

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

GEMEENTE ASSENEDE

RUP Gedeeltelijke herziening BPA en RUP Markt

Stedenbouwkundige voorschriften

De ontwerper:
Studiebureau Jonckheere BVBA
Koningin Astridlaan 134/5
8200 Brugge
Tel. 050/40 50 90
infrastructuur@jonckheere-sb.be



Zaakvoerder

Ruimtelijk planner

Koen Jonckheere

Kristof De Baets

Voorontwerp

Datum: 02/12/2014

Goedkeuring: 20/12/2016

Ontwerp

Datum: 13/01/2017

Goedkeuring:.../.../...

DATUM	AANPASSING
07/05/2015	N.a.v. vergadering met gemeente dd. 31/03/2015
11/02/2016	N.a.v. opmerking gemeente dd. 08/06/2015 en vergadering dd. 27/11/2015
10/06/2016	N.a.v. plenaire vergadering dd. 04/05/2016
20/12/2016	N.a.v. vergadering met Onroerend Erfgoed dd. 07/10/2016 en advies Onroerend Erfgoed op screeningsnota
13/01/2017	Opmaak ontwerp n.a.v. beslissing ontheffing plan-m.e.r.

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van

Op bevel,

De Secretaris
Frederik Willems

Burgemeester,
Philippe De Coninck

Zegel der gemeente

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van tot

Op bevel,

De Secretaris
Frederik Willems

Burgemeester,
Philippe De Coninck

Zegel der gemeente

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van

Op bevel,

De Secretaris
Frederik Willems

Burgemeester,
Philippe De Coninck

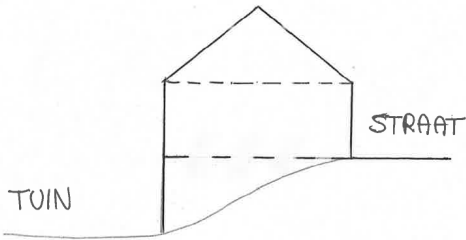
Zegel der gemeente

Inhoudstafel

1.	Op te heffen voorschriften	6
2.	Algemeen	6
2.1.	Begrippen	6
2.2.	Uitbouwen en uitsprongen	7
2.3.	Afwerking hoekpercelen	8
2.4.	Aansluiting op aanpalende gebouwen	8
2.5.	Relatie met sectorwetgeving	8
2.6.	Gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	8
2.7.	Bouwen in tweede orde	9
2.8.	Bestaande toestand	9
2.9.	Ondergrondse constructies	9
2.10.	Afwijkingsmogelijkheid uiterste bouwlijnen	9
2.11.	Woonkwaliteit	9
2.12.	Perceelsbreedte	10
2.13.	Parkeerbehoefte	10
2.14.	Toegankelijkheid	10
2.15.	Specifieke bebouwingsvoorschriften beschermde monumenten	11
3.	Zone 1: ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING	13
3.1.	Bouwblok tussen Kasteelstraat, Diederikstraat en Stadhuisstraat	13
3.1.1.	Bestemming	13
3.1.2.	Inrichting en beheer	13
3.1.2.1.	Algemeen	13
3.1.2.2.	Plaatsing van de gebouwen	14
3.1.2.3.	Afmetingen van de gebouwen	14
3.1.2.4.	Bouwhoogte	14
3.1.2.5.	Dakvorm en -helling	15
3.1.2.6.	Materialen	15
3.1.2.7.	Afsluitingen	16
3.1.2.8.	Garagepoort in de voorgevel	16
3.1.2.9.	Niet bebouwde delen	16
3.2.	Bouwblok tussen het voormalige gemeentehuis en Stadhuisstraat, uitgezonderd het 18e- eeuws burgerhuis	16
3.2.1.	Bestemming	16
3.2.2.	Inrichting en beheer	17
3.2.2.1.	Algemeen	17
3.2.2.2.	Plaatsing van de gebouwen	17
3.2.2.3.	Afmetingen van de gebouwen	18
3.2.2.4.	Bouwhoogte	18
3.2.2.5.	Dakvorm en -helling	19
3.2.2.6.	Materialen	19
3.2.2.7.	Afsluitingen	19
3.2.2.8.	Garagepoort in de voorgevel	20
3.2.2.9.	Gevels kant Markt-Diederikstraat	20
3.2.2.10.	Niet bebouwde delen	20
3.2.3.	Deelzones en overdrukken	20
3.2.3.1.	Overdruk voor waardevolle gevels	20
3.3.	Bouwblok tussen het voormalige gemeentehuis, Kloosterstraat en Stadhuisstraat	22
3.3.1.	Bestemming	22
3.3.2.	Inrichting en beheer	23
3.3.2.1.	Algemeen	23
3.3.2.2.	Plaatsing van de gebouwen	23
3.3.2.3.	Afmetingen van de gebouwen	24
3.3.2.4.	Bouwhoogte en dakvorm en -helling	24
3.3.2.5.	Materialen	25
3.3.2.6.	Afsluitingen	25
3.3.2.7.	Garagepoort in de voorgevel	25
3.3.2.8.	Gevels kant Markt	26
3.3.2.9.	Niet bebouwde delen	26
3.3.3.	Deelzones en overdrukken	26
3.3.3.1.	Overdruk voor waardevolle gevels	26
3.4.	Bouwblok tussen Markt, Lochtingstraat en Hoogstraat en Hoogstraat 33 en 33A	27
3.4.1.	Bestemming	27
3.4.2.	Inrichting en beheer	27
3.4.2.1.	Algemeen	27
3.4.2.2.	Plaatsing van de gebouwen	28
3.4.2.3.	Afmetingen van de gebouwen	28
3.4.2.4.	Bouwhoogte en dakvorm en -helling	28

