en de omgeving;
- ruimtelijke samenhang binnen het gebied;
- zuinig ruimtegebruik met aandacht voor gemeenschappelijk gebruik en bundeling;
- van voorzieningen en infrastructuur;
- duidelijke omschrijving van activiteiten en functies;
- het garanderen van de privacy van de omwonenden (onder meer door een zorgvuldige inpassing en bouwdiepte en weloverwogen keuze hoogte ramen, schikking vertrekken, soort glas);
- kwalitatieve private en/of collectieve buitenruimten.

ARTIKEL 3: Projectgebied Noord

INFORMATIEF <i>Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 3: PROJECTGEBIED NOORD</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><i>Wonen is welkom in al zijn vormen en varianten, van eengezinswoningen, meergezinswoningen tot alternatieve woonvormen zoals cohousing, kangoeroewonen, zorgwonen, etc.</i></p> <p><i>Alle functies kenmerkend voor een kern op schaal van Brecht zijn toegestaan. De nevensgeschikte functies zijn steeds complementair aan het wonen.</i></p> <p><i>De verenigbaarheid van functies kan afhankelijk zijn van verschillende aspecten zoals parkeerdruk, geluidsoverlast of inrij.</i></p> <p><i>Er wordt een mix van één- en meergezinswoningen nagestreefd. Om de aanwezigheid van ééngezinswoningen te garanderen wordt een minimum aandeel opgelegd.</i></p>	<p>3.1 Bestemming</p> <p>3.1.1 Algemeen</p> <p>De zone is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen • Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen • Publieke groene en verharde ruimten <p>In de zone zijn tevens de volgende nevensgeschikte functies toegestaan, indien deze een bruto-vloeroppervlakte hebben van minder dan 100,00 m² en verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> • socio-culturele voorzieningen • recreatieve voorzieningen • kleinschalige kantoren en diensten, waaronder vrije beroepen <p>De niet-residentiële functies zijn enkel toegelaten op de gelijkvloerse bouwlaag.</p> <p>Het projectgebied bestaat uit een mix van woontypologieën waarvan minimaal 20% van de wooneenheden bestaan uit ééngezinswoningen. Het aantal wordt steeds naar boven afgerond.</p>
	<p>3.2 Inrichting</p> <p>3.2.1 Inplanting van het hoofgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • De V/T-index bedraagt maximaal 0,83, berekend in verhouding tot de totale terreinoppervlakte.

INFORMATIEF Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Er wordt gestreefd naar een verantwoord ruimtegebruik binnen het projectgebied. Daarom worden er geen vrijstaande eengezinswoningen toegestaan, tenzij een ruimtelijke meerwaarde kan worden aangetoond. Drie gekoppelde woningen is het minimum om over gekoppelde bebouwing te kunnen spreken.</i></p> <p><i>Een buffer van 10,00m laat toe om voldoende afstand te houden tot de grote bomen uit het park. Deze hangen immers over de parkmuur tot in het binnengebied.</i></p> <p><i>De 45-graden regel stelt dat de kroonlijsthoogte de minimale afstand bepaald tot de aangrenzende bebouwing.</i></p>  <p><i>De nieuwe ontsluiting is een enkelrichting verbinding met voorkeur vanuit de Biest naar de Gasthuisstraat en dit rekening houdend met de meest verkeersveilige oplossing. Actieve weggebruikers mogen zich wel in de twee richtingen bewegen op alle ontsluitingsassen.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Eéngesinswoningen moeten gekoppeld opgericht worden met een minimum van 3 gekoppelde wooneenheden. Een uitzondering kan worden toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> ○ In functie van het bewaren van een bestaande of het uitbouwen van nieuwe verbindingen voor langzaam verkeer; ○ In functie van toegang te verlenen tot gemeenschappelijke of publieke buitenruimten; • De hoofdgebouwen moeten op minimaal 10,00 meter afstand ten opzichte van het gemeentepark ingeplant worden. <p>Gebouwen met een vrijstaande zijgevel worden ingeplant op minimum 3,00 meter van de zijdelingse perceelsgrens en op een minimale afstand volgens de 45-graden-regel t.o.v. omliggende bebouwing uit aangrenzende bestemmingszones. Een inplanting op minder dan 3,00 meter is toegestaan, op voorwaarde dat er een schriftelijke toestemming is van de eigenaar van het perceel waar dichterbij wordt gebouwd.</p> <p>3.2.2 Ontsluiting</p> <div style="margin-bottom: 10px;">  VERBINDING VOOR GEMOTORISEERD VERKEER (INDICATIEVE AANDUIDING) </div> <ul style="list-style-type: none"> • De verbinding laat enkel éénrichtingsverkeer toe voor gemotoriseerd verkeer. <div style="margin-bottom: 10px;">  WOONERF (INDICATIEVE AANDUIDING) </div> <ul style="list-style-type: none"> • Het woonerf laat enkel éénrichtingsverkeer toe voor gemotoriseerd verkeer. • Het woonerf sluit verplicht aan op de verbinding voor gemotoriseerd verkeer.

