

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
De zone wordt gekenmerkt door grote groene kavels met eengezinswoningen. Door deze kavels is er een goed doorzicht op het achterliggende groen. Om te vermijden dat percelen worden samengevoegd en er groot-schalige meergezinswoningen worden opgetrokken zonder doorzicht op het groen, worden er in deze zone enkel eengezinswoningen toegelaten. De nevenbestemmingen zijn tevens beperkt in oppervlakte om de concentratie in de kern te stimuleren.	ARTIKEL 4: ZONE VOOR WONEN ONDER DE VORM VAN EENGEZINSWONINGEN  Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen Het plangebied valt onder de subcategorie 1° a) 'woongebied': in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.
	4.1 Bestemming 4.1.1 Algemeen De zone is bestemd voor wonen onder de vorm van ééngesinswoningen, • en complementaire en ondergeschikte nevenfuncties: kantoren en diensten en openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen met een gezamenlijke maximale brutovloeroppervlakte van 100 m². • evenals publieke groene en verharde ruimten De nevenfuncties mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonfunctie in de omgeving in het gedrang brengen. Minstens 50% van de bruto-vloeroppervlakte van het hoofdgebouw moet voorzien worden voor wonen.
Teneinde het doorzicht op de groene achterliggende gebieden en de grote groene kavels te behouden wordt in deze zone geen gesloten bebouwing toegelaten. De gekozen bebouwingswijze dient overeen te stemmen met de omgeving en mogelijke ontwikkelingen op naastliggende percelen.	4.2 Inrichting en/of beheer 4.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw • De zone is bestemd voor open en halfopen bebouwing. • De bebouwing wordt ingeplant op de voorbouwlijn of terugliggend ervan in geval van open bebouwing. De voorbouwlijn valt grotendeels samen met de zonegrens, met de zone voor openbare wegenis en waterinfrastructuur, en is aangeduid op het grafisch plan. Waar de voorbouwlijn niet is aangeduid op het plan ligt deze op het gemiddelde van de voorgevellijn van de aanpalende bebouwing. In geval van halfopen en gesloten bebouwing kunnen ach-

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
De woningtypologie (open, halfopen, gesloten bebouwing) wordt mee bepaald door de bebouwing op de aanpalende percelen. Indien op het aanpalende perceel een hoofdgebouw met wachtgevel staat, moet steeds tegen de bestaande wachtgevel aangebouwd worden. Wachtgevels worden definitief afgewerkt door de laatst bouwende. De eerst bouwende dient wel op z'n minst een tijdelijke afwerking te voorzien (b.v. leien). Er kunnen geen nieuwe wachtgevels worden opgericht waar niet (of niet op korte termijn) tegenaan gebouwd zal worden.	teruitbouwstroken ten aanzien van de verplichte voorbouwlijn toegelaten worden in functie van het aansluiten op het bestaand hoofdgebouw van een aanpalend perceel, of omwille van een architecturaal concept. Bij vrijstaande bebouwing kan dit eveneens omwille van een architecturaal concept. Bij achteruitbouw moeten de zichtbare zijgevels afgewerkt worden. • Hoofdgebouwen met een vrijstaande zijgevel worden ingeplant op minimum 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrens • In geval van halfopen bebouwing worden de zijgevels van het hoofdgebouw grenzend aan een ander hoofdgebouw, ingeplant op de zijdelingse perceelsgrens • Tegen bestaande wachtgevels dient aangebouwd te worden. Wanneer de aanpalende bebouwing zich op minimaal 3m van de gezamenlijke perceelsgrens bevindt, dient de nieuwe bebouwing op minimaal 3m van deze perceelsgrens ingeplant worden. Hiervan kan gemotiveerd afgeweken worden i.f.v. de goede ruimtelijke ordening steeds voorop. 4.2.2 Perceelsbreedte • De perceelsbreedte bedraagt voor halfopen bebouwing minimum 9,00m en voor open bebouwing minimum 15,00m. • Op percelen van meer dan 18,00 m breedte (in de Eikenlei en Brechtsebaan/ Schotensteenweg) mag niet meer dan 2/3 van de perceelsbreedte worden bebouwd. 4.2.3 Maximaal toegelaten gabarieten De toegelaten gabarieten zijn aangeduid op het grafisch plan. Er worden twee gabarieten onderscheiden, die overeenkomen met een letter of een aanduiding op het grafisch plan. De achtergevel ligt voor de gelijkvloerse verdieping op maximum 17,00m achter de verplichte voorgevelbouwlijn, voor de verdiepingen op maximum 13,00m achter de verplichte voorgevelbouwlijn. Gabariet D is in functie van halfopen bebouwing Gabariet E is in functie van open bebouwing

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
D Verschillende mogelijkheden Gabariet D E Verschillende mogelijkheden Gabariet E	D E 4.2.4 Volume van de gebouwen • Elk bouwvolume dat binnen het gabariet valt, is toegestaan. • Buiten het gabariet kunnen uitsprongen in functie van architecturale accenten worden toegelaten. • Terrassen buiten het gabariet worden enkel aan de achtergevel toegelaten.