3.4.2.5.	Materialen	29
3.4.2.6.	Afsluitingen	29
3.4.2.7.	Garagepoort in de voorgevel	29
3.4.2.8.	Niet bebouwde delen.....	29
3.4.3.	Deelzones en overdrukken	30
3.4.3.1.	Deelzone voor bijgebouwen	30
3.4.3.2.	Overdruk voor waardevolle gevels	30
4.	Zone 2: ZONE VOOR HALFOPEN OF GESLOTEN BEBOUWING	32
4.1.	Bestemming.....	32
4.2.	Inrichting en beheer.....	32
4.2.1.	Plaatsing van de gebouwen	32
4.2.2.	Afmetingen van de gebouwen.....	32
4.2.3.	Bouwhoogte.....	32
4.2.4.	Dakvorm en -helling.....	33
4.2.5.	Materialen.....	33
4.2.6.	Bijgebouwen	33
4.2.7.	Niet bebouwde delen	33
5.	Zone 3: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS EN DAARBIJHORENDE VRIJE RUIMTE	34
5.1.	Bestemming.....	34
5.2.	Inrichting en beheer.....	34
6.	Zone 4: ZONE VOOR OPENBAAR NUT	35
6.1.	Bestemming.....	35
6.2.	Inrichting en beheer.....	35
6.2.1	Bezettingsgraad	35
6.2.2	Dakvorm en -helling	35
6.2.3	Materialen	35
6.2.4	Afsluitingen	35
6.2.5	Niet bebouwde delen	36

Verordenende voorschriften	Toelichting
1. <u>Op te heffen voorschriften</u> Voorschriften en bepalingen van gewestplanzones en zones van volgende BPA's, RUP's en verkavelingen die binnen het plangebied liggen, komen te vervallen bij goedkeuring van onderhavig RUP: • BPA Markt (MB 27/07/2007) • RUP gedeeltelijke herziening BPA Markt (BD 12/07/2012)	
2. <u>Algemeen</u> 2.1. Begrippen <u>Aanzetpeil</u> Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. <u>Bijgebouw</u> Gebouw dat behoort bij een hoofdgebouw waarin nevenfuncties ondergebracht worden. Is opgericht los van het hoofdgebouw. <u>Bouwdiepte</u> Dit is de afstand tussen de voorgevel en achtergevel van een gebouw. <u>Bouwhoogte</u> De bouwhoogte wordt uitgedrukt in bouwlagen of meter. De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het maaiveld op de rooilijn tot de bovenkant van de kroonlijst. Bij de vaststelling van de hoogte uitgaande van het aantal bouwlagen wordt er aan één bouwlaag een hoogte van min. 2,70m en max. 3,40m toegekend. Het maximaal toegelaten aantal bouwlagen wordt vermeld in de inrichtingsvoorschriften. <u>Bouwlijn</u> Dit is de uiterste bouwgrems op het perceel vanaf waar gebouwd mag worden. De voorbouwlijn, zijbouwlijn en achterbouwlijn slaan resp. op de bouwlijn gelegen aan de voorkant, zijkant en achterkant van het gebouw.	