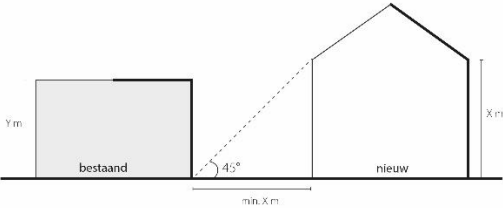
INFORMATIEF Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De realisatie van de verbindingen voor gemotoriseerd verkeer en de woonerven is gekoppeld aan de ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel. Bij structurele werken zoals nieuwbouw is de aanleg van deze ontsluitingen verplicht.</i></p> <p><i>Een deel van het projectgebied wordt vandaag ontsloten via de smalle doorsteek het Lange Pad. Van zodra de nieuwe verbinding voor gemotoriseerd verkeer is uitgevoerd, is het verplicht langs deze verbinding te ontsluiten en komt het gebruik van Lange Pad voor gemotoriseerd verkeer te vervallen.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Alle wooneenheden in het projectgebied worden verplicht ontsloten via de verbinding voor gemotoriseerd verkeer of het woonerf. Bijgevolg moet de realisatie van de infrastructuur voorafgaand of gelijktijdig met de eerste nieuwe wooneenheid voltooid worden. • Indien de verbinding voor gemotoriseerd verkeer of het woonerf nog niet is uitgevoerd, ontsluiten bestaande woningen in het projectgebied via het Lange Pad. • De toegang tot de woningen moet op een éénduidige manier georganiseerd worden en visueel herkenbaar zijn voor bewoners en bezoekers. <p>3.2.3 Dimensionering en voorkomen van het hoofdgebouw</p> <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor ééngezinswoningen een hellend dak, met een helling van maximum 60° • Voor meergezinswoningen vrij mits het respecteren van de maximale bouwveloppe bepaald door de bouwhoogte en bouwdiepte <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor ééngezinswoningen: <ul style="list-style-type: none"> ○ De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 7,00 meter; ○ De nokhoogte bedraagt maximum 11,50 meter. ○ Hiervan kan bij gekoppelde bebouwing worden afgeweken om aan te sluiten bij een bestaand vergund gebouw. • Voor meergezinswoningen: de bouwhoogte bedraagt maximum 12,5 m. <p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor ééngezinswoningen minimum 9,00 meter en maximum 12,00 meter; • Voor meergezinswoningen minimum 9,00 meter en maximum 15,00 meter;


