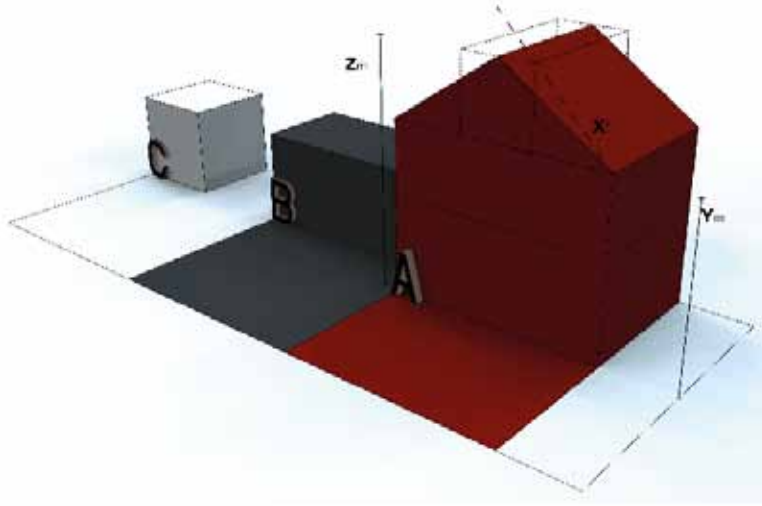


12. Verordenend grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

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.

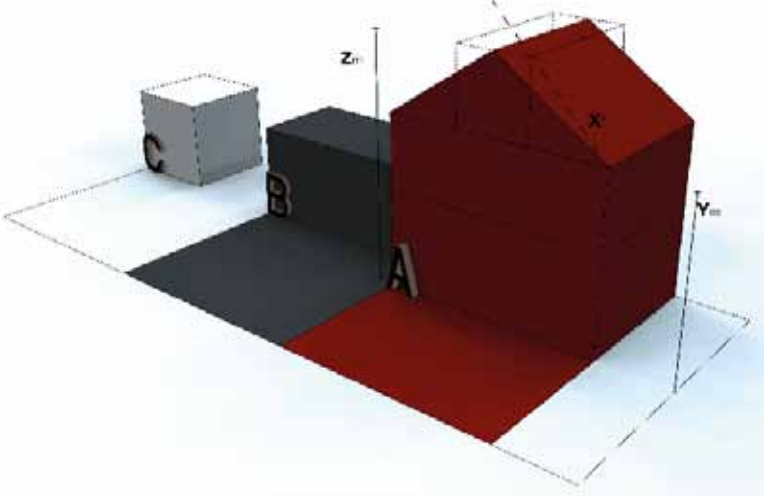
| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|----------------------------------|--|--|
| 0. Algemene voorschriften | | |
| 0.1 | <p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging 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. 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>Constructies en inrichtingen van openbaar nut 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> |
| 0.3 | <p>In alle bestemmingszones is het mogelijk groene en verharde openbare ruimtes en aanhorige openbare nutsvoorzieningen te voorzien, zonder afbreuk te doen aan de onderliggende zone.</p> <p>Alle boven- en ondergrondse werken noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein zijn toegelaten.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. In functie van het type zal de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter. Bij de aanleg van openbaar groen zal gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting.</p> | <p>Openbare verharde ruimten: (garage)straten, pleinen, parken, publieke parking, voet- en fietspaden...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</p> <p>Aanhorige openbare nutsvoorzieningen: verlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, rioleringen en andere ondergrondse constructies.</p> |
| 0.4 | <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen 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>Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.</p> | <p>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</p> <p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p> <p>Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische of hygiënische redenen: bvb. het uitbreiden van sanitair bij een horecazaak om aan de wetgeving terzake te beantwoorden.</p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|----------------------------|---|--|
| 0.5 | <p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> | <p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</p> |
| 0.6 | <p>Groen Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.</p> | |
| 0.7 | <p>Publiciteit Publiciteit dient maximaal geïntegreerd te zijn in de globale architectuur van de inrichtingen en constructies. Dit aspect maakt integraal deel uit van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Op percelen langs de Expresweg, gelegen binnen dit plangebied, worden geen ledschermen toegelaten.</p> | |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|---|--|---|
| 1. zone voor wonen met nevenfuncties | | hoofdcategorie: wonen |
| 1.1 | <p>Bestemming De zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. De hoofdfunctie is residentieel wonen. De nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.</p> <p>Op ieder perceel dient minstens één woongelegenheden aanwezig te zijn.</p> <p>Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: kleinhandel, kantoren en diensten, vrije beroepen, lokale bedrijvigheid, socio-culturele voorzieningen.</p> <p>Nevenfuncties worden beperkt tot één derde van de vloeroppervlakte, met een maximum tot 100 m². Voor percelen grenzend aan de Stijn Streuvelsstraat, Hoogmolenstraat en Deerlijkseweg, en groter dan 800 m², worden de nevenfuncties toegelaten tot maximum 200 m² vloeroppervlakte. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekkende worden toegelaten.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages... • Kleinschalige kleinhandel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkels... • Lokale bedrijvigheid: atelier voor schrijnwerker, loods voor schilder... • Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, volkstuintjes... |
| 1.2 | Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. | |