INFORMATIEF toelichting bij de <u>gewenste ruimtelijke context</u>	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
Dakkapel voor Gabariet D Dakkapel voor Gabariet E Dakkapellen verhogen soms gevoelig de kroonlijsthoogte, daarom is het belangrijk dat de kroonlijst visueel doorloopt en dat deze niet onderbroken wordt. Tevens worden de dakkapellen in deze zone beperkt in breedte. Voor open bebouwing wordt de kroonlijst lager voorzien maar daar kan de dakkapel iets breder worden voorzien. voor gesloten en halfopen bebouwing ligt de kroonlijst iets hoger maar worden de dakkapellen meer beperkt in breedte.	• Voor gabariet E zijn dakkapellen toegestaan voor zover ze niet meer dan 1/3 van de totale gevelbreedte bedragen en ze op minimaal 0,50 m van de zijgevel of in geval van halfopen bebouwing op minimaal 1,00m van de zijperceelsgrens worden ingeplant. De maximale breedte van een dakkapel is 2,00m; twee dakkapellen die op hetzelfde dak worden voorzien bevinden zich op minimaal 1,00m van elkaar. De kroonlijst moet niet visueel doorlopen maar mag onderbroken worden. • Voor gabariet D zijn dakkapellen toegestaan voor zover ze niet meer dan 1/4 van de totale gevelbreedte bedragen en ze op minimaal 0,50 m van de zijgevel of in geval van gesloten bebouwing op minimaal 1,00m van de zijperceelsgrens worden ingeplant. De maximale breedte van een dakkapel is 2,00m; twee dakkapellen die op hetzelfde dak worden voorzien bevinden zich op minimaal 1,00m van elkaar. De kroonlijst moet steeds visueel doorlopen. 4.2.5 Vormgeving • Voor gabariet D en E kunnen voor het hoofdvolume platte of hellende daken • Bij overgangen binnen de verschillende gabarieten, worden zichtbare zijgevels die hoger zijn dan de aangrenzende bebouwing, afgewerkt in volwaardige gevelmaterialen. 4.2.6 Bijgebouwen en aanhorigheden • Per perceel wordt één vrijstaand bijgebouw van het hoofdgebouw toegestaan, De inplanting van bijgebouwen moet voldoen aan volgende voorwaarden: ○ het bijgebouw moet worden ingeplant in de achtertuin;

INFORMATIEF toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
	○ achter de achtergevel van het hoofdgebouw wordt minimum 10,00 m gevrijwaard als tuin; ○ het vrijstaand bijgebouw kan worden ingeplant tot op 1,00 m van de perceelsgrens; ○ een bijgebouw kan in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens worden geplaatst op voorwaarde dat het wordt ingeplant op een plaats waar volgens de voorschriften van dit RUP op het aanpalende perceel tegen dit bijgebouw kan aangebouwd worden. • De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3,00 m; • Bijgebouwen zijn voorzien van een plat dak of van een schuin dak. Bijgebouwen voorzien van een schuin dak worden ingeplant op minimaal 1,00m 3,00m van de perceelsgrens en hebben een maximale dakhelling van 45° met een maximale nokhoogte van 6,00m. • De totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt max 10% van de perceelsoppervlakte • Een met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw mag bij half-open of open bebouwing worden opgericht in de strook tussen de vrijstaande zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens, op voorwaarde dat het minimaal 5,00 m achter de voorgevellijn wordt ingeplant op voorwaarde dat er akkoord van de aanpalende eigenaar wordt bekomen. 4.2.7 Inrichting niet bebouwde ruimte • De niet bebouwde ruimte moet maximaal worden ingericht als tuin; beperkte verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van terrassen of noodzakelijke toegangen en inritten tot het hoofd of bijgebouw • Indien er op het gelijkvloers enkel een woonfunctie aanwezig is, moet de niet bebouwde ruimte maximaal worden ingericht als tuin; beperkte verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van terrassen of noodzakelijke toegangen en inritten tot het hoofd of bijgebouw. Verharding voor parkeerplaatsen kan enkel aangelegd worden op minimaal 10m achter de achtergevel. Deze parkeerplaatsen dienen te worden ingegroend d.w.z. dat minimaal langs de perceelsranden een groenezone met een breedte van 1m aangeplant dient te worden. De totale verharde oppervlakte mag maximaal 10% van de niet bebouwde ruimte bedragen. • In de voortuin is het aanbrengen van verhardingen beperkt tot strikt noodzakelijke toegangen en inritten tot het gebouw. Het groene karakter van de voortuinen moet overheersen. Minimaal 50% van de voortuinzone dient te worden aangelegd als groenezone.

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

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