INFORMATIEF <i>Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<div style="text-align: center;">  </div> <p><i>Met het toestaan van ruimere bouwhoogten worden accenten gecreëerd die de toegang tot het achterliggende binnengebied accentueren.</i></p>	<p>De verschijningsvorm van de aan elkaar gekoppelde bebouwing moet architecturaal één samenhangend geheel vormen.</p> <p>3.2.4 Aantal bouwlagen</p> <p>Voor ééngezinswoningen zijn maximum twee bouwlagen in combinatie met een bouwlaag in het hellend dak toegestaan.</p> <p>Voor meergezinswoningen is maximum toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • drie volwaardige bouwlagen in combinatie met een vierde bouwlaag in het hellend dak • of drie volwaardige bouwlagen in combinatie met een vierde terugspringende bouwlaag onder plat dak. De vierde bouwlaag moet passen binnen het maximum toegelaten theoretisch dakvolume gevormd door een hellend dak van 45°. <div style="text-align: center;">  <p>BAKEN (INDICATIEVE AANDUIDING)</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> • Ter hoogte van de indicatieve aanduiding zijn gebouwen opgebouwd uit vier volwaardige bouwlagen hoog toegestaan. <p>3.2.5 Bijgebouwen en aanhorigheden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan, op voorwaarde dat ze collectief gebruikt worden. • Individuele bergruimten en andere aanhorigheden worden steeds inpendig in het hoofdgebouw voorzien.

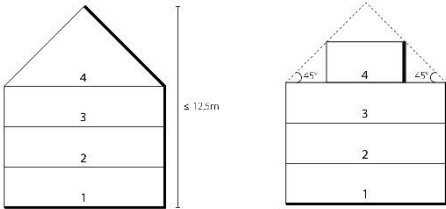

<p><i>Deze norm beperkt niet-strikt noodzakelijke verhardingen zoals terrassen, zwembaden en vijvers, tuinpaden die geen toegang verlenen tot de gebouwen, parkeerplaatsen in de voortuin etc.</i></p> <p><i>Een minimum percentage groenvoorzieningen wordt opgelegd om en voldoende groene en waterdoorlatende inrichting van de publieke buitenruimte te garanderen.</i></p>	<p>3.2.6 Inrichting private niet-bebouwde ruimte</p> <p>De private niet-bebouwde ruimte wordt maximaal ingericht als tuin.</p> <p>De totale niet-strikt noodzakelijk verharde oppervlakte van de niet-bebouwde ruimte bedraagt maximaal 5% van de totale perceelsoppervlakte en dit voor zowel privatieve als collectieve buitenruimten.</p> <p>3.2.7 Inrichting publieke ruimte</p> <p>Minimum 40% van de publieke buitenruimte moet ingericht worden met een kwalitatieve groenvoorziening.</p> <p>Bij de inrichting van de publieke ruimte staan voetganger en fietser centraal.</p>
<p><i>Een visie op de totaalontwikkeling is bij de bouw van het projectgebied noodzakelijk. Wel is een gefaseerde realisatie mogelijk.</i></p>	<p>3.2.8 Gefaseerde ontwikkeling</p> <p>Het projectgebied kan gefaseerd ontwikkeld worden.</p> <p>De vergunningsaanvraag moet passen binnen een globale visie voor het gehele projectgebied.</p> <p>Een fasering van de ontwikkeling moet steeds in afgewerkte delen gebeuren.</p>

