

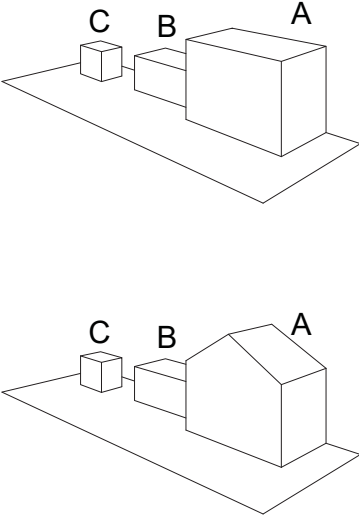
10. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

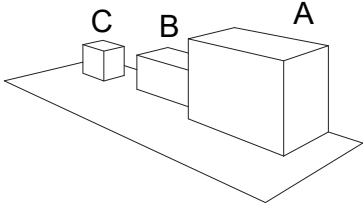
De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0. Algemene voorschriften		
0.1	<p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.</p>	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken.</p> <p>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</p> <p>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</p> <p>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...</p>
0.2	<p>Divers woonaanbod</p> <p>In de zones die bestemd zijn voor wonen, dient een divers woonaanbod nagestreefd te worden. Het woonaanbod moet gericht zijn op verschillende doelgroepen, waaronder alleenstaanden, koppels en gezinnen. Een deel van de huisvesting dient ook in te spelen op de noden van senioren.</p>	
0.3	<p>Inrichtingsplan</p> <p>Bij een aanvraag tot verkavelen in zones 1 en 2 of bij de aanvraag tot het bouwen van deze zones, moet een inrichtingsplan gevoegd worden. Het plan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag op basis van de in voorschrift 0.1 en 0.2 vermelde elementen. In dit inrichtingsplan dient duidelijkheid geboden te worden over de relatie met de reeds bestaande bebouwing. Dit inrichtingsplan brengt ook de mogelijkheden voor aanpalende onbebouwde gronden in beeld.</p>	<p>Het inrichtingsplan is bijvoorbeeld niet relevant voor een kleine verbouwing of het bouwen van een bijgebouw. Vanaf een project van een aantal woningen is het wel van belang te kunnen waken over de samenhang van de ganse site. Het doorschuiven van 'lasten' zoals groenvoorzieningen en parkeren naar aanpalende terreinen, kan op deze manier vermeden worden.</p>
0.4	<p>Constructies en inrichtingen van openbaar nut</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...</p>
0.5	<p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</p> <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p>	<p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p> <p>Enkel vergund (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.</p>
0.6	<p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</p> <p>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</p>
0.7	<p>Groenbeheer</p> <p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
0.8	<p>Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. De inplanting van grootschalige windturbines is niet toegelaten.</p>	Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekraftkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...