| 1.3 | <p>Woningtypologie Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eengezinswoningen in aaneengesloten, halfopen en/of open bebouwing • meergezinswoongebouwen met max. 3 woongelegenheden, waarbij de oppervlakte van elke woongelegenheden min. 70 m² bedraagt • gestapeld wonen | <p>Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.</p> <p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p> |
| 1.4 | <p>Bouwvoorschriften <u>Aantal bouwlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdvolume (A): maximum 2 bouwlagen + dakvolume. In het dakvolume wordt één extra bouwlaag toegelaten binnen het voorgestelde gabariet. • Nevenvolumes (B) zijn maximum één bouwlaag hoog. • Bijgebouwen (C) zijn max. 3,5 m hoog. <p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte van 4 m. Voor de verdiepingen 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><u>Gabariet:</u> Gelijkvloers (A+B): maximum bouwdiepte = 20 m Verdieping (A): maximum bouwdiepte = 12 m</p> <p>Hellend dak is verplicht, met maximum helling 45° Maximale nokhoogte = 12 m</p> | <p>Onder dakvolume wordt verstaan een hellend dak of een volume met teruggetrokken bouwlijn dat zich binnen de contouren van een hellend dak kan inschrijven.</p>  |
| 1.5 | <p>Terreinbezetting Maximum terreinbezetting per perceel: 50%. Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing in rekening gebracht (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw).</p> | |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|--|---|-----------------------|
| 1.6 | <p>Vrije tuinstroken <u>Zijtuinstroken</u> 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 0,5 m van de perceelsgrens gebouwd of op de perceelsgrens in onderhoudsvrij materiaal. De carport wordt minstens 3 m achter de bouwlijn van de voorgevel gebouwd.</p> <p><u>Achtertuintuin</u> De minimum afstand van het hoofdgebouw (hoofdvolume + nevenvolume) tot de achterkavelgrens bedraagt 8 m.</p> | |
| 1.7 | <p>Aansluiten bij bestaande gebouwen Bij het aanbouwen aan gebouwen, die een ander gabariet hebben dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw enkel gemotiveerd afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.</p> <p>Nieuwe wachtgevels kunnen enkel tot stand komen als op het aangrenzende perceel nog mogelijkheden tot aanbouwen bestaat.</p> <p>Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dienen de bestaande wachtgevels op een kwaliteitsvolle manier te worden afgewerkt.</p> | |
| 1.8 | <p>Bijgebouwen Bijgebouwen kunnen gerealiseerd worden ofwel op de perceelsgrens, ofwel op een afstand van minimum 1 m van de perceelsgrens.</p> | |
| 1.9 | <p>Parkeren Het parkeren in functie van meergezinswoningen moet op eigen terrein worden voorzien.</p> | |
| 2. zone voor residentieel wonen - Molenwijk | | hoofdcategorie: wonen |
| 2.1 | <p>Het gebied is bestemd voor residentieel wonen.</p> <p>Nevenfuncties worden beperkt tot maximum 50 m² vloeroppervlakte. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: private diensten en kantoren. Er worden in bijgebouwen geen nevenfuncties toegelaten.</p> | |
| 2.2 | <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> | |
| 2.3 | <p>Woningtypologie Eengezinswoningen in aaneengesloten en/of halfopen bebouwing.</p> | |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|----------------------------|---|---|
| 2.4 | <p>Bouwvoorschriften</p> <p><u>Aantal bouwlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdgebouw: Maximum 2 bouwlagen met plat dak • Bijgebouwen (C) zijn max. 3 m hoog <p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwhoogte gelijkvloerse bouwlaag = bestaande bruto-bouwhoogte van het desbetreffende ensemble. • Bouwhoogte tweede bouwlaag is altijd 3 m. <p>Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-) ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.</p> <p><u>Gabariet:</u> Gelijkvloers: maximum bouwdiepte = 20 m</p> <p>Voor de woningen met een overdruk (zie artikel 10) is een tweede bouwlaag toegelaten. Bij de ensembles binnen de bouwzones waar geen overdruk is aangeduid is een tweede bouwlaag niet toegestaan.