

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## 0 Algemeen

### 0.1 Begripsomschrijvingen

- **Autostaanplaats:** een ruimte voorzien voor het stallen van één auto. Deze ruimte kan zowel inpandig zijn als buiten (al dan niet overdekt) worden ingericht.
- **Bestemming:** doeleinde van ruimtegebruik dat, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. Mogelijk te detailleren in één of meerdere hoofdbestemming(en) en één of meerdere nevenbestemming(en) waarbij laatstgenoemde(n) ondergeschikt is of zijn aan eerstgenoemde(n).
- **Grootschalige gemeenschapsvoorziening of voorziening van openbaar nut:** gemeenschapsvoorziening of voorziening van openbaar nut die een relatief grote oppervlakte genoodzaakt, zonder loketfunctie en met een beperkt verkeersgenererend effect.
- **Grootschalige kleinhandel:** detailhandel die een handelsruimte genoodzaakt waarvan de bruto vloeroppervlakte minimum 600 m<sup>2</sup> bedraagt. Het gaat om voorzieningen die behoefte hebben aan een grote (verkoops)oppervlakte, die sterk wagengebonden zijn en die moeilijk inpasbaar zijn in het centrum om eerder genoemde redenen.
- **Grootschalige recreatieve voorziening:** recreatieve voorziening met een bruto vloeroppervlakte van minstens 600 m<sup>2</sup>. Het gaat om voorzieningen die behoefte hebben aan een grote oppervlakte, die sterk wagengebonden zijn en die moeilijk inpasbaar zijn in het centrum om eerder genoemde redenen.
- **Hoofdgebouw:** gebouw dat bedoeld is om de bestemming te herbergen en dat door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste gebouw wordt ervaren.
- **Kroonlijst:** bovenste lijst van de gevel.
- **Maaiveld:** bovenkant van het terrein.
- **Netto oppervlakte woning:** de oppervlakte die effectief als woning kan worden gebruikt (exclusief muren), met uitzondering van gemeenschappelijke delen, kelder, autostaanplaats, fietsenberging, buitenruimte en dergelijke.
- **Nok:** hoogste gedeelte van een dak dat is samengesteld uit meerdere schuine vlakken.

- **Onderhouds- en instandhoudingswerken:** onder onderhouds- en instandhoudingswerken worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder wordt ook verstaan het vervangen van dakgebinten en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande buitenmuren (maximum 30%). Het betreft ingrepen die noch de bestemming, noch de morfologie van het gebouw wijzigen.
- **On-line buffering:** buffering in de leidingen.
- **Perceel:** een kadastraal bekend, aaneengesloten stuk grond, toebehorend aan één of een groep eigenaars.
- **Verbouwings- en renovatiewerken:** verbouwings- en renovatiewerken zijn werken die als doel hebben een beter functioneel gebruik van het gebouw in kwestie te realiseren. Dit zijn structurele herstellings- en/of aanpassingswerken waarbij structurele herstellingen, constructieve wijzigingen en/of ingrepen worden uitgevoerd, en de bestemming, het functioneel gebruik en/of de morfologie van het gebouw wel kunnen wijzigen. Minimum 50% van de buitenmuren dient fysiek behouden te blijven.

## 0.2 Algemene voorschriften

### 0.2.1 Stedelijke dichtheid en duurzaam ruimtegebruik

Vanuit het duurzaamheidsprincipe dient optimale gebruik van het plangebied nagestreefd te worden. Dit heeft zowel betrekking op de inplanting van de gebouwen als op de inrichting van de buitenruimten en op het efficiënt gebruik maken van de toegelaten bouwhoogte.

### 0.2.2 Beeldwaarde

De inrichting van het openbaar domein en van de aanpalende gronden moet de uitstraling van de N730 als entree ondersteunen. De inrichting moet evenwel ook gericht zijn op de visuele relaties vanaf de andere wegen in de omgeving en vanaf de spoorlijn.

### 0.2.3 Veiligheid

De inplanting van de gebouwen en de inrichting van de niet-bebouwde delen moet op een danige manier gebeuren dat hulpdiensten ten allen tijde de gebouwen vlot kunnen bereiken. Seveso-inrichtingen zijn niet toegestaan in het plangebied.

### 0.2.4 In- en uitritten

In functie van de bereikbaarheid door hulpdiensten en de verkeersveiligheid, kan door de vergunningsverlenende overheid worden afgeweken van de voorschriften betreffende in- en uitritten inzake aantal en maatvoering.

### 0.2.5 Woonkwaliteit

- Wooneenheden kleiner dan 60 m<sup>2</sup> netto oppervlakte zijn niet toegelaten.
- Elke wooneenheid moet beschikken over een private buitenruimte van minimum 10% van de netto vloeroppervlakte van betreffende wooneenheid of over een gemeenschappelijke buitenruimte binnen het gebied waarop de vergunningsaanvraag van toepassing is van minstens 30m<sup>2</sup> en minstens 30% van de totale netto vloeroppervlakte van de woningen waarmee de buitenruimte gedeeld wordt. Als minimale afmeting geldt 2,50 meter.
- Per woning moet minstens één autostaanplaats worden voorzien binnen het gebied waarop de vergunningsaanvraag van toepassing is.