0.9	<p>Publiciteit</p> <p>Publiciteit dient maximaal geïntegreerd te zijn in de globale architectuur van de inrichtingen en constructies.</p> <p>Dit aspect maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Lichtreclame is niet toegelaten.</p>	
0.10	<p>Fietsparkeerplaatsen</p> <p>Er dient een minimaal fietsstalcomfort te worden gegarandeerd bij meergezinswoningen of groepsbouwprojecten.</p>	<p>In de stad Waregem is de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeren en fietsenstallingen van toepassing.</p> <p>De fietsstalplaatsen worden bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de fietsverbinding voorzien.</p>
1. zone voor wonen met beperkte nevenfuncties		hoofdcategorie: wonen
1.1	<p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen. Op ieder perceel dient de woonfunctie aanwezig te zijn.</p> <p>Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, kleinschalige kleinhandel, socio-culturele voorzieningen.</p> <p>De nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte, met een maximale vloeroppervlakte van 100 m². Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaanrekening worden toegelaten.</p> <p>Wonen en beperkte nevenfuncties mogen niet ondergebracht worden in bijgebouwen.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinaccommodatie, tuinhuisjes, zwembaden, vijvers, garages, hobbylandbouw...</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf...</p> <p>Kleinschalige kleinhandel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkel...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, tentoonstellingsruimte...</p> <p>Bijgebouwen kunnen geen wonen of beperkte nevenfuncties herbergen. Een bijgebouw kan gebruikt worden voor opslag van goederen, tuinberging... Beroepen (hoofd-, bij- of neven-) kunnen niet worden ondergebracht in een bijgebouw.</p>
1.2	<p>Woningdichtheid</p> <p>Er geldt een bruto na te streven woningdichtheid van 25 woningen per hectare.</p>	<p>De woningdichtheid van 25 woningen per ha kan enkel beoordeeld worden voor nieuwe woonprojecten van een zekere omvang. Het heeft geen zin deze dichtheid per perceel te beoordelen.</p> <p>Het betreft een bruto-woningdichtheid: dit betekent dat deze dichtheid moet berekend worden voor de totale oppervlakte van een woongebied, nl. de som van de oppervlakte van de private woonpercelen en van de oppervlakte van het openbaar domein (wegenis, publiek groen...) die aansluit bij het woongebied.</p> <p>Ter illustratie: de woningdichtheid van het inrichtingsplan bedraagt voor het volledige plangebied 24 woningen per ha (incl. groenzone, excl. groene parking).</p>
1.3	<p>Woningtypologie</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen, en/of open bebouwing <p>Bij eengezinswoningen dienen de keuken en leefruimtes steeds op de gelijkvloerse bouwlaag te worden voorzien.</p> <p>Meergezinswoningen zijn niet toegelaten, met uitzondering van zorgwonen. Gestapelde woningen zijn enkel toegelaten in de daartoe aangeduide overdruk.</p>	<p>Met betrekking tot zorgwonen gelden de mogelijkheden van het decreet.</p> <p>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein. In verband met de overdruk wordt verwezen naar overdruk 'ééngesinswoningen of gestapelde woningen'.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1.4 Gabariet Het woongebouw bestaat uit een hoofdvolume met eventueel een nevenvolume. Voor het hoofdvolume kan gekozen worden tussen een plat en een hellend dak.</p> <p>Indien voor het hoofdvolume voor een plat dak gekozen wordt, is het volgende mogelijk wat betreft de bouwlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Aantal bouwlagen hoofdvolume (A): maximum 2 bouwlagen Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag. <p>Indien voor het hoofdvolume voor een hellend dak gekozen wordt, is het volgende mogelijk wat betreft de bouwhoogtes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Maximale kroonlijsthoogte hoofdvolume (A): 6,5 m Maximale nokhoogte hoofdvolume (A): 11 m Het dak heeft een maximale helling van 45° <p>Volgende voorschriften zijn steeds van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 40 m² Het nevenvolume (B) en bijgebouwen (C) zijn maximum één bouwlaag hoog 	<p>Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume met maximum twee bouwlagen of maximum twee bouwlagen en een hellend dak.</p> <p>Het nevenvolume (B) is het bouwvolume op 1 bouwlaag.</p> <p>Bijgebouwen (C) zijn onder meer tuinhuizen, garages, serres...</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximum 1 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.</p> 
