

**PROVINCIE
GEMEENTE**

**OOST-VLAANDEREN
MERELBEKE**

ONDERWERP

**RUP nr. 9 'MERELBEKE-STATION'
ONTWERP**

**OPDRACHTGEVEND
BESTUUR**

GEMEENTEBESTUUR MERELBEKE



Afdeling Stedenbouw & Ruimtelijke Planning



Ir. Arch. B. Van Acker

planoloog

Arch. L. Scheerder

stedenbouwkundige

Arch. L. Verbanck

Stedenbouwkundige

Congreslaan 36, 9000 Gent | Tel. 09 222 23 45 | Fax 09 221 34 56 | email: info@avapartners.be

DEEL 2

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

dossier 2027_03_ RUP merelbeke Station	datum voorontwerp: plen. verg. 9 mei 2016 ontwerp: 16 juni 2016
---	---

datum 13 april 2017	wijzigingen Wijzigingen na openbaar onderzoek en advies Gecoro
------------------------	---

Initiatiefnemer

Gemeentebestuur Merelbeke
Hundelgemse steenweg 353
9820 Merelbeke

Opdrachthouder

Architectenbureau Van Acker & Partners
Congreslaan 36
9000 Gent

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN MERELBEKE STATION

Gezien en voorlopige vaststelling door de gemeenteraad in vergadering van 28 juni 2016.

Sofie Moreels
De Secretaris

Luc Van Huffel
De voorzitter van de gemeenteraad

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat het plan en de bijhorende bestemmingsvoorschriften ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 5 september 2016 tot en met 3 november 2016.

Sofie Moreels
De Secretaris

Filip Thienpont
De Burgemeester

Gezien en definitieve vaststelling door de gemeenteraad in vergadering van 25 april 2017

Sofie Moreels
De Secretaris

Luc Van Huffel
De voorzitter van de gemeenteraad

GEMEENTE MERELBEKE**RUP nr. 9 MERELBEKE-STATION****STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN****INHOUDSOPGAVE**

Art. 0 – Algemene stedenbouwkundige voorschriften	5
CATEGORIE 1 'WONEN' - subcategorie woongebied	
Art. 1 Woonzone met gemengde bebouwing	11
Art. 2 Woonzone	16
Art. 3 Multifunctionele zone	17
Art. 4 Zone voor wonen en winkels met ateliers	20
Art. 5 Zone voor projectontwikkeling	30
Art. 6 Zone voor sociale woningbouw	34
Art. 7 Zone voor bergplaatsen	35
Art. 8 Zone voor lokale bedrijvigheid	36
Art. 9 Bufferzone	38
CATEGORIE 6 'OVERIG GROEN'	
Art. 10 Parkzone	39
CATEGORIE 8 'LIJNINFRASTRUCTUUR'	
Art. 11 Zone voor openbaar domein	42
CATEGORIE 9 'GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN'	
Art. 12 Zone voor gemeenschapsdiensten	43

Art. 0 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN		
	Verordenend	Niet verordenend
	Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	<p>Art. 0.1 Bestaande gebouwen Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die bepaalde voorschriften van afmetingen of bezettingsgraad overschrijden, kunnen beperkt verbouwd worden mits ruimtelijk verantwoord en voor zover ze geen hinder genereren ten opzichte van de omgeving. Bij herbouw gelden de regels van de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Art. 0.2 Hoofd- en nevenbestemmingen Alle hoofdbestemmingen van de zones zijn voorgesteld op het plan en hebben betrekking zowel op één perceel als op een totaalproject. Nieuwe, niet bestaande nevenbestemmingen zijn alleen toegestaan wanneer de hoofdbestemming reeds gerealiseerd is of indien ze samen met de hoofdbestemming gerealiseerd worden. De nevenfuncties zijn toegelaten voor zover ze de hoofdbestemming niet in het gedrang brengen en geen abnormale hinder veroorzaken voor de omgeving. Deze functies hebben een lokaal karakter. <u>Seveso-inrichtingen</u> zijn volledig uitgesloten in het RUP.</p> <p>Art. 0.3 Nuts- en gemeenschapsvoorzieningen Gebouwen en constructies voor openbaar nut, veiligheid en gemeenschapsvoorzieningen kunnen in elke zone worden toegelaten voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen. Hun technische of maatschappelijke noodzaak moet aangetoond worden.</p> <p>Art. 0.4 Voetgangers- en fietsverbindingen Voetgangers- en fietsverbindingen kunnen doorheen alle zones van het grafisch plan worden aangelegd.</p> <p>Volgende verkavelingen vervallen bij de goedkeuring: - P. Benoitlaan: BPA 1(16) 21/06/2007; BPA 1(0) 5/11/1986;</p>	<p><i>De mogelijke nevenbestemmingen worden per artikelnummer aangegeven. De nevenbestemming is steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming, m.a.w. beslaat minder dan 50% van de totale (bruto) vloeroppervlakte.</i></p> <p><i>Met hinder worden o.m. water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stank en trillingen bedoeld.</i></p> <p><i>Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein, dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Europese Seveso II-richtlijn of het Samenwerkingsakkoord (SWA) betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.</i></p> <p><i>Bij de maatvoering van voetgangers en fietsverbindingen wordt verwezen naar het geldende uitvoeringsbesluit.</i></p>

Art. 0 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN		
	Verordenend	Niet verordenend
	Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	<ul style="list-style-type: none"> - Florastraat: BPA 1(9): 11/03/1986; 510v: 22/12/1965; - Van Goethemstraat: BPA 1(16) 27/10/1978; BPA 1(14): 13/03/1968; - Koningin Elisabethlaan: BPA 1(4): 4/10/1972; BPA 1(1): 6/07/1992; BPA 1(15): 18/11/2005; BPA 1(3): 22/05/1968; BPA 1(8): 29/03/1967; BPA 1(7): 22/12/1976; BPA 1(10): 11/10/2000; BPA 1(2): 26/09/1973; BPA 1(6): 7/12/1988; BPA 1(5): 19/12/1962; - Tien Aprillaan: BPA 1: 10/06/1998; - Fraterstraat: BPA 1(10): 9/09/1964; - Sint-Jozefstraat: BPA 1(16) 26/04/2007; BPA 1(13): 19/05/1971; - Hundelgemsesteenweg: 576v:17/11/1965; BPA 1(11): 8/05/1996; BPA 1(12): 22/12/1978. <p>Enkel de verkaveling 807v 23/10/1981 (Hoek Hundelgemsesteenweg – A. Rodenbachlaan) vervalt niet aangezien deze slechts gedeeltelijk binnen het plangebied van het RUP valt. In geval van verkavelingswijzigingen dient men zich te richten naar de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.</p> <p>Art. 0.6 BPA Het volledige BPA nr.1 Stationswijk (MB 30/06/1994) vervalt bij de goedkeuring het RUP nr.9 Merelbeke-Station.</p> <p>Art. 07 Inplanting van de gebouwen <u>Algemeen</u> De specifieke voorschriften voor de inplanting van gebouwen in een zone worden in de respectieve bijzondere stedenbouwkundige voorschriften bepaald en gelden per perceel. Verscheidene percelen kunnen samengevoegd worden om een totaalproject te realiseren. In dit geval dient wel rekening gehouden te worden met de bestaande morfologie van de omgeving.</p> <p>De bestaande voorbouwlijnen van de gesloten en de halfopen bebouwing bij de goedkeuring van het RUP dienen behouden te blijven.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Mogelijke inplantingen in geval van gesloten bebouwing:</i></p>

Art. 0 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN		
	Verordenend	Niet verordenend
	Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	<p>Indien, bij nieuwbouw of herbouw, de voorbouwlijn van linker- en rechterbuur verschillend zijn, wordt die voorbouwlijn gekozen die het meest voorkomt in de ruimere omgeving; een trapsgewijze overgang tussen verspringende voorbouwlijnen van de aanpalende woningen is ook mogelijk.</p> <p><u>Afstanden</u> Bij de opgegeven afstanden m.b.t. de inplanting van gebouw wordt geen rekening gehouden met dakoversteken tot maximum 0.90m.</p> <p><u>Voortuinen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De zone tussen de voorgevel en de rooilijn is bestemd voor groenaanleg en als toegangszone tot de woning; - Het groen karakter van de zone tussen de voorgevel en de rooilijn dient maximaal te worden behouden. Enkel strikt noodzakelijke functionele verhardingen zijn toegelaten; <p>Art. 0.8 Bouwhoogte Volgende begripsomschrijvingen worden gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Kroonlijsthoogte</u>: hoogte van een bouwwerk die moet gemeten worden van de bovenzijde van de dorpel tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de dakgoot in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft. - <u>Nokhoogte</u>: de nokhoogte wordt gemeten vanaf het peil van de inkomdorpel tot aan het hoogste gedeelte van het dakvlak van een gebouw. <p>Per zonering en bijhorend artikelnummer kunnen verschillende minimale en maximale bouwhoogtes vermeld worden.</p> <p>Art. 0.9 Materialen</p> <ul style="list-style-type: none"> - De gebouwen moeten worden opgetrokken in degelijke duurzame gevel- en dakmaterialen, die esthetisch en harmonieus moeten passen in het straatbeeld. - Blinde gevels: af te werken in hetzelfde gevel- of dakbedekkingsmateriaal 	