#### 0.2.6 Inrichting

Bij vergunningsaanvragen voor verkaveling, het bouwen, uitbreiden of herbouwen van één of meerdere gebouwen en de aanleg van wegen paden en andere infrastructuur, moet een motivering gevoegd worden. Deze motivering moet de nodige informatie verschaffen aan de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De motivering geeft aan hoe het voorgenomen project de krachtlijnen van dit RUP vertaalt en hoe het zich verhoudt tegenover en wat al gerealiseerd is en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Specifiek geeft de motivering zicht op dichtheid, volumes en typologieën, oriëntatie, bezonning en privacy-aspecten, de inrichting van onbebouwde ruimte, toegangen, circulatie en parkeren en de overgangen tussen publiek domein en privaat domein.

Ook geeft de motivering de verkeersproductie en verkeersattractie van het betreffend project weer zodoende het project getoetst kan worden aan de actuele mobiliteitssituatie.

#### 0.2.7 Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen

Aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die niet voldoen aan de voorschriften mogen onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd evenals verbouwings- en/of renovatiewerken. Ook uitbreiding tot 50% van de bestaande vloeroppervlakte is toegestaan. In geval van nieuwbouw gelden de stedenbouwkundige voorschriften zoals bepaald in dit RUP.

#### 0.2.8 Waterbeheer

Werken, handelingen en/of wijzigingen mogen geen negatieve invloed hebben op de waterhuishouding en/of op het waterbergend vermogen van het gebied. In de leemstreek kan niet worden gerekend op infiltratie van hemelwater, het uitloopdebiet moet dus worden gerealiseerd door vertraagde afvoer. De terugkeerperiode van de overloop moet minimaal 10 jaar bedragen, het uitloopdebiet mag maximaal 20 l/s/ha verharde oppervlakte bedragen.

Nieuwe verhardingen moeten waterdoorlatend zijn, tenzij dit verboden is vanuit andere regelgeving of omwille van technische redenen niet gewenst is. Bij het uitvoeren van infiltratie/buffermaatregelen voor nieuwe structuren moet steeds gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten of bekkens.

Voor de heraanleg van bestaande wegen is kan de buffering on-line worden voorzien.

#### 0.2.9 Reclame

Reclame moet beperkt blijven tot één paneel of gelijkaardige voorziening van maximum 5m<sup>2</sup> en 4 meter hoogte per bedrijf en/of een opschrift op de gebouwen.

Het groeperen van reclame op totem of kopgevel is toegestaan. De maximale hoogte van dergelijke totem bedraagt 9 meter en de plaatsing ervan is niet toegelaten in een zone van 8 meter vanaf de rooilijn.

De inplanting van reclamepanelen mag in geen geval een belemmering vormen voor de zichtbaarheid en op die manier de verkeersveiligheid in het gedrang brengen noch de ruimtelijke kwaliteit noch woonkwaliteit negatief beïnvloeden.

Dit voorschrift vervalt zodra een gemeentelijke verordening aangaande dit onderwerp van kracht is in zoverre de verordening strengere regels oplegt. Vanaf dat ogenblik geldt de verordening.

#### 0.2.10 Hoogtepeilen

Alle hoogtepeilen zoals vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften refereren naar het aspeil (maaiveld) van de N730 ter hoogte van betreffende ontwikkeling.

# 1 Grootschalige kleinhandel en wonen

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

## TOELICHTING

## VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT



In deze zone wordt gestreefd naar opwaardering van het gebied middels menging van de woonfunctie met grootschalige stedelijke functies, verdichting en kwalitatieve ingerichte buitenruimten en hoogwaardige architectuur.

### Bestemming

Deze zone is bestemd voor wonen, kantoren en grootschalige kleinhandel (met uitzondering van kleinhandel met hoofdaandeel in textiel en/of schoenen) al dan niet gekoppeld aan beperkte productie (zoals autogarage met werkplaats en toonzaal en schrijnwerkerij met toonzaal). Horeca als hoofdfunctie is niet toegelaten. Minimaal 25% van de (netto) vloeroppervlakte van elk hoofdgebouw moet worden aangewend voor wonen.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve en sociale ruimten (cafeteria,...). De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft per voorziening beperkt tot maximum 20% van de hoofdfunctie.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

### Algemene inrichting

De bebouwing en buitenruimten moeten op elkaar en hun omgeving afgestemd zijn en in hun totaliteit het straatbeeld opwaarderen.

### Bebouwing

Bebouwing en constructies zijn toegestaan. Volgende bepalingen zijn bindend.

- In deze zone mag per gebied dat onderwerp uitmaakt van een vergunningsaanvraag maximaal 50% van de oppervlakte bebouwd (gebouwen, luifelconstructies ed.) worden in functie van grootschalige kleinhandel al dan niet gekoppeld aan beperkte productie en voor zover aan de overige voorschriften wordt voldaan. In geval van uitsluitend woonfunctie geldt een maximale bouwdiepte van 20 meter op het gelijkvloers en 15 meter op de verdieping(en).
- In gebouwen met 10 wooneenheden of meer geldt dat maximaal 10% van het aantal wooneenheden (af te ronden naar boven) een netto vloeroppervlakte hebben die kleiner is dan 80 m<sup>2</sup>.