<p>1.5 Terreinbezetting Maximum terreinbezetting per perceel: 70%</p>	<p>Terreinbezetting: alle bebouwing, d.i. het hoofdgebouw en alle bijgebouwen, exclusief verharding in de tuinzone.</p>
<p>1.6 Vrije tuinstroken</p> <ul style="list-style-type: none"> Vrije zijtuinstroken <p>Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m. Open bebouwing: aan beide zijden van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m.</p> <p>In een vrije zijtuinstrook kan een carport worden voorzien. Deze wordt op een afstand van minimum 0,6 m van de zijperceelsgrens gebouwd of op de zijperceelsgrens in onderhoudsvrij materiaal.</p> <ul style="list-style-type: none"> Vrije achtertuintroken <p>Tussen het woongebouw en de achterperceelsgrens dient een minimale afstand van 8 meter te worden gehouden.</p> <p>Indien het perceel niet rechthoekig is, kan hier gedeeltelijk van worden afgeweken. Enkel over een beperkt gedeelte van de perceelsgrens mag de afstand in dit geval minder dan 8 meter zijn. Op elk punt dient er echter een minimale vrije afstand van 5 meter ten opzichte van alle zij- en achterperceelsgrenzen te worden gehouden.</p>	<p>Een carport is een parkeervoorziening met een afdakconstructie die aan minimum 2 kanten volledig open is.</p> <p>Het woongebouw bestaat uit een hoofdvolume en eventueel een nevenvolume.</p>

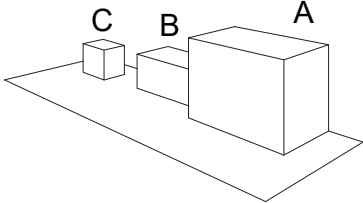
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.7	<p>Parkeren Bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in de zone worden de parkeervoorzieningen beoordeeld. Bij individuele vergunningsaanvragen wordt verwezen naar de geldende verordening.</p>	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Deze parkeerplaatsen kunnen eventueel worden aangelegd in een andere zone. Parkeerplaats: carport, garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein, parkeerplaats in parkeergebouw, parkeerplaats in ondergrondse parking, langse parkeerstroken bij een openbare weg, publieke parking... Het parkeren op privaat domein hoeft niet steeds individueel te worden georganiseerd; dit kan ook gebundeld worden in bijvoorbeeld een collectieve, private parkeerhaven.</p>
1.8	<p>Geluidsisolatie Bij het bouwen van woningen moet voldoende en afdoende geluidsisolatie voorzien worden in verhouding tot de aanwezige geluidsbelasting, overeenkomstig de geldende normeringen.</p>	<p>De Belgische norm NBN S 01-400-1 uit 2008 legt de akoestische criteria vast voor woongebouwen. Deze criteria, onder andere in verband met geluidsisolatie, dienen gevolgd te worden. Indien hierrond in de toekomst nieuwe normen van toepassing zijn, dienen deze nieuwe normen gevolgd te worden.</p>
2. zone voor wonen met beperkte nevenfuncties - projectzone 3 bouwlagen		hoofdcategorie: wonen
2.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen. Op ieder perceel dient de woonfunctie aanwezig te zijn. Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, kleinschalige kleinhandel, socio-culturele voorzieningen. Elke afzonderlijke nevenfunctie heeft een maximale oppervlakte van 200 m². De nevenfuncties worden per perceel beperkt tot max. 1/3 van de totale vloeroppervlakte. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten. Wonen en beperkte nevenfuncties mogen niet ondergebracht worden in bijgebouwen.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinaccommodatie, tuinhuisjes, zwembaden, vijvers, garages, hobbylandbouw...</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf...</p> <p>Kleinschalige kleinhandel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkel...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis voor senioren, tentoonstellingsruimte...</p> <p>Bijgebouwen kunnen geen wonen of beperkte nevenfuncties herbergen. Een bijgebouw kan gebruikt worden voor opslag van goederen, tuinberging... Beroepen (hoofd-, bij- of neven-) kunnen niet worden ondergebracht in een bijgebouw.</p>
2.2	<p>Woningdichtheid Er geldt een bruto na te streven woningdichtheid van 25 woningen per hectare.</p>	<p>De woningdichtheid van 25 woningen per ha kan enkel beoordeeld worden voor nieuwe woonprojecten van een zekere omvang. Het heeft geen zin deze dichtheid per perceel te beoordelen.</p> <p>Het betreft een bruto-woningdichtheid: dit betekent dat deze dichtheid moet berekend worden voor de totale oppervlakte van een woongebied, nl. de som van de oppervlakte van de private woonpercelen en van de oppervlakte van het openbaar domein (wegenis, publiek groen...) die aansluit bij het woongebied.</p> <p>Ter illustratie: de woningdichtheid van het inrichtingsplan bedraagt voor het volledige plangebied 24 woningen per ha (incl. groenzone, excl. groene parking).</p>
