



gemeente Meise **ruimtelijk uitvoeringsplan administratief centrum deel 1 & 2** **stedenbouwkundige voorschriften**









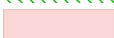




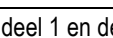
COLOFON

tekst af te drukken op liggende A4, recto verso

provincie	Vlaams-Brabant	
gemeente	Meise, deelgemeente Wolvertem	
project	gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) administratief centrum deel 1 en deel 2	
opdrachtgever	gemeentebestuur van Meise Administratief Centrum, Tramlaan 8, 1861 Wolvertem (Meise) schepen van ruimtelijke ordening Dirk Snauwaert stedenbouwkundig ambtenaar Hedwige Verbelen	
definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 26 januari 2012 gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van 9 juni 2011		
de secretaris	de burgemeester	
het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 1 juli 2011 tot 29 augustus 2011		
de secretaris	de burgemeester	
ontwerper	BOB361 architecten Poincarrélaan 29, 1070 Brussel	bureau voor architectuur & planning, bv bvba Groenstraat 106/0201, 3001 Heverlee (Leuven)
ruimtelijk planner	ir. Marc Martens, architect ruimtelijk planner Groenstraat 106/0201, 3001 Heverlee (Leuven)	

INHOUDSTAFEL

I. voorschriften DEEL 1 5

1. <i>Definities</i>	5
1.1. algemeen	5
1.2. wonen	5
1.3. diverse functies	6
1.4. inrichting	7
2. <i>Algemene voorschriften</i>	10
2.1. algemeen	10
2.2. modaliteiten	11
2.3. tuinen, groene zones en aanplanting	11
2.4. terreinhellingen	12
2.5. scheidingsmuren tussen huizen en tussen appartementsgebouwen	12
2.6. kwaliteit van de woningen	12
2.7. parkeren	14
3. <i>Voorschriften per deelzone</i>	16
3.1.  openbaar domein (OD)	16
3.2.  bouwvrije strook A12 (BSA12)	16
3.3a.  zone voor gesloten bebouwing 1 (GB1)	16
3.3b.  zone voor gesloten bebouwing 2 (GB2)	18
3.4a.  zone met historisch complex (HC)	19
3.4b.  zone met monument (M)	20
3.5.  zone voor bijgebouwen (BGB)	20
3.6a.  zone voor halfopen gegroepeerde bebouwing (HOB1)	22
3.7.  zone voor open bebouwing (OB)	23
3.8a.  zone voor groepswoningbouw 1 (GWB1)	25
3.8b.  zone voor groepswoningbouw 2 (GWB2)	25
3.8c.  zone voor groepswoningbouw met collectieve gemeenschapsvoorzieningen (GWBG)	26

3.9a.		zone voor voortuinen (G1)	28
3.9b.		zone voor tuinen (G2)	29
3.9c.		zone voor laanbeplanting (G3)	29
3.10a.		zone voor openbaar nut 1 (ON1)	31
3.10b.		zone voor openbaar nut 2 (ON2)	31

II. voorschriften DEEL 2

32

1. <i>Definities</i>			32
1.1. algemeen			32
1.2. wonen			32
1.3. diverse functies			33
1.4. inrichting			34
2. <i>Algemene voorschriften</i>			37
2.1. algemeen			37
2.2. modaliteiten			38
2.3. tuinen, groene zones en aanplanting			38
2.4. terreinhellingen			39
2.5. scheidingsmuren tussen huizen en tussen appartementsgebouwen			39
2.6. kwaliteit van de woningen			39
2.7. parkeren			41
3. <i>Voorschriften per deelzone</i>			43
3.1.		openbaar domein (OD)	43
3.3a.		zone voor gesloten bebouwing (GB1)	43
3.6a.		zone voor halfopen gegroepeerde bebouwing (HOB1)	45
3.6b.		zone voor halfopen gegroepeerde bebouwing (HOB2)	46
3.7.		zone voor open bebouwing (OB)	47
3.8d.		zone voor groepswoningbouw, al of niet met collectieve gemeenschapsvoorzieningen (GWB/G)	48
3.8e.		multifunctionele zone (MF)	50
3.9a.		zone voor voortuinen (G1)	51
3.9b.		zone voor tuinen (G2)	51
3.9c.		zone voor laanbeplanting (G3)	52

I. voorschriften DEEL 1

1. Definities

1.1. algemeen

begrip	definitie	toelichting
Plan	De benaming 'plan' in de tekst hierna verwijst naar het grafisch plan dat hoort bij het RUP	
Openbaar domein	Gebied dat onbeperkt in de tijd en voor allen vrij toegankelijk is, tenzij de overheid tot tijdelijke afsluiting beslist.	

1.2. wonen

begrip	definitie	toelichting
Woning	Algemene benaming van een onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een huishouden.	Volgens Van Dale is een huishouden: 'een of meer personen die in vast verband samenwonen (eventueel met (hun) kinderen)'. Deze omschrijving is algemener dan 'gezin' en heeft dus de voorkeur in het licht van de maatschappelijke evolutie ter zake.
Huis	Een grondgebonden gebouw dat de woning van één huishouden omvat onder het eigen dak.	De term 'grondgebonden' en de omschrijving 'onder het eigen dak' geven aan dat de woning niet gestapeld is op een andere constructie.
Appartement	Een geheel van samen horende vertrekken als woning van één huishouden, in een gebouw met meerdere woningen.	Een kamer is dus nooit een volwaardige woning op zich en kan alleen gezien worden in de context van gemeenschappelijke voorzieningen die de ontbrekende functies invullen. Het decreet van 4 februari 1997 'houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers' en latere wijzigingen legt hiervoor de randvoorwaarden vast.
Studio	Woning zonder aparte slaapkamer(s) waarin wel volgende voorzieningen aanwezig zijn: wc, bad of douche en kookgelegenheid.	
Kamer	Woning waarin één of meer van volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookgelegenheid, en waarvan	

	de bewoner voor de ontbrekende voorziening afhankelijk is van gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waar de woning deel van uitmaakt.	
Groepswoningbouw	Het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen, hoofdzakelijk bestemd voor bewoning, die ruimtelijk één samenhangend geheel vormen.	Het kan gaan om groepen van vrijstaande of gekoppelde huizen, rijhuizen of appartementen (of combinaties hiervan) die als geheel worden ontworpen en gerealiseerd – hetzij door een private of door een publieke opdrachtgever.
Appartementsgebouw	Gebouw dat verschillende appartementen omvat.	
Assistentiewoningen	Groep van woningen die samen één functioneel geheel vormen en waar gebruikers, ouder dan 65 jaar, verblijven in individuele wooneenheden.	Het woonzorgdecreet van 13 maart 2009 legt de voorwaarden vast waaraan de zogenaamde assistentiewoningen (vroeger service-flats genoemd) moeten voldoen.
Dagruimte	Eethoek, zithoek en keuken, met uitsluiting van slaapkamers en andere lokalen.	Onder andere lokalen wordt onder andere bedoeld: hobbyruimtes, speelkamers, bureaus...
Private buitenruimte	Buitenruimte rechtstreeks toegankelijk vanuit de woning in de vorm van een tuin, een terras of een plat dak dat ingericht is als terras.	
Vrije verdiepingshoogte	Verticaal gemeten afstand tussen vloer en plafond.	
Netto vloeroppervlakte	Som van de oppervlakte van elke ruimte in de woning met een vrije hoogte van 2,20 m of meer, gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die de woning omhullen. Ruimtes onder hellende daken kunnen eveneens meegerekend worden voor zover ze een vrije hoogte hebben van 1,80 m.	
Professionele nevenactiviteit	Beroepsactiviteit die door een bewoner in zijn woning wordt uitgeoefend, voor zover deze beroepsactiviteit niet meer dan 1/3 van de totale vloeroppervlakte in beslag neemt en ze geen frequente bezoeken van autogebruikers genereert.	Komen bijvoorbeeld in aanmerking: een architect, een advocaat, of een boekhouder die in zijn eigen woning zijn beroepsactiviteit uitoefent.

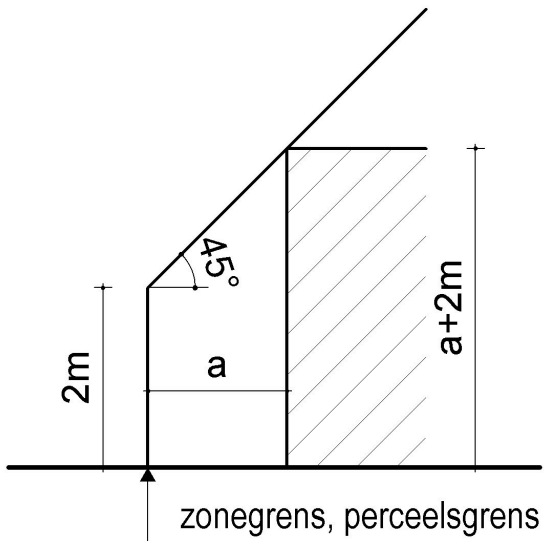
1.3. diverse functies

begrip	definitie	toelichting
Kleinhandel	Een functioneel geheel van ruimtes waar goederen aan de consument-eindverbruiker worden verkocht. Concreet bestaat de handel uit een verkoopsruimte, eventueel gekoppeld aan de voor de exploitatie noodzakelijke private gedeelten met	Voorbeelden zijn: een bakkerij, een beenhouwerij, een krantenwinkel.

	bepaalde oppervlakte zoals kantoren, personeelsruimtes, berguimtes, productieruimte...	
Diensten	Een functioneel geheel van publiek toegankelijke ruimtes voor dienstverlening, eventueel gekoppeld aan vergaderlokalen, kantooreenheden en andere bijhorende voorzieningen.	Voorbeelden zijn: een bankfiliaal, een kapperszaak, een dokterspraktijk, een architectenbureau...
Kantoor	Een functioneel geheel van ruimtes die worden gebruikt voor activiteiten waarbij geen productie van goederen wordt beoogd, met dichte personeelbezetting.	Voorbeelden zijn: administratieve, dienstverlenende en creatieve taken, vrije beroepen...
Horeca	Groepering van privaat gebruikte vertrekken voor kortstondig verblijf en functioneel geheel van ruimtes met semipubliek karakter waar al dan niet ter plaatse vervaardigde dranken of maaltijden worden verkocht en genuttigd, eventueel gekoppeld aan private gedeelten met beperkte oppervlakte.	Voorbeelden zijn: hotels, cafés, tavernes, restaurants, snackbars, hotels...
Gemeenschapsvoorziening	Infrastructuur van dienstverlening die wordt opgericht en/of uitgbaat door de overheid of door private initiatiefnemers volgens modaliteiten vastgesteld door de overheid.	Voorbeelden zijn: politiekantoor, postkantoor, brandweerkazerne, school, kinderdagverblijf, rusthuis, assistentiewoningen...
Recreatie en cultuur	Functioneel geheel van ruimtes bestemd voor vrijetijdsbesteding en socioculturele voorzieningen (uitgezonderd horeca), eventueel gekoppeld aan private delen met beperkte oppervlakte zoals kantoren, sanitaire cellen, keuken, berguimtes...	Het kan gaan om sport- en fitnesscentra, speelvoorzieningen, tentoonstellingsruimte, kunstgalerij...

1.4. inrichting

begrip	definitie	toelichting
Inplanting	Wijze waarop het gebouw op het terrein is opgesteld ten opzichte van het openbaar domein, van andere gebouwen of van perceelsgrenzen.	
Bouwlaag	Gedeelte van een gebouw tussen twee vloeren, of tussen een vloer en een dak. Met uitzondering van trapborden worden alle vloeren in aanmerking genomen, ook als ze maar een gedeelte van de bouwlaag overspannen. Het gedeelte van een gebouw tussen twee vloeren dat volledig onder het maaiveld is gelegen wordt niet als bouwlaag aanzien.	Deze definitie houdt in dat een hoge ruimte waarin een gedeeltelijke tussenvloer wordt ingebracht twee bouwlagen telt. Wordt niet als tussenvloer gerekend, een zogenaamd trapbord of overloop tussen twee traparmen (Van Dale). Kelders zijn, wegens onvoldoende uitzicht en daglichttoetreding, alleen geschikt als berguimte, garage, technische ruimte...
Maaiveld	Peil van het aanliggende openbaar domein, of bij ontbreken	In een dichtbebouwde kern is het openbaar domein de relevante

	ervan, de aangrenzende onbebouwde ruimte met het minst private karakter.	referentie voor de bepaling van bouwhoogtes. Daarom refereert deze definitie van maaiveld aan het aanliggende openbaar domein. In geval van een hellend terrein wordt het gemiddelde peil in aanmerking genomen.
Gelijkvloerse bouwlaag	Bouwlaag van een gebouw waarvan de afgewerkte vloer het dichtst bij het maaiveld aan de straatzijde ligt.	
Plat dak	Dak waarvan de helling minder dan 10° bedraagt.	
Kroonlijsthoogte	Hoogte van het snijpunt van het verticale gevelvlak en het schuine dakvlak, gemeten van op het voorliggende maaiveld. Hoogte van de hoogste dakrand in geval van plat dak.	Deze definitie neemt als referentie de vlakken van gevel en dak, de twee relevante elementen die de omvang van een gebouw bepalen. Ze sluit mogelijke interpretaties uit ten gevolge van de vorm van goten, kroonlijsten of dakoversteken.
Bouwhoogte	Hoogte van het hoogste afgewerkte punt van een bouwvolume.	Het kan hier gaan om een daknok, of de bovenste dakrand van een plat dak of dakkapel. Schouwen of ventilatiepijpen worden niet in aanmerking genomen.
45°-regel	Regel die de toegelaten hoogte van een gebouw aangeeft in functie van de afstand van dit gebouw tot een grens (zonegrens, perceelsgrens...). Ieder gebouwdeel dat onder deze regel valt, wordt begrensd door een denkbeeldig vlak dat van op een hoogte van 2 meter aan de grens onder 45° boven het gebouw wordt uitgezet.	De hoogte van 2 meter is hier gekozen omdat het een gebruikelijke hoogte is voor tuinmuren of hagen in en dichtbebouwde gemeentekern. Gebouwen die aan de 45°-regel beantwoorden werpen dus gemiddeld niet meer schaduw op de buureigendom dan de tuinmuur of haag. 