- 
- Handelsruimten en/of recreatieve voorzieningen met een bruto vloeroppervlakte van 5000 m<sup>2</sup> of meer zijn niet toegestaan.
  - Inplanting: de voorgevel dient parallel aan de N730 te worden gepositioneerd met uitzondering van percelen die niet worden ontsloten via de N730. Een minimale afstand van 3 meter ten opzichte van de zonegrenzen en van de grenzen van het gebied dat onderwerp uitmaakt van een vergunningsaanvraag moet gerespecteerd worden met uitzondering van een eventuele aansluiting op een (gepland al dan bestaand) bouwvolume. Ten opzichte van de buffer (zoals aangeduid op het grafisch plan) moet een tussenafstand worden gerespecteerd die minstens gelijk is aan de hoogte van het bouwvolume.
  - Bouwhoogte: de kroonlijsthoogte is beperkt tot 12,00 meter.
  - Bouwlagen: het aantal bovengrondse volwaardige bouwlagen bedraagt minimaal 2 en maximaal 3. Een vierde bouwlaag is toegestaan als accentbebouwing maar mag maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de derde bouwlaag bedragen. In eventuele ondergrondse bouwlagen is de woonfunctie niet toegestaan.
  - De dakvorm is vrij.
  - De materiaalkeuze en het kleurgebruik moeten duurzaam zijn, esthetisch verantwoord en het stedelijk karakter van de entrestrip ondersteunen. Het hoofdaandeel van de straat- en voorgevel(s) dient in baksteen te worden uitgevoerd.
  - Architectuur: de gevels zichtbaar vanop het openbaar domein moeten voldoende representatief zijn om het karakter van de entrestrip te ondersteunen. Bijzondere aandacht dient te gaan naar verhoudingen, geleiding, openingen in de wand en dergelijke.
- 

### ***Inrichting van de niet-bebouwde delen***

De inrichting van de niet-bebouwde delen moet gebeuren in functie van de bestemming en voldoende representatief zijn.

De niet-bebouwde delen mogen ingericht worden als parking, laad- en loszone, representatieve ruimte of tuin.

Van de niet-bebouwde delen mag maximaal 75% van de oppervlakte verhard worden.

Verhardingen moeten waterdoorlatend zijn, tenzij dit verboden is vanuit een regelgeving of omwille van technische redenen onmogelijk is.

De niet-verharde en niet-bebouwde delen moeten ingezaaid en/of aangeplant worden.

Een haag (eventueel geflankeerd door draad die niet zichtbaar is vanop het openbaar domein) aan de straatzijde is verplicht aan te planten. De hoogte van de haag evenals de breedte bedraagt verplicht 1,00 meter. De soorten die gebruikt mogen worden zijn: Acer (esdoorn), Carpinus (haagbeuk), Crataegus (meidoorn), Fagus (beuk), Ilex (hulst), Ligustrum (liguster). Enkel ter hoogte van eventuele toegangspaden en/of opritten mag de haag worden onderbroken. Eventuele poort(en) moeten ook 1,00 meter hoog zijn.

Afsluiting op de zijperceelsgrenzen mag in de voortuin (tussen rooilijn en voorbouwlijn achterste gebouw) maximaal 1,00 meter hoog zijn en enkel uitgevoerd in haag. Overige afsluitingen mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn en dienen eveneens te worden uitgevoerd in haag (eventueel geflankeerd door draad).

---

### **Ontsluiting en parkeren**

- Slechts één inrit en één uitrit (al dan niet gebundeld) van elk maximaal 3,00 meter per perceel is toegestaan (maximaal 6,00 meter indien gebundeld). Indien van meerdere percelen delen gemeenschappelijk gebruikt worden, is slechts één inrit en één uitrit voor die percelen toegestaan. Indien louter woonfunctie moet de in- en uitrit gebundeld worden georganiseerd en mag de maximale breedte niet meer bedragen dan 3,00 meter en 3,50 meter voor grootschalige stedelijke voorzieningen. Plaatselijke verbreding kan worden toegestaan in functie van de draaicirkels van voertuigen voor leveringen..
- Er dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden voor de opvang van de parkeerdruk. Evenwel mag de totale oppervlakte ingericht voor parkeren de bebouwde oppervlakte niet overschrijden. Parkeren dient georganiseerd te worden tussen de rooilijn (zoals weergegeven op het grafisch plan) en de achtergevellijn. In de ruimte die wordt gebruikt voor parkeren dient per 160 m<sup>2</sup> minstens 1 hoogstam te worden aangeplant. De boomsoorten die gebruikt mogen worden zijn: Acer (esdoorn), Aesculus (paardenkastanje), Carpinus (haagbeuk), Fagus (beuk), Fraxinus (es), Gleditsia (valse Christusdoorn), Platanus (plataan), Tilia (linde) en Quercus (eik). Slechts één soort per perceel of indien van meerdere percelen delen gemeenschappelijk gebruikt worden, voor die percelen. Van de toegelaten soorten moet een geschikte cultivar voor het specifieke gebruik genomen worden. Vanwege het ontoereikend kroonvolume zijn geknotte vormen, leivormen en zuilvormen uitgesloten.
- Bewonersparkeren wordt niet meegerekend in de maximaal toegelaten parkeeroppervlakte en kan ook achter de achtergevellijn georganiseerd worden.



