

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

# COLOFON

**Dit document is een publicatie van:**

Intercommunale Leiedal  
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk  
tel +32 56 24 16 16  
rup@leiedal.be

**Ontwerpers - Ruimtelijk Planners:**

Steven Hoornaert  
Griet Lannoo

**Opdrachtgever:**

Stad Waregem


**De burgemeester - voorzitter gemeenteraad:**

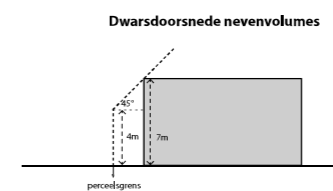
Kurt Vanryckeghem

**De algemeen directeur:**

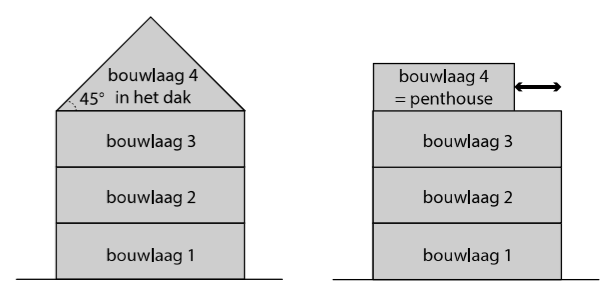
Guido De Langhe

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<b>O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN</b>	
<b>O.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID</b> 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.	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.  Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.  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...
<b>O.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT</b> 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.	Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...
<b>O.3. BESTAANDE BEBOUWING, FUNCTIES EN INRICHTINGEN</b> 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.	De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.  Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.
<b>O.4. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING</b> 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.  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. Dit geldt in het bijzonder voor de zone voor park.	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.
<b>O.5. GROENBEHEER</b> Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.	
<b>O.6. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE</b> 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.	Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekraftkoppeling, warmtepompen, warmtenetten, ...

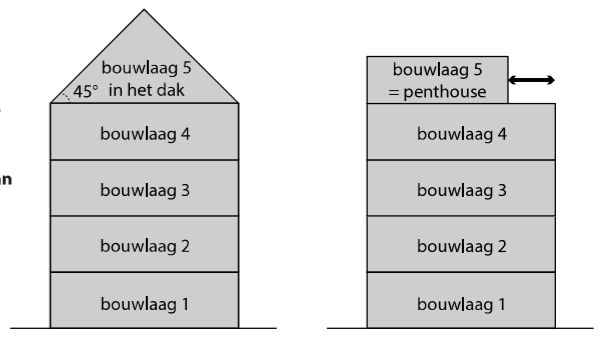
<p><b>1. PROJECTZONE VOOR WONEN EN GEMENGDE FUNCTIES</b></p>		<p>hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied</p>
<p><b>1.1. BESTEMMING</b></p> <p>De zone is bestemd voor een project met wonen en gemengde functies.</p> <p>Naast het wonen zijn ook volgende bestemmingen als hoofd- of nevenfunctie toegelaten: kleinhandel, horeca, kleinschalige bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten.</p> <p>Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving;</li> <li>- milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven.</li> </ul>		<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages...</p> <p>Kleinhandel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café</p> <p>Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, werkateliers, ambachtelijke bedrijven,...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen...</p> <p>Socioculturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes...</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>
<p><b>1.2. WONINGDICHTHEID &amp; WONINGTYPOLOGIE</b></p> <p>Binnen de projectzone geldt er een bruto woningdichtheid van minimum 30 en maximum 46 woningen per ha.</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen en meergezinswoongebouwen in zowel aaneengesloten, halfopen als open bebouwing. Vrije zijtuinstroken moeten minimum 3 m breed zijn.</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>Eengezinswoning: elk gebouw dat bestaat uit één zelfstandige woning.</p> <p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p>
<p><b>1.3. BOUWVOORSCHRIFTEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdvolumes algemeen: maximum 3 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag voor maximum 2/3 van de oppervlakte van het hoofdvolume van het gebouw. De maximum bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt 15 m.</li> <li>• Grenzend aan de overdruk "openbaar groen" zijn hoofdvolumes toegelaten met maximum vier bouwlagen + één bewoonbare bouwlaag voor maximum 2/3 van de oppervlakte van het hoofdvolume van het gebouw.</li> <li>• Nevenvolumes en bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag en 4 m hoog.</li> <li>• Bij alle gebouwen zijn bijkomende ondergrondse bouwlagen toegelaten. Een ondergrondse bouwlaag mag maximaal 1 m boven het maaiveld uitkomen.</li> <li>• Bij alle gebouwen is de dakvorm vrij te kiezen. Indien wordt gekozen voor een hellend dak, dan is de maximum helling 45°.</li> </ul>		<p>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw of tussen vloer en dak. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Richtinggevend wordt meegegeven dat een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m.</p> <p>Een ondergrondse bouwlaag is bijvoorbeeld een bergingskelder of een parkeergarage.</p> <p>Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, carports, garages, serres ...</p>
<p><b>1.4. VOORSCHRIFTEN BEDRIJVEN EN HANDEL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bebouwde oppervlakte van één bedrijf bedraagt maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.</li> <li>• De kleinhandelszaken hebben een maximale netto-handelsoppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per unit en 400 m<sup>2</sup> in totaal.</li> </ul>		
<p><b>1.5. SOCIALE WOONNORM</b></p> <p>Minimum 15% van het totaal aantal nieuwe wooneenheden moeten sociale wooneenheden zijn.</p>		