Art. 0 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN		
	Verordenend	Niet verordenend
	Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	<p>van het gebouw; voor de afwerking van wachtgevels zijn bitumenasfalt en foliebekleding niet toegelaten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De materialen zijn zo gekozen dat zij bij geluidshinderende activiteiten tevens een akoestische isolatie vormen. <p>Art. 0.10 Harmonieregel en kwaliteitscriteria Alle aanvragen zullen worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Art. 0.11 Woonkwaliteit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wanneer op het gelijkvloers een andere functie dan de woonfunctie wordt gerealiseerd, is een volledig gescheiden ingang naar de woonvertrekken op de verdieping verplicht. <p>Art. 0.12 Woonvertrekken in de dakverdieping</p> <p>Boven de maximale kroonlijst (maw boven de tweede bouwlaag) kunnen geen woonvertrekken ingericht worden. De derde bouwlaag wordt beschouwd als dakverdieping. Binnen een dakverdieping is het niet toegestaan woonvertrekken in te richten. Definitie 'woonvertrek': alle ruimtes in een wooneenheid; worden niet als woonvertrek beschouwd: slaapkamer, badkamer, toilet, kelder, wasruimte,</p>	<p><i>Er moet duidelijk aangetoond worden hoe het nieuwe of te verbouwen project zich zal integreren binnen zijn ruimtelijke context.</i></p> <p><i>Belangrijk hierbij is dat het ontwerp getoetst wordt aan de criteria inzake goede ruimtelijke ordening zoals daar zijn: functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal van het gebouw en van de omgeving, het vrijwaren van waardevolle of bijzondere perspectieven, het ruimtegebruik (zuinig ruimtegebruik, herbruik, compactheid, bundeling van functies, dynamiek...), de bouwdichtheid, de visueel vormelijke elementen (herkenbaarheid, vormgeving en materiaalgebruik), cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.</i></p> <p><i>Aandacht moet gaan naar voldoende, bruikbare, functionele en kwalitatieve buitenruimte (tuin, balkon). Deze buitenruimte dient een normaal huishoudelijk gebruik – in relatie met de woonvertrekken – mogelijk te maken.</i></p>


Art. 0 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN		
	Verordenend	Niet verordenend
	Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	<p>bergplaats, circulatieruimte, hobbyruimte en garage. Definitie 'wooneenheid': gebouw of een deel van een gebouw bestemd voor het wonen van een gezin. Die wooneenheid kan geschieden in een meergezinswoning, serviceflat, studio of kamer, eengezinswoning,...;</p> <p>Art. 0.13 Technische installaties</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle technische installaties moeten zoveel als mogelijk binnen het volume van de gebouwen ondergebracht worden. Indien dit niet mogelijk is, moeten deze zo beperkt mogelijk gehouden worden en zorgvuldig ingepast worden in het architecturaal concept. - Een technische verdieping (enkel voor technische installaties) bovenop het toegelaten aantal bouwlagen is mogelijk binnen de 45°regel voor zover de hoogte en de omvang beperkt worden. <p>Art. 0.14 Publiciteit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uithangborden en reclame-inrichtingen: <ul style="list-style-type: none"> - mogen nooit tot een daling van de leef- en woonkwaliteit leiden. - moeten zich op een kwaliteitsvolle wijze inpassen in het architecturaal geheel van de gevel, de straatwand. - moeten een duidelijke en herkenbare relatie hebben met het gebouw, de functie van de activiteit en de plaats waar ze worden aangebracht; - maximum oppervlakte 10m² per bedrijfseenheid. - mogen de maximum kroonlijsthoogte van de gebouwen niet overschrijden. - Aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot reclame-inrichtingen en uithangborden worden beoordeeld op basis van volgende afwegingskaders: <ul style="list-style-type: none"> - De schaal van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. - De situering ten opzichte van andere functies. - De inplanting (locatie), de aard van de bedrijvigheid, de oppervlakte. <p>Art. 0.15 Waterhuishouding</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij het afvoeren van hemelwater afkomstig van de verharde delen dient er 	<p><i>Normale schouwen voor een verwarmingsinstallatie worden niet beschouwd als technische installaties.</i></p> <p><i>Er dient zorgvuldig met de plaatsing en de oppervlakte van publiciteitsinrichtingen omgegaan te worden om de kwaliteit van de woonomgeving in te bewaren.</i></p> <p><i>De aanleg van verhardingen dient beperkt gehouden te worden en er dient rekening gehouden te worden dat het niet</i></p>

Art. 0 ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN		
	Verordenend	Niet verordenend
	Stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
	<p>rekening gehouden te worden dat de aanpalende percelen niet belemmerd of bezwaard worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn in alle zones werken en handelingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het voorkomen van wateroverlast. <p>Art. 0.16 Definitie meergezinswoning / gemeenschappelijk wonen /</p> <ul style="list-style-type: none"> - Meergezinswoningen: een gebouw waarin twee of meerdere wooneenheden zijn gelegen. - Gemeenschappelijk wonen: een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende wooneenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen, en daarnaast over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer. 	<p><i>verontreinigd regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal in de ondergrond in te sijpelen (bv. door het gebruik van waterdoorlatende materialen). Pas in tweede instantie zal het hemelwater afgeleid worden naar de onverharde delen of naar de daartoe voorziene waterbuffers. Waterdoorlatende en waterpasserende verhardingen worden niet als verharding aanzien.</i></p> <p><i>Indien zaken als de toegang tot het gebouw, de oprit, de parking en de tuin collectief worden gebruikt, duidt dit niet automatisch op gemeenschappelijk wonen.</i></p> <p><i>Eigen aan een gemeenschappelijk woonproject is de combinatie van participatief proces met alle bewoners voor zowel planning en ontwerp van het project als voor management van de site en de uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen.</i></p>

CATEGORIE 1 ‘WONEN’ – subcategorie woongebied

Art. 1 WOONZONE MET GEMENGDE BEBOUWING		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
Bestemming	<p>Hoofdbestemming Wonen</p> <p>Nevenbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> - In nevenbestemming zijn detailhandel, diensten, horeca en kantoren toegelaten. <p>1.1 Overdruk “Mogelijke uitbreiding projectzone” Een totaalproject voor de aangrenzende zone voor projectontwikkeling (art. 5) kan uitgebreid worden met gronden gelegen in die delen van deze woonzone die met deze overdruk zijn aangeduid. In dit geval gelden hier de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5. Dit kan enkel op voorwaarde dat die gronden mee worden opgenomen in de inrichtingsstudie zoals bedoeld in het desbetreffende artikel, wanneer dit ruimtelijk aanvaardbaar is en wanneer dit blijkt uit de inrichtingsstudie. Bouwen in tweede bouwzone is niet toegelaten in de zone met overdruk.</p>	<p><i>Door hun situering zijn de bedoelde gronden geschikt om te worden opgenomen in een totaalproject voor de ontwikkeling van de betreffende binnengebieden. Omwille van de haalbaarheid van een dergelijk project wordt de ‘projectzone’ echter beperkt tot een minimum aantal eigendommen in het binnengebied. Wanneer de opportuniteit zich voordoet kunnen deze gronden er aan toegevoegd worden.</i></p>
Inrichting	<p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Algemeen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor kleine en ondiepe percelen geldt geen afstand t.o.v. de achterkavelgrens. - Voor kleine en ondiepe percelen geldt een terreinbezetting van maximum 70%. 	<p><i>Kleine percelen zijn percelen met een oppervlakte <100m² Ondiepe percelen zijn percelen met minder dan 20.00m diepte.</i></p>