</p> | <p>De Molenwijk is opgebouwd uit een vrij specifieke woontypologie, de bungalow met plat dak. Momenteel zijn er nog geen afwijkingen t.o.v. de oorspronkelijke architectuur. Aangezien de gelijkvloerse oppervlakte van de woningen momenteel beperkt is, wenst de stad in de toekomst wel de mogelijkheid te voorzien om een tweede bouwlaag toe te laten, mits dit in harmonie wordt gebouwd met de aanpalende woningen.</p> <p>Om te vermijden dat de oorspronkelijke architectuur volledig teniet wordt gedaan, dient bij het bouwen van een tweede bouwlaag wel de bestaande bruto-hoogte van gelijkvloerse bouwlaag van de verschillende ensembles te worden gerespecteerd. Daarboven kan een tweede bouwlaag met plat dak worden opgetrokken. Om te vermijden dat de harmonie van het geheel zou verdwijnen, wordt ook voor de tweede bouwlaag een vaste bouwhoogte van 3 m vastgelegd.</p> <p>De tweede bouwlaag:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een aantal percelen binnen de bouwzone zijn reeds heel dens bebouwd. De kavels zijn hier ook heel sterk in elkaar verweven, waardoor het toelaten van een tweede bouwlaag niet evident is rekening houdend met lichten/zichten en privacy van de aanpalenden. Voor deze percelen wordt geen tweede bouwlaag toegelaten. • Voor de grotere percelen binnen de bouwzone is het toelaten van een tweede bouwlaag wel evident. De woningen hebben ook een duidelijker gedefinieerde tuinzone. Om toch voldoende privacy te garanderen mag een tweede bouwlaag enkel op het deel van de woning dat aansluit bij de straatzijde. In functie van de typewoning per ensemble wordt een maximum bebouwbare vloeroppervlakte voor de tweede bouwlaag gedefinieerd die ofwel deels ofwel volledig mag worden bebouwd. |
| 2.5 | <p>Terreinbezetting</p> <p>Maximum terreinbezetting per perceel > 300 m²: 60%. Maximum terreinbezetting per perceel < 300 m²: 75%.</p> <p>Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing in rekening gebracht (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw).</p> <p>De verharding in de voortuinstrook dient beperkt te blijven tot hetgeen noodzakelijk is voor de toegankelijkheid van de bebouwing.</p> | |
| 2.6 | <p>Vrije tuinstroken</p> <p><u>Zijtuinstroken</u> Halfopen bebouwing: aan één zijde 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 0,5 m van de perceelsgrens gebouwd of op de perceelsgrens in onderhoudsvrij materiaal. De carport wordt minstens 3 m achter de bouwlijn van de voorgevel gebouwd.</p> | |
| 2.7 | <p>Aansluiten bij bestaande gebouwen</p> <p>Nieuwe wachtgevels kunnen enkel tot stand komen als op het aangrenzende perceel nog mogelijkheden tot aanbouwen bestaat.</p> <p>Wachtgevels dienen op een kwaliteitsvolle manier te worden afgewerkt.</p> | |
| 2.8 | <p>Bijgebouwen</p> <p>Bijgebouwen kunnen gerealiseerd worden ofwel op de perceelsgrens, ofwel op een afstand van minimum 1 m van de perceelsgrens.</p> | |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|---|---|--|
| 3. zone voor residentieel wonen - twee bouwlagen | | hoofdcategorie: wonen |
| 3.1 | Het gebied is bestemd voor residentieel wonen. Nevenfuncties worden beperkt tot maximum 50 m ² vloeroppervlakte. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: private diensten en kantoren. Er worden in bijgebouwen geen nevenfuncties toegelaten. | |
| 3.2 | Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. | |
| 3.3 | Woningtypologie Eengezinswoningen in aaneengesloten en/of halfopen bebouwing. | |
| 3.4 | Bouwvoorschriften <u>Aantal bouwlagen:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdvolume (A): maximum 2 bouwlagen + dakvolume. In het dakvolume wordt één extra bouwlaag toegelaten binnen het voorgestelde gabariet. • Nevenvolumes (B) zijn maximum één bouwlaag hoog. • Bijgebouwen (C) zijn max. 3,5 m hoog. <p>Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. Alle bouwlagen hebben 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><u>Gabariet:</u> Gelijkvloers (A+B): maximum bouwdiepte = 15 m Verdieping (A): maximum bouwdiepte = 12 m</p> <p>Hellend dak is verplicht, met maximum helling 45°. Maximale nokhoogte = 12 m</p> | Onder dakvolume wordt verstaan een hellend dak of een volume met teruggetrokken bouwlijn dat zich binnen de contouren van een hellend dak kan inschrijven.  |