Volume met drie bouwlagen + vierde bouwlaag onder hellend dak OF met plat dak voor maximum 2/3 van de oppervlakte van het hoofdvolume van het gebouw



Woongebouwen aan de zone voor openbaar groen: maximum vier bouwlagen + één bouwlaag in het dakvolume OF met plat dak voor maximum 2/3 van de oppervlakte van het hoofdvolume van het gebouw



**1.6. ONTSLUITING EN PARKEREN GEMOTORISEERD VERKEER**

De ontsluiting van de site voor gemotoriseerd verkeer gebeurt via erftoegangswegen, die op het verordenend plan met een overdruk zijn aangeduid.

Het parkeren van personenwagens moet gegroepeerd gebeuren, deels in collectieve parkeerhavens en deels in ondergrondse parkings.

De stad Waregem beschikt over een stedenbouwkundige verordening, waarin de parkeernormen zijn bepaald.

**1.7. INRICHTINGSSTUDIE**

Bij vergunningsaanvragen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende 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.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- het openbaar domein: openbare wegenis en pleinen, openbare groenzones, openbare parkeervoorzieningen en andere openbare nutsvoorzieningen;
- alle collectieve ruimtes onder privaat beheer: collectieve tuinen en terrassen, tuinpaden, parkeerhavens, ondergrondse parkeergarage;
- het woonweefsel: woningtypes, aantal bouwlagen en aantal wooneenheden;
- de onderlinge positionering van de verschillende gebouwen in functie van een optimale bezonning;
- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en bestemmingen;
- de invloed op de mobiliteit, de verkeersleefbaarheid en het parkeren; in het bijzonder op het stimuleren van de overstap naar alternatieve modi;
- de maatregelen in functie van vertraagde afvoer van het hemelwater: hergebruik, infiltratie, en/of buffering van het hemelwater;
- de gewenste maatregelen tegen geluidsoverlast van het treinverkeer.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van vergunningsaanvraag en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De overstap naar alternatieve modi heeft betrekking op het reduceren van het autogebruik en/of het bevorderen van alternatieve verkeers- en vervoersmodi (te voet, per fiets, openbaar of collectief vervoer).

**1.8. AANDACHT VOOR GELUID**

Er moet voldoende geluidsisolatie bij woningen worden voorzien worden in functie van het spoor-verkeerslawaai.

Alle nieuwe woningen dienen te voldoen aan de Belgische norm NBN S01-400-1 voor woongebouwen. In deze norm worden ondermeer criteria voor gevelisolatie vastgelegd. De benodigde gevelisolatie hangt af van de hoeveelheid geluid die invalt op het gebouw. In de norm wordt een ondergrens opgelegd aan de isolatie die overeenkomt met een geluidsbelasting van 60dB(A) LAeq. Indien de geluidsbelasting hoger is, dient de isolatie verhoogd worden. De concrete wijze hiervoor (type beglazing, ventilatieroosters, materiaal in de muren, ...) maakt deel uit van het ontwerp van een gebouw en kan berekend worden.

**2. ZONE VOOR GEMENGDE FUNCTIES**



hoofdcategorie: wonen  
subcategorie: woongebied

**2.1. BESTEMMING**

De zone is bestemd voor gemengde functies.

Naast het wonen zijn ook volgende bestemmingen als hoofd- of nevenfunctie toegelaten: kleinhandel, horeca, kleinschalige bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten.

Volgende activiteiten worden niet toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:

- grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving;
- milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven.

Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages...  
Kleinhandel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt  
Horeca: hotel, restaurant, café  
Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, werkateliers, ambachtelijke bedrijven,...  
Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen...  
Socioculturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes...  
Recreatieve voorzieningen: (indoor) speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra  
Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...  
Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermes...  
Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...