Art. 1 WOONZONE MET GEMENGDE BEBOUWING		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
	<p>Hoofdgebouw <u>Inplanting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De voorbouwlijn van de bebouwing op de aanpalende percelen is bepalend voor de inplanting van alle nieuwe gebouwen (zie tekening in niet verordenend deel): - wanneer er op een aanpalend perceel geen gebouw staat, is het eerstvolgende bebouwde perceel richtinggevend. - het gebouw wordt in principe ingeplant op dezelfde voorbouwlijn als de aanpalende gebouwen. - indien de voorbouwlijn van linker- en rechterbuur verschillend zijn, wordt die voorbouwlijn gekozen die het meest voorkomt in de ruimere omgeving; een trapsgewijze overgang tussen verspringende voorbouwlijnen van de aanpalende woningen is ook mogelijk. <p>Afstand t.o.v. de zijkavelgrens:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indien op het aanpalende perceel reeds op de perceelsgrens werd gebouwd dient men hierop aan te sluiten. - voor open en halfopen bebouwing: minimum 3.00m van de zijkavelgrens. - Afstand t.o.v. de achterkavelgrens: minimum 8.00m, met uitzondering van kleine en ondiepe percelen. - Bouwdiepte: maximum 17.00m voor de functie wonen. - Grotere bouwdiepte tot maximum 30.00m is uitsluitend toegelaten wanneer een andere functie dan de woonfunctie wordt gerealiseerd op de volledige gelijkvloerse verdieping (met uitzondering van circulatie- en bergruimten). - Bouwdiepte op de verdieping: max. 13.00m. <p><u>Bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De globale bouwhoogte: maximum 3 bouwlagen, waarvan de derde bouwlaag wordt gerealiseerd onder een zadeldak of binnen een terugspringend volume begrepen onder een hoek van 45° vanaf de voor- en achtergevelbouwlijn. - De kroonlijsthoogte: maximum 7.00m. 	<p><i>Mogelijke inplantingen in geval van gesloten bebouwing:</i></p>

Art. 1 WOONZONE MET GEMENGDE BEBOUWING		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
	<ul style="list-style-type: none"> - De nokhoogte is maximum 6.00m hoger dan de kroonlijst. - De toegelaten bouwhoogte van de gelijkvloerse uitbouw: max. 4.00m. <p><u>Dakvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De dakvorm is vrij te kiezen. - De dakhelling van hellende daken ligt tussen 35° en 50°. - Gebouwen die per 2 gekoppeld zijn, hebben dezelfde dakvorm en dezelfde kroonlijsthoogte. <p><u>Maximum gebouwenprofiel</u></p>  <p><u>Tweede bouwzone</u></p> <p>Bouwen in tweede bouwzone is toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum 1 bouwlaag (4.00m), nokhoogte maximum 6.00m boven de kroonlijst; - 1 dakverdieping toegelaten onder een zadeldak of teruggetrokken onder een hoek van 45° uitgevoerd in platte bedaking. Geen woonvertrekken toegelaten. - Minimum bebouwde grondoppervlakte: 80m² (uitgezonderd gemeenschappelijk wonen). - Maximum grondoppervlakte per gebouw: 250m², met uitzondering van gemeenschappelijk wonen. 	<p><i>Definitie tweede bouwzone: "Het betreft afzonderlijk bereikbare percelen met een rechtstreekse toegang (van minimum 4 meter breed over de volledige lengte) tot een voldoende uitgeruste weg, gelegen achter een gevormd woonlint dat rechtstreeks paalt aan diezelfde voldoende uitgeruste weg."</i></p>

Art. 1 WOONZONE MET GEMENGDE BEBOUWING		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
	<ul style="list-style-type: none"> - Minimum afstand van het gebouw tot alle perceelsgrenzen: 10.00m. - Meergezinswoningen zijn verboden. - Onderlinge afstand tussen de gebouwen: minimum 8.00m (uitgezonderd gemeenschappelijk wonen). <p><i>Alleenstaande bijgebouwen</i></p> <p><u>Terreinbezetting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Oppervlakte: bij percelen < 500m² maximum 25m² bij percelen > 500m² maximum 40m² <p><u>Inplanting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aanpalend aan het hoofdgebouw kan aan één zijde in de bouwvrije zijdelingse strook een open constructie aan het hoofdvolume aangebracht worden vanaf 5.00m achter de voorbouwlijn. - Vrijstaande bijgebouwen worden ingeplant op minstens 3.00m van de gevels van het hoofdgebouw. - Op een afstand van minimum 1.00m van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrenzen of op de perceelsgrens indien koppeling mogelijk is en op voorwaarde dat de eigenaar van het aanpalend perceel in kennis wordt gesteld van het bouwplan van de aanvrager. - Verplicht aansluitend bij reeds bestaande bijgebouwen op de aanpalende percelen, ingeplant op de perceelsgrens. <p><u>Bouwhoogte en dakvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bijgebouwen opgericht op de perceelsgrens: verplicht met een plat dak, kroonlijsthoogte maximum 3.00m indien er nog geen bijgebouw staat. Indien aan een bestaand bijgebouw wordt aangebouwd, dient dit op een uniforme wijze te gebeuren. - Bijgebouwen opgericht op min. 1.00m afstand van de perceelsgrens: dakvorm vrij, de maximum kroonlijsthoogte bedraagt 3.00m, de maximum nokhoogte bedraagt 4.50m. <p><u>Voorkomen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De bijgebouwen worden opgetrokken in hout of in materialen die een wezenlijk deel uitmaken van de architectuur van het hoofdgebouw. 	

Art. 1 WOONZONE MET GEMENGDE BEBOUWING		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
	<p><i>Niet bebouwde ruimte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - De zone tussen de rooilijn en voorgevel is bestemd voor groenaanleg en als toegangszone tot de woning, functionele verhardingen zijn toegelaten. - Maximum 1/3 van de oppervlakte van de niet bebouwde perceelsdelen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing, open inrit, parkeervoorzieningen, terrassen, tuinpaden en andere constructies geen gebouwen zijnde. De resterende oppervlaktes dienen met groenvoorzieningen aangelegd te worden. - Op privaat terrein worden alle verhardingen uitgevoerd in een hoogwaardig bestratingsmateriaal. K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten. - De breedte van de doorritten naar dieper gelegen terreinen bedraagt minimum 4.00m. 	

CATEGORIE 1 'WONEN' – subcategorie woongebied

Art. 2 WOONZONE		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
Bestemming	<p><i>Bestemmingsvoorschriften</i></p> <p>De woonzones zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.</p>	<p><i>Percelen ter hoogte van de Mellestraat, Florastraat, Herdenkingswijk en de Hendrik Consciencestraat.</i></p> <p><i>Percelen die gedeeltelijk deel uitmaken van het grondgebied Gent en gedeeltelijk deel uitmaken van grondgebied Merelbeke krijgen de type- voorschriften uit het uitvoeringsbesluit (dd. 11/04/ 2008 en eventueel latere wijzigingen) van de zone voor 'woongebied' van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone (MB. 29/09/1977) en latere wijzigingen.</i></p>

CATEGORIE 1 'WONEN' – subcategorie woongebied

Art. 3 MULTIFUNCTIONELE ZONE		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
Bestemming	<p>Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Toegelaten bestemmingen Deze zones zijn bestemd voor het wonen en functies die het wonen aanvullen en niet hinderen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het is daarbij verboden gebouwen (her) in te richten zonder woonfunctie, behoudens bij overheidsfuncties. - Opslag- en berguimten dienen steeds ondergeschikt te zijn aan de handels- of bedrijfsruimte waar die bij horen. - Kleinhandel wordt beperkt tot een maximale netto handelsoppervlakte van 400m² per handelszaak. <p>Verboden Benzinestations en commerciële garages;</p>	<p><i>De centrumfunctie voor de wijk van het Floraplein en het Pastoor Clausplein wordt versterkt door de concentratie van kleinschalige handel, horeca en diensten er omheen, zonder de woonfunctie te overheersen.</i></p> <p><i>Functies die het wonen niet hinderen zijn o.m. diensten, horeca, detailhandel, kantoren, collectieve verblijven en kleine ambachtelijke bedrijven.</i></p>
Inrichting	<p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Bebouwingswijze</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesloten bebouwing. - Voor kleine en ondiepe percelen geldt geen afstand t.o.v. de achterkavelgrens. - Voor kleine en ondiepe percelen geldt een terreinbezetting van maximum 70%. <p>Hoofdgebouw <u>Inplanting</u></p>	<p><i>Kleine percelen zijn percelen met een oppervlakte <100m²</i> <i>Ondiepe percelen zijn percelen met minder dan 20.00m diepte</i></p>