| 3.5 | Terreinbezetting Maximum terreinbezetting per perceel > 300 m ² : 50%. Maximum terreinbezetting per perceel < 300 m ² : 65%. Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing in rekening gebracht (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw). De verharding in de voortuinstrook dient beperkt te blijven tot hetgeen noodzakelijk is voor de toegankelijkheid van de bebouwing. | |
| 3.6 | Vrije tuinstroken <u>Zijtuinstroken</u> Halfopen bebouwing: aan één zijde 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 0,5 m van de perceelsgrens gebouwd of op de perceelsgrens in onderhoudsvrij materiaal. De carport wordt minstens 3 m achter de bouwlijn van de voorgevel gebouwd. <u>Achtertuintuin</u> De minimum afstand van het hoofdgebouw (hoofdvolume + nevenvolume) tot de achterkavelgrens bedraagt 8 m. | |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|--|--|--|
| 3.7 | <p>Aansluiten bij bestaande gebouwen Bij het aanbouwen aan gebouwen, die een ander gabariet hebben dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw enkel gemotiveerd afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.</p> <p>Nieuwe wachtgevels kunnen enkel tot stand komen als op het aangrenzende perceel nog mogelijkheden tot aanbouwen bestaat.</p> <p>Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dienen de bestaande wachtgevels op een kwaliteitsvolle manier te worden afgewerkt.</p> | |
| 3.8 | <p>Bijgebouwen Bijgebouwen kunnen gerealiseerd worden ofwel op de perceelsgrens, ofwel op een afstand van minimum 1 m van de perceelsgrens.</p> | |
| 4. zone voor kleine bedrijven en kantoren | | hoofdcategorie: bedrijvigheid |
| 4.1 | <p>De zone is bestemd voor kleine bedrijven en/of kantoren.</p> <p>Volgende soorten activiteiten zijn <u>niet</u> toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • afvalverwerking met inbegrip van recyclage; • verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen; • Seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken'; • bedrijven/kantoren die sterk verkeersgenererend zijn, • loketgebonden kantoren. <p>Bedrijfswoningen functioneel gekoppeld aan de bedrijven of aan de kantoren zijn toegelaten met een maximale vloeroppervlakte tot 250 m².</p> | <p>Onder sterk verkeersgenererend wordt verstaan: kleine bedrijven en kantoren die zwaar vrachtvervoer genereren. Daarnaast betreft het ook activiteiten die zorgen voor (veel) bijkomend verkeer tijdens de spitsuren.</p> <p>In voorliggende zone worden enkel activiteiten toegelaten die een in de tijd verspreid verkeer veroorzaken. Het Wit-Gele kruis, gericht op thuiszorg/thuisverpleging, dat tijdens de dag een zeer gespreide autoverkeersbeweging van werknemers naar het kantoor kent, kan hiervoor als voorbeeld dienen. Een ander voorbeeld van een autogerichte functie, maar met een in de tijd verspreide verkeersaanpakking, is groothandel in farmaceutische producten. Het gaat hier vaak om just in time-leveringen, waarbij wordt gewerkt met bestelwagens die zich gans de dag tussen apotheken en het bedrijf verplaatsen.</p> |
| 4.2 | <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> | |