Rooilijn	Grens tussen het openbaar domein en het private perceel.	
Voorbouwlijn	Lijn waar de voorgevel of het voorste deel van de voorgevel mee samenvalt.	Dit houdt in dat er geen enkele bebouwing voorkomt tussen het voorliggende openbaar domein en de voorbouwlijn, zelfs geen kleine uitsprong of erker.
Bouwdiepte	Horizontale afstand tussen de voorbouwlijn en het achterste achtergevelvlak, loodrecht op de voorbouwlijn gemeten.	
Extensief groen	Groene zone bestaande uit specifieke soorten en hun beheer.	Het gaat om: <ul style="list-style-type: none"> - kruidachtige streekeigen vegetatie: jaarlijks 2x maaien met een schotelmaaier, eind juni en eind september met afvoer van maaisel binnen de 5 dagen - kruidachtige streekeigen zoomvegetatie: elke 2 jaar maaien met een schotelmaaier, gefaseerd in twee zones (elk jaar één zone), in september met afvoer van maaisel binnen de 5 dagen - streekeigen mantelvegetatie: inheemse struiken
Intensief groen	Groene zone bestaande uit waterdoorlatende verhardingen en specifieke soorten en hun beheer.	Het gaat om: <ul style="list-style-type: none"> - gras: 14 maaibeurten per jaar - hoogazon: zone voor lentebloei, na 15 mei te maaien zoals gazon - paden in grastegels, grind of dolomiet - waterdoorlatende verharding voor sport (bv. rond een basketring)
Scheidingsmuur	Muur die twee eigendommen scheidt.	Het kan hier zowel gaan om een muur tussen twee gebouwen, of twee tuinen of een gebouw en een tuin.
Gemene muur	Een gemene muur is een muur die op de grens staat tussen twee eigendommen en aan beide eigenaars toebehoort in mede-eigendom.	Dat betekent dat beide eigenaars samen eigenaar zijn van de ganse muur.
Overdruk	Symbolische aanduiding op het plan die bijkomende voorschriften of modaliteiten bepaalt voor de desbetreffende bestemmingszone.	

2. Algemene voorschriften

2.1. algemeen

onderwerp	verordenend	toelichting
Bestaande gebouwen	Indien een bestaand gebouw niet voldoet aan de voorschriften van het RUP, dan zijn verbouwingen slechts toegelaten voor zover er geen nieuwe elementen ontstaan die in strijd zijn met het RUP. Bij volledige wederopbouw moet de nieuwbouw voldoen aan alle voorschriften van het RUP.	Met de voorgestelde aanwijzingen op het plan en in de voorschriften beoogt het RUP een geleidelijke aanpassing van het bestaande historische weefsel.
Uitbouwen	Alle dakuitbouwen, erkers en balkons vallen volledig binnen de maximale zones en volumes aangegeven op het plan en in de voorschriften.	Dit voorschrift sluit geen dakkapellen uit. Indien het gebouwvolume kleiner is dan het maximaal toegestane, , dan zijn dakkapellen mogelijk voor zover ze niet boven dit maximale bouwvolume uitsteken. Dit voorschrift sluit evenmin uit dat er uitsprongen of erkers voorkomen in de voorgevel. Indien de voorgevel op enige afstand achter de voorbouwlijn wordt opgetrokken, dan kunnen er uiteraard uitsprongen of erkers gerealiseerd worden voor zover deze achter de voorbouwlijn blijven.
Publiciteit	Visuele reclames en uithangborden mogen uitsluitend geplaatst worden op gebouwen met een openbare, commerciële of dienstverlenende functie en voor zover de aanduidingen op het uithangbord daarmee in verband staan. De panelen en elementen kunnen uitsluitend vlak tegen de gevels worden aangebracht. Ze zijn bescheiden en hebben een maximale oppervlakte van 4m ² .	Publiciteit is uiteraard toegestaan in een centrum waar commerciële en dienstverlenende functies op hun plaats zijn. Anderzijds is het niet wenselijk dat het straatbeeld door opdringende reclame wordt gedomineerd.
Gevelmaterialen	In alle zichtbaar blijvende voor-, zij- en achtergevels worden materialen aangewend die als gevelafwerking zijn bedoeld.	Alle gevels worden met een samenhangende set van gevelmaterialen afgewerkt. Dit geldt ook voor zogenaamde wachtgevels (gevels waar naburige constructies kunnen tegenaan gebouwd worden) die moeten afgewerkt worden met gevelmaterialen zoals gevelsteen, sierbeplating, gevelpannen of leien.
	Bestaande zichtbare gevels die niet afgewerkt zijn kunnen te allen tijde afgewerkt worden met materialen die als	In een historisch gegroeide bebouwde kern komen er veelvuldig onafgewerkte gevels voor. De mogelijkheid om deze gevels

	gevelafwerking bedoeld zijn, ongeacht de zone waarin ze zich bevinden.	vooral nog af te werken draagt bij tot de ruimtelijke kwaliteit van de kern.
--	--	--

2.2. modaliteiten

onderwerp	verordenend	toelichting
Verklarende nota	Wanneer een verklarende nota vereist is volgens het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 en latere aanpassingen, dan zal uit deze verklarende nota blijken: -hoe voldaan is aan voorschriften die eisen omvatten over oppervlaktes -welke professionele nevenactiviteit in de woning wordt uitgeoefend, met verwijzing naar de vermelding van de bestemming per ruimte op de plannen	Deze modaliteit stelt de vergunningaanvrager in staat om zelf na te gaan of de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het RUP. Deze modaliteit maakt het de vergunningverlener mogelijk om efficiënter de voorgelegde aanvraag te beoordelen.
Inplantingsplan	Uit het inplantingsplan zal blijken hoe het project zich inpast in de omgeving en welke materialen en plantensoorten er worden gebruikt.	Ondanks verdichting dient dit gebied van Wolvertem nog steeds een groen karakter te behouden. Een kwaliteitsvolle inrichting van alle groene zones is dan ook belangrijk.

2.3. tuinen, groene zones en aanplanting

onderwerp	verordenend	toelichting
Bepanting	De bepanting van het hele openbaar domein en alle hagen op perceelsscheidingen zijn streekeigen, echter zonder afbreuk te doen aan de mogelijke cultuurhistorische waarde. Alle andere bepanting is overwegend streekeigen. De streekeigen bepanting wordt gekozen uit de lijst opgenomen in deel I.	In oudere tuinen komen soms soorten voor die niet streekeigen zijn maar wel een cultuurhistorische waarde hebben. De formulering 'overwegend' geeft aan dat particulieren sporadisch niet streekeigen gewassen kunnen planten die een bijzondere affectieve waarde hebben.
Uitsluiting	Het aanplanten van berk is verboden.	Het verbod is ingesteld met het oog op de verspreiding van pollen die allergie teweeg brengen.
Tuinen	Alle tuinen worden volledig aangeplant of ingezaaid. Uitzondering hierop vormen de noodzakelijke verhardingen voor de toegangen tot, en het onderhoud van de gebouwen, alsook de eventuele terrasverhardingen. Behoudens andere voorschriften in de deelzone, worden de perceelsscheidingen tussen de private tuinen en het openbaar domein of een zone voor openbaar nut verplichtend met levende hagen of met paal	

	en draad van 1,80m hoog en klimopbeplanting afgezoomd.	
Groendaken	Op alle platte daken groter dan 20 m ² is extensieve dakbegroening verplicht behalve bij platte daken die als dakterras worden gebruikt, of ontoegankelijke platte daken boven de daknok.	De ecologische meerwaarde van groendaken is gekend: beperken van de warmtestraling, isolatie, buffering van hemelwater, bescherming van de dakdichting...

2.4. terreinhellingen

onderwerp	verordenend	toelichting
Hellend terreinverloop	Bij hellend terreinverloop zullen de tuinen en voortuinen op hun uiterste grenzen aansluiten op het maaiveld van het openbaar domein. Niveauverschillen tussen aanpalende tuinen worden opgevangen met een talud onder maximaal 45°. De voet van het talud vangt aan op het laagste tuinpeil ter hoogte van de perceelsgrens.	
Hellend openbaar domein	Gevels palend aan een hellend openbaar domein volgen met de aanzet van hun gevel het hellende verloop van het openbaar domein.	

2.5. scheidingsmuren tussen huizen en tussen appartementsgebouwen

onderwerp	verordenend	toelichting
Constructie	Nieuwe scheidingsmuren worden uitgevoerd als ankerloze geïsoleerde spouwmuur, waarvan ieder deel minimum 14 cm breed is.	Zo'n muur kan bijvoorbeeld bestaan uit twee muren van ca. 15 cm breed, gescheiden door een spouw die integraal gevuld is met isolatie van 4 cm dik. Dit voorschrift is in het RUP opgenomen omdat recente rechtspraak heeft geoordeeld dat de oude regels over gemene muren niet meer beantwoorden aan de huidige bouwfysische eisen.
Perceelsscheiding	De as van de spouwisolatie valt samen met de perceelsscheiding.	Aanpalende eigenaars betalen elk de helft van de isolatie en de volledige kost van het muurgedeelte op hun eigen eigendom. Dit houdt niet in dat één van de eigenaars eenzijdig optreedt: goed nabuurschap houdt in dat aanpalende eigenaars voorafgaand overleg plegen over de correcte toepassing van dit voorschrift.

2.6. kwaliteit van de woningen

onderwerp	verordenend	toelichting
Uitsluiting	Deze voorschriften zijn niet van toepassing op sociale	Sociale woningen dienen te voldoen aan specifieke vereisten van de

	woningen en groepswoningbouw met collectieve gemeenschapsvoorzieningen.	Vlaamse Maatschappij Voor Sociaal Wonen. Groepswoningbouw met collectieve gemeenschapsvoorzieningen kunnen zijn: rusthuiskamers of assistentiewoningen die in het woonzorgdecreet zijn omschreven.
Toepassingsgebied	De voorschriften over de kwaliteit van de woningen zijn enkel van toepassing op woningen, ontstaan door nieuwbouw en vernieuwbouw, of door functiewijziging en het opdelen van bestaande woningen.	
Netto vloeroppervlakte	Een studio heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 30 m ² . Een huis met tuin heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 110 m ² .	
Oppervlakte van slaapkamers	Elke woning heeft minstens een slaapkamer met een netto vloeroppervlakte van 15 m ² . Eventuele bijkomende slaapkamers zijn minstens 9 m ² groot. Dit voorschrift geldt niet voor studio's en kamers.	
Oppervlakte van dagruimte	Een woning met één slaapkamer heeft een dagruimte met een netto vloeroppervlakte van minstens 24 m ² . Deze oppervlakte wordt verhoogd met 5 m ² per bijkomende kamer. Dit voorschrift geldt niet voor studio's en kamers.	
Verdiepingshoogte	De vrije verdiepingshoogte van de dagruimte van een woning bedraagt minstens 2,50 m. Dit geldt ook voor studio's en kamers. De vrije verdiepingshoogte van de slaapruidtes bedraagt minstens 2,40 m. Aansluitende ruimtes onder hellende daken komen eveneens in aanmerking voor zover ze een vrije hoogte hebben van 1m80.	
Private buitenruimte	De kleinste afmeting van een private buitenruimte bedraagt 1,80 m.	
	Kamers en studio's met een netto vloeroppervlakte kleiner dan 60 m ² dienen niet over een individuele private buitenruimte te beschikken.	
	Elk appartement met een netto vloeroppervlakte kleiner dan 90 m ² dient over een private buitenruimte van minstens 4 m ² te beschikken.	
	Elk appartement met een netto vloeroppervlakte groter dan 90	

	m ² dient over een private buitenruimte van minstens 8 m ² te beschikken.	
	Elk appartement met een netto vloeroppervlakte groter dan 110 m ² dient over een private buitenruimte van minstens 16 m ² te beschikken.	
	Elk huis heeft een private buitenruimte van minstens 50 m ² .	
Vensters	De vensters die het uitzicht en de daglichttoetreding verzekeren van studio's, kamers en dagruimtes zijn steeds verticaal opgestelde en hun venstertablet is maximum 1,20 m hoog boven het afgewerkte vloerpeil.	