**2.2. WONINGTYPOLOGIE**

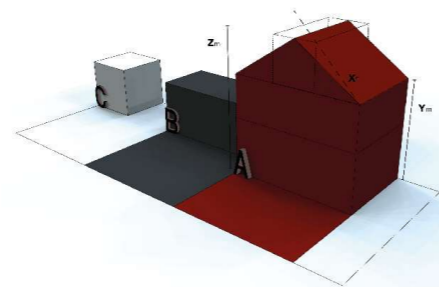
Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen en meergezinswoongebouwen in zowel aaneengesloten, halfopen als open bebouwing. Vrije zijtuinstroken moeten minimum 3 m breed zijn.

Eengezinswoning: elk gebouw dat bestaat uit één zelfstandige woning.  
Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.

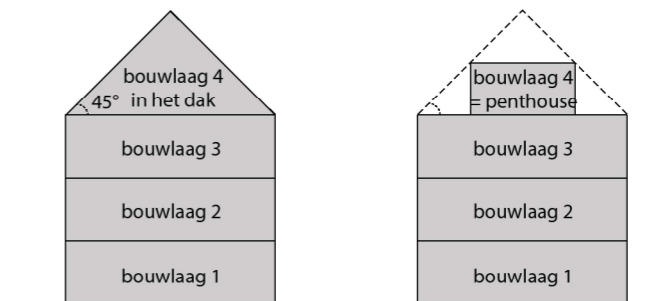
**2.3. BOUWVOORSCHRIFTEN -**

- Hoofdvolumes (A) : maximum 3 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume. De maximum bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt 15 m.
- Achter de eerste 15 m vanaf de rooilijn hebben nevenvolumes (B) en bijgebouwen (C) een maximale bouwhoogte van 4 m op de zij- en achterperceelsgrens. Verder van deze perceelsgrenzen kan de bouwhoogte onder een denkbeeldige hoek van 45° stijgen tot maximum 7 m.
- Bij alle gebouwen zijn bijkomende ondergrondse bouwlagen toegelaten. Deze ondergrondse bouwlagen mogen maximaal 1 m boven het maaiveld uitkomen.
- Bij alle gebouwen is de dakvorm vrij te kiezen. Indien wordt gekozen voor een hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Deze dakhelling kan slechts beperkt doorbroken worden door dakkapellen en andere uitpandige constructies. Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook toegelaten worden in een dakvolume met een plat dak en met teruggetrokken bouwlijn (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak blijven.

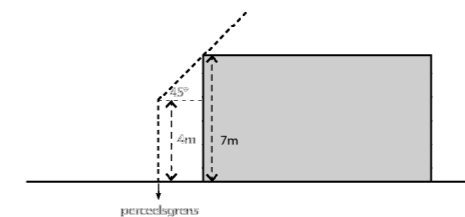
Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw of tussen vloer en dak. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.  
Richtinggevend wordt meegegeven dat een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m.  
Bij de bebouwing wordt het hoofdgebouw (A+B) en bijgebouw (C) onderscheiden. Het hoofdgebouw bestaat uit hoofdvolume (A) en nevenvolume (B); zie figuur maquette.  
Het hoofdvolume (A) is het bouwvolume tussen de voorbouwlijn en de maximum bouwdiepte op de verdieping van dit hoofdvolume.  
Het nevenvolume (B) is het bouwvolume op 1 bouwlaag.  
Bijgebouwen (C) zijn onder meer tuinhuisen, carports, garages, serres...  
Een ondergrondse bouwlaag is bijvoorbeeld een bergingskelder of een parkeergarage.




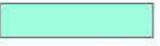
Volume met drie bouwlagen + vierde bouwlaag onder hellend dak OF met plat dak en teruggetrokken bouwlijn