#### **Bijzonder voorschrift: buffer (in overdruk)**

Waar (in overdruk) aangeduid op het grafisch plan moet een buffer worden gerealiseerd ten opzichte van het aangrenzend woongebied. Bedrijfsactiviteiten, parkeren en/of stockage zijn hier niet toegestaan. Bovendien mag tussen de buffer en de gebouwen niet geladen en gelost worden.

Deze zone mag niet worden bebouwd noch verhard. Niveauperlagen zijn verboden en ophogingen moeten beperkt blijven in hoogte tot maximum 1,50 meter. Deze zone moet volledig worden aangeplant met inheemse en streekeigen beplanting met een minimale hoogte van 4 meter.

In geval louter woonfunctie van toepassing is, mag de aangeduide buffer ingericht worden als tuin.



#### **Bijzonder voorschrift: voetweg (in overdruk)**

Waar (in overdruk) aangeduid op het grafisch plan, dient de bestaande voetweg (weg voor voetgangers en fietsverkeer) behouden te blijven. Het beheer van deze weg gebeurt door de eigenaar(s).

In geval wijziging van deze voetweg conform de vastgelegde procedure, vervalt dit stedenbouwkundig voorschrift.

**Bijzonder voorschrift: erfonthluitende weg (in overdruk)**

Waar indicatief en in overdruk aangeduid op het grafisch plan, dient de bestaande erfonthluiting behouden te blijven.  
Van zodra de verkeersfunctie van deze weg kan opgeheven worden ten gevolge van herverkaveling, vervalt dit stedenbouwkundig voorschrift.  
Het beheer van deze weg gebeurt door de eigenaar(s).

**Bijzonder voorschrift: te vrijwaren zone (in overdruk)**

De zone zoals (in overdruk) aangeduid op het grafisch plan mag niet bebouwd worden en er mogen evenmin erfonthgangen worden georganiseerd.

De bepaling van deze zone is als volgt:

- 30 meter uit de as van de primaire wegen (in casu N700 en N730)
- langs de hoofdweg (incl. op- en afritten) 30 meter + 1 meter vanaf de gracht of indien er geen gracht is 30 meter vanaf de bovenzijde van het talud indien de weg in afgraving ligt of 30 meter vanaf de onderzijde van het talud indien de weg in ophoging ligt

## 2 Grootschalige kleinhandel en wonen met nabestemming openbare weg

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

---

### TOELICHTING

### VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

---



Deze zone sluit aan op art 1. Bijkomend voorziet het RUP in de mogelijkheid om op termijn een verbreding van de N730 te realiseren.

#### **Bestemming**

De bestemming van deze zone is dezelfde als van artikel 1 Grootschalige kleinhandel en wonen. Bijkomend geldt als nabestemming artikel 7 Openbare weg'.

---

#### **Algemene inrichting**

Idem artikel 1.

---

#### **Bebouwing**

Bebouwing is niet toegestaan.

---

#### **Inrichting van de niet-bebouwde delen**

Idem artikel 1.

---

#### **Ontsluiting en parkeren**

Idem artikel 1.



---

#### **Bijzonder voorschrift: voetweg (in overdruk)**

Idem artikel 1.

---

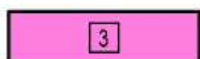


## 3 Wonen

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

### TOELICHTING

### VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT



In deze zone blijft de woonfunctie in deze zone als dusdanig behouden. Vanwege de beperktere schaal van de percelen en de ligging zijn grootschalige functies op deze plek niet wenselijk.

#### Bestemming

Deze zone is bestemd voor wonen en aanverwante functies voor zover deze in hetzelfde gebouw gecombineerd worden met wonen, deze verzoenbaar zijn met de woonfunctie en geen of slechts een beperkt mobiliteitsgenererend effect hebben.

De vloeroppervlakte van de aanverwante functies blijft per gebouw beperkt tot maximum 50% van de woonfunctie.

In afwijking mag het 'kopgebouw' zoals in overdruk aangeduid op het grafisch plan volledig aangewend worden voor aanverwante functies.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

#### Bebouwing

Bebouwing en constructies zijn toegestaan. Volgende bepalingen zijn bindend.

- In gebouwen met 10 wooneenheden of meer geldt dat maximaal 10% van het aantal wooneenheden (af te ronden naar boven) een netto vloeroppervlakte hebben die kleiner is dan 80 m<sup>2</sup>.
- Inplanting hoofdgebouwen: de voorbouwlijn ligt op minimaal 3 meter en maximaal 8 meter ten opzichte van de rooilijn van de weg langswaar het gebouw wordt ontsloten. In geval van ontsluiting via de N730 geldt voor de voorbouwlijn een minimale afstand van 3 meter en een maximale afstand van 8 meter ten opzichte van de zonegrens. De zijbouwlijn ligt op minstens 3,00 meter afstand van de zijperceelsgrens met uitzondering van een eventuele aansluiting op een (gepland al dan bestaand) bouwvolume en de achterbouwlijn op minstens 10 meter ten opzichte van de achterperceelsgrens. Op percelen grenzend aan de N730 moet de voorgevel gericht zijn naar de N730. De voorgevel moet parallel staan met de weg langswaar het gebouw wordt ontsloten. Het 'kopgebouw' mag afwijken van deze bepalingen in zoverre aangetoond wordt dat aan de krachtlijnen van het RUP is voldaan.
- Bouwdiepte hoofdgebouwen: maximaal 20,00 meter op het gelijkvloers en maximaal 15,00 meter op de verdiepingen. Het 'kopgebouw' mag afwijken van deze bepalingen in zoverre aangetoond wordt dat aan de krachtlijnen van het RUP is voldaan.
- Bouwhoogte hoofdgebouwen: de kroonlijsthoogte is beperkt tot 9,00

---

meter en de nokhoogte tot 12,00 meter.