Verordenende voorschriften	Toelichting
<u>Nettovloeroppervlakte</u> De nettovloeroppervlakte van een ruimte wordt gemeten aan de binnenzijde van de muren. <u>Referentiepeil</u> Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van de bestaande voetpaden, gelegen in de aanpalende bestemmingszone "openbaar domein" of bij gebrek aan voetpaden het peil van het midden van de openbare weg. Het toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt maximum +0,40meter. Afwijkingen, ter bevordering van de goede waterhuishouding van het perceel, kunnen mits er voldoende aannemelijke redenen hiervoor zijn. <u>Rooilijn</u> Dit is de huidige of de toekomstige grens tussen openbaar en privaat domein of de rooilijn zoals vastgelegd in een goedgekeurd rooilijnplan. <u>Tuinlaag</u> Extra bouwlaag aan de zijde van de tuin die niet als dusdanig vanop de straat wordt ervaren omdat er een groot hoogteverschil is tussen de straat en de tuin. <u>Uitbouwen/Uitsprongen</u> Uitbouwen en uitsprongen zijn delen van een gebouw die (plaatselijk) uit het gevelvlak of dakvlak uitspringen. <u>Bezettingsgraad</u> Dit is de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte en de totale oppervlakte van de desbetreffende bestemmingszone. 2.2. Uitbouwen en uitsprongen Langs de Kloosterstraat, Lochtingstraat en het smal deel van de Stadhuisstraat worden geen uitbouwen toegelaten in zone 1: zone voor gesloten bebouwing.	 <i>Verhardingen en ondergrondse constructies worden niet in rekening gebracht in de bepaling van de bezetting.</i> <i>Het smal deel van de Stadhuisstraat is het deel dat (loodrecht) uitgaat op de Diederikstraat.</i>

Verordenende voorschriften	Toelichting
Uitbouwen op de gevel zijn toegelaten vanaf 2,5m boven het peil van het trottoir tot aan de kroonlijst en met een maximum diepte van 0,6m t.o.v. het gevelvlak. De afstand tussen een constructie en de zijgevel moet minimaal 0,60m bedragen. Standvensters in het dak dienen opgericht op minimaal 0,60m achter de gevel en de hoogte is beperkt tot 1,5m. 2.3. Afwerking hoekpercelen Zichtbare delen van hoekpercelen moeten op een architecturale evenwaardige manier afgewerkt worden, als ware het voortuinen of -gevels. 2.4. Aansluiting op aanpalende gebouwen Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen aanpalende gebouwen. Die delen van de bestaande gevels op de zijkavelgrenzen waar niet tegenaan wordt gebouwd of die redenen visueel zichtbaar blijven, dienen op een harmonieuze en esthetisch verantwoorde manier afgewerkt te worden. 2.5. Relatie met sectorwetgeving Bij inwerkingtreding van onderhavig RUP blijft sectorwetgeving onverminderd van toepassing. Indien voorschriften uit onderhavig RUP strijdig zijn met sectorwetgeving hebben de meest beperkende voorschriften voorrang. 2.6. Gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut, inbegrepen de aanleg van openbare groene ruimten, kunnen in elke zone worden toegelaten voor zover de bouwkenmerken ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende zone. In iedere zone van het RUP is het oprichten van constructies voor nutsvoorzieningen en/of waterbuffering toegestaan, zonder dat de eigenlijke functie van de bestemming in het	<i>Als niet-limitatieve voorbeelden van sectorwetgeving wordt verwezen naar de watertoets, waar bv. de ladder van Lansink wordt opgelegd bij de hemelwaterafvoer.</i> <i>Niet-limitatieve opsomming van bouwkenmerken: inplanting, gabariet, materiaalgebruik,...</i>