| 4.3 | <p>Bouwvoorschriften: De maximale perceelsoppervlakte van een bedrijf bedraagt maximaal 5.000 m².</p> <p>Totale maximale vloeroppervlakte voor kantoren: 1.500 m² met minimum 60 parkeerplaatsen. Deze oppervlakte wordt verhoudingsgewijs gekoppeld aan een maximale perceelsoppervlakte van 5.000 m².</p> <p>De maximale bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 11 m, met uitzondering van de 20 m-brede stroken vanaf de rooilijn met de Stijn Streuvelsstraat en vanaf de zonegrens met de zone 1. In deze stroken bedraagt de maximale bouwhoogte 7,5 m + dakvolume. In het dakvolume wordt één extra bouwlaag toegelaten binnen het voorgestelde gabariet. De maximale dakhelling bedraagt 45°.</p> <p>De hoogte van een gebouw wordt bepaald vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel van het gebouw.</p> <p>Er dienen bouwvrije stroken te worden behouden van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimum 6 m t.o.v. de Stijn Streuvelsstraat. Deze strook moet met groen worden ingericht, met uitzondering van private opritten. • Minimum 6 m t.o.v. van de zone 1. • Minimum 8 m t.o.v. de Expresweg. Vanaf de Expresweg zijn geen private opritten naar activiteiten binnen de zone toegelaten. | <p>Om te verhinderen dat kantoren teveel verkeer zouden genereren, wordt voorgesteld om de totale vloeroppervlakte voor kantoren binnen de zone te beperken tot een maximum van 1.500 m², met minimum 60 parkeerplaatsen en dit ook verhoudingsgewijs te koppelen aan de maximum perceelsoppervlakte van 5.000 m² (de leegstaande bedrijfssite is nagenoeg 5.000 m²). Dit houdt in dat er binnen de zone bijvoorbeeld maximum 2 kantoorpercelen van 2.500 m² kunnen. Hierop kan telkens een volume worden gebouwd met een maximum vloeroppervlakte van 750 m² voorzien van minimum 30 parkeerplaatsen.</p> <p>Binnen de strook van 20 m vanaf de Stijn Streuvelsstraat en binnen de strook van 20 m t.o.v. de zone 1 wordt eenzelfde gabariet toegelaten als de aanpalende woonzone (zone 1). Op die manier wordt ook naar schaal aansluiting gemaakt met de aangrenzende woonomgeving.</p> <p>Vanaf 20 m van de perceelsgrens Stijn Streuvelsstraat tot aan de Expresweg bedraagt de bouwhoogte max. 11 m (4 m + 3,5 m + 3,5 m) in functie van max. 3 bouwlagen.</p> |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|--------------------------------------|---|--|
| 4.4 | <p>Maximum terreinbezetting per perceel: 50%. Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing in rekening gebracht (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw).</p> <p>Minimum 20% van elk perceel moet met kwaliteitsvol groen worden ingericht. Deze zone mag ook worden ingezet in functie van waterbuffering.</p> | |
| 4.5 | <p>Parkeren De parkeerbehoefte voor nieuwe functies moet op eigen terrein worden opgevangen. Bij kantoren moet minimum 1 parkeerplaats per 25 m² vloeroppervlakte worden voorzien. Er geldt een norm van minimum 1 hoogstamboom per 5 parkeerplaatsen.</p> | |
| 4.6 | Bij aanvraag tot vergunning moet een informatieve nota worden gevoegd inzake het mobiliteitsprofiel zodat de vergunningsverlenende overheid een correcte inschatting kan maken inzake de impact van de mobiliteit op de omgeving. | |
| 5. zone voor openbare wegenis | | hoofdcategorie: wonen |
| 5.1 | <p>Deze zone is bestemd voor openbare weginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>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.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> | <p>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.</p> <p>Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden.</p> |
| 5.2 | Binnen deze zone is de bouw van kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten, alsook de bouw van kleine recreatieve inrichtingen en constructies. | Kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn ondermeer bushokjes, telefooncel, nutscabines, fietsstallingen, infobord. |
| 5.3 | Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Bij wegenis zal in functie van het type de weg worden ingericht met een verbindend of verblijvend karakter. | |
| 6. wisselbestemming | | |
| 6.1 | De zone is bestemd voor zone voor kleine ondernemingen en kantoren OF zone voor openbare wegenis. | Deze zone krijgt een wisselbestemming in functie van de mogelijke heraanleg van het kruispunt Expresweg x Desselgemseweg, waarbij het stadsbestuur voldoende ruimte (reservegrond) wenst te voorzien in functie van een kwalitatieve herinrichting. Indien (delen van) de zone niet noodzakelijk zou blijken voor deze heraanleg, dan behoudt/krijgt de zone de bestemming van de aangrenzende zone, namelijk zone voor kleine ondernemingen en kantoren. |