2.7. parkeren

onderwerp	verordenend	toelichting
Parkeerplaatsen	Een standplaats of carport meet minstens 4,50 x 2,25 m. Een garage of een garagebox meet minstens 5 x 2,75 m tussen de wanden. De minimale vrije hoogte van alle parkeerplaatsen bedraagt 2 m.	Een parkeerplaats kan onder verschillende vormen voorkomen: een standplaats in een open of overdekte parkeerplaats, een afgesloten garage, een garagebox, of een carport.
	De parkeerplaats wordt aangelegd op het bouwperceel zelf of op een afstand van maximum 400 m van het bouwperceel.	De parkeerplaats moet op loopafstand van de bestemming liggen. Indien de opgelegde parkeerplaats niet op het bouwperceel zelf kan aangelegd worden, dan dient er een gegarandeerde parkeerplaats op loopafstand voorhanden te zijn. Deze parkeerplaats is exclusief gereserveerd voor het bouwproject.
	Per huis, appartement of studio is 1,5 parkeerplaats vereist, afgerond naar de hogere eenheid. Deze regel geldt ook voor kamers groter dan 25 m ² . Huizen in gesloten bebouwing met een gevelbreedte kleiner dan 8m, die niet over de mogelijkheid beschikken om langs de tuinzijde een garage of standplaats te realiseren, moeten niet aan deze eis voldoen.	Een appartementsgebouw met 5 appartementen dient dus noodgedwongen te voorzien in 8 parkeerplaatsen (5x1,5=7,5 af te ronden naar 8). De uitzondering voor huizen in gesloten bebouwing moet voorkomen dat er een opeenvolging van bel-etage woningen ontstaat met gesloten garagefronten op de begane grond, waardoor er weinig interactie is tussen woningen en openbaar domein.
	Bij nieuwbouw van kleinhandel, diensten, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen is 1 parkeerplaats per 50 m ² netto vloeroppervlakte verplicht. Per 3 kamers of per 3 assistentiewoningen is 1 parkeerplaats	

	vereist.	
Fietsstalling	Een fietsstalling meet minstens 1,75 x 0,70 m met een toegangsweg van minstens 0,80 m breedte.	
	Ieder woning beschikt over minstens één fietsenstalling per slaapkamer.	

3. Voorschriften per deelzone

3.1. openbaar domein (OD)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor wonen

onderwerp	verordenend	toelichting
Bestemming	Zone bestemd voor openbare wegenis en voetwegen.	Voetwegen 74 en 76 zijn in het plan verenigd met de openbare wegenis.
Overdruk	Zones met overdruk zijn bestemd voor voetgangers- en fietsverkeer, met uitsluiting van autoverkeer. De verharding is maximaal 2 m breed.	Hier moeten kwaliteitsvolle trage verbindingen ingericht worden met een minimale verharding, veel groen, en gepaste middelen om auto's te weren (paaltjes, verkeersborden...).

3.2. bouwvrije strook A12 (BSA12)

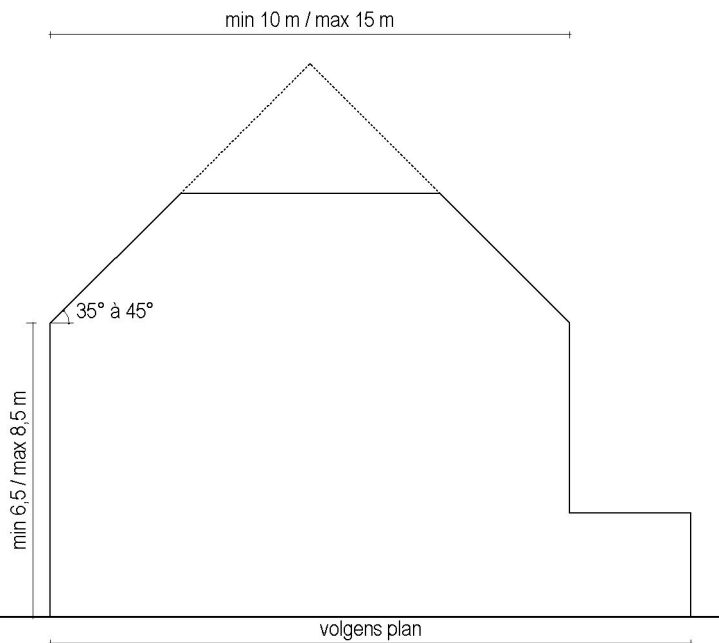
categorie van gebiedsaanduiding: zone voor lijninfrastructuur

onderwerp	verordenend	toelichting
Bestemming	Zone bestemd als bouwvrije strook.	Het functioneren van de A12 als hoofdweg moet verzekerd blijven.

3.3a. zone voor gesloten bebouwing 1 (GB1)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor wonen

onderwerp	verordenend	toelichting
Hoofdbestemming	Woningen met eventuele professionele nevenactiviteit.	Volgens de definitie onder 0.2. is 'woning' een algemene benaming die zowel op een huis, een appartement, een studio of een kamer kan betrekking hebben.
Andere bestemmingen	Kleinhandel, diensten, kantoren, horeca, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie en cultuurzijn toegelaten tot maximum 50% van het bouwvolume.	De voorzieningen worden geconcentreerd in het centrum van de gemeente. Een overwegende aanwezigheid van wonen is echter noodzakelijk om de levendigheid van het centrum te garanderen.
Bebouwing		
- Inplanting	- De gebouwen worden opgetrokken binnen de zones aangegeven op het plan. - De voorbouwlijn valt samen met de voorste zonegrens.	
- Bouwdiepte	- Begane grond: maximale bouwdiepte volgens aanwijzingen op het plan. - Verdiepingen: minimum 10 m en maximum 15 m.	
- Dakvorm	- Hoofdvolume: vanaf de kroonlijst aan voor- en achterzijde	

	<p>worden dakvlakken aangezet met een helling tussen 35° en 45°. Wanneer de hellende vlakken de bovenkant van de bovenste bouwlaag bereiken kunnen ze overgaan in een plat dak.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gedeelte van de begane grond voorbij de achtergevel van het hoofdvolume: plat dak. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Hoogte 	<ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte van het hoofdvolume: minimum 6,5 m en maximum 8,5 m. De kroonlijsthoogte is dezelfde aan de voor- en de achtergevel. - Maximum 4 bouwlagen. - Maximum bouwhoogte: kroonlijsthoogte + 6 m. - De ruimte onder het hellende dak gelegen boven de vierde bouwlaag kan in geen geval ingericht worden als volwaardige woning. - De kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse bouwlaag voorbij de achtergevel van het hoofdvolume: maximum 4 m. 	<p>Wisselende kroonlijsthoogtes sluiten aan bij het traditionele straatbeeld van een centrumstraat die historisch beetje bij beetje is gegroeid.</p> <p>Een maximum bouwhoogte moet voorkomen dat er onaanvaardbare hoge nokhoogtes ontstaan.</p> <p>De ruimte onder het hellende dak gelegen boven de vierde bouwlaag kan dus enkel dienst doen als technische ruimte (ventilatie, lift, centrale verwarming, zonneboiler, etc.) of als ruimte horend bij een woning van de ondergelegen bouwlaag.</p> 
<ul style="list-style-type: none"> - Voorgevelbreedte 	<ul style="list-style-type: none"> - De minimale voorgevelbreedte is 6 m, behalve wanneer een bestaand perceel in gesloten bebouwing smaller is. 	

	- Bij verkavelen bedraagt de minimale voorgevelbreedte 6 m voor gesloten bebouwing en 10 m voor halfopen bebouwing.	
--	---	--

3.3b. zone voor gesloten bebouwing 2 (GB2)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor wonen

onderwerp	verordenend	toelichting
Hoofdbestemming	Woningen met eventuele professionele nevenactiviteit.	Volgens de definitie onder 0.2. is 'woning' een algemene benaming die zowel op een huis, een appartement, een studio of een kamer kan betrekking hebben.
Andere bestemmingen	Kleinhandel, diensten, kantoren, horeca, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie en cultuur zijn toegelaten tot maximum 50% van het bouwvolume.	De voorzieningen worden geconcentreerd in het centrum van de gemeente. Een overwegende aanwezigheid van wonen is echter noodzakelijk om de levendigheid van het centrum te garanderen.
Bebouwing		
- Inplanting	- De gebouwen worden opgetrokken binnen de zones aangegeven op het plan. - De voorbouwlijn valt samen met de voorste zonegrens.	
- Bouwdiepte	- Begane grond: maximale bouwdiepte volgens aanwijzingen op het plan. - Verdiepingen: minimum 10 m en maximum 15 m.	
- Dakvorm	- Hoofdvolume: vanaf de kroonlijst aan voor- en achterzijde worden dakvlakken aangezet met een helling tussen 35° en 45°. Wanneer de hellende vlakken de bovenkant van de bovenste bouwlaag bereiken kunnen ze overgaan in een plat dak. - Gedeelte van de begane grond voorbij de achtergevel van het hoofdvolume: plat dak.	
- Hoogte	- Kroonlijsthoogte: maximum 7,5 m. De kroonlijsthoogte is dezelfde aan de voor- en de achtergevel. - Maximum 3 bouwlagen. - Maximum bouwhoogte: kroonlijsthoogte + 5 m. - De ruimte onder het hellende dak gelegen boven de derde bouwlaag kan in geen geval ingericht worden als volwaardige woning.	Wisselende kroonlijsthoogtes sluiten aan bij het traditionele straatbeeld van een centrumstraat die historisch beetje bij beetje is gegroeid. Een maximum bouwhoogte moet voorkomen dat er onaanvaardbare hoge nokhoogtes ontstaan. De ruimte onder het hellende dak gelegen boven de derde bouwlaag kan dus enkel dienst doen als technische ruimte (ventilatie, lift, centrale verwarming, zonneboiler, etc.) of als ruimte horend bij een woning van de ondergelegen bouwlaag.

- Voorgevelbreedte	<ul style="list-style-type: none"> - De minimale voorgevelbreedte is 6 m, behalve wanneer een bestaand perceel in gesloten bebouwing smaller is. - Bij verkavelen bedraagt de minimale voorgevelbreedte 6 m voor gesloten bebouwing en 10 m voor halfopen bebouwing. 	
--------------------	--	--

3.4a. zone met historisch complex (HC)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor wonen

onderwerp	verordenend	toelichting
Hoofdbestemming	De hoofdbestemming is wonen.	Volgens de definitie onder 0.2. is 'woning' een algemene benaming die zowel op een huis, een appartement, een studio of een kamer kan betrekking hebben.
Andere bestemmingen	Kleinhandel, diensten, kantoren, horeca, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie en cultuur zijn toegelaten tot maximum 50% van het bouwvolume.	De voorzieningen worden geconcentreerd in het centrum van de gemeente. Een overwegende aanwezigheid van wonen is echter noodzakelijk om de levendigheid van het centrum te garanderen.
Bebouwing	Uitbreidingen zijn niet toegestaan. Bestaande zolders en bovenverdiepingen mogen tot woonruimte worden omgebouwd, waarbij openingen in daken en gevels mogen aangebracht worden voor de verlichting van de lokalen.	Het historisch complex ontleent zijn specifiek industrieel karakter grotendeels aan zijn bestaand bouwvolume.
Historische waarde	De te behouden gevels zijn op het plan aangegeven.	Het betreft hier de voorgevel aan de Stationsstraat.
	Alle ingrepen en restauratiewerken aan de gevels waarvan het behoud uitdrukkelijk op het plan is voorzien gebeuren in overeenstemming met het architecturale karakter van het bestaande historisch complex. Gevels palend aan een zone van openbaar nut worden als voorgevel afgewerkt, ongeacht hun voormalige historische kenmerken.	Ingrepen dienen gedocumenteerd te worden aan de hand van ter plaatse gevonden oorspronkelijke elementen of archiefdocumenten. Ten aanzien van de zone voor Openbaar Nut, die een publieke ruimte is, primeert de afbakening van openbaar domein op de historische waarde van het complex.
	Alle overige ingrepen in het complex gebeuren in overeenstemming met het architecturale karakter van het bestaande historisch complex.	
Modaliteiten	Wanneer een verklarende nota vereist is volgens het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 en latere aanpassingen, dan zal uit deze verklarende nota blijken hoe ingrepen afgestemd zijn op het architecturale karakter van het bestaande historisch complex.	Ingrepen kunnen gedocumenteerd worden aan de hand van ter plaatse gevonden oorspronkelijke elementen of met archiefdocumenten.