Verordenende voorschriften	Toelichting
gedrang komt. 2.7. Bouwen in tweede orde In het volledige plangebied van onderhavig RUP is het niet toegelaten om te bouwen in tweede orde. 2.8. Bestaande toestand De bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP mogen verbouwd worden binnen het bestaand volume. Bij herbouw, nieuwbouw of uitbreiding van een gedeelte of van het gehele gebouw moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP. De bestaande vergunde activiteiten kunnen behouden blijven. 2.9. Ondergrondse constructies In iedere zone van het RUP is de aanleg van ondergrondse constructies toegestaan, op voorwaarde dat de bovengrondse ontwikkeling van de zone volgens de desbetreffende voorschriften mogelijk is. 2.10. Afwijkingsmogelijkheid uiterste bouwlijnen In elke zone van onderhavig RUP kan er afgeweken worden van de zonebepalingen omtrent de uiterste bouwlijnen omwille van verkeersveiligheid of continuïteit in het straatbeeld. 2.11. Woonkwaliteit Voor alle woningen gelden volgende eisen betreffende het garanderen van de woonkwaliteit: • Per woongelegenhed wordt er een afvalberging voorzien van min. 1m² • Voor studio's en woongelegenheden met 1 slaapkamer moet de nettovloeroppervlakte van de leefruimte, keuken en slaapkamer samen minstens 32m² bedragen	<i>Als voorbeeld wordt de situatie op een kruispunt aangehaald, waar omwille van zichtbaarheid het misschien aangewezen is (al dan niet voor het volledige perceel) een bouwvrije voortuinstrook te voorzien i.p.v. te bouwen op de rooilijn.</i> <i>Deze bepalingen gelden dus voor zowel ééngezins- als meergezinswoningen.</i>