Dwarsdoorsnede nevenvolumes








VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING	
<p><b>2.4. VOORSCHRIFTEN BEDRIJVEN EN HANDEL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bebouwde oppervlakte van één bedrijf bedraagt maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.</li> <li>• De kleinhandelszaken hebben een maximale netto-handelsoppervlakte van 400 m<sup>2</sup> per unit.</li> </ul>		
<p><b>2.5. TERREINBEZETTING</b></p> <p>Maximum terreinbezetting per perceel: 75 %.</p> <p>Voor de terreinbezetting wordt alle bebouwing in rekening gebracht (hoofdvolume, nevenvolume, bijgebouw).</p>		
<p><b>2.6. AANDACHT VOOR GELUID</b></p> <p>Er moet voldoende geluidsisolatie bij woningen worden voorzien worden in functie van het spoor-verkeerslawaai.</p>	<p>Alle nieuwe woningen dienen te voldoen aan de Belgische norm NBN S01-400-1 voor woongebouwen. In deze norm worden ondermeer criteria voor gevelisolatie vastgelegd. De benodigde gevelisolatie hangt af van de hoeveelheid geluid die invalt op het gebouw. In de norm wordt een ondergrens opgelegd aan de isolatie die overeenkomt met een geluidsbelasting van 60dB(A) LAeq. Indien de geluidsbelasting hoger is, dient de isolatie verhoogd worden. De concrete wijze hiervoor (type beglazing, ventilatieroosters, materiaal in de muren, ...) maakt deel uit van het ontwerp van een gebouw en kan berekend worden.</p>	
<p><b>3. ZONE VOOR ZORGWONEN IN HET PARK</b></p>		<p>hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen</p>
<p><b>3.1. BESTEMMING</b></p> <p>De zone is bestemd voor zorgwonen in het park.</p> <p>Binnen deze zone zijn het zorgwonen, gemeenschaps- en nutsvoorzieningen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties.</p> <p>Binnen de zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten.</p> <p>De oppervlakte van een nevenfunctie bedraagt minder dan de helft van de totale bruto-vloeroppervlakte van het volledige hoofdgebouw. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaan trekking worden toegelaten. De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p>	<p>Zorgwonen: wooneenheden waar een vorm van zorg voor de bewoner(s) is voorzien.</p> <p>Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf...</p>	
<p><b>3.2. BOUWVOORSCHRIFTEN</b></p> <p>De zorgwoongebouwen zijn enkel toegelaten binnen de bouwzones in overdruk met maximum 3 bewoonbare bouwlagen. De nieuwe zorgwoongebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p> <p>Bij alle gebouwen zijn bijkomende ondergrondse bouwlagen toegelaten. Een ondergrondse bouwlaag mag maximaal 1 m boven het maaiveld uitkomen.</p> <p>De dakvorm is vrij te kiezen.</p>	<p>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw of tussen vloer en dak. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Richtinggevend wordt meegegeven dat een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m.</p>	



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p><b>3.3. INRICHTING PARK &amp; TUINEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De niet-bebouwde delen van de zone moeten overwegend groen en onverhard blijven.</li> <li>- De verharde oppervlakte (exclusief bebouwing) binnen deze zone bedraagt maximum 25%. Verharde buitenruimten blijven beperkt tot opritten, parkeerplaatsen voor bezoekers, tuinpaden en terrassen aansluitend bij de woongebouwen.</li> <li>- Bestaande hoogstammige bomen met een hoge vitaliteit, beeldwaarde en toekomstwaarde moeten maximaal behouden worden. Indien dergelijke hoogwaardige bomen omwille van ziekte of ouderdom verwijderd worden, dan moeten deze vervangen worden, tenzij dit omwille van ruimtegebrek niet meer mogelijk is.</li> </ul>	
<p><b>3.4. PARKEREN</b></p> <p>Het parkeren voor bewoners en personeel moet worden voorzien in een ondergrondse parking. Parkeerplaatsen voor bezoekers mogen op het maaiveld worden aangelegd.</p>	
<p><b>4. ZONE VOOR PARK</b></p>	 <p>hoofdcategorie: overig groen subcategorie: parkgebied</p>
<p><b>4.1. BESTEMMING</b></p> <p>De zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park. Dit parkgebied moet openbaar toegankelijk zijn.</p> <p>Binnen deze zone zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies 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>De bestaande eengezinswoning langs de Ter Elststraat kan behouden worden conform de vigerende decretale bepalingen.</p>	<p>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.</p> <p>Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevensgeschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie..</p> <p>De bestaande eengezinswoning langs de Ter Elststraat vormt een zonevreemde woning. Hierbij wordt verwezen naar de basisrechten voor zonevreemde woningen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>
<p><b>4.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b></p> <p>Deze zone is bouwvrij met uitzondering van de bestaande woning, van de inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van het park.</p> <p>Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten. De fiets- en wandelpaden moeten aangelegd worden met waterdoorlaatbare materialen.</p> <p>De plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden zijn toegelaten.</p> <p>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.</p>	