3.4b. zone met monument (M)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor wonen

onderwerp	verordenend	toelichting
Bestemming	Voor zover ze verenigbaar zijn met de bescherming zijn volgende bestemmingen toegestaan: woning met eventuele professionele nevenactiviteit, kleinhandel, diensten, kantoren, horeca en gemeenschapsvoorzieningen.	Het oude tramstation is beschermd als monument. Om de kansen tot behoud maximaal te vrijwaren zijn alle stedenbouwkundige bestemmingen toegelaten die passen in het centrum van de gemeente, en voor zover ze de instandhouding van het monument ondersteunen.

3.5. zone voor bijgebouwen (BGB)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor wonen

onderwerp	verordenend	toelichting
Bestemming	In deze zone kunnen bijgebouwen opgericht worden die dienst doen als garage of die de tuinfunctie ondersteunen.	Het gaat om bouwwerken in tuinzones. Komen in aanmerking: allerlei berguimtes voor vervoersmiddelen (autostaanplaats, autoliften, fietsenstalling), alsook constructies aansluitend bij de tuinbeleving (tuinberging, prieeltjes, pergola's, gazebo's).
Bebouwing		
- Inplanting	<ul style="list-style-type: none">- De gebouwen worden opgetrokken binnen de zones aangegeven op het plan.- Op een perceel smaller dan 20 m mag één bijgebouw opgericht worden met een maximale oppervlakte van 40 m². Op bredere percelen mogen maximum twee bijgebouwen opgericht worden met een maximale oppervlakte van 40 m² elk.	De beperkte oppervlakte van de bijgebouwen, en de afstand tot het openbaar domein of de achterste perceelsgrens, versterken het tuinkarakter van de zone.
- Hoogte	De bijgebouwen worden afgewerkt met een plat dak met een maximale kroonlijsthoogte van 2,50 m. Indien het bijgebouw dienst doet als autolift, dan is een hogere bouwhoogte toegestaan, echter alleen in functie van de technisch noodwendigheden van de lift.	De beperking in hoogte bevordert de integratie in de tuinen. Het verdient aanbeveling om de aanvraag aan te vullen met technische tekeningen die de bouwhoogte verantwoorden..
Perceelscheiding	De scheiding van het openbaar domein en de zone voor tuinen G2 die een zone BGB omvat, wordt over de hele breedte afgesloten met levende hagen of met paal en draad met klimopbegroeiing van 1m80 hoog. Per perceel mag deze afsluiting over maximum 3m onderbroken worden.	De groene perceelsafsluiting versterkt het tuinkarakter van de zone.

3.6a. zone voor halfopen gegroepede bebouwing (HOB1)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor wonen

onderwerp	verordenend	toelichting
Bestemming	Woningen met eventuele professionele nevenactiviteit.	Volgens de definitie onder 0.2. is 'woning' een algemene benaming die zowel op een huis, een appartement, een studio of een kamer kan betrekking hebben.
Bebouwing		
- Inplanting	<ul style="list-style-type: none"> - De gebouwen worden opgetrokken binnen de zones aangegeven op het plan. - Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bij kopgebouwen: 3m. - Minimale afstand tot de achterste perceelsgrens: 8 m. 	Het gewenste straatbeeld voor deze zone is dat van een vrij open ensemble van aaneengesloten bebouwingen, dat nog dicht aanleunt bij de historische kern.
- Bouwdiepte	<ul style="list-style-type: none"> - Begane grond: maximale bouwdiepte volgens aanwijzingen op het plan. - Verdiepingen: minimum 10m en maximum 15 m. - Wanneer de maximale bouwdiepte op de begane grond kleiner is dan 15 m, dan geldt de maximale bouwdiepte voor de begane grond ook voor de verdiepingen. 	
- Dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> - Hoofdvolume: vanaf de kroonlijst aan voor- en achterzijde worden dakvlakken aangezet met een helling tussen 35° en 45°. Wanneer de hellende vlakken de bovenkant van de bovenste bouwlaag bereiken kunnen ze overgaan in een plat dak. - Gedeelte van de begane grond voorbij de achtergevel van het hoofdvolume: plat dak. 	De hellende daken sluiten goed aan bij de bouwtypologie van de oude dorpskern.
- Hoogte	<ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte van het hoofdvolume: maximum 7,5 m. De kroonlijsthoogte is dezelfde aan voor- en achtergevel. - Maximum 3 bouwlagen. - Maximum bouwhoogte: kroonlijsthoogte + 5 m. - De ruimte onder het hellende dak gelegen boven de derde bouwlaag kan in geen geval ingericht worden als volwaardige woning. - De kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse bouwlaag voorbij de 	<p>Een maximum bouwhoogte moet voorkomen dat er onaanvaardbare hoge nokhoogtes ontstaan.</p> <p>De ruimte onder het hellende dak gelegen boven de derde bouwlaag kan dus enkel dienst doen als technische ruimte (ventilatie, lift, centrale verwarming, zonneboiler, etc.) of als ruimte horend bij een woning van de ondergelegen bouwlaag.</p>

	achtergevel van het hoofdvolume: maximum 4 m.	
- Voorgevel- en kavelbreedte	<ul style="list-style-type: none"> - Bij verkavelen bedraagt de minimale kavelbreedte 6 m in gesloten bebouwing en 10 m in halfopen bebouwing. - De maximale voorgevelbreedte bedraagt 30m, ook na verkavelen. 	Dit voorschrift garandeert dat het gewenste beeld vrijwaard blijft ook al worden percelen samengevoegd: lange aaneengesloten fronten zijn niet gewenst omdat het 'halfopen' karakter hierdoor verloren gaat.

3.7. zone voor open bebouwing (OB)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor wonen

onderwerp	verordenend	toelichting
Bestemming	Woningen met eventuele professionele nevenactiviteit.	Volgens de definitie onder 0.2. is 'woning' een algemene benaming die zowel op een huis, een appartement, een studio of een kamer kan betrekking hebben.
Bebouwing		
- Inplanting	<ul style="list-style-type: none"> - De gebouwen worden opgetrokken binnen de zones aangegeven op het plan. - Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: 3 m - Minimale afstand tot achterste perceelsgrens: 8 m 	Het gewenste straatbeeld voor deze zone is dat van een vrij openbebouwing die de overgang vormt naar de open ruimte..
- Bouwdiepte	<ul style="list-style-type: none"> - Begane grond: maximale bouwdiepte volgens aanwijzingen op het plan. 	

	<ul style="list-style-type: none"> - Verdiepingen: minimum 10m en maximum 15 m. - Wanneer de maximale bouwdiepte op de begane grond kleiner is dan 15 m, dan geldt de maximale bouwdiepte voor de begane grond ook voor de verdiepingen. 	
- Dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> - Hoofdvolume: vanaf de kroonlijst aan voor- en achterzijde worden dakvlakken aangezet met een helling tussen 35° en 45°. Wanneer de hellende vlakken de bovenkant van de bovenste bouwlaag bereiken kunnen ze overgaan in een plat dak. - Platte daken zijn eveneens toegelaten. 	
- Hoogte	<ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte van het hoofdvolume bij hellend dak: maximum 7,5 m. - Maximum bouwhoogte: kroonlijsthoogte + 5 m. - Kroonlijsthoogte van het hoofdvolume bij plat dak: maximum 10,50 m. - Maximum 3 bouwlagen. - De ruimte onder het hellende dak gelegen boven de derde bouwlaag kan in geen geval ingericht worden als volwaardige woning. - De kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse bouwlaag voorbij de achtergevel van het hoofdvolume: maximum 4m. 	De ruimte onder het hellende dak gelegen boven de derde bouwlaag kan dus enkel dienst doen als technische ruimte (ventilatie, lift, centrale verwarming, zonneboiler, etc.) of als ruimte horend bij een woning van de ondergelegen bouwlaag.
- Voorgevel- en kavelbreedte	<ul style="list-style-type: none"> - Bij verkavelen bedraagt de minimale kavelbreedte 15 m. - De maximale voorgevelbreedte bedraagt 17 m, ook na verkavelen. 	

3.8a. zone voor groepswoningbouw 1 (GWB1)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor wonen

onderwerp	verordenend	toelichting
Hoofdbestemming	Woningen met eventuele professionele nevenactiviteit.	Volgens de definitie onder 0.2. is 'woning' een algemene benaming die zowel op een huis, een appartement, een studio of een kamer kan betrekking hebben.
Andere bestemmingen	Kleinhandel, diensten, kantoren, horeca, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie en cultuur zijn toegelaten tot maximum 50% van het bouwvolume.	De voorzieningen worden geconcentreerd in het centrum van de gemeente. Een overwegende aanwezigheid van wonen is echter noodzakelijk om de levendigheid van het centrum te garanderen.
Bebouwing		
- Inplanting	<ul style="list-style-type: none"> - Voorbouwlijn: 13,40 m ten opzichte van de as van de Hoogstraat; 16 m ten opzichte van de as van de Wilgenlaan. - Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: 8 m. - Bovendien is de 45° regel van toepassing ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. 	Plaatselijke beperking van de bouwhoogte garandeert lichttoetreding en bezonning van het aanpalende perceel.
- Dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> - Daken met een helling tussen 35° en 45°. Wanneer de hellende vlakken de bovenkant van de bovenste bouwlaag bereiken kunnen ze overgaan in een plat dak. 	
- Hoogte	<ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte: maximum 8,50 m. - Maximum 4 bouwlagen. - Maximum bouwhoogte: kroonlijsthoogte + 6 m. - De ruimte onder het hellende dak gelegen boven de vierde bouwlaag kan in geen geval ingericht worden als volwaardige woning. 	De ruimte onder het hellende dak gelegen boven de vierde bouwlaag kan dus enkel dienst doen als technische ruimte (ventilatie, lift, centrale verwarming, zonneboiler, etc.) of als ruimte horend bij een woning van de ondergelegen bouwlaag.
- Voorgevelbreedte	<ul style="list-style-type: none"> - De minimale voorgevelbreedte bedraagt 6 m, behalve wanneer een bestaand perceel in gesloten bebouwing smaller is. - Bij verkavelen bedraagt de minimale voorgevelbreedte 6 m voor gesloten bebouwing en 10 m voor halfopen bebouwing. 	

3.8b. zone voor groepswoningbouw 2 (GWB2)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor wonen

onderwerp	verordenend	toelichting
Hoofdbestemming	Woningen met eventuele professionele nevenactiviteit.	Volgens de definitie onder 0.2. is 'woning' een algemene benaming die zowel op een huis, een appartement, een studio of een kamer kan betrekking hebben.
Andere bestemmingen	Kleinhandel, diensten, kantoren, horeca, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie en cultuur zijn toegelaten tot maximum 50% van het bouwvolume.	De voorzieningen worden geconcentreerd in het centrum van de gemeente. Een overwegende aanwezigheid van wonen is echter noodzakelijk om de levendigheid van het centrum te garanderen.
Bebouwing		
- Inplanting	<ul style="list-style-type: none"> - De minimale afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt 8 m. De voorbouwlijn ligt op 6 m van de voorliggende straten. - Bovendien is de 45° regel van toepassing ten opzichte van de perceelsgrenzen en zonegrenzen. 	Vermits het een zone betreft in tweede orde, dient de nodige afstand behouden en de bouwhoogte beperkt om lichttoetreding en bezonning van aanpalende percelen niet in het gedrang te brengen.
- Dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> - Daken met een helling tussen 35° en 45°. Wanneer de hellende vlakken de bovenkant van de bovenste bouwlaag bereiken kunnen ze overgaan in een plat dak. - Platte daken zijn eveneens toegelaten. 	
- Hoogte	<ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte: maximum 8,50 m. - Maximum 3 bouwlagen. - Maximum bouwhoogte: kroonlijsthoogte + 5 m - De ruimte onder het hellende dak gelegen boven de derde bouwlaag kan in geen geval ingericht worden als volwaardige woning. - Ingeval van afwerking met plat dak: maximum 4 bouwlagen. De vierde bouwlaag wordt teruggetrokken opgesteld op het volume. De gevelvlakken wijken overal 2,5 m terug ten opzichte van de gevelvlakken van de onderliggende bouwlagen. 	De ruimte onder het hellende dak gelegen boven de derde bouwlaag kan dus enkel dienst doen als technische ruimte (ventilatie, lift, centrale verwarming, zonneboiler, etc.) of als ruimte horend bij een woning van de ondergelegen bouwlaag.