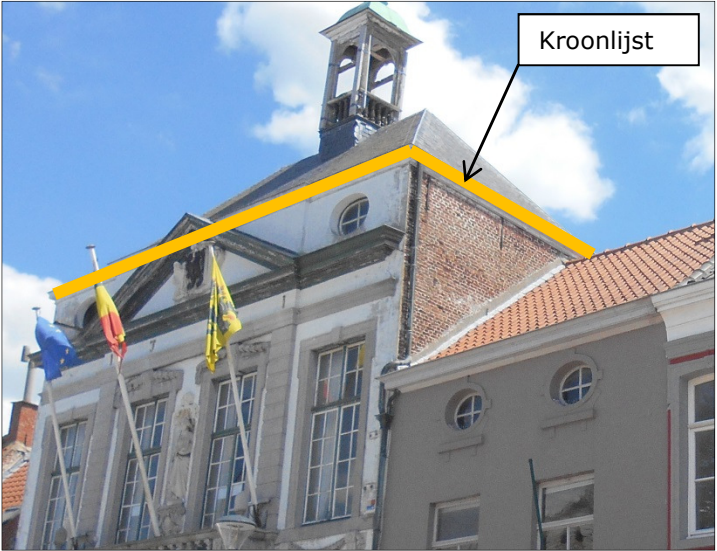
Verordenende voorschriften	Toelichting
- Voor woonegelegenheden met 2 slaapkamers moet de nettovloeroppervlakte van de leefruimte, keuken en slaapkamers samen minstens 42,5m² bedragen - Voor woonegelegenheden met 3 slaapkamers moet de nettovloeroppervlakte van de leefruimte, keuken en slaapkamers samen minstens 55m² bedragen - Voor woonegelegenheden met 4 of meer slaapkamers moet de nettovloeroppervlakte van de leefruimte, keuken en slaapkamers samen minstens 67,5m² bedragen 2.12. Perceelsbreedte Bij (her)verkavelen of voor bestaande percelen die aan deze minimum norm kunnen voldoen, wordt een minimum van 6m gehanteerd. Samenvoegen van percelen, ten behoeve van de oprichting van één- of meergezinswoning, wordt toegelaten. Percelen kunnen herverdeeld worden, op voorwaarde dat de percelen na herverdeling een minimum breedte van 6m hebben. 2.13. Parkeerbehoefte Bij een meergezinswoning dient er per woonegelegenheid minstens 1 parkeerplaats voor wagens en 1,5 fietsstallingen op eigen terrein ingericht te worden. In de bouwblokken tussen de Kasteelstraat, Diederikstraat, Stadhuisstraat enerzijds en Diederikstraat, Markt, Kloosterstraat, Stadhuisstraat anderzijds dient bij meergezinswoningen de parkeerbehoefte verplicht ondergronds ingevuld te worden. 2.14. Toegankelijkheid Voor meergezinswoningen gelden volgende eisen betreffende toegankelijkheid: - Er moet steeds een pad voorzien worden dat vanaf de parkeervoorziening, fietsenstalling en, in geval er niet op de rooilijn wordt gebouwd, het openbaar domein leidt naar de toegang tot het gebouw. Het pad is rolstoelvast en min. 1,5m breed. - De toegang tot het gebouw is drempelvrij. Een niveauverschil tot max. 2cm is toegelaten. - De vrije doorgangsbreedte van alle deuren (toegangsdeuren en binnendeuren) bedraagt min. 90cm. - Een zelfsluitend pompmechanisme bij manueel bedienbare deuren is voldoende licht afgesteld (max. 3kg). - Er is voldoende vrije ruimte voor en achter de deur (min. 1,5m diameter) om met een	<i>Deze minimumbreedte wordt ingevoerd om kleine, oncomfortabele woningen te vermijden.</i> <i>Als er meergezinswoningen worden opgericht in het bouwblok tussen de Markt, Lochttingstraat en Hoogstraat mag de parkeerbehoefte zowel bovengronds als ondergronds ingevuld worden.</i>

Verordenende voorschriften	Toelichting
rolstoel te kunnen manoeuvreren. Aan de zijde van de deurkruk is een opstelruimte van min. 50cm voorzien. • Gangen en doorgangen in het gebouw zijn min. 1,5m breed. • Kleine niveauverschillen tot 18cm worden overbrugd met een helling. 2.15. Specifieke bebouwingsvoorschriften beschermde monumenten De beschermde monumenten moeten behouden blijven. Indien in functie van het behoud en/of de revitalisering van deze waardevolle gebouwen een andere bestemming noodzakelijk blijkt, dient deze nieuwe bestemming compatibel te zijn met de bestemming van de omgeving en de functionele en materiële draagkracht van het gebouw. Verbouwingen en/of uitbreidingen van de gebouwen kunnen enkel worden toegestaan indien deze worden uitgevoerd in functie van het behoud en de instandhouding van de gebouwen, of noodzakelijk zijn voor de herbestemming of het revitaliseringprogramma. De vormelijke elementen waaraan het pand zijn waarde te danken heeft, moeten hierbij behouden blijven. Deze vormelijke elementen staan niet op zich, maar het gebouw wordt als één geheel bekeken.	<i>Het betreft een 18e-eeuws burgerhuis (Markt 6) en het (voormalige) gemeentehuis van Assenede (Markt 4).</i> <i>Mogelijke functies zijn: diensten, gemeenschapsvoorzieningen, horeca, kantoren, ...</i> <i>De vormelijke elementen die de beschermde monumenten hun waarde geven zijn o.a. hun bestaande volume, de kroonlijsthoogte, de verhoudingen van de oorspronkelijke geleding en structuur van het gebouw, de oorspronkelijke raamopeningen van de gevels, de stijlelementen, de kleur en het materiaalgebruik van de oorspronkelijke bouwperiode waarin het gebouw werd opgetrokken. Voor de monumenten in het plangebied kunnen volgende elementen onderscheiden worden:</i> - 'Gemeentehuis': imposante laatclassicistische constructie met een voorbouw van vier traveeën en twee bouwlagen met attiek onder een leien schilddak, met sierlijke houten vierkante klokkentoren. Voorgevel gemarkeerd door een middenrisaliet van twee traveeën onder een bekronend driehoekig fronton met wapenschild van het Ambacht Assenede. Begane grond, uitgewerkt in hardstenen bossage, met oorspronkelijk twee rondboogdeuren onder hardstenen balusterbalkon op uitgelengde consoles. - 'Burgerhuis': burgerhuis is een mooi voorbeeld van classicistische architectuur door de aanwezige kenmerkende Lodewijk XVI-decoratie. Voorgevel met symmetrische dubbelhuisopstand van vijf traveeën en twee bouwlagen onder zwart pannen zadeldak. De verankerde bakstenen lijstgevel is afgewerkt door een