ARTIKEL 4: Projectgebied Zuid

INFORMATIEF <i>Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>ARTIKEL 4: PROJECTGEBIED ZUID</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><i>Om de samenhang van het winkelcentrum te versterken, is het toegelaten om het kernwinkelgebied tot in het projectgebied Zuid te trekken maar dit enkel langsheen publieke ruimte. In het kernwinkelgebied vinden op de gelijkvloerse verdieping bij voorkeur detailhandelsactiviteiten plaats.</i></p> <p><i>In het centrum van de kern Brecht wordt specifiek gekozen voor kleinschalige detailhandel, bedrijvigheid, vrije beroepen, kantoren en diensten, horeca, etc.. Grootschalige detailhandel hoort hier bijgevolg niet thuis. Alle functies kenmerkend voor een kern op schaal van Brecht zijn toegestaan.</i></p> <p><i>De verenigbaarheid van functies kan afhankelijk zijn van verschillende aspecten zoals parkeerdruk, geluidsoverlast of inkijk.</i></p>	<p>4.1 Bestemming</p> <p>4.1.1 Algemeen</p> <p>De zone is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen; • Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen; • Kleinschalige detailhandel en horeca; • Kleinbedrijf en ambachten; • Vrije beroepen, kantoren en diensten; • Socio-culturele voorzieningen; • Recreatieve voorzieningen; • Publieke groene en verharde ruimten. <p>De zone is bestemd voor zowel één- als meergezinswoningen.</p> <p>De niet-residentiële functies zijn toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Ze mogen de woonfunctie van het projectgebied niet in het gedrang brengen.</p> <p>De niet-residentiële functies zijn enkel toegelaten op de gelijkvloerse bouwlaag.</p>
	<p>4.2 Inrichting</p> <p>4.2.1 Inplanting van het hoofgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • De V/T-index bedraagt maximaal 0,94, berekend in verhouding tot de totale terreinoppervlakte per vergunningsaanvraag.

INFORMATIEF Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Er wordt gestreefd naar een verantwoord ruimtegebruik binnen het projectgebied. Daarom worden er geen vrijstaande eengezinswoningen toegestaan, tenzij een ruimtelijke meerwaarde kan worden aangetoond.</i></p> <p><i>Drie gekoppelde woningen is het absolute minimum om over gekoppelde bebouwing te kunnen spreken.</i></p> <p><i>Een buffer van 10,00 meter laat toe om voldoende afstand te houden tot de grote bomen uit het park. Deze hangen immers over de parkmuur tot in het binnengebied.</i></p> <p><i>De 45-graden regel stelt dat de kroonlijsthoogte de minimale afstand bepaald tot de aangrenzende bebouwing.</i></p>  <p><i>Een bouwvrije strook van 10,00 meter breed langsheen de publieke as laat toe om een voldoende open publieke ruimte te voorzien en om de zichtlijn tussen de Gemeenteplaats en het Gemeentepark te vrijwaren.</i></p> <p><i>Een levendige plint kan gecreëerd worden door enerzijds horeca met terrasmogelijkheden op het openbaar domein, of anderzijds handelsfuncties met een open gevel en goede zichtbaarheid.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ééngesinswoningen moeten gekoppeld opgericht worden met een minimum van 3 gekoppelde wooneenheden. Een uitzondering kan worden toegestaan indien: <ul style="list-style-type: none"> ○ In functie van het bewaren van een bestaande of uitbouwen van een nieuwe verbinding voor langzaam verkeer; ○ In functie van toegang te verlenen tot gemeenschappelijke of publieke buitenruimten; • De hoofdgebouwen moeten op minimaal 10,00 meter afstand ten opzichte van het gemeentepark ingeplant worden. <p>Gebouwen met een vrijstaande zijgevel worden ingeplant op minimum 3,00 meter van de zijdelingse perceelsgrens en op een minimale afstand volgens de 45-graden-regel t.o.v. omliggende bebouwing uit aangrenzende bestemmingszones. Een inplanting op minder dan 3,00 meter is toegestaan, op voorwaarde dat er een schriftelijke toestemming is van de eigenaar van het perceel waar dichter tegenaan wordt gebouwd.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De publieke as tussen de Gemeenteplaats en het gemeentepark is een bouwvrije strook met een minimale breedte van 10,00 meter. • De niet-residentiële functies moeten zich richten langsheen een kwaliteitsvolle publieke ruimte tussen de Gemeenteplaats en het Gemeentepark. • De gelijkvloerse verdieping van de gebouwen met een niet-residentiële functie moeten steeds een levendige plint hebben. Deze plint dient een relatie te leggen tussen de functie in het hoofdgebouw en het openbaar domein om zo contact tussen de publieke ruimte en de gebruiker(s) van het gebouw mogelijk te maken.