Art. 3 MULTIFUNCTIONELE ZONE		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
	<ul style="list-style-type: none"> - Voorgevel op de rooilijn. - Bouwdiepte: maximum 18.00m. - Zijgevel op de perceelsgrens, wanneer daarmee aangesloten wordt op een aanpalend gebouw of wanneer daarop kan aangesloten worden, zo niet op minimum 4.00m. - Afstand tot de achterkavelgrens: minimum 8.00m, met uitzondering van kleine en ondiepe percelen. - Bouwdiepte op de verdieping: maximum 15.00m. <p><u>Bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimum 3 en maximum 4 bouwlagen waarbij de 4de teruggetrokken kan worden onder een hoek van 45°. - De kroonlijsthoogte zit vervat tussen 6.00 en 10.00m. - De nokhoogte is maximum 6.00m hoger dan de kroonlijst. <p><u>Dakvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De bovenste bouwlaag wordt gerealiseerd onder een zadeldak of binnen een terugspringend volume begrepen onder een hoek van 45° vanaf de voor- en achtergevelbouwlijn. <p>Alleenstaande bijgebouwen</p> <p><u>Terreinbezetting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum 1 berging per wooneenheid toegelaten in een bijgebouw. De bijgebouwen bij meergezinswoningen worden maximaal gegroepeerd. - De maximum oppervlakte per berging bedraagt 25m². <p><u>Inplanting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vrijstaande bijgebouwen worden ingeplant ofwel op minimum 1.00m van de perceelsgrens ofwel op de perceelsgrens indien koppeling mogelijk is. - Verplicht aansluitend bij reeds bestaande gebouwen of constructies op de aanpalende percelen, ingeplant op de perceelsgrens. <p><u>Bouwhoogte en dakvorm</u></p>	

Art. 3 MULTIFUNCTIONELE ZONE		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
	<ul style="list-style-type: none"> - Bijgebouwen opgericht op de perceelsgrens: verplicht met een plat dak, kroonlijsthoogte maximum 3.00m. - Indien aan een bestaand bijgebouw wordt aangebouwd dient dit op een uniforme wijze te gebeuren. - Bijgebouwen opgericht op min. 1.00m afstand van de perceelsgrens: dakvorm vrij, de maximum kroonlijsthoogte bedraagt 3.00m, de maximum nokhoogte bedraagt 4.50m. <p><u>Voorkomen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De bijgebouwen worden opgetrokken in hout of in materialen die een wezenlijk deel uitmaken van de architectuur van het hoofdgebouw. - Op de perceelsgrens gekoppelde bijgebouwen hebben een stenen scheidingsmuur. 	

CATEGORIE 1 'WONEN' – subcategorie woongebied

Art. 4 ZONE VOOR WONEN EN WINKELS MET ATELIERS		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
Bestemming	<p>Algemeen Toegelaten functies in deze zone zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wonen in de zone tot op een diepte van 17.00m vanaf de voorgevelbouwlijn. - kleinhandel met een maximale netto handelsoppervlakte van 400 m², horeca en diensten. - niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven, verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, waaronder benzinestations en garages. - kantoren voor zover hun gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan de gezamenlijke vloeroppervlakte voorzien voor woningen. - openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen. <p>Deze functies zijn toegelaten voor zover ze de woonfunctie in de omgeving niet in het gedrang brengen en geen abnormale hinder, met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stank en trillingen veroorzaken voor de omgeving. Deze functies hebben een lokaal karakter.</p> <p>Voor alle hoofdgebouwen in de zone tot op een diepte van 17.00m vanaf de voorgevelbouwlijn, dient een andere functie dan wonen, uitgezonderd benzinestations en openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen, gepaard te gaan met de woonfunctie. Een uitzondering op deze bepaling geldt voor instandhoudings- en onderhoudswerken (incl. deze met betrekking tot de stabiliteit), verbouwingen en uitbreidingen van bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen.</p> <p>Het bouwen, herbouwen of uitbreiden van (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen in de zone op een diepte van 17.00m vanaf de voorgevelbouwlijn, is slechts toegelaten indien in de vóórliggende zone een gebouw is opgericht. De percelen kunnen gefaseerd worden</p>	<p><i>Er wordt gestreefd naar een gelijkwaardig straatbeeld aan beide zijden van de Hundelgemsesteenweg. Vandaar zijn de voorschriften voor deze zone afgestemd op deze uit RUP nr. 1 Liedermeeers m.b.t. de zone aan de westzijde van de steenweg.</i></p> <p><i>Functies die het wonen niet hinderen zijn o.m. diensten, horeca, detailhandel, kantoren, collectieve verblijven en ambachtelijke bedrijven.</i></p>

Art. 4 ZONE VOOR WONEN EN WINKELS MET ATELIERS		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
	<p>ontwikkeld. Als bijgebouwen bij de woonfunctie worden toegelaten: bergplaatsen, werkplaatsen, garages, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren.</p> <p>Uitzonderingen Uitzonderingen op de toegestane functies kunnen worden toegelaten voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - instandhoudings- en onderhoudswerken (inclusief deze met betrekking tot de stabiliteit) aan, verbouwingen binnen het bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte volume en uitbreidingen van bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte - ook wat de functies betreft - gebouwen die niet getroffen worden door de rooilijn voor zover deze uitbreiding beantwoordt aan de bovenstaande bepalingen. - instandhoudings- en onderhoudswerken (inclusief deze met betrekking tot de stabiliteit) aan en verbouwingen binnen het bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte volume van bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte - ook wat de functies betreft - gebouwen die getroffen worden door de rooilijn. 	

Art. 4 ZONE VOOR WONEN EN WINKELS MET ATELIERS		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
Inrichting	<p>Harmonieregel Nieuw op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen voor zover deze behouden blijven. Dit houdt in dat zij voor het merendeel van de elementen die het voorkomen van een gebouw bepalen (inplanting, kroonlijsthoogte, voorgevelbreedte, dakvorm en -hoogte, in- en uitsprongen, gevelgeleding, detaillering, materialen en kleuren) aansluiten bij die elementen in de omgeving of er doordacht en verantwoord positief van afwijken. Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning wordt een verklarende nota verwacht met de bepalende gevelelementen in de naaste omgeving en met, van daaruit, een verantwoording van het architecturaal ontwerp.</p> <p>Bebouwingswijze Volgende gebouwen en verhardingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - één- en meergezinsgebouwen - constructies en opslagplaatsen voor bedrijven en diensten - toonzalen en sociale inrichtingen, horende bij de bedrijven - kantoren - winkels met een maximale netto handelsoppervlakte van 400 m² - parkeerplaatsen en toegangen tot gebouwen <p>Vrijstaande, gekoppelde of gegroepede bebouwing is toegelaten, afhankelijk van de bestaande situatie en voor zover door de gekozen bebouwingswijze geen onafgewerkte situaties (bv. blijvende blinde wachtgevels) worden bestendigd of gecreëerd.</p> <p>Plaatsing van de gebouwen De plaatsing van de gebouwen mag in elk geval de toegankelijkheid voor prioritaire voertuigen niet verhinderen.</p> <p>Hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorgevelbouwlijn: <ul style="list-style-type: none"> • in de zone tussen 8.00 en 13.00m vanaf de rooilijn. • in functie van een harmonische inplanting, bepaald door de 	

Art. 4 ZONE VOOR WONEN EN WINKELS MET ATELIERS		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
	<p>voorgevelbouwlijn van bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte aanpalende bebouwing, tenzij deze aanpalende bebouwing is getroffen door een rooilijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zijgevels: <ul style="list-style-type: none"> • hetzij op de perceelsgrens. • hetzij op minimum 4.00m van de perceelsgrens wanneer op het aanpalend perceel een kopwoning of een vrijstaande woning staat of kan worden opgericht of wanneer naast het gebouw een doorrit naar een dieper gelegen terrein of een voetweg is gesitueerd. - Achtergevel: <ul style="list-style-type: none"> • overeenkomstig het maximumgebouwenprofiel . • op minimum 10.00m van de achterste perceelsgrens tenzij op bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte bebouwing wordt aangesloten. <p><i>maximum gebouwprofiel:</i></p> <p>The diagram illustrates the maximum building profile with the following specifications:</p> <ul style="list-style-type: none"> Roof: dakvorm vrij te kiezen mits harmonische aansluiting met aanpalende gebouwen Height: <ul style="list-style-type: none"> max. nokhoogte (total height) max. kroonlijsthoogte (eave height) Vertical dimensions: 18 m (from street level to eaves), 13 m (from street level to roof peak) Depth and Position: <ul style="list-style-type: none"> voortuinstrook (front garden strip) max. 17 m (width of the main building) min. 10 m (width of the smaller building) min. 10 m tot achterste perceelsgrens (minimum distance to the rear boundary) perceelsdiepte (plot depth) Other: enkel toegelaten indien andere functie dan woonfunctie op gelijkvloers (only allowed if other function than ground floor residential) 	