Verordenende voorschriften	Toelichting
Voor het plaatsen van technische installaties die noodzakelijk zijn voor de veiligheid en/of het functioneren van de gebouwen of voor de toegankelijkheid ervan, kan een uitzondering worden toegestaan, indien de installatie zich uitstrekt over een beperkte oppervlakte, zijnde max. 15% van de bebouwde oppervlakte van het desbetreffende gebouw. Het volume van de installatie dient beperkt te blijven tot max. 75m³, en de vormgeving ervan moet voldoende respect opbrengen voor de waarde van de gebouwen.	<i>klassiek hoofdgestel met geprofileerde architraaf, fries met jaarcijfers 1778 en hollijst onder de houten kroonlijst, boven de drie middentraveeën gedragen door typische Lodewijk XVI-consoles met trigliefen, guirlande en rozet. Blickvanger in het geaccentueerde middenrisaliet is de originele rijkelijk uitgewerkte arduinen inkom met classicistische vormgeving.</i> <i>Positieve contrasten bij verbouwing en/of uitbreiding, zowel wat vormgeving of materiaalgebruik betreft, zijn mogelijk voor zover ze een meerwaarde betekenen voor het gebouw en de omgeving.</i>

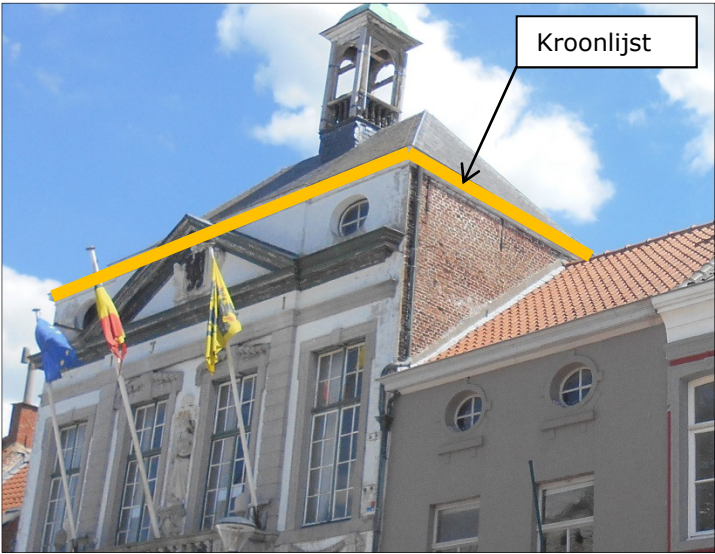
Verordenende voorschriften	Toelichting
3. <u>Zone 1: ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING</u> Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding: "WONEN". 3.1. Bouwblok tussen Kasteelstraat, Diederikstraat en Stadhuisstraat 3.1.1. Bestemming De zone is bestemd voor het oprichten van ééngezins- en meergezinswoningen en voor aan het wonen verwante activiteiten zoals kantoren, dienstverlening, handel, horeca, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene of verharde ruimten, socio – culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen, voor zover deze verenigbaar zijn met de woonomgeving en de ruimtelijke draagkracht van de kern niet overschreden wordt, met die verstande dat op de verdiepingen enkel woonfuncties worden toegelaten. Het verbreden van de openbare wegenis binnen deze zone is eveneens toegelaten. 3.1.2. Inrichting en beheer 3.1.2.1. Algemeen Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn	<i>Het gedeelte van de Stadhuisstraat dat hier bedoeld wordt, is het deel loodrecht op de Diederikstraat.</i> <i>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante activiteiten. Hieronder kan verstaan worden: handel (bakker, slager,...), kantoren, dienstverlening (bankfiliaal, ...), zelfstandige (bij)beroepen (arts, kinesist, ...), horeca (café, restaurant, ...), gemeenschapsvoorzieningen (scholen, gemeentelijke diensten, ...), nutsvoorzieningen (busstations, elektriciteitscabines, ...), socio – culturele voorzieningen (cultureel centrum, gemeenschapscentrum, ...) en recreatieve voorzieningen (fitnesscentra, ...). Deze aan het wonen verwante activiteiten worden enkel toegelaten op het gelijkvloers.</i> <i>De toegelaten activiteiten mogen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Grootschalige feestzalen, dancings, groothandelszaken, luidruchtige (binnen)recreatie ed. zijn niet wenselijk. Onder 'wonen' wordt verstaan: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</i> <i>Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en</i>