- Bouwlagen hoofdgebouwen: het aantal bovengrondse bouwlagen bedraagt 3 (exclusief de ruimte onder het dak). Een vierde bouwlaag is toegestaan als accentbebouwing maar mag maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de derde bouwlaag bedragen. In eventuele ondergrondse bouwlagen is de woonfunctie niet toegestaan
  - Dakvorm hoofdgebouwen: vrij te bepalen.
  - inplanting constructies en bijgebouwen: inplanting voor de voorbouwlijn van het hoofdgebouw is verboden; een afstand van minstens 3,00 meter ten opzichte van de perceelsgrenzen dient gerespecteerd te worden tenzij schriftelijk akkoord van de eigenaar van betreffend perceel; ten opzichte van de achtergevel van het hoofdgebouw dient een afstand van minstens 3,00 meter gerespecteerd te worden.
  - Bouwhoogte constructies en bijgebouwen: maximaal 3,50 meter
  - Dakvorm constructies en bijgebouwen: plat dak is verplicht
  - De materiaalkeuze en het kleurgebruik moeten duurzaam zijn, esthetisch verantwoord en het stedelijk karakter van de entreestrip ondersteunen. Het hoofdaandeel van de straat- en voorgevel(s) dient in baksteen te worden uitgevoerd.
  - Architectuur: de gevels zichtbaar vanop het openbaar domein moeten voldoende representatief zijn om het karakter van de entreestrip te ondersteunen. Bijzondere aandacht dient te gaan naar verhoudingen, geleiding, openingen in de wand en dergelijke.
- 

### ***Inrichting van de niet-bebouwde delen***

De niet-bebouwde delen moet ingericht worden als tuin. Minstens 50% van de oppervlakte van de niet-bebouwde delen moet ingezaaid en/of aangeplant worden. Verhardingen mogen enkel worden aangelegd in functie van oprit, paden en terrassen.

Een haag (eventueel geflankeerd door draad die niet zichtbaar is vanop het openbaar domein) aan de straatzijde is verplicht aan te planten. De hoogte van de haag evenals de breedte bedraagt verplicht 1,00 meter. De soorten die gebruikt mogen worden zijn: Acer (esdoorn), Carpinus (haagbeuk), Crataegus (meidoorn), Fagus (beuk), Ilex (hulst), Ligustrum (liguster). Enkel ter hoogte van eventuele toegangspaden en/of opritten mag de haag worden onderbroken. Eventuele poort(en) moeten ook 1,00 meter hoog zijn.

Afsluiting op de zijperceelsgrenzen mag in de voortuin (tussen rooilijn en voorbouwlijn achterste gebouw) maximaal 1,00 meter hoog zijn en enkel uitgevoerd in haag. Vanaf de voorbouwlijn (achterste gebouw) mag de perceelsafsluiting 2,00 meter bedragen en enkel uitgevoerd worden als haag (eventueel geflankeerd door draad).

---

### ***Parkeren***

- Slechts één oprit per gebouw is toegestaan en de breedte hiervan mag maximaal 3,00 meter bedragen.
  - Parkeren is niet toegestaan in de voortuin behalve op de oprit.
  - Per gebouw mogen maximaal 6 autostaanplaatsen buiten het hoofdvolume worden georganiseerd. In elk gebouw met meer dan 6 woongelegenheden moet ondergronds ruimte worden voorzien voor het stallen van het vereiste aantal autostaanplaatsen.
-

***Bijzonder voorschrift: kopgebouw (in overdruk)***

Vanwege de functie als landmark en de beperkingen die betreffend perceel met zich meebrengt, zijn de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone 'kopgebouw' zoals aangeduid op het grafisch plan op bepaalde vlakken flexibeler (zie hoger).

---

## 4 Wonen met nabestemming openbare weg

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

---

### TOELICHTING

### VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

---



Deze zone sluit aan op art 3. Bijkomend voorziet het RUP in de mogelijkheid om op termijn een verbreding van de N730 te realiseren.

#### **Bestemming**

De bestemming van deze zone is dezelfde als van artikel 3 Wonen. Bijkomend geldt als nabestemming artikel 7 Openbare weg'.

---

#### **Algemene inrichting**

Idem artikel 3.

---

#### **Bebouwing**

Bebouwing is niet toegestaan.

---

#### **Inrichting van de niet-bebouwde delen**

Idem artikel 3.

---

#### **Parkeren**

Idem artikel 3.

---

## 5 Grootschalige stedelijke voorzieningen (exclusief kleinhandel)

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

### TOELICHTING

### VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT



In deze zone wordt gestreefd naar opwaardering van het gebied middels nieuwe ontwikkelingen gekenmerkt door kwalitatieve ingerichte buitenruimten en hoogwaardige architectuur.