2.3	<p>Woningtypologie Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gestapelde woningen in aaneengesloten, halfopen en/of open bebouwing • meergezinswoongebouwen 	<p>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</p>




VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.4	<p>Gabariet Het woongebouw bestaat uit een hoofdvolume met eventueel een nevenvolume. Een plat dak is verplicht.</p> <p>Aantal bouwlagen: <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdvolumes (A): maximum 3 bouwlagen • Nevenvolumes (B) en bijgebouwen (C) zijn maximum één bouwlaag hoog </p> <p>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.</p> <p>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.</p> <p>De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 40 m².</p>	<p>Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume over maximum drie bouwlagen.</p> <p>Het nevenvolume (B) is het bouwvolume op 1 bouwlaag.</p> <p>Bijgebouwen (C) zijn onder meer tuinhuizen, garages, serres...</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximum 1 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.</p> 
2.5	<p>Vrije zijtuinstroken Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m. Open bebouwing: aan beide zijden van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m. In een vrije zijtuinstrook kan een carport worden voorzien. Deze wordt op een afstand van minimum 0,6 m van de zijperceelsgrens gebouwd of op de zijperceelsgrens in onderhoudsvrij materiaal.</p>	<p>Een carport is een parkeervoorziening met een afdakconstructie die aan minimum 2 kanten volledig open is.</p>
2.6	<p>Indien drie bouwlagen worden voorzien, dient er tussen het woongebouw en de achterperceelsgrens een minimale afstand van 14 meter te worden gehouden. Indien minder dan drie bouwlagen worden voorzien, wordt er een minimale afstand van 12 meter gehouden tussen het woongebouw en de achterperceelsgrens.</p>	<p>Een woongebouw bestaat uit een hoofdvolume met eventueel een nevenvolume.</p>
2.7	<p>Het gebouw dient te worden opgericht aan de noordwestelijke zijde van het perceel. De voorgevel van het gebouw dient parallel aan deze grens te worden opgericht.</p>	
2.8	<p>Parkeren Bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in de zone worden de parkeervoorzieningen beoordeeld. Bij individuele vergunningsaanvragen wordt verwezen naar de geldende verordening.</p>	<p>Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden aangelegd om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Deze parkeerplaatsen kunnen eventueel worden aangelegd in een andere zone. Parkeerplaats: carport, garage, parkeerplaats in open lucht op privaat terrein, parkeerplaats in parkeergebouw, parkeerplaats in ondergrondse parking, langse parkeerstroken bij een openbare weg, publieke parking... Het parkeren op privaat domein hoeft niet steeds individueel te worden georganiseerd; dit kan ook gebundeld worden in bijvoorbeeld een collectieve, private parkeerhaven.</p>
2.9	<p>Geluidsisolatie Bij het bouwen van woningen moet voldoende en afdoende geluidsisolatie voorzien worden in verhouding tot de aanwezige geluidsbelasting, overeenkomstig de geldende normeringen.</p>	<p>De Belgische norm NBN S 01-400-1 uit 2008 legt de akoestische criteria vast voor woongebouwen. Deze criteria, onder andere in verband met geluidsisolatie, dienen gevolgd te worden. Indien hierrond in de toekomst nieuwe normen van toepassing zijn, dienen deze nieuwe normen gevolgd te worden.</p>


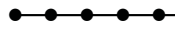
VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3. zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen		hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
3.1	Bestemming De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten, zolang ze verenigbaar zijn met de omgeving en qua verkeersgeneratie de draagkracht van de ontsluiting niet overschrijden.	Voorbeelden van gemeenschapsvoorzieningen zijn: een brandweerkazerne, een woon- en zorghuis, OCMW, lokaal dienstencentrum... De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.