Verordenende voorschriften	Toelichting
met de omgeving en ze de functionele en materiële draagkracht van het gebouw respecteren. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: • De relatie met de in de omgeving aanwezige functies; • De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; • De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; • De bestaande woondichtheid; • De inpassing in de omgeving. Indien op het gelijkvloers van het gebouw een andere functie wordt ingericht dan wonen, moet op het gelijkvloers een afzonderlijke toegang worden voorzien tot de woning(en) op de verdieping(en). 3.1.2.2. Plaatsing van de gebouwen De gebouwen moeten verplicht op de grenzen van de bestemmingzone en zijperceelsgrenzen worden opgericht. Halfopen bebouwing is enkel toegelaten om bouwrijen af te werken. Het voorgevelvlak bij her- of nieuwbouw moet in het gevelvlak tussen de aanpalende woningen gelegen zijn. Geveluitbouwen kunnen vóór de voorgevelbouwlijn geplaatst worden. Indien er reeds een wachtgevel voorzien is, dient men hierop aan te sluiten. Bij het aanbouwen aan de bestaande bebouwing dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Wachtgevels moeten afgewerkt worden, met aan het gebouw waarvan het deel uitmaakt, aangepaste materialen. 3.1.2.3. Afmetingen van de gebouwen De bouwdieptes van de gebouwen mogen de grenzen van de bestemmingszone niet overschrijden. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximum 15m. 3.1.2.4. Bouwhoogte • Kant Kasteelstraat (westkant): max. 2 bouwlagen hoog en een dak. • Kant Diederikstraat (noordkant), over de eerste 15m vanaf de rooilijn: verplicht 2 bouwlagen hoog. De nok van het gebouw dient verplicht dezelfde hoogte te hebben als de kroonlijst van het voormalige gemeentehuis. Er is geen onderdakse bouwlaag	<i>ruimtelijke impact betreft.</i> <i>Binnen het dorpscentrum wordt nagestreefd dat de bebouwing een gesloten karakter heeft en zodanig bebouwd wordt dat een aaneengesloten straatwand verkregen wordt.</i>