#### **Bestemming**

Deze zone is bestemd voor grootschalige stedelijke voorzieningen, met name gemeenschapsvoorzieningen/openbaar nutsvoorzieningen, (beperkte) productie of onderhoudsdiensten, louter opslag (geen logistieke activiteiten, transport of distributie activiteiten) en/of grootschalige recreatieve voorzieningen. Functies die aanleunen bij de grootschalige stedelijke voorzieningen maar qua schaal beperkt zijn en zich profileren naar automobilisten (zoals tankstation, carwash, drive-inrestaurant) zijn eveneens toegelaten.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve en sociale ruimten (cafeteria ed.). De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft per voorziening beperkt tot maximum 20% van de hoofdfunctie. De niet-bebouwde delen kunnen worden gebruikt als parking en laad- en losplaatsen.

Wonen is enkel toegelaten in de vorm van bedrijfs- of conciërgewoningen. Maximaal één bedrijfs- of conciërgewoning per bedrijf of andere voorziening is toegelaten. De toegelaten netto vloeroppervlakte per woning bedraagt maximaal 200m<sup>2</sup>.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

#### **Algemene inrichting**

De bebouwing en buitenruimten moeten op elkaar en hun omgeving afgestemd zijn en in hun totaliteit het straatbeeld opwaarderen.

#### **Bebouwing**

Bebouwing en constructies zijn toegestaan. Volgende bepalingen zijn bindend.

- In deze zone mag per gebied dat onderwerp uitmaakt van een vergunningsaanvraag maximaal 50% van de oppervlakte bebouwd (gebouwen, luifelconstructies ed.) worden voor zover aan de overige

bepalingen wordt voldaan.

De parkeer- en ontsluitingszone zoals aangeduid op het grafisch plan wordt niet in rekening gebracht bij de oppervlakteberekening van het gebied dat onderwerp uitmaakt van een vergunningsaanvraag.

- Recreatieve voorzieningen met een brutovloeroppervlakte van 5000 m<sup>2</sup> of meer zijn niet toegestaan.
- Inplanting: binnen de zone met uitzondering van de aangeduide te vrijwaren zone.
- Eventuele bedrijfs- of conciërgewoningen moeten geïntegreerd worden in het (hoofd)gebouw van betreffende voorziening.
- Bouwhoogte: de kroonlijsthoogte moet tussen de 6,50 en 10 meter bedragen en de nokhoogte mag maximaal 12,00 meter bedragen.
- bouwlagen: het aantal bovengrondse bouwlagen is beperkt tot 2. In eventuele ondergrondse bouwlagen is de woonfunctie niet toegestaan.
- De dakvorm is vrij.
- De materiaalkeuze en het kleurgebruik moeten duurzaam zijn, esthetisch verantwoord en het stedelijk karakter van de entreestrip ondersteunen.
- Architectuur: de gevels zichtbaar vanop het openbaar domein moeten voldoende representatief zijn om het karakter van de entreestrip te ondersteunen. Bijzondere aandacht dient te gaan naar verhoudingen, geleiding, openingen in de wand en dergelijke.

### ***Inrichting van de niet-bebouwde delen***

De inrichting van de niet-bebouwde delen moet gebeuren in functie van de bestemming en voldoende representatief zijn.

De niet-bebouwde delen mogen ingericht worden als parking, laad- en loszone, tuin of representatieve ruimte.

Maximaal 75 % van de niet-bebouwde delen mogen verhard worden. Verhardingen moeten waterdoorlatend zijn, tenzij dit verboden is vanuit andere regelgeving of omwille van technische redenen onmogelijk is.

De niet-verharde en niet-bebouwde delen moeten ingezaaid en/of aangeplant worden. Voor de niet-bebouwde delen geldt tevens dat per 160 m<sup>2</sup> minstens één hoogstam moet worden aangeplant. De boomsoorten die gebruikt mogen worden zijn: Acer (esdoorn), Aesculus (paardenkastanje), Carpinus (haagbeuk), Fagus (beuk), Fraxinus (es), Gleditsia (valse Christusdoorn), Platanus (plataan), Tilia (linde) en Quercus (eik). Slechts één soort wordt toegestaan per afgebakende eenheid. Van de toegelaten soorten moet een geschikte cultivars voor het specifieke gebruik genomen worden. Vanwege het ontoereikend kroonvolume zijn geknotte vormen, leivormen en zuilvormen uitgesloten.

Een haag (eventueel geflankeerd door draad die niet zichtbaar is vanop het openbaar domein) aan de straatzijde is verplicht aan te planten. De hoogte van de haag evenals de breedte bedraagt verplicht 1,00 meter. De soorten die gebruikt mogen worden zijn: Acer (esdoorn), Carpinus (haagbeuk), Crataegus (meidoorn), Fagus (beuk), Ilex (hulst), Ligustrum (liguster). Slechts één soort wordt toegestaan per afgebakende eenheid. Enkel ter hoogte van eventuele toegangspaden en/of opritten mag de haag worden onderbroken. Eventuele poort(en) moeten ook 1,00 meter hoog zijn.

---

### **Parkeren en interne ontsluiting**

Er dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden voor de opvang van de te verwachten parkeerdruk. Evenwel mag de totale oppervlakte ingericht voor parkeren de bebouwde oppervlakte niet overschrijden.