3.8c. zone voor groepswoningbouw met collectieve gemeenschapsvoorzieningen (GWBG)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor wonen

onderwerp	verordenend	toelichting
Bestemming	Woningen met collectieve gemeenschapsvoorzieningen.	De woningen dienen niet te beantwoorden aan de algemene voorschriften over de kwaliteit van woningen omdat ze

		ondersteund worden door collectieve gemeenschapsvoorzieningen op de site. Meestal bestaat er ook een specifieke regelgeving die de kwaliteit van deze voorzieningen regelt.
Bebouwing		
- Inplanting	<ul style="list-style-type: none"> - De minimale afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt 8 m. De voorbouwlijn ligt op 6 m van de voorliggende straat. - - De 45° regel is van toepassing ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen. 	Plaatselijke beperking van de bouwhoogte garandeert lichttoetreding en bezonning van aanpalende percelen.
- Dakvorm	- Platte daken.	
- Hoogte	<ul style="list-style-type: none"> - Maximum 3 bouwlagen voor een bouwvolume parallel met de achtertuinen van de Guido Gezellelaan. - Maximum 4 bouwlagen voor een bouwvolume parallel met de zone GWB2, en dit over de hele diepte van het huidige kadastraal perceel 2^e. afd. sie. F, 463/p2. De vierde bouwlaag wordt teruggetrokken opgesteld op het volume. De gevelvlakken wijken overal 2,5 m terug ten opzichte van de gevelvlakken van de onderliggende bouwlagen. 	
- Ruimtelijke opbouw	<ul style="list-style-type: none"> - De groepswooningbouw wordt centraal vanaf de voorliggende straat ontsloten. - De woningen worden gegroepeerd rond één of meerdere collectieve buitenruimtes. 	
Modaliteit	<ul style="list-style-type: none"> - Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning worden bewijsstukken voorgelegd waaruit blijkt dat woningen en gemeenschapsvoorzieningen onverbrekkelijk met elkaar verbonden zijn. - Wanneer een verklarende nota en een inplantingsplan vereist zijn volgens het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 en latere aanpassingen, dan zal uit deze documenten blijken hoe de inrichting van de niet bebouwde ruimte opgevat is. 	<p>De overheid wil op lange termijn garanderen dat de woningen niet worden afgesplitst van de gemeenschapsvoorzieningen en zo ontsnappen aan de algemene voorschriften betreffende de kwaliteit van woningen. Iedere afsplitsing zou overigens een bestemmingswijziging inhouden en dus vergunningplichtig zijn. Bewijsstukken kunnen zijn: een basisakte, of een vergunning vanwege de hogere overheid over de functionele werking van het geheel, of een ter zake opgestelde overeenkomst met de gemeente.</p> <p>De buitenaanleg dient te voorzien in voldoende buffergroen en in</p>

		kwaliteitsvolle belevingswaarde.
--	--	----------------------------------

3.9a. zone voor voortuinen (G1)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor wonen

onderwerp	verordenend	toelichting
Bestemming	De zone is bestemd voor de aanleg van siertuinen, toegangen tot de gebouwen en parkeren van voertuigen.	Dankzij hun groene voortuinen krijgen de straten die iets verder van het gemeenteplein zijn gelegen een meer open karakter, dit in tegenstelling tot de dichtbebouwde en gesloten gemeentekern.
Inrichting	<ul style="list-style-type: none"> - Minimum 40% van de oppervlakte dient als tuin ingericht te worden. - Inritten en toegangen mogen niet onder het peil van het maaiveld liggen. - Het peil van de voortuin wordt aangepast aan het voorliggende maaiveld. 	Om het open karakter te ondersteunen is de aanleg van een minimale tuinoppervlakte vereist.

3.9b. zone voor tuinen (G2)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor wonen

onderwerp	verordenend	toelichting
Bestemming	De zone is bestemd voor de aanleg van private tuinen, met bijhorende paden en eventuele bijgebouwen.	
Bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none">- Wanneer de zone voor tuinen (G2) een zone voor bijgebouwen (BGB) omvat, dan mogen de bijgebouwen uitsluitend in de zone BGB opgetrokken worden.- De bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximum 40 m².- Ze worden op minimum 1 m van de perceelsgrens opgericht.- De kroonlijst bedraagt maximum 2,50 m.	
Ondergrondse garage	<ul style="list-style-type: none">- Ondergrondse garages zijn slechts toegelaten voor zover de toegangshelling volledig kan geïntegreerd worden in het hoofdgebouw op het perceel.- Wanneer de helling een aanvang neemt op de rooilijn, dan zal de helling over de eerste 5m slechts 4 cm/m bedragen.- Vanaf 10m achter de achtergevel is het dak van de ondergrondse garage afgedekt met een laag teelsubstraat van minimum 50 cm, waarvan het afgewerkte peil overeenkomt met het oorspronkelijke terreinpeil.	Open toegangshellingen in de tuinzone veroorzaken lawaai en verstoren de noodzakelijke rust van de tuinzone. Wanneer de toegangshelling aansluit op de rooilijn, dan is het wenselijk dat de uitrijdende wagen nagenoeg vlak staat en voorzichtig kan uitreiden zonder kruisende voetgangers in gevaar te brengen. De ondergrondse garages mogen niet verhinderen dat de zone wel degelijk als tuin wordt aangelegd.
Inrichting	Maximaal 20% van de oppervlakte mag verhard worden.	

3.9c. zone voor laanbeplanting (G3)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor wonen

onderwerp	verordenend	toelichting
Bestemming	De zone is bestemd voor de aanleg van siertuinen, toegangen tot de gebouwen en parkeren van voertuigen.	Dankzij hun groene voortuinen krijgen de straten die iets verder van het gemeenteplein zijn gelegen een meer open karakter, dit in tegenstelling tot de dichtbebouwde en gesloten gemeentekern.
Inrichting	<ul style="list-style-type: none">- Zelfde voorschriften als in de zone voor voortuinen (G1).- Bovendien worden er op de lengteas van de zone bomen aangeplant met een maximum tussenafstand van 8 m.	Als laanbeplanting langsheen de Tramlaan suggereren we de aanplant van Essen met een maximum tussenafstand van 8 meter.

3.10a. zone voor openbaar nut 1 (ON1)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

onderwerp	verordenend	toelichting
Bestemming	Gemeenschapsvoorzieningen, publiek toegankelijke groene ruimte en bijhorende parkeergelegenheid.	De zone is bestemd voor het administratief centrum van de gemeente, dat omgeven wordt door een publiek toegankelijke groene ruimte.
Bebouwing		
- Inplanting	- de bebouwde oppervlakte bedraagt maximum 3.000 m ² . - de inplanting is vrij.	
- Hoogte	- maximum 3 bouwlagen.	
Inrichting	De parkeerruimte wordt beperkt tot maximum 1.250 m ² toegangswegen inbegrepen. De Gemeente zal de groenaanleg uitvoeren in overeenstemming met een landschapsplan voor de hele zone, met volgende uitgangspunten: <ul style="list-style-type: none">- De open ruimte rond het Administratief Centrum wordt volgens een samenhangend concept ontworpen.- Langsheen de Tramlaan wordt een dreefeffect verwezenlijkt met een aangepaste beplanting.- Tussen de ontsluitingsweg en de tuinen van de Guido Gezellelaan wordt een groene buffer aangeplant van minimum 10m breedte.- In de noordwestelijke oksel van de groene ruimte wordt een publieke rustplaats gerealiseerd.	Gezien het belang van deze nieuwe centrale plaats in Wolvertem is een zorgvuldige aanleg vereist die niet alleen een publiek aantrekkelijke plaats creëert, maar ook een bijzonder cachet geeft aan de Tramlaan. Als laanbeplanting langsheen de Tramlaan suggereren we de aanplant van Essen met een tussenafstand van 8 meter.

3.10b. zone voor openbaar nut 2 (ON2)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

onderwerp	verordenend	toelichting
Bestemming	Gemeenschapsvoorzieningen.	De zone is bestemd voor de bouw van een elektriciteitscabine.

II. voorschriften DEEL 2

1. Definities

1.1. algemeen

begrip	definitie	toelichting
Plan	De benaming 'plan' in de tekst hierna verwijst naar het grafisch plan dat hoort bij het RUP	
Openbaar domein	Gebied dat onbeperkt in de tijd en voor allen vrij toegankelijk is, tenzij de overheid tot tijdelijke afsluiting beslist.	

1.2. wonen

begrip	definitie	toelichting
Woning	Algemene benaming van een onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een huishouden.	Volgens Van Dale is een huishouden: 'een of meer personen die in vast verband samenwonen (eventueel met (hun) kinderen)'. Deze omschrijving is algemener dan 'gezin' en heeft dus de voorkeur in het licht van de maatschappelijke evolutie ter zake.
Huis	Een grondgebonden gebouw dat de woning van één huishouden omvat onder het eigen dak.	De term 'grondgebonden' en de omschrijving 'onder het eigen dak' geven aan dat de woning niet gestapeld is op een andere constructie.
Appartement	Een geheel van samen horende vertrekken als woning van één huishouden, in een gebouw met meerdere woningen.	Een kamer is dus nooit een volwaardige woning op zich en kan alleen gezien worden in de context van gemeenschappelijke voorzieningen die de ontbrekende functies invullen. Het decreet van 4 februari 1997 'houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers' en latere wijzigingen legt hiervoor de randvoorwaarden vast.
Studio	Woning zonder aparte slaapkamer(s) waarin wel volgende voorzieningen aanwezig zijn: wc, bad of douche en kookgelegenheid.	
Kamer	Woning waarin één of meer van volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad of douche, kookgelegenheid, en waarvan de bewoner voor de ontbrekende voorziening afhankelijk is van	

	gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waar de woning deel van uitmaakt.	
Groepswoningbouw	Het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen, hoofdzakelijk bestemd voor bewoning, die ruimtelijk één samenhangend geheel vormen.	Het kan gaan om groepen van vrijstaande of gekoppelde huizen, rijhuizen of appartementen (of combinaties hiervan) die als geheel worden ontworpen en gerealiseerd – hetzij door een private of door een publieke opdrachtgever.
Appartementsgebouw	Gebouw dat verschillende appartementen omvat.	
Assistentiewoningen	Groep van woningen die samen één functioneel geheel vormen en waar gebruikers, ouder dan 65 jaar, verblijven in individuele wooneenheden.	Het woonzorgdecreet van 13 maart 2009 legt de voorwaarden vast waaraan de zogenaamde assistentiewoningen (vroeger service-flats genoemd) moeten voldoen.
Dagruimte	Eethoek, zithoek en keuken, met uitsluiting van slaapkamers en andere lokalen.	Onder andere lokalen wordt onder andere bedoeld: hobbyruimtes, speelkamers, bureaus...
Private buitenruimte	Buitenruimte rechtstreeks toegankelijk vanuit de woning in de vorm van een tuin, een terras of een plat dak dat ingericht is als terras.	
Vrije verdiepingshoogte	Verticaal gemeten afstand tussen vloer en plafond.	
Netto vloeroppervlakte	Som van de oppervlakte van elke ruimte in de woning met een vrije hoogte van 2,20 m of meer, gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die de woning omhullen. Ruimtes onder hellende daken kunnen eveneens meegerekend worden voor zover ze een vrije hoogte hebben van 1,80 m.	
Professionele nevenactiviteit	Beroepsactiviteit die door een bewoner in zijn woning wordt uitgeoefend, voor zover deze beroepsactiviteit niet meer dan 1/3 van de totale vloeroppervlakte in beslag neemt en ze geen frequente bezoeken van autogebruikers genereert.	Komen bijvoorbeeld in aanmerking: een architect, een advocaat, of een boekhouder die in zijn eigen woning zijn beroepsactiviteit uitoefent.

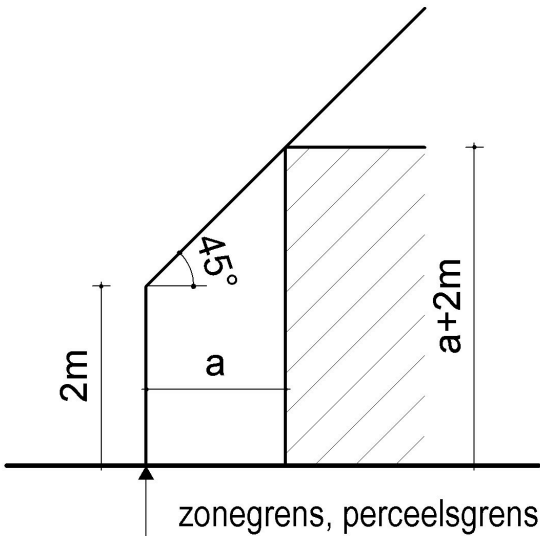
1.3. diverse functies

begrip	definitie	toelichting
Kleinhandel	Een functioneel geheel van ruimtes waar goederen aan de consument-eindverbruiker worden verkocht. Concreet bestaat de handel uit een verkoopsruimte, eventueel gekoppeld aan de voor de exploitatie noodzakelijke private gedeelten met beperkte oppervlakte zoals kantoren, personeelsruimtes,	Voorbeelden zijn: een bakkerij, een beenhouwerij, een krantenwinkel.

	bergruimtes, productieruimte...	
Diensten	Een functioneel geheel van publiek toegankelijke ruimtes voor dienstverlening, eventueel gekoppeld aan vergaderlokalen, kantooreenheden en andere bijhorende voorzieningen.	Voorbeelden zijn: een bankfiliaal, een kapperszaak, een dokterspraktijk, een architectenbureau...
Kantoor	Een functioneel geheel van ruimtes die worden gebruikt voor activiteiten waarbij geen productie van goederen wordt beoogd, met dichte personeelbezetting.	Voorbeelden zijn: administratieve, dienstverlenende en creatieve taken, vrije beroepen...
Horeca	Groepering van privaat gebruikte vertrekken voor kortstondig verblijf en functioneel geheel van ruimtes met semipubliek karakter waar al dan niet ter plaatse vervaardigde dranken of maaltijden worden verkocht en genuttigd, eventueel gekoppeld aan private gedeelten met beperkte oppervlakte.	Voorbeelden zijn: hotels, cafés, tavernes, restaurants, snackbars, hotels...
Gemeenschapsvoorziening	Infrastructuur van dienstverlening die wordt opgericht en/of uitgebaat door de overheid of door private initiatiefnemers volgens modaliteiten vastgesteld door de overheid.	Voorbeelden zijn: politiekantoor, postkantoor, brandweerkazerne, school, kinderdagverblijf, rusthuis, assistentiewoningen...
Recreatie en cultuur	Functioneel geheel van ruimtes bestemd voor vrijetijdsbesteding en socioculturele voorzieningen (uitgezonderd horeca), eventueel gekoppeld aan private delen met beperkte oppervlakte zoals kantoren, sanitaire cellen, keuken, bergruimtes...	Het kan gaan om sport- en fitnesscentra, speelvoorzieningen, tentoonstellingsruimte, kunstgalerij...