INFORMATIEF <i>Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De nieuwe as sluit aan op de Gemeenteplaats en koppelt nergens door naar een andere weg. Daarom is het noodzakelijk tweerichtingsverkeer toe te laten, voor zowel gemotoriseerd verkeer als voor actieve weggebruikers. Door het beperken van het snelheidsprofiel kan de breedte hiervan eveneens beperkt blijven.</i></p> <p><i>De realisatie van de verbindingen voor gemotoriseerd verkeer is gekoppeld aan de ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel. Bij structurele werken zoals nieuwbouw is de aanplant van deze ontsluiting verplicht.</i></p> <p><i>Om een weg doorheen de publieke verblijfsruimte te vermijden, worden ontwikkelingen gelegen langs de Gemeenteplaats, ter hoogte van de huidige post, best ontsloten via de Gemeenteplaats of via een onafhankelijke as voor gemotoriseerd verkeer.</i></p>	<p>4.2.2 Ontsluiting</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;">  <div> <p>VERBINDING VOOR GEMOTORISEERD VERKEER (INDICATIEVE AANDUIDING)</p> </div> </div> <ul style="list-style-type: none"> • De verbinding voor gemotoriseerd verkeer is voor tweerichtingsverkeer van en naar de Gemeenteplaats. • Alle wooneenheden in het projectgebied worden verplicht ontsloten via de verbinding voor gemotoriseerd verkeer. Bijgevolg moet de realisatie van de infrastructuur voorafgaand of gelijktijdig met de eerste nieuwe wooneenheid voltooid worden. <p>De toegang tot de woningen moet op een éénduidige manier georganiseerd worden en visueel herkenbaar zijn voor bewoners en bezoekers.</p> <p>De verbinding voor gemotoriseerd verkeer mag niet interfereren met de publieke as en de verbindingen voor langzaam verkeer tussen de Gemeenteplaats en het Gemeentepark.</p> <p>4.2.3 Dimensionering en voorkomen van het hoofdgebouw</p> <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor ééngezinswoningen: een hellend dak, met een helling van maximum 60°; • Voor meergezinswoningen: vrij mits het respecteren van de maximale bouwveloppe bepaald door de bouwhoogte en bouwdiepte.

INFORMATIEF <i>Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<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>Met het toestaan van ruimere bouwhoogten worden accenten gecreëerd die de toegang tot het achterliggende binnengebied accentueren.</p>	<p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor eengezinswoningen bedraagt: <ul style="list-style-type: none"> ○ De kroonlijsthoogte maximum 7,00 ○ De nokhoogte maximum 11,50 meter. ○ Hiervan kan bij gekoppelde bebouwing worden afgeweken om aan te sluiten bij een bestaande vergund gebouw. • Voor meergezinswoningen bedraagt de bouwhoogte maximum 12,50 meter. <p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor ééngesinswoningen minimum 9,00 meter en maximum 12,00 meter; • Voor meergezinswoningen minimum 9,00 meter en maximum 15,00 meter. <p>Een gelijkvloerse verdieping voor niet-residentiële functies, voor hoofdgebouwen die vallen binnen de overdruk 'Kernwinkelgebied' (art. 5), is maximaal 20,00 meter diep, op voorwaarde dat een bouwvrije strook van minimum 5,00 meter ten opzichte van de achterste perceelsgrens wordt gevrijwaard.</p> <p>4.2.4 Aantal bouwlagen</p> <p>Voor ééngesinswoningen zijn maximum twee bouwlagen in combinatie met een bouwlaag in het hellend dak toegestaan.</p> <p>Voor meergezinswoningen is maximum:</p> <ul style="list-style-type: none"> • drie volwaardige bouwlagen in combinatie met een vierde bouwlaag in het hellend dak toegestaan, • of drie bouwlagen in combinatie met een vierde terugspringende vierde bouwlaag onder plat dak. De vierde bouwlaag moet passen binnen het maximum toegelaten theoretisch dakvolume gevormd door een hellend dak van 45°. <p> BAKEN (INDICATIEVE AANDUIDING)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ter hoogte van de indicatieve aanduiding zijn gebouwen opgebouwd uit vier volwaardige bouwlagen hoog toegestaan. <p>4.2.5 Bijgebouwen en aanhorigheden</p>