Parkeren en interne ontsluiting dient georganiseerd te worden per afgebakende eenheid zoals op het grafisch plan aangeduid. Parkeren mag in openlucht of in de gebouwen worden geïncorporeerd (ondergronds of op het dak).

---



#### **Bijzonder voorschrift: afgebakende eenheid**

De afgebakende eenheden zoals (in overdruk) aangeduid op het grafisch plan zijn zones die integraal geconcipeerd dienen te worden en waarvan de inrichting en het functioneren van de verschillende percelen op elkaar afgestemd moet zijn.

De ontsluiting dient te worden georganiseerd per afgebakende eenheid zoals aangeduid op het grafisch plan. Slechts één inrit en één uitrit (al dan niet gebundeld) van maximaal 3,5 meter is toegestaan per afgebakende eenheid. Plaatselijke verbreding kan worden toegestaan in functie van de draaicirkels van voertuigen voor leveringen.

---



#### **Bijzonder voorschrift: te vrijwaren zone**

De zone zoals (in overdruk) aangeduid op het grafisch plan mag niet bebouwd worden en er mogen evenmin erftoegangen worden georganiseerd.

De bepaling van deze zone is als volgt:

- 30 meter uit de as van de primaire wegen (in casu N700)
  - langs de hoofdweg (incl. op- en afritten) 30 meter + 1 meter vanaf de gracht of indien er geen gracht is 30 meter vanaf de bovenzijde van het talud indien de weg in afgraving ligt of 30 meter vanaf de onderzijde van het talud indien de weg in ophoging ligt
- 

### **Overgangsbepaling**

In de periode voorafgaand aan de ontwikkeling en het gebruik van het gebied conform de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP, blijven werken en handelingen in functie van landbouw toegelaten.

Dit betekent dat zolang er voor betreffende (delen van) percelen geen stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd m.b.t. Grootschalige stedelijke voorzieningen (exclusief kleinhandel) volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen toegelaten zijn: alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bedrijfsvoering van land- en tuinbouwbedrijven, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en constructies.

Afsluitingen mogen gerealiseerd worden in paal en draad, schrikdraad en/of levende streekeigen en standplaatsgebonden hagen.

---

## 6 Grootschalige stedelijke voorzieningen (inclusief kleinhandel)

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.

### TOELICHTING

### VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT



In deze zone wordt gestreefd naar opwaardering van het gebied middels uitdoven van de woonfunctie, verdichting en kwalitatieve ingerichte buitenruimten en hoogwaardige architectuur.

#### **Bestemming**

Deze zone is bestemd voor grootschalige stedelijke voorzieningen, met name gemeenschapsvoorzieningen/openbaar nutsvoorzieningen, kantoren, grootschalige kleinhandel (met uitzondering van kleinhandel met hoofdaandeel in textiel en/of schoenen) al dan niet gekoppeld aan (beperkte) productie of onderhoudsdiensten, louter opslag (geen logistieke transport, distributie activiteiten) en/of grootschalige recreatieve voorzieningen.

Functies die aanleunen bij de grootschalige stedelijke voorzieningen maar qua schaal beperkt zijn en zich profileren naar automobilisten (zoals tankstation, carwash, drive-inrestaurant) zijn eveneens toegelaten.

Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals administratieve en sociale ruimten (cafeteria ed.). De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft per voorziening beperkt tot maximum 20% van de hoofdfunctie.

De niet-bebouwde delen kunnen worden gebruikt als parking en laad- en losplaatsen.

Wonen is enkel toegelaten in de vorm van bedrijfs- of conciërgewoningen. Maximaal één bedrijfs- of conciërgewoning per bedrijf of andere voorziening is toegelaten. De toegelaten netto vloeroppervlakte per woning bedraagt maximaal 200m<sup>2</sup>.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

#### **Algemene inrichting**

De bebouwing en buitenruimten moeten op elkaar en hun omgeving afgestemd zijn en in hun totaliteit het straatbeeld opwaarderen.

#### **Bebouwing**

Bebouwing en constructies zijn toegestaan. Volgende bepalingen zijn bindend.



- 
- In deze zone mag per gebied dat onderwerp uitmaakt van een vergunningsaanvraag maximaal 50% van de oppervlakte bebouwd (gebouwen, luifelconstructies ed.) worden voor zover aan de overige bepalingen wordt voldaan.
  - Handelsruimten en/of recreatieve voorzieningen met een brutovloeroppervlakte van 5000 m<sup>2</sup> of meer zijn niet toegestaan.
  - Inplanting: binnen de zone met uitzondering van de aangeduide te vrijwaren zone.
  - Eventuele bedrijfs- of conciërgewoningen moeten geïntegreerd worden in het (hoofd)gebouw van betreffende voorziening.
  - Bouwhoogte: de kroonlijsthoogte is beperkt tot 8,00 meter en de nokhoogte tot 12,00 meter
  - bouwlagen: het aantal bovengrondse bouwlagen is beperkt tot 2. In eventuele ondergrondse bouwlagen is de woonfunctie niet toegestaan.
  - De dakvorm is vrij.
  - De materiaalkeuze en het kleurgebruik moeten duurzaam zijn, esthetisch verantwoord en het stedelijk karakter van de entreestrip ondersteunen.
  - Architectuur: de gevels zichtbaar vanop het openbaar domein moeten voldoende representatief zijn om het karakter van de entreestrip te ondersteunen. Bijzondere aandacht dient te gaan naar verhoudingen, geleiding, openingen in de wand en dergelijke.
- 

### ***Inrichting van de niet-bebouwde delen***

De inrichting van de niet-bebouwde delen moet gebeuren in functie van de bestemming en voldoende representatief zijn.