Art. 4 ZONE VOOR WONEN EN WINKELS MET ATELIERS		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
	<p>Bijgebouwen bij de woonfunctie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gevel gericht naar het hoofdgebouw: op minimum 10.00m voorbij de achtergevelbouwlijn. - Overige gevels: <ul style="list-style-type: none"> • op een afstand van minimum 2 m van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrenzen, of op deze perceelsgrenzen indien de eigenaar van het aanpalend perceel in kennis wordt gesteld van het bouwplan van de aanvrager en wordt meegedeeld dat aan hem of zijn rechtverkrijgende de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn bij een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning tot het oprichten van een bijgebouw. • indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, is de plaatsing op die perceelsgrens slechts toegelaten vanaf 10.00m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn, bepaald voor dat ander perceel. - Uitzondering: indien de perceelsdiepte te klein is om aan bovenstaande bepalingen te kunnen voldoen, mag een bijgebouw worden geplaatst op de achterste perceelsgrens. <p>Afmetingen van de gebouwen Bouwhoogte van de hoofdgebouwen in de zone tot op een diepte van 17.00m vanaf de voorgevelbouwlijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Volgens de thematische kroonlijsthoogte, weergegeven op het grafisch plan; toelaatbare toleranties: +3 of -3 m, mits opmaak van een omgevingsrapport. - Overeenkomstig het maximumgebouwenprofiel c (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1). - Maximum 4,5 bouwlagen. <p>Indien men voor de bouwhoogte wil afwijken van de thematische kroonlijsthoogte, binnen de aangegeven tolerantiemarges, is een uitvoeriger motivatie dan de beschrijvende nota noodzakelijk, namelijk een <i>omgevingsrapport</i>, uitgezonderd bij instandhoudings- en</p>	<p><i>Het cijfer '5' na de komma duidt op de mogelijkheid (maximum) één bouwlaag te voorzien onder het dak, met een nuttige vloeroppervlakte die maximum de helft van de nuttige vloeroppervlakte van de andere bouwlagen bedraagt."</i></p>

Art. 4 ZONE VOOR WONEN EN WINKELS MET ATELIERS		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
	<p>onderhoudswerken (inclusief deze met betrekking tot de stabiliteit), verbouwingen binnen het bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte volume en uitbreidingen tot maximum 50 m² van bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen. Dit omgevingsrapport maakt eveneens deel uit van het aanvraagdossier tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Bouwhoogte van de hoofdgebouwen in de dieper gelegen delen van de zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Overeenkomstig het maximumgebouwenprofiel. - Bouwvrije afstand tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens: minimum 10.00m. <p>Bouwdiepte van de hoofdgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Overeenkomstig het maximumgebouwenprofiel. - Bouwvrije afstand tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens: minimum 10.00m. <p>Bijgebouwen bij de woonfunctie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebouwde oppervlakte: maximum 150 m² per perceel/ - Maximale kroonlijsthoogte: 3.00m. - Maximale nokhoogte: 4.00m. <p>Voorkomen van de gebouwen:</p> <p>Dakvormen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Delen van hoofdgebouwen tot een diepte van 13.00m vanaf de voorgevelbouwlijn: <ul style="list-style-type: none"> • vrijstaande bebouwing: vrij te kiezen. • gekoppelde of gegroepede bebouwing: harmonisch aan te sluiten bij de dakvorm van bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte aanpalende bebouwing. - Bijgebouwen en delen van hoofdgebouwen vanaf een diepte van 13.00m vanaf de voorgevelbouwlijn: <ul style="list-style-type: none"> • gebouwen op de perceelsgrens: plat dak. 	<p>Omgevingsrapport <i>Het omgevingsrapport maakt deel uit van het aanvraagdossier. Het omgevingsrapport is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</i></p> <p><i>Een omgevingsrapport dient te worden opgemaakt bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning in de 'zone voor wonen en winkels met ateliers' (cfr. artikel 3) indien men wil afwijken van de thematische kroonlijsthoogte, binnen de aangegeven tolerantiemarges, uitgezonderd bij aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor instandhoudings- en onderhoudswerken (inclusief deze met betrekking tot de stabiliteit), verbouwingen binnen het bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte volume en uitbreidingen tot maximum 50 m² van (hoofdzakelijk) bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen.</i></p> <p>Minimale inhoud <i>Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert; - het project naar zijn gebruik en voorkomen; - de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving. <p><i>Concreet moet het omgevingsrapport, bij voornoemde projecten klaarheid geven in:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - de bestaande toestand, met een analyse van de percelen zelf en alle percelen in een straal van 50 m er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolume s met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities, de aanwezige natuurlijke elementen,

Art. 4 ZONE VOOR WONEN EN WINKELS MET ATELIERS		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
	<ul style="list-style-type: none"> gebouwen op een afstand van minimum 2.00m van de perceelsgrens: dakvorm vrij te kiezen. <p>Gevel- en dakmaterialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gevel- en dakmaterialen: esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, qua kleur in harmonie met de omgeving. Blinde gevels: af te werken in hetzelfde gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw. Afwerking van wachtgevels: bitumenasfalt en foliebekleding niet toegelaten. <p>Gevelindeling</p> <p>Totale breedte van de toegangen tot een of meerdere garages in de voorgevel van gebouwen gelegen in de strook tot 30.00m vanaf de rooilijn: maximum 1/3 van de gevelbreedte.</p> <p>Uitzonderingen</p> <ul style="list-style-type: none"> Uitzonderingen op bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de bebouwingswijze en de plaatsing, de afmetingen en het voorkomen van de gebouwen kunnen worden toegelaten voor: <ul style="list-style-type: none"> instandhoudings- en onderhoudswerken (inclusief deze met betrekking tot de stabiliteit) aan, verbouwingen binnen het bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte volume en uitbreidingen van bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen die niet getroffen worden door de rooilijn voor zover deze uitbreiding beantwoordt aan de bovenstaande bepalingen. instandhoudings- en onderhoudswerken (inclusief deze met betrekking tot de stabiliteit) aan en verbouwingen binnen het bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte volume van bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen die getroffen worden door de rooilijn. Dakuitbouwen voor liftkokers, lichtkoepels en schouwen met een maximumhoogte van 2,50m boven het maximumgebouwenprofiel 	<p><i>open ruimten, zichten en relaties;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten, gebreken en randvoorwaarden ;</i> <i>- het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;</i> <i>- het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, parkeerplaatsen, maximumgebouwenprofiel enz.) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP; de parkeerplaatsen moeten daarbij per plaats worden ingetekend en genummerd;</i> <i>- een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die worden voorzien om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten enz.), het dorpsbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik;</i> <i>- de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping enz.).</i>