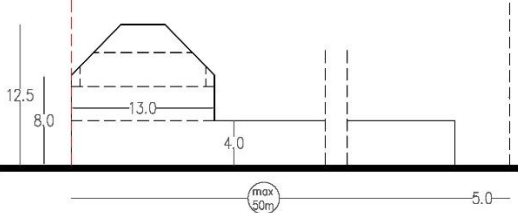
INFORMATIEF <i>Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze norm beperkt de niet-strikt noodzakelijke verhardingen zoals terrassen, zwembaden en vijvers, tuinpaden die geen toegang verlenen tot de gebouwen, parkeerplaatsen in de voortuin etc.</i></p> <p><i>De minimale breedte voor de publieke as wordt opgenomen in de voorschriften om een open zichtas tussen het Gemeentepark en de Gemeenteplaats te garanderen.</i></p> <p><i>Het is wenselijk om de functies, uitgezonderd wonen, te voorzien ter hoogte van de publieke verblijfsplek, gelegen langs de publieke as loodrecht op de Gemeenteplaats en in het verlengde van het Gemeentepark. Zo worden zowel plein als park tot in het binnengebied doorgetrokken.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan, op voorwaarde dat ze collectief gebruikt worden. • Individuele bergruimten en andere aanhorigheden worden steeds inpandig in het hoofdgebouw voorzien. <p>4.2.6 Inrichting private niet-bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> • De totale niet-strikt noodzakelijke verharde oppervlakte van de private niet-bebouwde ruimte bedraagt maximaal 5% van de totale perceelsoppervlakte, en dit zowel voor de privatieve als collectieve buitenruimten. • Indien er op het gelijkvloers een woonfunctie aanwezig is, moet de niet-bebouwde ruimte maximaal worden ingericht als tuin; verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van terrassen, noodzakelijke toegangen en inritten tot het hoofd- of bijgebouw. • Indien er op het gelijkvloers een niet-residentiële functie aanwezig is, mag de niet-bebouwde ruimte verhard worden in functie van de aanleg van noodzakelijke parkeerruimte of terrassen. <p>4.2.7 Inrichting publieke ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> • De publieke ruimte in dit projectgebied moet een verbinding maken tussen de Gemeenteplaats en het gemeentepark. • De zichtlijn tussen de Gemeenteplaats en het Gemeentepark moet gevrijwaard worden. Daarom moet de publieke as tussen de Gemeenteplaats en het park een minimale vrije breedte hebben van 10,00 meter. • De publieke ruimte heeft een verblijfsfunctie en moet als dusdanig ingericht worden. De verblijfskwaliteit staat centraal en het geheel doet dienst als plein.

INFORMATIEF <i>Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Een minimum percentage groenvoorzieningen wordt opgelegd om en voldoende groene en waterdoorlatende inrichting van de publieke buitenruimte te garanderen.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • De verbindingen voor langzaam verkeer worden geïntegreerd in de inrichting van de publieke ruimte. • Minimum 40% van de publieke buitenruimte moet ingericht worden met een kwalitatieve groenvoorziening.
<p><i>Een visie op de totaalontwikkeling is bij de bouw van het projectgebied noodzakelijk. Wel is een gefaseerde realisatie mogelijk.</i></p>	<p>4.2.8 Gefaseerde ontwikkeling</p> <p>Elk projectgebied kan gefaseerd ontwikkeld worden.</p> <p>De vergunningsaanvraag moet passen binnen een globale visie voor het gehele projectgebied.</p> <p>Een fasering van de ontwikkeling moet steeds in afgewerkte delen gebeuren.</p>