1.4. inrichting

begrip	definitie	toelichting
Inplanting	Wijze waarop het gebouw op het terrein is opgesteld ten opzichte van het openbaar domein, van andere gebouwen of van perceelsgrenzen.	
Bouwlaag	Gedeelte van een gebouw tussen twee vloeren, of tussen een vloer en een dak. Met uitzondering van trapbordessen worden alle vloeren in aanmerking genomen, ook als ze maar een gedeelte van de bouwlaag overspannen. Het gedeelte van een gebouw tussen twee vloeren dat volledig onder het maaiveld is gelegen wordt niet als bouwlaag aanzien.	Deze definitie houdt in dat een hoge ruimte waarin een gedeeltelijke tussenvloer wordt ingebracht twee bouwlagen telt. Wordt niet als tussenvloer gerekend, een zogenaamd trapbordess of overloop tussen twee traparmen (Van Dale). Kelders zijn, wegens onvoldoende uitzicht en daglichttoetreding, alleen geschikt als bergruimte, garage, technische ruimte...
Maaiveld	Peil van het aanliggende openbaar domein, of bij ontbreken ervan, de aangrenzende onbebouwde ruimte met het minst	In een dichtbebouwde kern is het openbaar domein de relevante referentie voor de bepaling van bouwhoogtes. Daarom refereert

	private karakter.	deze definitie van maaiveld aan het aanliggende openbaar domein. In geval van een hellend terrein wordt het gemiddelde peil in aanmerking genomen.
Gelijkvloerse bouwlaag	Bouwlaag van een gebouw waarvan de afgewerkte vloer het dichtst bij het maaiveld aan de straatzijde ligt.	
Plat dak	Dak waarvan de helling minder dan 10° bedraagt.	
Kroonlijsthoogte	Hoogte van het snijpunt van het verticale gevelvlak en het schuine dakvlak, gemeten van op het voorliggende maaiveld. Hoogte van de hoogste dakrand in geval van plat dak.	Deze definitie neemt als referentie de vlakken van gevel en dak, de twee relevante elementen die de omvang van een gebouw bepalen. Ze sluit mogelijke interpretaties uit ten gevolge van de vorm van goten, kroonlijsten of dakoversteken.
Bouwhoogte	Hoogte van het hoogste afgewerkte punt van een bouwvolume.	Het kan hier gaan om een daknok, of de bovenste dakrand van een plat dak of dakkapel. Schouwen of ventilatiepijpen worden niet in aanmerking genomen.
45°-regel	Regel die de toegelaten hoogte van een gebouw aangeeft in functie van de afstand van dit gebouw tot een grens (zonegrens, perceelsgrens...). Ieder gebouwdeel dat onder deze regel valt, wordt begrensd door een denkbeeldig vlak dat van op een hoogte van 2 meter aan de grens onder 45° boven het gebouw wordt uitgezet.	De hoogte van 2 meter is hier gekozen omdat het een gebruikelijke hoogte is voor tuinmuren of hagen in en dichtbebouwde gemeentekern. Gebouwen die aan de 45°-regel beantwoorden werpen dus gemiddeld niet meer schaduw op de buureigendom dan de tuinmuur of haag. 
Rooilijn	Grens tussen het openbaar domein en het private perceel.	

Voorbouwlijn	Lijn waar de voorgevel of het voorste deel van de voorgevel mee samenvalt.	Dit houdt in dat er geen enkele bebouwing voorkomt tussen het voorliggende openbaar domein en de voorbouwlijn, zelfs geen kleine uitsprong of erker.
Bouwdiepte	Horizontale afstand tussen de voorbouwlijn en het achterste achtergevelvlak, loodrecht op de voorbouwlijn gemeten.	
Extensief groen	Groene zone bestaande uit specifieke soorten en hun beheer.	Het gaat om: <ul style="list-style-type: none"> - kruidachtige streekeigen vegetatie: jaarlijks 2x maaien met een schotelmaaier, eind juni en eind september met afvoer van maaisel binnen de 5 dagen - kruidachtige streekeigen zoomvegetatie: elke 2 jaar maaien met een schotelmaaier, gefaseerd in twee zones (elk jaar één zone), in september met afvoer van maaisel binnen de 5 dagen - streekeigen mantelvegetatie: inheemse struiken
Intensief groen	Groene zone bestaande uit waterdoorlatende verhardingen en specifieke soorten en hun beheer.	Het gaat om: <ul style="list-style-type: none"> - gras: 14 maaibeurten per jaar - hooigazon: zone voor lentebloei, na 15 mei te maaien zoals gazon - paden in grastegels, grind of dolomiet - waterdoorlatende verharding voor sport (bv. rond een basketring)
Scheidingsmuur	Muur die twee eigendommen scheidt.	Het kan hier zowel gaan om een muur tussen twee gebouwen, of twee tuinen of een gebouw en een tuin.
Gemene muur	Een gemene muur is een muur die op de grens staat tussen twee eigendommen en aan beide eigenaars toebehoort in mede-eigendom.	Dat betekent dat beide eigenaars samen eigenaar zijn van de ganse muur.
Overdruk	Symbolische aanduiding op het plan die bijkomende voorschriften of modaliteiten bepaalt voor de desbetreffende bestemmingszone.	

2. Algemene voorschriften

2.1. algemeen

onderwerp	verordenend	toelichting
Bestaande gebouwen	Indien een bestaand gebouw niet voldoet aan de voorschriften van het RUP, dan zijn verbouwingen slechts toegelaten voor zover er geen nieuwe elementen ontstaan die in strijd zijn met het RUP. Bij volledige wederopbouw moet de nieuwbouw voldoen aan alle voorschriften van het RUP.	
Uitbouwen	Alle dakuitbouwen, erkers en balkons vallen volledig binnen de maximale zones en volumes aangegeven op het plan en in de voorschriften.	Dit voorschrift sluit geen dakkapellen uit. Indien het gebouwwolume kleiner is dan het maximaal toegestane, dan zijn dakkapellen mogelijk voor zover ze niet boven dit maximale bouwwolume uitsteken. Dit voorschrift sluit evenmin uit dat er uitsprongen of erkers voorkomen in de voorgevel. Indien de voorgevel op enige afstand achter de voorbouwlijn wordt opgetrokken, dan kunnen er uiteraard uitsprongen of erkers gerealiseerd worden voor zover deze achter de voorbouwlijn blijven.
Publiciteit	Visuele reclames en uithangborden mogen uitsluitend geplaatst worden op gebouwen met een openbare, commerciële of dienstverlenende functie en voor zover de aanduidingen op het uithangbord daarmee in verband staan. De panelen en elementen kunnen uitsluitend vlak tegen de gevels worden aangebracht. Ze zijn bescheiden en hebben een maximale oppervlakte van 4m ² .	Publiciteit is uiteraard toegestaan in een centrum waar commerciële en dienstverlenende functies op hun plaats zijn. Anderzijds is het niet wenselijk dat het straatbeeld door opdringende reclame wordt gedomineerd.
Gevelmaterialen	In alle zichtbaar blijvende voor-, zij- en achtergevels worden materialen aangewend die als gevelafwerking zijn bedoeld.	Alle gevels worden met een samenhangende set van gevelmaterialen afgewerkt. Dit geldt ook voor zogenaamde wachtgevels (gevels waar naburige constructies kunnen tegenaan gebouwd worden) die moeten afgewerkt worden met gevelmaterialen zoals gevelsteen, sierbeplating, gevelpannen of leien.
	Bestaande zichtbare gevels die niet afgewerkt zijn kunnen te allen tijde afgewerkt worden met materialen die als	In een historisch gegroeide bebouwde kern komen er veelvuldig onafgewerkte gevels voor. De mogelijkheid om deze gevels

	gevelafwerking bedoeld zijn, ongeacht de zone waarin ze zich bevinden.	vooral nog af te werken draagt bij tot de ruimtelijke kwaliteit van de kern.
--	--	--

2.2. modaliteiten

onderwerp	verordenend	toelichting
Verklarende nota	Wanneer een verklarende nota vereist is volgens het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 en latere aanpassingen, dan zal uit deze verklarende nota blijken: -hoe voldaan is aan voorschriften die eisen omvatten over oppervlaktes -welke professionele nevenactiviteit in de woning wordt uitgeoefend, met verwijzing naar de vermelding van de bestemming per ruimte op de plannen	Deze modaliteit stelt de vergunningaanvrager in staat om zelf na te gaan of de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het RUP. Deze modaliteit maakt het de vergunningverlener mogelijk om efficiënter de voorgelegde aanvraag te beoordelen.
Inplantingsplan	Uit het inplantingsplan zal blijken hoe het project zich inpast in de omgeving en welke materialen en plantensoorten er worden gebruikt.	Ondanks verdichting dient dit gebied van Wolvertem nog steeds een groen karakter te behouden. Een kwaliteitsvolle inrichting van alle groene zones is dan ook belangrijk.

2.3. tuinen, groene zones en aanplanting

onderwerp	verordenend	toelichting
Bepanting	De bepanting van het hele openbaar domein en alle hagen op perceelsscheidingen zijn streekeigen, echter zonder afbreuk te doen aan de mogelijke cultuurhistorische waarde. Alle andere bepanting is overwegend streekeigen. De streekeigen bepanting wordt gekozen uit de lijst opgenomen in deel I.	In oudere tuinen komen soms soorten voor die niet streekeigen zijn maar wel een cultuurhistorische waarde hebben. De formulering 'overwegend' geeft aan dat particulieren sporadisch niet streekeigen gewassen kunnen planten die een bijzondere affectieve waarde hebben.
Uitsluiting	Het aanplanten van berk is verboden.	Het verbod is ingesteld met het oog op de verspreiding van pollen die allergie teweeg brengen.
Tuinen	Alle tuinen worden volledig aangeplant of ingezaaid. Uitzondering hierop vormen de noodzakelijke verhardingen voor de toegangen tot, en het onderhoud van de gebouwen, alsook de eventuele terrasverhardingen. Behoudens andere voorschriften in de deelzone, worden de perceelsscheidingen tussen de private tuinen en het openbaar domein of een zone voor openbaar nut verplichtend met levende hagen of met paal	

	en draad van 1,80m hoog en klimopbeplanting afgezoomd.	
Groendaken	Op alle platte daken groter dan 20 m ² is extensieve dakbegroening verplicht behalve bij platte daken die als dakterras worden gebruikt, of ontoegankelijke platte daken boven de daknok.	De ecologische meerwaarde van groendaken is gekend: beperken van de warmtestraling, isolatie, buffering van hemelwater, bescherming van de dakdichting...

2.4. terreinhellingen

onderwerp	verordenend	toelichting
Hellend terreinverloop	Bij hellend terreinverloop zullen de tuinen en voortuinen op hun uiterste grenzen aansluiten op het maaiveld van het openbaar domein. Niveaunderschillen tussen aanpalende tuinen worden opgevangen met een talud onder maximaal 45°. De voet van het talud vangt aan op het laagste tuinpeil ter hoogte van de perceelsgrens.	
Hellend openbaar domein	Gevels palend aan een hellend openbaar domein volgen met de aanzet van hun gevel het hellende verloop van het openbaar domein.	

2.5. scheidingsmuren tussen huizen en tussen appartementsgebouwen

onderwerp	verordenend	toelichting
Constructie	Nieuwe scheidingsmuren worden uitgevoerd als ankerloze geïsoleerde spouwmuur, waarvan ieder deel minimum 14 cm breed is.	Zo'n muur kan bijvoorbeeld bestaan uit twee muren van ca. 15 cm breed, gescheiden door een spouw die integraal gevuld is met isolatie van 4 cm dik. Dit voorschrift is in het RUP opgenomen omdat recente rechtspraak heeft geoordeeld dat de oude regels over gemene muren niet meer beantwoorden aan de huidige bouwfysische eisen.
Perceelsscheiding	De as van de spouwisolatie valt samen met de perceelsscheiding.	Aanpalende eigenaars betalen elk de helft van de isolatie en de volledige kost van het muurgedeelte op hun eigen eigendom. Dit houdt niet in dat één van de eigenaars eenzijdig optreedt: goed nabuurschap houdt in dat aanpalende eigenaars voorafgaand overleg plegen over de correcte toepassing van dit voorschrift.