Art. 4 ZONE VOOR WONEN EN WINKELS MET ATELIERS		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
	<p>worden toegelaten met een maximum van 10% van het dakoppervlak;</p> <p>Aanleg</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de zone tussen de voorgevel en de rooilijn zijn alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten en bijbehorende muurconstructies, met uitzondering van brievenbussen en afsluitingen van erfscheidingen . Alleen het noodzakelijke gedeelte dat als toegang tot een gebouw of bijgebouw wordt aangewend of als parkeerplaatsen om te voldoen aan de parkeerverplichting mag worden verhard. - Het inrichten van ondergrondse parkeergarages onder de gebouwen is toegelaten voor zover de hellende op- en afritten zich niet bevinden in de bouwvrije zone tussen de voorgevel en de rooilijn. - Voorbij het maximumgebouwenprofiel bij gebouwen waar enkel wonen op de gelijkvloerse verdieping is gesitueerd, is de aanleg van een groene ruimte van minimum 10.00m diepte verplicht. In dit gedeelte kunnen verhardingen enkel worden voorzien in functie van terrassen, tuinpaden enz. In diepere delen van het perceel en op een afstand van minimum 10.00m van de achterste perceelsgrens kunnen bijgebouwen worden voorzien. - De breedte van de doorritten naar dieper gelegen terreinen bedraagt minimum 4.00m. - Alle verhardingen worden uitgevoerd in een hoogwaardig bestratingsmateriaal. K.w.s.- en monoliete betonverhardingen zijn niet toegelaten, tenzij dit uit milieutechnisch oogpunt verplicht zou zijn. - De niet-bebouwde en niet-verharde delen van het gebied moeten worden aangelegd als groene ruimte. Minimum 50% van de gebruikte boom- en struiksoorten moet streekeigen (cfr. lijst in bijlage) zijn. - Het stockeren van goederen in open lucht is verboden. <p>4.1 Overdruk “Mogelijke uitbreiding projectzone” Een totaalproject voor de aangrenzende <i>zone voor projectontwikkeling (art. 4)</i> kan uitgebreid worden met gronden gelegen in die delen van deze zone die met deze overdruk zijn aangeduid. In dit geval gelden hier de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.</p>	

Art. 4 ZONE VOOR WONEN EN WINKELS MET ATELIERS		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
	<p>Dit kan enkel op voorwaarde dat die gronden mee worden opgenomen in de inrichtingsstudie zoals bedoeld in het desbetreffende artikel.</p> <p>4.2 Overdruk “Bufferzone”</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de strook van 10.00 m, op het grafisch plan aangeduid met groene stippen in overdruk, moet een bufferzone worden aangelegd door middel van een groene ruimte. - Deze groene ruimte moet overal over een minimum breedte van 6.00m beplant worden met een mengeling van heesters in combinatie met laagstammige en/of hoogstammige bomen zodat op termijn een dichte, gesloten beplanting zal worden bekomen. Hierbij dient minimaal 1 hoogstam per 50m² bufferzone aangeplant te worden. - Minimum 75% moet uit streekeigen beplanting bestaan. - Waar de percelen minder diep dan 30 meter ten opzichte van het openbaar domein (in dit geval de Hundelgemsesteenweg) zijn, is de groenbuffer beperkt tot 5 meter. Indien de bestaande vergunde of vergund geachte bedrijfsgebouwen op een afstand van minder dan 10.00m van de perceelsgrens zijn gelegen, is deze groenzone smaller. - Enkel de minimale verharding rond gebouwen en constructies nodig in functie van onderhoud en (brand)veiligheid toegelaten in water-doorlatende materialen. - De bufferzone moet niet gerealiseerd worden ter uitvoering van artikel 4.3. overdruk “indicatieve weergave ontsluiting”. <p>4.3 Overdruk “indicatieve weergave ontsluiting”</p> <p>De indicatief aangeduide ontsluiting betekent dat de exacte situering van de ontsluiting van de achterliggende zone niet vastligt. Omwille van ontwerptechnische redenen wordt er een maximale afwijking van 10,00m toegestaan gemeten vanuit de middellijn van de overdruk van wegen. De minimum breedte voor de ontsluiting bedraagt 4.50m.</p> <p>4.4 Overdruk “zone voor lokale bedrijvigheid”</p> <p>De zone voor lokale bedrijvigheid kan tot aan de Hundelgemse steenweg doorgetrokken worden. Bouwlijn minimum 8.00m t.o.v. de rooilijn.</p>	<p><i>De bufferzone kan onderbroken worden voor de realisatie van de ontsluiting naar de achterliggende gebieden, ter hoogte van de overdruk “indicatieve weergave ontsluiting”.</i></p>

Art. 4 ZONE VOOR WONEN EN WINKELS MET ATELIERS		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
	<p>De noodzakelijk op te richten parkeerplaatsen voor de bedrijvigheid kan in deze zone opgevangen worden. De afwerking van de noordelijke gevel gebouwd op de perceelsgrens dient afgewerkt te worden.</p> <p>Modaliteiten dossiersamenstellingen Indien men voor de bouwhoogte wil afwijken van de thematische kroonlijsthoogte, binnen de aangegeven tolerantie marges, moet bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning, uitgezonderd bij aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor instandhoudings- en onderhoudswerken (inclusief deze met betrekking tot de stabiliteit), verbouwingen binnen het bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte volume en uitbreidingen tot maximum 50 m² van bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen, een omgevingsrapport worden gevoegd.</p>	

CATEGORIE 1 'WONEN' – subcategorie woongebied

Art. 5 ZONE VOOR PROJECTONTWIKKELING		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
Bestemming	<p>Toegelaten bestemmingen Deze zones zijn bestemd voor het gemeenschappelijk wonen en diensten die het wonen aanvullen en niet hinderen.</p> <p>Verboden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Meergezinswoningen - Benzinstations en commerciële garages - Handel, ambachtelijke bedrijvigheid - Discotheken, feestzalen en speelhuizen. 	<p><i>Binnen het RUP worden gebieden bestemd als 'zone voor projectontwikkeling' omwille van de uitdrukkelijke wens voor een integrale en kwalitatieve stedenbouwkundige ontwikkeling. Deze projectzones zijn in de eerste plaats gericht naar het wonen in de breedste betekenis waarin de woonkwaliteit naar de toekomst gegarandeerd wordt. In de tweede plaats zijn andere bestemmingen toegelaten ter ondersteuning van de woonfunctie.</i></p> <p><i>Er zal gestreefd worden naar een differentiatie in de typologie van de bebouwing voor huisvesting.</i></p>
Inrichting	<p>Inrichtingsvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> - De zone kan als één geheel of in fases ontwikkeld worden. <p>Terreinbezetting</p> <ul style="list-style-type: none"> - De woningdichtheid van elke projectzone bedraagt minimum 25 woningen en maximum 27 wooneenheden per hectare. - Footprint bebouwing binnen de totale zone bedraagt maximum 15%. <p>Bebouwingswijze</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afstand bebouwing t.o.v zonegrenzen: min 15 m (inclusief groenbuffer). - Afstand bebouwing tussen fases : minimum 10.00m. - Footprint van elk afzonderlijk gebouw kan maximum 500m² bedragen. - Binnen elk afzonderlijk gebouw dient minimum 50% van de totale vloeroppervlakte gemeenschappelijk te zijn (incl. parkeerruimte). 	<p><i>De gedetailleerde invulling van het bestemmingsgebied 'zone voor projectontwikkeling' wordt niet planmatig vastgelegd. Een samenhangende ontwikkeling van het gebied of een geheel wordt nagestreefd door de opmaak van een inrichtingsstudie. (zie modaliteiten)</i></p> <p><i>De woningdichtheid wordt berekend op de bruto terreinoppervlakte van de projectzone, in voorkomend geval vermeerderd met oppervlakte van de toegevoegde gronden gelegen in woonzone met gemengde bebouwing.</i></p>

Art. 5 ZONE VOOR PROJECTONTWIKKELING		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
	<ul style="list-style-type: none"> - Max. 2 volwaardige bouwlagen met een teruggetrokken 3^{de} bouwlaag. <p>Niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Langs de zonegrens dient een buffer (groenbuffer en/of waterbuffer) van 5.00m aangelegd te worden. - Minimum 20% aan te leggen als openbare groenzone. - Bestaande waardevolle bomen worden maximaal bewaard. De ecologische omstandigheden voor deze bomen worden geoptimaliseerd. Voor het rooien van deze waardevolle bomen is een grondige motivatie vereist; - Bij private tuinzones dient 50% gemeenschappelijk toegankelijk te zijn. <p>Mobiliteitsafwikkeling en parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkeernorm: 1 parkeerplaats per woonentiteit. - Parkeren verplicht ondergronds. - Parkeren voor andersvaliden en bezoekers kunnen bovengronds. - Bezoekersparkeren maximaal gebundeld en zo dicht mogelijk bij aansluiting op reeds bestaande openbare weg. <p>Indicatieve weergave ontsluiting voet- en fietswegen</p> <p>Het ontwerp van het openbaar domein laat toe een publieke ontsluiting voor voetgangers en fietsers te realiseren vanaf de nieuwe interne wegenis in de indicatieve richting aangegeven op het grafisch plan. De indicatieve aanduiding is schematisch en kan verschoven worden met 8.00m zowel noordelijk als zuidelijk.</p>	<p><i>Inventarisatie bomenbestand vereist bij de inrichtingsstudie.</i></p>
Modaliteiten	<p>Inrichtingsstudie</p> <p>Bij een omgevingsaanvraag wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevings-</p>	<p><i>Openbaar onderzoek</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Bij alle aanvragen tot het opmaken van een inrichtingsstudie in een projectzone waarvan de essentie verschilt met de vorige studie is een openbaar onderzoek nodig.</i>