3.2	Bouwvoorschriften De totale hoogte van de bebouwing bedraagt maximum 12 meter. Ten opzichte van de perceelsgrenzen die niet palen aan een woonzone, wordt een minimale afstand van 6 meter gehouden. Ten opzichte van de perceelsgrenzen die palen aan een woonzone, wordt een minimale afstand van 8 meter gehouden.	De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de nok van het gebouw of de dakrand in geval van een plat dak. Ten opzichte van gewestwegen dient de minimale afstand van 8m gerespecteerd te worden.
3.3	Terreinbezetting Maximum terreinbezetting per perceel: 70%.	Terreinbezetting: alle bebouwing, d.i. het hoofdgebouw en alle bijgebouwen, exclusief verhardingen.
3.4	Er dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aangelegd te worden voor alle wagens van het personeel en de bezoekers.	
4. zone voor groen en parkeren		hoofdcategorie: wonen
4.1	Bestemming Deze zone is bestemd voor parkeren en groen. De parkeerzone moet het karakter en de uitstraling van een groen gebied hebben. Naast de inrichtingen in functie van het parkeren is de zone ook bestemd voor de inrichting, de aanleg en het beheer van groen en voorzieningen voor waterbuffering en waterinfiltratie.	
4.2	Ten minste 20% van de totale oppervlakte van de zone dient aangelegd te worden met groen. Ten minste 55% van de totale oppervlakte van deze zone moet met groen en/of met halfverhardingen met een groene en natuurlijke uitstraling worden ingericht. De halfverhardingen dienen op een kwalitatieve en duurzame wijze te worden gerealiseerd en onderhouden.	Voorbeelden van halfverhardingen met een groene en natuurlijke uitstraling zijn onder meer grasbetontegels en grasraten.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
5. zone voor gemengde functies		hoofdcategorie: wonen
5.1	<p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevensgeschikt zijn aan elkaar.</p> <p>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, kleinschalige bedrijven tot 500 m², kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten.</p>	<p>In deze zone wordt een verweving van functies nagestreefd. Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofdfunctie of als nevenfunctie voorkomen, zowel in hoofdgebouwen als in bijgebouwen.</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages...</p> <p>Handel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkels, supermarkt...</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café...</p> <p>Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, KMO, bv. autogarage, interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjes...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: (indoor) speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra...</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...</p>
5.2	Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Een uitzondering op het horizontale uitzicht kan voor een gedeelte van het gebouw worden toegelaten, indien dit deel uitmaakt van het architecturaal concept en mede het architecturaal voorkomen bepaalt.	
5.3	De totale hoogte van het gebouw bedraagt maximaal 12 meter.	
5.4	<p>Tussen de voorgevel van het gebouw en de rooilijn dient er een minimale afstand van 12 meter te zijn en dient een maximale afstand van 22 meter gehouden te worden.</p> <p>De bebouwing dient een afstand van minimum 8 meter te houden ten opzichte van de achterperceelsgrens.</p> <p>De bebouwing mag tot tegen één zijperceelsgrens worden opgericht, mits aandacht voor brandveiligheidsnormen en goed nabuurschap.</p> <p>Ten opzichte van de andere zijperceelsgrenzen moet een vrije strook bewaard worden van minimum 4 meter. Deze vrije zijstroken moeten zo aangelegd worden dat er permanent doortocht kan worden verleend ten behoeve van brandbestrijding.</p>	
5.5	<p>Terreinbezetting</p> <p>Maximum terreinbezetting per perceel: 70%.</p>	Terreinbezetting: alle bebouwing, d.i. het hoofdgebouw en alle bijgebouwen, exclusief verhardingen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
5.6	ledere entiteit is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. Ondergrondse parkings, parkeergebouwen of parkeerdaken zijn toegelaten.	