2.6. kwaliteit van de woningen

onderwerp	verordenend	toelichting
Uitsluiting	Deze voorschriften zijn niet van toepassing op sociale	Sociale woningen dienen te voldoen aan specifieke vereisten van de

	woningen en groepswooningbouw met collectieve gemeenschapsvoorzieningen.	Vlaamse Maatschappij Voor Sociaal Wonen. Groepswooningbouw met collectieve gemeenschapsvoorzieningen kunnen zijn: rusthuiskamers of assistentiewoningen die in het woonzorgdecreet zijn omschreven.
Toepassingsgebied	De voorschriften over de kwaliteit van de woningen zijn enkel van toepassing op woningen, ontstaan door nieuwbouw en vernieuwbouw, of door functiewijziging en het opdelen van bestaande woningen.	
Netto vloeroppervlakte	Een studio heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 30 m ² . Een huis met tuin heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 110 m ² .	
Oppervlakte van slaapkamers	Elke woning heeft minstens een slaapkamer met een netto vloeroppervlakte van 15 m ² . Eventuele bijkomende slaapkamers zijn minstens 9 m ² groot. Dit voorschrift geldt niet voor studio's en kamers.	
Oppervlakte van dagruimte	Een woning met één slaapkamer heeft een dagruimte met een netto vloeroppervlakte van minstens 24 m ² . Deze oppervlakte wordt verhoogd met 5 m ² per bijkomende kamer. Dit voorschrift geldt niet voor studio's en kamers.	
Verdiepingshoogte	De vrije verdiepingshoogte van de dagruimte van een woning bedraagt minstens 2,50 m. Dit geldt ook voor studio's en kamers. De vrije verdiepingshoogte van de slaapruidtes bedraagt minstens 2,40 m. Aansluitende ruimtes onder hellende daken komen eveneens in aanmerking voor zover ze een vrije hoogte hebben van 1m80.	
Private buitenruimte	De kleinste afmeting van een private buitenruimte bedraagt 1,80 m.	
	Kamers en studio's met een netto vloeroppervlakte kleiner dan 60 m ² dienen niet over een individuele private buitenruimte te beschikken.	
	Elk appartement met een netto vloeroppervlakte kleiner dan 90 m ² dient over een private buitenruimte van minstens 4 m ² te beschikken.	
	Elk appartement met een netto vloeroppervlakte groter dan 90	

	m ² dient over een private buitenruimte van minstens 8 m ² te beschikken.	
	Elk appartement met een netto vloeroppervlakte groter dan 110 m ² dient over een private buitenruimte van minstens 16 m ² te beschikken.	
	Elk huis heeft een private buitenruimte van minstens 50 m ² .	
Vensters	De vensters die het uitzicht en de daglichttoetreding verzekeren van studio's, kamers en dagruimtes zijn steeds verticaal opgestelde en hun venstertablet is maximum 1,20 m hoog boven het afgewerkte vloerpeil.	

2.7. parkeren

onderwerp	verordenend	toelichting
Parkeerplaatsen	Een standplaats of carport meet minstens 4,50 x 2,25 m. Een garage of een garagebox meet minstens 5 x 2,75 m tussen de wanden. De minimale vrije hoogte van alle parkeerplaatsen bedraagt 2 m.	Een parkeerplaats kan onder verschillende vormen voorkomen: een standplaats in een open of overdekte parkeerplaats, een afgesloten garage, een garagebox, of een carport.
	De parkeerplaats wordt aangelegd op het bouwperceel zelf of op een afstand van maximum 400 m van het bouwperceel.	De parkeerplaats moet op loopafstand van de bestemming liggen. Indien de opgelegde parkeerplaats niet op het bouwperceel zelf kan aangelegd worden, dan dient er een gegarandeerde parkeerplaats op loopafstand voorhanden te zijn. Deze parkeerplaats is exclusief gereserveerd voor het bouwproject.
	Per huis, appartement of studio is 1,5 parkeerplaats vereist, afgerond naar de hogere eenheid. Deze regel geldt ook voor kamers groter dan 25 m ² . Huizen in gesloten bebouwing met een gevelbreedte kleiner dan 8m, die niet over de mogelijkheid beschikken om langs de tuinzijde een garage of standplaats te realiseren, moeten niet aan deze eis voldoen.	Een appartementsgebouw met 5 appartementen dient dus noodgedwongen te voorzien in 8 parkeerplaatsen (5x1,5=7,5 af te ronden naar 8). De uitzondering voor huizen in gesloten bebouwing moet voorkomen dat er een opeenvolging van bel-etage woningen ontstaat met gesloten garagefronten op de begane grond, waardoor er weinig interactie is tussen woningen en openbaar domein.
	Bij nieuwbouw van kleinhandel, diensten, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen is 1 parkeerplaats per 50 m ² netto vloeroppervlakte verplicht. Per 3 kamers of per 3 assistentiewoningen is 1 parkeerplaats	

	vereist.	
Fietsstalling	Een fietsstalling meet minstens 1,75 x 0,70 m met een toegangsweg van minstens 0,80 m breedte.	
	Ieder woning beschikt over minstens één fietsenstalling per slaapkamer.	

3. Voorschriften per deelzone

3.1. openbaar domein (OD)

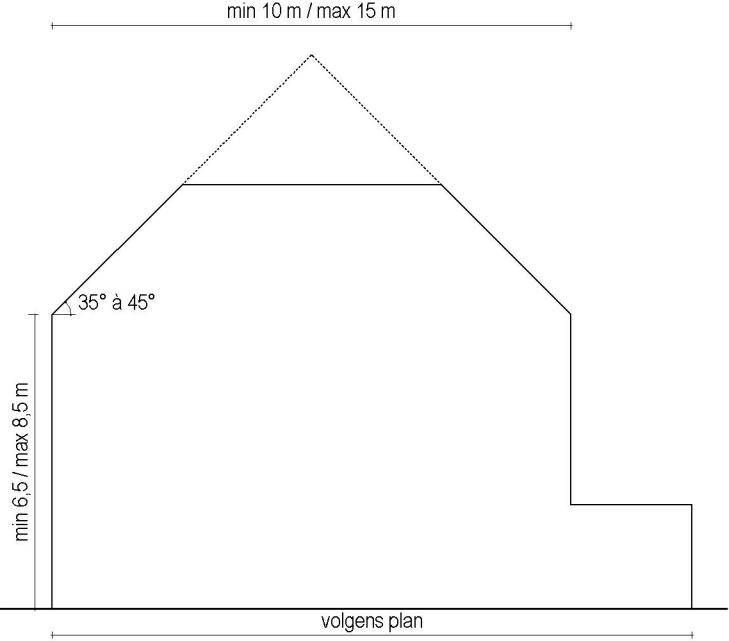
categorie van gebiedsaanduiding: zone voor wonen

onderwerp	verordenend	toelichting
Bestemming	Zone bestemd voor openbare wegenis en voetwegen.	Voetwegen 74 en 76 zijn in het plan verenigd met de openbare wegenis.
Overdruk	Zones met overdruk zijn bestemd voor voetgangers- en fietsverkeer, met uitsluiting van autoverkeer. De verharding is maximaal 2 m breed..	Hier moeten kwaliteitsvolle trage verbindingen ingericht worden met een minimale verharding, veel groen, en gepaste middelen om auto's te weren (paaltjes, verkeersborden...).

3.3a. zone voor gesloten bebouwing (GB1)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor wonen

onderwerp	verordenend	toelichting
Hoofdbestemming	Woningen met eventuele professionele nevenactiviteit.	Volgens de definitie onder 0.2. is 'woning' een algemene benaming die zowel op een huis, een appartement, een studio of een kamer kan betrekking hebben.
Andere bestemmingen	Kleinhandel, diensten, kantoren, horeca, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie en cultuur zijn toegelaten tot maximum 50% van het bouwvolume.	De voorzieningen worden geconcentreerd in het centrum van de gemeente. Een overwegende aanwezigheid van wonen is echter noodzakelijk om de levendigheid van het centrum te garanderen.
Bebouwing		
- Inplanting	- De gebouwen worden opgetrokken binnen de zones aangegeven op het plan. - De voorbouwlijn valt samen met de voorste zonegrens.	
- Bouwdiepte	- Begane grond: maximale bouwdiepte volgens aanwijzingen op het plan. - Verdiepingen: minimum 10 m en maximum 15 m.	
- Dakvorm	- Hoofdvolume: vanaf de kroonlijst aan voor- en achterzijde worden dakvlakken aangezet met een helling tussen 35° en 45°. Wanneer de hellende vlakken de bovenkant van de bovenste bouwlaag bereiken kunnen ze overgaan in een plat dak. - Gedeelte van de begane grond voorbij de achtergevel van	

<p>- Hoogte</p>	<p>het hoofdvolume: plat dak.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte van het hoofdvolume: minimum 6,5 m en maximum 8,5 m. De kroonlijsthoogte is dezelfde aan de voor- en de achtergevel. - Maximum 4 bouwlagen. - Maximum bouwhoogte: kroonlijsthoogte + 6 m. - De ruimte onder het hellende dak gelegen boven de vierde bouwlaag kan in geen geval ingericht worden als volwaardige woning. - De kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse bouwlaag voorbij de achtergevel van het hoofdvolume: maximum 4 m. 	<p>Wisselende kroonlijsthoogtes sluiten aan bij het traditionele straatbeeld van een centrumstraat die historisch beetje bij beetje is gegroeid.</p> <p>Een maximum bouwhoogte moet voorkomen dat er onaanvaardbare hoge nokhoogtes ontstaan.</p> <p>De ruimte onder het hellende dak gelegen boven de vierde bouwlaag kan dus enkel dienst doen als technische ruimte (ventilatie, lift, centrale verwarming, zonneboiler, etc.) of als ruimte horend bij een woning van de ondergelegen bouwlaag.</p> 
<p>- Voorgevelbreedte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De minimale voorgevelbreedte is 6 m, behalve wanneer een bestaand perceel in gesloten bebouwing smaller is. - Bij verkavelen bedraagt de minimale voorgevelbreedte 6 m voor gesloten bebouwing en 10 m voor halfopen bebouwing. 	

3.6a. zone voor halfopen gegroepeerde bebouwing (HOB1)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor wonen

onderwerp	verordenend	toelichting
Bestemming	Woningen met eventuele professionele nevenactiviteit.	Volgens de definitie onder 0.2. is 'woning' een algemene benaming die zowel op een huis, een appartement, een studio of een kamer kan betrekking hebben.
Bebouwing		
- Inplanting	<ul style="list-style-type: none"> - De gebouwen worden opgetrokken binnen de zones aangegeven op het plan. - Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bij kopgebouwen: 3m. - Minimale afstand tot de achterste perceelsgrens: 8 m. 	Het gewenste straatbeeld voor deze zone is dat van een vrij open ensemble van aaneengesloten bebouwingen, dat nog dicht aanleunt bij de historische kern.
- Bouwdiepte	<ul style="list-style-type: none"> - Begane grond: maximale bouwdiepte volgens aanwijzingen op het plan. - Verdiepingen: minimum 10m en maximum 15 m. - Wanneer de maximale bouwdiepte op de begane grond kleiner is dan 15 m, dan geldt de maximale bouwdiepte voor de begane grond ook voor de verdiepingen. 	
- Dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> - Hoofdvolume: vanaf de kroonlijst aan voor- en achterzijde worden dakvlakken aangezet met een helling tussen 35° en 45°. Wanneer de hellende vlakken de bovenkant van de bovenste bouwlaag bereiken kunnen ze overgaan in een plat dak. - Gedeelte van de begane grond voorbij de achtergevel van het hoofdvolume: plat dak. 	De hellende daken sluiten goed aan bij de bouwtypologie van de oude dorpskern.
- Hoogte	<ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte van het hoofdvolume: maximum 7,5 m. De kroonlijsthoogte is dezelfde aan voor- en achtergevel. - Maximum 3 bouwlagen. - Maximum bouwhoogte: kroonlijsthoogte + 5 m. - De ruimte onder het hellende dak gelegen boven de derde bouwlaag kan in geen geval ingericht worden als volwaardige woning. - De kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse bouwlaag voorbij de 	<p>Een maximum bouwhoogte moet voorkomen dat er onaanvaardbare hoge nokhoogtes ontstaan.</p> <p>De ruimte onder het hellende dak gelegen boven de derde bouwlaag kan dus enkel dienst doen als technische ruimte (ventilatie, lift, centrale verwarming, zonneboiler, etc.) of als ruimte horend bij een woning van de ondergelegen bouwlaag.</p>

	achtergevel van het hoofdvolume: maximum 4 m.	
- Voorgevel- en kavelbreedte	<ul style="list-style-type: none"> - Bij verkavelen bedraagt de minimale kavelbreedte 6 m in gesloten bebouwing en 10 m in halfopen bebouwing. - De maximale voorgevelbreedte bedraagt 30m, ook na verkavelen. 	Dit voorschrift garandeert dat het gewenste beeld vrijwaard blijft ook al worden percelen samengevoegd: lange aaneengesloten fronten zijn niet gewenst omdat het 'halfopen' karakter hierdoor verloren gaat.