Art. 5 ZONE VOOR PROJECTONTWIKKELING		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
	<p>aanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone. 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. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe omgevingsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepast of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<p><i>Voor dit openbaar onderzoek dient iedereen aangeschreven te worden die eigendom heeft in de projectzone, de zone van overdruk of aangrenzend aan de projectzone.</i></p>

CATEGORIE 1 'WONEN' – subcategorie woongebied

Art. 6 ZONE VOOR SOCIALE WONINGBOUW		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
Bestemming	<p>Hoofdbestemming Sociaal wonen</p> <p>Nevenbestemming In nevenbestemming zijn diensten ten behoeve van de gemeenschap toegelaten.</p>	<p><i>Er zal gestreefd worden naar een differentiatie in de typologie van de bebouwing voor huisvesting.</i></p>
Inrichting	<p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De zone kan als één geheel of als verscheidene gehelen die op elkaar afgestemd dienen te worden, ontwikkeld worden.</p> <p>Bebouwingswijze</p> <ul style="list-style-type: none"> - Open, Halfopen en/of gesloten bebouwing; - Minimum 8.00m afstand t.o.v. de achterste perceelsgrens. - Max. 2 bouwlagen met een maximum kroonlijsthoogte van 7.00m; - 1 dakverdieping toegelaten onder een zadeldak of teruggetrokken onder een hoek van 45°. Het wonen in de dakverdieping is mogelijk; - De nokhoogte is maximum 6.00m hoger dan de kroonlijst; - De bovenste bouwlaag wordt gerealiseerd onder een zadeldak of binnen een terugspringend volume begrepen onder een hoek van 45° vanaf de voor- en achtergevelbouwlijn. - Aan bestaande wachtgevels dient te worden aangesloten. <p>Niet bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> - De niet-bebouwde en niet-verharde delen van het gebied moeten worden aangelegd als groene ruimte. Minimum 75% van de gebruikte boom- en struiksoorten moeten streekeigen zijn; 	<p><i>De gedetailleerde invulling van deze bestemmingszone wordt niet planmatig vastgelegd. Een samenhangende ontwikkeling van het gebied of een geheel wordt nagestreefd door de opmaak van een inrichtingsstudie.</i></p> <p><i>Het wonen in de dakverdieping is mogelijk om differentiatie in de grootte van wooneenheden aan te kunnen bieden en om een hogere dichtheid te halen, wat gezien de nabijheid van het treinstation en buslijnen in deze zone aangewezen is.</i></p>

Art. 6 ZONE VOOR SOCIALE WONINGBOUW		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
Modaliteiten	<p><i>Inrichtingsstudie</i></p> <p>Bij de eerste aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor verkavelen of bouwen binnen de zone, dient een inrichtingsstudie voor de volledige zone toegevoegd te worden. Dit geldt tevens ook voor elke nieuwe vergunningsaanvraag die afwijkt van de vorige inrichtingsstudie. De aanvrager dient volgende criteria te verduidelijken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ontsluiting en interne circulatie voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers en/of voetgangers); - bebouwing (differentiatie) en functies; - parkeerruimte en verhardingen; - groene (speel)ruimte; - openbare ruimte; - woonkwaliteit; - harmonie met en integratie in de omgeving. 	<p><i>Er dient voor elke projectzone een gedetailleerd samenhangend ontwerp van invulling/ontwikkeling voor de volledige zone te worden verduidelijkt door de opmaak van een inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</i></p> <p><i>De meest recente inrichtingsstudie zal het referentiekader vormen voor alle volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning.</i></p>

CATEGORIE 1 ‘WONEN’ – subcategorie woongebied

Art. 7 ZONE VOOR BERGPLAATSEN		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
Bestemming	<p>Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De zones zijn bestemd voor parkeerplaatsen, autobergplaatsen en bergruimten.</p>	
Inrichting	<p>Inrichtingsvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> - De zone mag voor maximum 80% bebouwd en verhard zijn. - 20% dient met groen aangelegd te worden. - De bergplaatsen worden ofwel op een perceelgrens, ofwel op minstens 1.00m afstand ervan gebouwd; de scheidingsmuren op de perceelsgrenzen zijn steeds opgetrokken uit steen. - Maximum kroonlijsthoogte: 3.50m. - Een vlotte bereikbaarheid voor het mechanisch verkeer dient steeds gewaarborgd te zijn en te blijven. - Ten einde de riolering onnodig te belasten met regenwater moeten bij een nieuwe realisatie van constructies en/of verhardingen maatregelen genomen worden om de afvoer terug te laten infiltreren in de grond. 	

CATEGORIE 2 'BEDRIJVIGHEID'

Art. 8 ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
Bestemming	<p>Bestemmingsvoorschriften De zone is bestemd voor de vestiging en werking van lokale bedrijven.</p> <p><i>Verboden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Seveso-inrichtingen - Milieubelastende bedrijven - Nachtwinkels - Benzinstations <p>Toegelaten nevenbestemmingen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kleinhandel wordt beperkt tot een eenmalige maximale netto verkoopsoppervlakte van 400m². - Eén bedrijfswoning (max. 200m²) in directe relatie met de uitbating binnen het totale volume van de bedrijfsgebouwen. 	<p><i>De bereikbaarheid en ontsluiting van deze zone zijn mogelijk via de Hundelgemse steenweg - aangegeven via een indicatie aanduiding - en via de Van Goethemstraat.</i></p>
Inrichting	<p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p><u>Inplanting</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - T.o.v. de rooilijn: minimum 8.00m. - Rechtstreeks aansluiten op een bestaand (bedrijfs)gebouw is mogelijk. - Tussen de bufferzone en de bouw van een lokale bedrijvigheid dient min. 4.00m bouwvrije zone voorzien te worden. <p><u>Bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 45% regel t.o.v. de 'zone voor wonen en winkels met atelier' met een maximum kroonlijsthoogte of nokhoogte: 8.00m. - Een beperkt gevelaccent is mogelijk tot 12.00m hoogte en voor maximum 10% van de footprint is mogelijk. 	

Art. 8 ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
	<p><u>Dakvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vlakke daken, verplicht aan te leggen minimum 15% bestemd voor groendak of minimum 15% dak met zonnepanelen. <p>Niet-bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het stockeren van goederen in open lucht is verboden. - Enkel de minimale verharding rond gebouwen en constructies nodig in functie van onderhoud, (brand)veiligheid, circulatieruimte zijn toegelaten in niet waterdoorlatende materialen. <p><u>Parkeerplaatsen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Om verkeerstechnische redenen kan het verkeer enkel oprijden via de Hundelgemsesteenweg en deels afrijden naar de Hundelgemsesteenweg, deels langs de Van Goethemstraat. - De parkeerplaatsen en fietsbergingen dienen op eigen terrein voorzien te worden; - Minimum 0,6 fietsstalplaats/100m² totale bruto vloeroppervlakte. - Minimum 1 parkeerplaats/100m² totale bruto vloeroppervlakte; - De parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden met waterdoorlatende materialen; - Ondergrondse parkeergelegenheden worden toegestaan. 	