ARTIKEL 5: Kernwinkelgebied (overdruk)

INFORMATIEF Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Om de samenhang van het winkelcentrum te versterken, kunnen in het kernwinkelgebied rond de Gemeenteplaats en Biest op de gelijkvloerse verdieping bij voorkeur detailhandelsactiviteiten plaatsvinden (eventueel gekoppeld met de bovenliggende verdieping)</i></p> <p><i>In het centrum van de kern Brecht wordt specifiek gekozen voor kleinschalige detailhandel, bedrijvigheid, vrije beroepen, kantoren en diensten, horeca, etc. Grootschalige detailhandel hoort hier bijgevolg niet thuis.</i></p> <p><i>Onder bijkomende hinder kan verstaan worden: verhoogde parkeerdruk, luchtvervuiling, geurhinder, geluidshinder, inkijk, etc.</i></p> <p><i>De overdruk bevat enkele percelen langsheen de hoofdassen binnen Brecht centrum: de Biest en de Gemeenteplaats. Sommige percelen zijn echter relatief ondiep. Daarom wordt een onderscheid gemaakt tussen percelen met een diepte van meer of minder dan 20,00 meter.</i></p>	<p>ARTIKEL 5: KERNWINKELGEBIED (overdruk)</p> <p>5.1 Bestemming</p> <p>In de zone aangeduid als kernwinkelgebied is de gelijkvloerse verdieping van het hoofdgebouw enkel bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleinschalige detailhandel en horeca; • Kleinbedrijf en ambacht; Op voorwaarde dat: <ul style="list-style-type: none"> ○ De functie is verweefbaar met hun directe omgeving; ○ De draagkracht van de directe omgeving, en uitgebreid de kern van Brecht, niet overschreden wordt; ○ Er een verkoopruimte wordt voorzien die gerelateerd is aan de bedrijvigheid; ○ De bestemming geen bijkomende hinder genereert naar de omgeving. • Vrije beroepen, kantoren en diensten; • Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen; • Socio-culturele voorzieningen; • Recreatieve voorzieningen; <p>Deze overdruk is niet van toepassing indien de bestaande perceelsdiepte op enig punt kleiner is dan 20,00 meter, loodrecht gemeten op de voorbouwlijn en indien er een bestaande vergunde woongelegenheid aanwezig is op de gelijkvloerse verdieping.</p>
	<p>5.2 Inrichting</p> <p>5.2.1 Dimensionering en voorkomen van het hoofdgebouw</p> <p>Een gelijkvloerse verdieping grenzend aan de Biest of Gemeenteplaats, in functie van niet-residentiële functies, is maximum 50,00 meter op voorwaarde dat een bouwvrije strook van minimum 5,00 meter ten opzichte van de achterste perceelsgrens wordt gevrijwaard.</p>

INFORMATIEF <i>Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Maximum gabariet/enveloppe voor de bebouwing in functie van kleinhandel of horeca</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Een levendige plint kan gecreëerd worden door enerzijds horeca met terrasmogelijkheden op het openbaar domein, of anderzijds handelsfuncties met een open gevel en goede zichtbaarheid.</i></p>	<p>Indien de bestemming valt onder de categorie horeca is een grotere bouwdiepte toegestaan, op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimaal 5,00 meter ten opzichte van de achterste perceelsgrens bouwvrij blijft.. <p>5.2.2 Inplanting van het hoofgebouw</p> <p>De gelijkvloerse verdieping van de gebouwen in het kernwinkelgebied moeten steeds een levendige plint hebben. Deze plint dient een relatie te leggen tussen de functie in het hoofgebouw en het openbaar domein om zo contact tussen de publieke ruimte en de gebruiker(s) van het gebouw mogelijk te maken.</p> <p>De functies van het kernwinkelgebied moeten zich richten langsheen de Biest en Gemeenteplaats.</p>