3.6b. zone voor halfopen gegroepeerde bebouwing (HOB2)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor wonen

onderwerp	verordenend	toelichting
Bestemming	Woningen met eventuele professionele nevenactiviteit.	Volgens de definitie onder 0.2. is 'woning' een algemene benaming die zowel op een huis, een appartement, een studio of een kamer kan betrekking hebben.
Bebouwing		
- Inplanting	- De gebouwen worden opgetrokken binnen de zones aangegeven op het plan.	In deze zone worden wanden gevormd ten aanzien van de publieke ruimte rond het administratief centrum.
- Bouwdiepte	- Volgens aanduidingen op het plan.	
- Dakvorm	- Platte daken.	
- Hoogte	- Maximum 4 bouwlagen.	

	<ul style="list-style-type: none"> - De vierde bouwlaag wordt teruggetrokken opgesteld op het volume. De gevelvlakken wijken overal 2,5 m terug ten opzichte van de gevelvlakken van de onderliggende bouwlagen. 	
Gevelmaterialen	<ul style="list-style-type: none"> - De gevels worden in parementsteen uitgevoerd van het type handvorm baksteen. De hoofdtint is roodbruin zoals het Administratief Centrum, de tweede tint harmonieert met de eerste tint. - Bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning wordt één staal van beide bakstenen gevoegd. 	<p>Met dit voorschrift wordt een samenhang beoogd van de gevels aan de Tramlaan ter hoogte van het Administratief Centrum.</p> <p>Deze modaliteit moet toelaten om het voorschrift over de gevelmaterialen te beoordelen.</p>
Overdruk	<ul style="list-style-type: none"> - De gebouwen binnen deze zone maken het voorwerp uit van één enkele aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. 	
Balkonzone	<ul style="list-style-type: none"> - In afwijking van art. 2.1. 'algemeen: Uitbouwen', mogen balkons van de onderste drie bouwlagen tot 1m²0 buiten de maximale zone uitsteken. Er mogen geen balkons geplaatst worden aan voorgevels langs de Tramlaan. 	

3.7. zone voor open bebouwing (OB)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor wonen

onderwerp	verordenend	toelichting
Bestemming	Woningen met eventuele professionele nevenactiviteit.	Volgens de definitie onder 0.2. is 'woning' een algemene benaming die zowel op een huis, een appartement, een studio of een kamer kan betrekking hebben.
Bebouwing		
<ul style="list-style-type: none"> - Inplanting 	<ul style="list-style-type: none"> - De gebouwen worden opgetrokken binnen de zones aangegeven op het plan. - Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: 3 m - Minimale afstand tot achterste perceelsgrens: 8 m 	Het gewenste straatbeeld voor deze zone is dat van een vrij openbebouwing die de overgang vormt naar de open ruimte..
<ul style="list-style-type: none"> - Bouwdiepte 	<ul style="list-style-type: none"> - Begane grond: maximale bouwdiepte volgens aanwijzingen op het plan. - Verdiepingen: minimum 10m en maximum 15 m. - Wanneer de maximale bouwdiepte op de begane grond kleiner is dan 15 m, dan geldt de maximale bouwdiepte 	

	voor de begane grond ook voor de verdiepingen.	
- Dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> - Hoofdvolume: vanaf de kroonlijst aan voor- en achterzijde worden dakvlakken aangezet met een helling tussen 35° en 45°. Wanneer de hellende vlakken de bovenkant van de bovenste bouwlaag bereiken kunnen ze overgaan in een plat dak. - Platte daken zijn eveneens toegelaten. 	
- Hoogte	<ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte van het hoofdvolume bij hellend dak: maximum 7,5 m. - Maximum bouwhoogte: kroonlijsthoogte + 5 m - Kroonlijsthoogte van het hoofdvolume bij plat dak: maximum 10,50 m. - Maximum 3 bouwlagen. - De ruimte onder het hellende dak gelegen boven de derde bouwlaag kan in geen geval ingericht worden als volwaardige woning. - De kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse bouwlaag voorbij de achtergevel van het hoofdvolume: maximum 4m. 	De ruimte onder het hellende dak gelegen boven de derde bouwlaag kan dus enkel dienst doen als technische ruimte (ventilatie, lift, centrale verwarming, zonneboiler, etc.) of als ruimte horend bij een woning van de ondergelegen bouwlaag.
- Voorgevel- en kavelbreedte	<ul style="list-style-type: none"> - Bij verkavelen bedraagt de minimale kavelbreedte 15 m. - De maximale voorgevelbreedte bedraagt 17 m, ook na verkavelen. 	

3.8d. zone voor groepswoonbouw, al of niet met collectieve gemeenschapsvoorzieningen (GWB/G)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor wonen

onderwerp	verordenend	toelichting
Bestemming 1	Woningen met collectieve gemeenschapsvoorzieningen.	De woningen dienen niet te beantwoorden aan de algemene voorschriften over de kwaliteit van woningen omdat ze ondersteund worden door collectieve gemeenschapsvoorzieningen op de site. Meestal bestaat er ook een specifieke regelgeving die de kwaliteit van deze voorzieningen regelt.
Bestemming 2	In plaats van woningen met collectieve gemeenschapsvoorzieningen, zijn ook woningen met eventuele professionele nevenactiviteit toegestaan.	Volgens de definitie onder 0.2. is 'woning' een algemene benaming die zowel op een huis, een appartement, een studio of een kamer kan betrekking hebben.

		Deze woningen beantwoorden in ieder geval aan alle algemene voorschriften over de kwaliteit van de woningen en het parkeren.
Bebouwing		
- Inplanting	<ul style="list-style-type: none"> - De minimale afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt 8 m. De voorbouwlijn ligt op 6 m van de voorliggende straten. - De 45° regel is van toepassing ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen. 	Plaatselijke beperking van de bouwhoogte garandeert lichttoetreding en bezonning van aanpalende percelen.
- Dakvorm	<ul style="list-style-type: none"> - Platte daken. 	
- Hoogte	<ul style="list-style-type: none"> - In geval van woningen met collectieve gemeenschapsvoorzieningen: maximum 3 bouwlagen, behalve voor het hoofdvolume parallel met de zone MF waar en maximum van 4 bouwlagen geldt. - Maximum 4 bouwlagen in geval van woningen met eventuele professionele nevenactiviteit. - De vierde bouwlaag wordt steeds teruggetrokken opgesteld op het volume. De gevelvlakken wijken overal 2,5 m terug ten opzichte van de gevelvlakken van de onderliggende bouwlagen. 	
- Ruimtelijke opbouw	<ul style="list-style-type: none"> - De groepswoningbouw met collectieve gemeenschapsvoorzieningen bestaat uit drie hoofdvolumes met een maximale voorgevelbreedte van 17 m aan de Zep. De hoofdvolumes worden verbonden met ondergeschikte terugliggende tussenvolumes, met een maximale bebouwde grondoppervlakte van 200 m². - Gewone groepswoningbouw bestaat uit drie volumes met een maximale voorgevelbreedte van 17 m aan de Zep. - De drie hoofdvolumes worden zo ver mogelijk uit elkaar opgesteld, binnen de beperkingen van de 45° regel en van de opgelegde voorbouwlijn ten opzichte van de Mouterijstraat. 	In geval van groepswoningbouw met collectieve gemeenschapsvoorzieningen is een grotere terreinbezetting verantwoord dan voor gewone groepswoningbouw, omdat dergelijk specifiek programma minder ruimtelijk belastend is.
Modaliteit	<ul style="list-style-type: none"> - Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning worden bewijsstukken voorgelegd waaruit blijkt dat wonin- 	De overheid wil op lange termijn garanderen dat de woningen niet worden afgesplitst van de gemeenschapsvoorzieningen en zo

	<p>gen en gemeenschapsvoorzieningen onverbreeklijk met elkaar verbonden zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wanneer een verklarende nota en een inplantingsplan vereist zijn volgens het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 en latere aanpassingen, dan zal uit deze documenten blijken hoe de inrichting van de niet bebouwde ruimte opgevat is. 	<p>ontsnappen aan de algemene voorschriften betreffende de kwaliteit van woningen. Iedere afsplitsing zou overigens een bestemmingswijziging inhouden en dus vergunningplichtig zijn. Bewijsstukken kunnen zijn: een basisakte, of een vergunning vanwege de hogere overheid over de functionele werking van het geheel, of een ter zake opgestelde overeenkomst met de gemeente.</p> <p>De buitenaanleg dient te voorzien in voldoende buffergroen en in kwaliteitsvolle belevingswaarde.</p>
--	--	--

3.8e. multifunctionele zone (MF)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor wonen

onderwerp	verordenend	toelichting
Hoofdbestemming	Kleinhandel, diensten, kantoren, horeca, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie en cultuur.	In deze zone wordt de bestaande toestand bestendig.
Andere bestemmingen	Woningen met eventuele professionele nevenactiviteit..	Aansluitend op de hoofdbestemming kan het aangewezen zijn om een woning te voorzien voor een uitbater, een conciërge, een eigenaar...
Bebouwing		
- Inplanting	<ul style="list-style-type: none"> - In geval van vrijstaande bebouwing: minimale afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen: 6 m. De 45° regel is van toepassing ten opzichte van deze perceelsgrenzen. - In geval van halfopen bebouwing: aansluitend op de bestaande aanpalende bebouwing. 	
- Dakvorm	- Platte daken voor vrijstaande bebouwing. Aansluitend op het gabariet van de bestaande aanpalende bebouwing bij halfopen bebouwing.	
- Hoogte	- Maximum 4 bouwlagen, of aansluitend op aanpalende bebouwing bij halfopen bebouwing.	

3.9a. zone voor voortuinen (G1)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor wonen

onderwerp	verordenend	toelichting
Bestemming	De zone is bestemd voor de aanleg van siertuinen, toegangen tot de gebouwen en parkeren van voertuigen.	Dankzij hun groene voortuinen krijgen de straten die iets verder van het gemeenteplein zijn gelegen een meer open karakter, dit in tegenstelling tot de dichtbebouwde en gesloten gemeentekern.
Inrichting	<ul style="list-style-type: none">- Minimum 40% van de oppervlakte dient als tuin ingericht te worden.- Inritten en toegangen mogen niet onder het peil van het maaiveld liggen.- Het peil van de voortuin wordt aangepast aan het voorliggende maaiveld.	Om het open karakter te ondersteunen is de aanleg van een minimale tuinoppervlakte vereist.

3.9b. zone voor tuinen (G2)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor wonen

onderwerp	verordenend	toelichting
Bestemming	De zone is bestemd voor de aanleg van private tuinen, met bijhorende paden en eventuele bijgebouwen.	
Bijgebouwen	<ul style="list-style-type: none">- De bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximum 40 m².- Ze worden op minimum 1 m van de perceelsgrens opgericht.- De kroonlijst bedraagt maximum 2,50 m.	
Ondergrondse garage	<ul style="list-style-type: none">- Ondergrondse garages zijn slechts toegelaten voor zover de toegangshelling volledig kan geïntegreerd worden in het hoofdgebouw op het perceel.- Wanneer de helling een aanvang neemt op de rooilijn, dan zal de helling over de eerste 5m slechts 4 cm/m bedragen.- Vanaf 10m achter de achtergevel is het dak van de ondergrondse garage afgedekt met een laag teelsubstraat van minimum 50 cm, waarvan het afgewerkte peil overeenkomt met het oorspronkelijke terreinpeil.	Open toegangshellingen in de tuinzone veroorzaken lawaai en verstoren de noodzakelijke rust van de tuinzone. Wanneer de toegangshelling aansluit op de rooilijn, dan is het wenselijk dat de uitrijdende wagen nagenoeg vlak staat en voorzichtig kan uitreiden zonder kruisende voetgangers in gevaar te brengen. De ondergrondse garages mogen niet verhinderen dat de zone wel degelijk als tuin wordt aangelegd.
Inrichting	Maximaal 20% van de oppervlakte mag verhard worden.	

3.9c. zone voor laanbeplanting (G3)

categorie van gebiedsaanduiding: zone voor wonen

onderwerp	verordenend	toelichting
Bestemming	De zone is bestemd voor de aanleg van siertuinen, toegangen tot de gebouwen en parkeren van voertuigen.	Dankzij hun groene voortuinen krijgen de straten die iets verder van het gemeenteplein zijn gelegen een meer open karakter, dit in tegenstelling tot de dichtbebouwde en gesloten gemeentekern.
Inrichting	<ul style="list-style-type: none">- Zelfde voorschriften als in de zone voor voortuinen (G1).- Bovendien worden er op de lengteas van de zone bomen aangeplant met een maximum tussenafstand van 8 m.	Als laanbeplanting langsheen de Tramlaan suggereren we de aanplant van Essen met een maximum tussenafstand van 8 meter.