5.7	Per perceel mag er 1 toegang worden genomen van max. 8 meter breedte ter hoogte van de rooilijn. Indien toegangen gebundeld kunnen worden, dient deze opportuniteit te worden aangegrepen.	
5.8	De opslag van goederen dient maximaal binnen de gebouwen te worden georganiseerd. De opslag in open lucht is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> • De opslag mag in geen geval het esthetische aspect van de omgeving schaden. Men dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen. • De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende gebouwen en de omgeving. • De opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde (zichtbaar vanaf het openbaar domein). • De opslag is maximum 2 m hoog. 	
5.9	Geluidsisolatie Bij het bouwen van woningen moet voldoende en afdoende geluidsisolatie voorzien worden in verhouding tot de aanwezige geluidsbelasting, overeenkomstig de geldende normeringen.	De Belgische norm NBN S 01-400-1 uit 2008 legt de akoestische criteria vast voor woongebouwen. Deze criteria, onder andere in verband met geluidsisolatie, dienen gevolgd te worden. Indien hierrond in de toekomst nieuwe normen van toepassing zijn, dienen deze nieuwe normen gevolgd te worden.
6. zone voor openbare weginfrastructuur		hoofdcategorie: lijninfrastructuur
6.1	Bestemming Deze zone is bestemd voor openbare weginfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare weginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.	Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair. Alle werken, handelingen en wijzigingen worden bij voorkeur ontworpen en gerealiseerd volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.
6.2	Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.	
7. overdruk: eengezinswoningen of gestapelde woningen		
7.1	Naast eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen en/of open bebouwing, zijn binnen de met overdruk aangeduide zone ook gestapelde woningen toegelaten. Alle voorschriften uit de 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' blijven van toepassing, met uitzondering van volgende voorschriften: <ul style="list-style-type: none"> • Voorschrift 1.4 • Voorschrift 1.6 	Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
7.2	<p>Gabariet Het woongebouw bestaat uit een hoofdvolume met eventueel een nevenvolume. In verband met het gabariet geldt voor de met overdruk aangeduide zone het volgende:</p> <p>Een plat dak is verplicht.</p> <p>Aantal bouwlagen: Hoofdvolumes (A): maximum twee bouwlagen met een beperkte derde bouwlaag. Nevenvolumes (B) en bijgebouwen (C) zijn maximum één bouwlaag hoog.</p> <p>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.</p> <p>De oppervlakte van de derde bouwlaag van het hoofdvolume bedraagt maximaal 60% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag. De gevel van de derde bouwlaag valt voor maximaal 60% samen met de voor- en/of achtergevel van de onderliggende bouwlagen. De gedeeltes van de gevel van de derde bouwlaag die niet samenvallen met de voor- en/of achtergevel van de onderliggende bouwlagen, dienen minimaal twee meter terug te springen ten opzichte van de voor- en/of achtergevel van de onderliggende bouwlagen.</p> <p>De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.</p> <p>De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 40 m².</p>	<p>Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume over maximum twee bouwlagen en een beperkte derde bouwlaag. Het nevenvolume (B) is het bouwvolume op 1 bouwlaag. Bijgebouwen (C) zijn onder meer tuinhuizen, garages, serres...</p> <p>Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximum 1 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.</p> 
7.3	<p>Vrije tuinstroken</p> <ul style="list-style-type: none"> Vrije zijtuinstroken Halfopen bebouwing: aan één zijde van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m. Open bebouwing: aan beide zijden van het hoofdgebouw geldt een minimale vrije zijtuinstrook van 3 m. In een vrije zijtuinstrook kan een carport worden voorzien. Deze wordt op een afstand van minimum 0,6 m van de zijperceelsgrens gebouwd of op de zijperceelsgrens in onderhoudsvrij materiaal. Vrije achtertuintroken De afstand tussen het woongebouw en de achterperceelsgrens is minimaal gelijk aan de totale hoogte van het gebouw. 	<p>Het woongebouw bestaat uit een hoofdvolume met eventueel een nevenvolume.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