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<b>5. ZONE VOOR STATIONSPLEIN EN -PARKING</b> 	hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
<b>5.1. BESTEMMING</b> <p>De zone is bestemd voor de instandhouding, de aanleg en het beheer van een stationsplein en -parking.</p> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze bestemming zijn toegelaten.</p>	
<b>5.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b> <p>Deze zone mag verhard worden, maar er moet minimum 1 boom per 10 autoparkeerplaatsen worden voorzien.</p> <p>Deze zone is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang, constructies in functie van het stallen van fietsen (en verwante tweewielers) en constructies in functie van de poortfunctie van het station en de onderdoorgang van het spoorwegtalud.</p>	<p>Onder inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang vallen onder andere ook de inrichtingen voor een oefenzone voor een rijkschool.</p>
<b>5.3. INRICHTINGSSTUDIE</b> <p>Bij vergunningsaanvragen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende 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. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.</p> <p>Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en bestemmingen;</li> <li>- de invloed op de mobiliteit, de verkeersleefbaarheid en het parkeren; in het bijzonder de ruimte voor alle verkeers- en vervoersmodi bij het station;</li> <li>- de fietssnelweg langs de spoorweg;</li> <li>- de inpassing in de omgeving;</li> <li>- de maatregelen in functie van vertraagde afvoer van het hemelwater: hergebruik, infiltratie, en/of buffering van het hemelwater.</li> </ul> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van vergunningsaanvraag en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>6. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS</b>		hoofdcategorie: afhankelijk van aanpalende bestemmingszones
<b>6.1. BESTEMMING</b>		
Deze zone is bestemd voor openbare wegenis. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegenis (inclusief alle aanhorigheden).		Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur 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, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.
<b>6.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>		
Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg. De inrichting van het openbaar domein dient te voldoen aan de duurzame principes inzake waterberging, waterinsijpeling, pesticidentoets.		
<b>7. OVERDRUK: OPENBAAR GROEN</b>		
<b>7.1. BESTEMMING</b>		
Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een openbare groenzone.		
<b>7.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>		
De totale oppervlakte van de openbare groenzone bedraagt minimum 12.000 m <sup>2</sup> . De openbare groenzone mag in maximum twee delen worden opgedeeld. De exacte oppervlakte, vorm en inrichting van de openbare groenzone worden bepaald bij de inrichtingsstudie en de vergunningsaanvraag. Deze zone is bouwvrij met uitzondering van kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van het park. Constructies in functie van de vertraagde afvoer van het hemelwater van de projectzone zijn ook toegelaten in deze zone in overdruk. 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. De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers en rond sport-, speel-, of rustconstructies. Het algemene karakter van de zone moet onverhard en beplant zijn.		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<b>8. OVERDRUK: FIETSSNELWEG</b> 	
<p><b>8.1.</b> De aslijn geeft symbolisch aan waar een fietssnelweg moet worden aangelegd.</p> <p>De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen.</p> <p>De fietssnelweg heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk voor fietsers en voetgangers.</p> <p>De verharding van de fietssnelweg is minimaal 4 m breed.</p>	
<b>9. OVERDRUK: VERBINDING VOOR VOETGANGERS EN FIETSERS (INDICATIEF)</b> 	
<p><b>9.1.</b> De aslijn geeft symbolisch aan waar een verbinding voor voetgangers- en fietsers moet worden aangelegd.</p> <p>De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen.</p> <p>De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.</p> <p>De verbinding is minimaal 2 m breed.</p>	
<b>10. OVERDRUK: ONTSLUITING</b> 	
<p><b>10.1.</b> De pijl geeft symbolisch aan waar een ontsluitingsweg voor de projectzone voor wonen en gemengde functies moet worden aangelegd.</p> <p>De ontsluitingsweg kan voor gemotoriseerd verkeer en/of fietsers- en voetgangersverkeer worden aangelegd.</p> <p>De exacte ligging, dimensionering en inrichting van de ontsluitingsweg moeten worden bepaald bij de inrichtingsstudie en de vergunningsaanvraag voor de projectzone voor wonen en gemengde functies .</p> <p>Bijkomende ontsluitingen zijn toegelaten, maar er mag geen doorgaande ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer worden gerealiseerd tussen de Fabrieksstraat en de Hugo Verrieststraat.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>11. OVERDRUK: BOUWZONE VOOR ZORGWOONGEBOUWEN</b>		
<b>11.1.</b> De overdrukken op het verordenend plan duiden bouwzones voor zorgwoongebouwen aan in de zone voor zorgwonen in het park.  De totale oppervlakte van de bouwzones bedraagt maximum 1.200 m <sup>2</sup> . De exacte inplanting van de gebouwen mag verschoven worden t.o.v. de aangeduide bouwzones op het verordenend plan en wordt bepaald bij de vergunningsaanvraag. De bouwzones mogen niet verschoven worden in de richting van de zone voor park.		
<b>12. OVERDRUK: OP TE HEFFEN VERKAVELINGSVERGUNNINGEN</b>		
<b>12.1.</b> De in overdruk aangeduide verkavelingsvergunningen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven.		