| 6.2 | Indien voor de bestemming 'kleine bedrijven en kantoren' wordt gekozen, dan mag de zone worden gebruikt in functie van de desbetreffende aanwezige activiteiten binnen de zone 4. In dit geval mag de zone enkel worden ingericht als groenzone met mogelijkheid voor waterbuffer. Constructies en verhardingen worden niet toegestaan. | Om ten allen tijde voldoende open ruimte te kunnen garanderen naar het kruispunt toe in functie van een mogelijke kwalitatieve herinrichting, worden alle vormen van bebouwing op deze zone uitgesloten. |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|---|---|---|
| 6.3 | Indien voor de bestemming 'openbare wegenis' wordt gekozen, gelden de voorschriften van de betreffende zone (zie voorschriften zone 5). | |
| 7. zone voor groen | | hoofdcategorie: wonen |
| 7.1 | De zone is bestemd voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van een openbare groenzone. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten. | |
| 7.2 | Deze zone 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. De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegankelijkheid rond sport-, speel-, of rustconstructies. Het algemene karakter van de zone moet onverhard en beplant zijn. | |
| 7.3 | Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten. De plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden zijn toegelaten. | |
| 8. overdruk: voetgangers- en fietsverbinding | | hoofdcategorie: wonen |
| 8.1 | Het gebied ter hoogte van deze overdruk is bestemd voor een voetgangers- en fietsersverbinding. In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voetgangers- en fietsersverbinding en aanhorigheden. De overdruk is indicatief. overdruk 8A: Begin- en eindpunt van de overdruk liggen vast, het tracé hiertussen kan gewijzigd worden. overdruk 8B: Deze verbinding dient te worden gerealiseerd als onderdeel van de reconversie van desbetreffende onderliggende perceel binnen de zone 4. De ligging van de verbinding mag maximaal 10 m schuiven t.o.v. de aanduiding van op het plan in functie van het specifieke project. | Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair. Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden. |
| 8.2 | Ter hoogte van deze overdruk is de bouw van kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten. | Kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn ondermeer: elektriciteitscabine, fietsenstallingen, infobord... |
| 8.3 | De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk. De minimale breedte van de paden is 3 m. | |
| 9. overdruk: voorbouwlijn | | |
| 9.1 | Bij alle percelen met aanduiding van deze overdruk moet de voorgevel van het hoofdvolume op alle verdiepingen op de verplichte bouwlijn worden geplaatst. Er kan slechts in beperkte mate worden in- en uitgesprongen ten aanzien van deze lijn. | |

| VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN | | TOELICHTING |
|---|---|--|
| 10. overdruk: bouwzone tweede bouwlaag Molenwijk | | |
| 10.1 | De maximum bebouwbare vloeroppervlakte van de tweede bouwlaag is per ensemble verschillend en wordt met een overdrukzone aangeduid op het verordenend plan. | Voor de grotere percelen binnen de bouwzone 2 is een tweede bouwlaag toegelaten. In functie van de typewoning per ensemble wordt een maximum bebouwbare vloeroppervlakte voor de tweede bouwlaag gedefinieerd die ofwel deels ofwel volledig mag worden bebouwd. |
| 10.2 | Per woning wordt een tweede bouwlaag pas toegelaten wanneer minimum 70% van de overdrukzone wordt bebouwd. | |
| 11. overdruk: op te heffen verkavelingen | | |
| 11.1 | De in overdruk aangeduide verkavelingsvergunningen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven. | |