CATEGORIE 2 'BEDRIJVIGHEID'

ART. 9 BUFFERZONE		
Verordenend		Niet verordenend - Toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
Bestemming	<p>Hoofdbestemming De zone is enkel bestemd voor de aanleg van een dicht groenscherm.</p> <p>Bijkomend toegelaten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle handelingen en werken tot bescherming, verbetering, instandhouding, hernieuwing en onderhoud van de aanplantingen; - Waterbuffers aan de rand van de zoning onder de vorm van grachten. De visuele buffering dient wel gegarandeerd te blijven. 	
Inrichting	<p>De groenaanleg zal bestaan uit heesters in combinatie met laagstammen en/of hoogstammige bomen zodat op termijn een dichte, gesloten beplanting zal worden bekomen.</p> <p>Hierbij dient minimaal 1 hoogstam per 50m² bufferzone aangeplant te worden.</p> <p>Bij de keuze van de hoge boomsoorten dient een minimale hoogte van 8 à 12m op termijn in volwassen toestand bekomen te worden.</p> <p>Alle nieuw aangeplante bomen, struiken en haagplanten zijn standplaatsgeschikte en streekeigen soorten.</p> <p>Een beplantingsplan dient opgemaakt en dient bij de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag gevoegd te worden.</p> <p>De aanplant zelf dient te gebeuren door de ontwikkelaar ten laatste in het eerstvolgend plantseizoen volgend op de goedkeuring van de vergunningsaanvraag.</p> <p>De aangeduide breedte van 10.00m is een strikt minimum.</p>	

CATEGORIE 6 ‘OVERIG GROEN’

Art. 10 PARKZONE		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
Bestemming	<p>Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Hoofdbestemming De parkzone is bestemd voor behoud en aanleg van een multifunctioneel park. Zij moet zodanig ingericht worden dat ze een recreatieve functie kan vervullen.</p> <p>Nevenbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> - Werken en handelingen die strikt noodzakelijk zijn voor de openstelling, het behoud, verfraaiing en/aanleg en beheer van het park. - Recreatief medegebruik is mogelijk. - Volkstuinjes. <p>Niet toegelaten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wegenis voor het mechanisch verkeer met uitzondering van een niet verharde doorgang voor de hulpdiensten. 	
Inrichting	<p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Algemeen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Publieke recreatieve inrichting onder de vorm van beplantingen en bezaaiingen, zowel laag-, middel- als hoogstammige beplanting, als gazon. - Minimum 75% van de aanplantingen dient streekeigen te zijn. - Bestaande hoogstammige bomen worden maximaal bewaard. De ecologische omstandigheden voor deze bomen worden geoptimaliseerd. Voor het rooien van deze hoogstammen is een 	<p><i>Bomen die wegens overmacht zoals ziekte of stormschade toch gerooid worden, dienen bij voorkeur vervangen te worden door soortgelijke inheemse hoogstammen.</i></p>

Art. 10 PARKZONE		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
	<p>grondige motivatie vereist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestaande schouw dient als relict onderhouden en behouden te blijven. - Kleinschalige verhardingen i.f.v. recreatieve constructies en verbindingen voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn toegelaten. - Recreatieve constructies onder de vorm van parkmeubilair, speelconstructies voor kinderen, sport- en spelinfrastructuur zijn toegelaten. - Binnen de volkstuintjes worden kleine constructies met een maximum van 6m² en met een hoogte van maximum 3.00m per tuintje toegelaten. Deze constructies dienen gegroepeerd te worden. - De schouw dient behouden te blijven. <p>Waterhuishouding In functie van opvang van hemelwater worden waterpartijen en infiltratiegrachten toegelaten.</p> <p>10.1 Indicatieve weergave: ontsluiting voet- en fietswegen Tussen de indicatieve aanduidingen „ontsluiting voet- en fietswegen“ dient een verbinding te worden voorzien voor voetgangers en fietsers. Het begin- en eindpunt van deze verbinding wordt voorzien ter hoogte van de indicatieve aanduiding. Een verschuiving van 8.00m vanuit de as van deze indicatieve aanduiding is mogelijk.</p> <p>10.2 Indicatieve weergave: verbinding Binnen de zwart gearceerde zone (overdruk) is het mogelijk om tussen de twee aanpalende zones een bovengrondse verbinding te maken. Breedte maximum 5.00m en minimum 4.00m boven het maaiveld. Ondergrondse verbindingen worden eveneens toegelaten.</p>	<p><i>Het betreft hier een niet mechanische ontsluiting van de Tien Aprilstraat naar de multifunctionele kern van de Florawijk met de bedoeling om een binnenweg aan te leggen voor voetgangers en fietsers.</i></p>

Art. 10 PARKZONE		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
Beheer	- Voor deze zone geldt een voorkooprecht met een duurtijd van 15 jaar. De begunstigde is de gemeente Merelbeke.	

CATEGORIE 8 'LIJNINFRASTRUCTUUR'

Art. 11 ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
Bestemming	<p>Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Hoofdbestemming De 'zones voor het openbaar domein' zijn bestemd voor wegen voor het mechanisch verkeer, fiets- en voetgangerswegen en groenaanleg binnen de leefbaarheid en de verblijfskwaliteit van de bebouwde omgeving.</p> <p>Nevenbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer. - Inrichting van openbare groenzones. 	<p><i>Het openbaar domein biedt plaats voor wegen, voet- en fietspaden, wegbermen, parkeerzones, pleinen, waterpartijen, groenzones en hun infrastructuur zoals ondergrondse- en bovengrondse nutsleidingen, verlichting, straatmeubilair, kunstwerken, groenaanplantingen, ondergrondse constructies en gebouwen voor nutsvoorzieningen, etc...</i></p> <p><i>In zoverre deze zones nog niet tot de openbare wegenis behoren, zullen ze hierbij ingelijfd worden door afstand of onteigening. De verhardingen zijn niet of enkel schematisch aangegeven.</i></p>
Inrichting	<p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Algemeen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij de aanleg van nieuwe of de heraanleg van bestaande straten en pleinen zullen deze op deskundige wijze van beplantingen worden voorzien. - Op parkeerterreinen vanaf 10 voertuigen wordt minimum 1 hoogstam voorzien per 50 m². 	

CATEGORIE 9 ‘GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN’

Art. 12 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
Bestemming	<p><i>Bestemmingsvoorschriften</i></p> <p><i>Hoofdbestemming</i> Zone voorbestemd voor gemeenschapsvoorzieningen zowel met een dienstverlenend, recreatief, cultureel, onderwijzend als een verzorgend karakter. Alle gemeenschapsvoorzieningen die verenigbaar of complementair zijn met de woonomgeving en die nuttig zijn voor de bewoners van de gemeente kunnen hier een plaats krijgen.</p> <p><i>Nevenbestemming</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Als nevenbestemming zijn toegelaten: een conciërge-woning (in functie van de voorziene gemeenschapsdiensten) en alle voorzieningen noodzakelijk voor de goede werking van de functies. - Binnen deze zonering zijn eveneens toeritten, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, speelruimten en andere publieke open ruimten toegelaten. 	<p><i>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</i></p>
Inrichting	<p><i>Inrichtingsvoorschriften</i></p> <p><i>Algemeen</i> <i>Terreinbezetting</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum 70% van de zone mag ingenomen worden door constructies en verhardingen. <p><i>Inplanting</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - De afstand van de gebouwen t.o.v. alle zonegrenzen met uitzondering van de grenzen met bestaand of gepland openbaar domein worden volgens de 45°-regel bepaald met een minimum van 5.00m en 	

Art. 12 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN		
	Verordenend	Niet verordenend / toelichting
	Stedenbouwkundige voorschriften	Ruimtelijke opties
	<p>behoudens bestaande toestand.</p> <p><i>Bouwhoogte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum kroonlijsthoogte: 7.00m. <p><i>Dakvorm</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dakvorm vrij bij hellende ligt de dakhelling ligt tussen 35° en 50°. <p>12.1 Overdruk “parkinrichting” (groene arcering)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Publiek toegankelijke recreatieve inrichting onder de vorm van beplantingen en bezaaiingen, zowel laag-, middel- als hoogstammige beplanting, als gazon. - Minimum 1 streekeigen hoogstammige boom per 200 m² terreinoppervlakte gelegen binnen deze overdrukzone. - Bestaande hoogstammige bomen/boombestanden worden maximaal bewaard. De ecologische omstandigheden voor deze bomen worden geoptimaliseerd. Voor het roeien van deze hoogstammen is een grondige motivatie vereist. - Kleinschalige verhardingen i.f.v. recreatieve constructies en verbindingen voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn toegelaten. - Recreatieve constructies onder de vorm van parkmeubilair, speelconstructies voor kinderen, sport- en spelinfrastructuur zijn toegelaten. <p>12.2 Overdruk “Assistentiewoningen”</p> <p>Binnen de rood gearceerde zone mogen assistentiewoningen opgericht worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De globale bouwhoogte: maximum 3 bouwlagen, maximum kroonlijsthoogte: 9,50m. - Bouwen tot op de rooilijn wordt toegelaten. - Enkel vlakke daken toegelaten. - Afstand t.o.v. de zijkavelgrens: minimum 45°. - Afstand t.o.v. de achterkavelgrens: de 45°-regel met een minimum van 8.00m. 	