De niet-bebouwde delen mogen ingericht worden als parking, laad- en loszone of tuin.

Maximaal 75% van de niet-bebouwde delen mogen verhard worden. Verhardingen moeten waterdoorlatend zijn, tenzij dit verboden is vanuit andere regelgeving of omwille van technische redenen onmogelijk is.

De niet-verharde en niet-bebouwde delen moeten ingezaaid en/of aangeplant worden. Voor de niet-bebouwde ruimte geldt daarenboven dat per 160 m<sup>2</sup> minstens één hoogstam moet worden aangeplant. De boomsoorten die gebruikt mogen worden zijn: Acer (esdoorn), Aesculus (paardenkastanje), Carpinus (haagbeuk), Fagus (beuk), Fraxinus (es), Gleditsia (valse Christusdoorn), Platanus (plataan), Tilia (linde) en Quercus (eik).

Slechts één soort wordt toegestaan per afgebakende eenheid.

Van de toegelaten soorten moet een geschikte cultivars voor het specifieke gebruik genomen worden.

Vanwege het ontoereikend kroonvolume zijn geknotte vormen, leivormen en zuilvormen uitgesloten.

Een haag (eventueel geflankeerd door draad die niet zichtbaar is vanop het openbaar domein) aan de straatzijde is verplicht aan te planten. De hoogte van de haag evenals de breedte bedraagt verplicht 1,00 meter. Eventuele poort(en) moeten ook 1,00 meter hoog zijn.

Afsluiting op de zijperceelsgrenzen mag in de voortuin (tussen rooilijn en voorbouwlijn achterste gebouw) maximaal 1,00 meter hoog zijn en enkel uitgevoerd in haag. Overige afsluitingen mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn en dienen eveneens te worden uitgevoerd in haag (eventueel geflankeerd door draad).

---

---

De soorten die gebruikt mogen worden zijn: Acer (esdoorn), Carpinus (haagbeuk), Crataegus (meidoorn), Fagus (beuk), Ilex (hulst), Ligustrum (liguster). Slechts één soort wordt toegestaan.

---

### **Ontsluiting en parkeren**

De ontsluiting dient te worden georganiseerd voor de totaliteit van de zone. Slechts één inrit en één uitrit van telkens maximaal 3,5 meter (eventueel gebundeld) via de N730 is toegestaan. Plaatselijke verbreding kan worden toegestaan in functie van de draaicirkels van voertuigen voor leveringen.

Er dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden voor de opvang van de parkeerdruk.

---



### **Bijzonder voorschrift: verbindende weg / langzaam verkeer verbinding (indicatief en in overdruk)**

Indien de verbindende functie voor gemotoriseerd verkeer van Merem (bestaande openbare weg) op termijn vervalst, dient een langzaam verkeersverbinding ter plaatse (verbinding indicatief aangeduid) behouden te blijven.

---



### **Bijzonder voorschrift: te vrijwaren zone (in overdruk)**

De zone zoals (in overdruk) aangeduid op het grafisch plan mag niet bebouwd worden en er mogen evenmin erftoegangen worden georganiseerd.

De bepaling van deze zone is als volgt:

- 30 meter uit de as van de primaire wegen (in casu N700)
  - langs de hoofdweg (incl. op- en afritten) 30 meter + 1 meter vanaf de gracht of indien er geen gracht is 30 meter vanaf de bovenzijde van het talud indien de weg in afgraving ligt of 30 meter vanaf de onderzijde van het talud indien de weg in ophoging ligt
-

## 7 Openbare weg

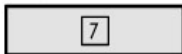
Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'lijninfrastructuur'.

---

### TOELICHTING

### VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

---



De openbare weg vormt een cruciaal element in de opwaardering van het plangebied.

Het plan is afgestemd op de geplande aanpassingswerken door de Vlaamse overheid en opwaardering van het noordelijk gedeelte van de N730.

Middels herprofilering en herinrichting wordt op het noordelijk deel van de N730 een verbetering van de doorstroming, verkeersveiligheid en beeldwaarde nagestreefd.

#### **Bestemming**

Deze zone is bestemd voor openbare wegen, bijhorende bermen, beplanting en overige voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten.

---

#### **Algemene inrichting**

De inrichting moet aangepast zijn aan de categorisering van de weg. Leesbaarheid en verkeersveiligheid zijn hierbij aspecten waar bijzondere aandacht aan geschonken moet worden.

---



***Bijzonder voorschrift: overgangsbepaling art. 1 (in overdruk)***

In de zone zoals (in overdruk) aangeduid op het grafisch plan gelden de voorschriften van art. 1 zolang betreffende gronden niet werden opgenomen in het openbaar domein.



***Bijzonder voorschrift: overgangsbepaling art. 4 (in overdruk)***

In de zone zoals (in overdruk) aangeduid op het grafisch plan gelden de voorschriften van art. 4 zolang betreffende gronden niet werden opgenomen in het openbaar domein.

---