8. overdruk : openbaar groen (indicatief) 		
8.1	<p>Binnen de 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' en de 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties - projectzone drie bouwlagen' wordt een openbare groenzone voorzien. Deze openbare groenzone wordt met een indicatieve overdruk aangeduid.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van de openbare groenzone zijn toegelaten.</p> <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p> <p>Werken die het gebruik van zachte recreanten mogelijk maken, zijn eveneens toegelaten als nevensgeschikte functie. Harde recreatie is niet toegelaten.</p>	<p>Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de groenfunctie van het gebied.</p> <p>Onder 'harde recreatie' worden alle vormen van recreatie verstaan die een grote, negatieve impact hebben op de groenfunctie van het gebied, zoals lawaai, aantasting van het reliëf, vernietiging van de vegetatie...</p>
8.2	De minimale oppervlakte van de openbare groenzone bedraagt 3.500 m ² . De groenzone dient overal een minimale breedte van 8 meter te hebben.	
8.3	Deze groenzone is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van de openbare groenzone. Het oprichten van gebouwen of overdekte constructies is niet toegelaten.	
8.4	Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten.	
8.5	Binnen de zone is infrastructuur voor wagens niet toegelaten.	Onder infrastructuur voor wagens worden bijvoorbeeld wegen, parkeerplaatsen... verstaan.
8.6	De plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden is toegelaten.	
8.7	De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegankelijkheid en rond sport-, speel-, of rustconstructies. Het algemene karakter van de zone moet onverhard en beplant zijn. Maximum 15% van de oppervlakte mag worden verhard.	
8.8	De randen van de groenzone dienen ter hoogte van de tuinen van de woningen afgewerkt te worden met een eenvormige beplanting.	
9. overdruk : voetgangers- en fietsersverbinding (symbolisch) 		
9.1	Het symbool geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers en fietsers moet worden aangelegd. De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast. Het begin- en eindpunt kan met maximaal 10 m verschoven worden.	
9.2	De voetgangers- en fietsersverbinding dient ter hoogte van de groenzone te grenzen aan de groenzone of de groenzone te doorsnijden. Op voorwaarde dat voldaan wordt aan deze bepaling, is de exacte ligging van het tracé vrij te bepalen.	
9.3	De verbinding is minimaal 2,5 meter breed.	
9.4	De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.	
10. overdruk: verbinding voor openbare weginfrastructuur (symbolisch) 		
10.1	Het symbool geeft indicatief aan waar openbare weginfrastructuur moet worden aangelegd. De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze weginfrastructuur vast. Het begin- en eindpunt kan met maximaal 10 meter verschoven worden. De exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
10.2	De inrichting van de wegenis moet afgestemd zijn op de functie en gebruik als lokale weg.	
11. overdruk: verbinding voor weginfrastructuur (symbolisch)		
		
11.1	Het symbool geeft indicatief aan waar openbare weginfrastructuur moet worden aangelegd. De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze weginfrastructuur vast. Het begin- en eindpunt kan met maximaal 8 meter verschoven worden. De exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen.	
11.2	Het is niet de bedoeling dat deze weginfrastructuur verbinding geeft met de achterliggende woonzone, behalve in gevallen van overmacht of bijzondere omstandigheden.	
12. overdruk: hoogspanningsleiding (symbolisch)		
		
12.1	Hierbij wordt verwezen naar de vigerende wetgeving met betrekking tot veiligheidsvoorschriften van hoogspanningsleidingen. De pyloon dient steeds toegankelijk te zijn voor controle en onderhoudswerkzaamheden.	