Verordenende voorschriften	Toelichting
toegelaten. - Kant Diederikstraat (noordkant), vanaf de eerste 15m vanaf de rooilijn en verder: max. 3 bouwlagen hoog en een dak. De nok van het gebouw is maximaal even hoog als de kroonlijst van het voormalige gemeentehuis. - Kant Stadhuisstraat (oostkant): max. 3 bouwlagen hoog en een dak. De nok van het gebouw is maximaal even hoog als de kroonlijst van het voormalige gemeentehuis. - Zuidkant: max. 3 bouwlagen hoog en een dak. 3.1.2.5. Dakvorm en -helling De keuze van de dakhelling, de vorm van de daken en de dakbedekking is vrij, maar moet in harmonie zijn met de omgeving. De hoogte van de nok mag nooit hoger reiken dan 6m boven de kroonlijst. Een dakvorm kan maximaal één volwaardige bouwlaag bevatten. De gebouwen die de overgang vormen tussen twee verschillende referentiehoogten moeten deze overgang op een architecturaal verantwoorde wijze verwezenlijken. Op plaatsen waar een afwisselende kroonlijsthoogte voorkomt, zullen deze op een esthetische en bouwtechnische wijze worden afgewerkt. In geval van een hellend dakvlak zijn dakvlakramen aan de kant van de Stadhuisstraat verboden. Aan de andere kanten zijn dakvlakramen wel toegelaten. 3.1.2.6. Materialen Voor alle buitengevels wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen en ze dienen beschouwd en afgewerkt te worden als voorgevels. Als	<i>Toelichting</i>  <i>Gelet op de overwegende aanwezigheid van hellende daken binnen het plangebied, wordt bij nieuw – of herbouw bij voorkeur gekozen voor een hellende dakvorm.</i> <i>Als dakbedekkingsmateriaal worden bij voorkeur pannen of leien gebruikt.</i>

Verordenende voorschriften	Toelichting
dakbedekkingsmateriaal zijn enkel bouwfysisch verantwoorde materialen toegelaten. 3.1.2.7. Afsluitingen Op de rooilijn die niet wordt bebouwd, dient verplicht een gemetselde muur opgetrokken te worden met een hoogte van 2,5m. 3.1.2.8. Garagepoort in de voorgevel Een garage in de voorgevel is toegelaten voor woningen met een gevelbreedte van minimum 6m en maximum 9m, mits de breedte van de garagepoort niet meer bedraagt dan 3m. Voor woningen met een gevelbreedte van meer dan 9m wordt een garagepoort toegelaten tot maximum 1/3 van de gevelbreedte. Voor woningen met een gevelbreedte kleiner dan 6m wordt geen garage toegestaan. Toeritten tot ondergrondse garages dienen ontsloten te worden op de Stadhuisstraat. 3.1.2.9. Niet bebouwde delen De niet bebouwde delen van de zone worden aangelegd als tuin of verhard in functie van de aanleg van terrassen, toegangen of parkeerruimte. 3.2. Bouwblok tussen het voormalige gemeentehuis en Stadhuisstraat, uitgezonderd het 18e-eeuws burgerhuis 3.2.1. Bestemming De zone is bestemd voor het oprichten van ééngezins- en meergezinswoningen en voor aan het wonen verwante activiteiten zoals kantoren, dienstverlening, handel, horeca, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene of verharde ruimten, socio – culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen, voor zover deze verenigbaar zijn met de woonomgeving en de ruimtelijke draagkracht van de kern niet overschreden	<i>Voor de verharding wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen.</i> <i>Kijkend van op de Markt – Diederikstraat zijn dit de panden rechts van het voormalige gemeentehuis, uitgezonderd het 18e-eeuws burgerhuis. Het voormalige gemeentehuis heeft adres Markt 4 en het 18e-eeuws burgerhuis Markt 6. Beide panden zijn beschermd als monument, waarvoor afzonderlijke voorschriften gelden. De voorschriften in dit stuk zijn dus niet van toepassing op die 2 panden.</i> <i>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante activiteiten. Hieronder kan verstaan worden: handel (bakker, slager,...), kantoren, dienstverlening (bankfiliaal, ...), zelfstandige (bij)beroepen</i>

Verordenende voorschriften	Toelichting
wordt, met die verstande dat op de verdiepingen enkel woonfuncties worden toegelaten. Het verbreden van de openbare wegenis binnen deze zone is eveneens toegelaten. 3.2.2. Inrichting en beheer 3.2.2.1. Algemeen Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving en ze de functionele en materiële draagkracht van het gebouw respecteren. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: • De relatie met de in de omgeving aanwezige functies; • De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; • De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; • De bestaande woondichtheid; • De inpassing in de omgeving. Indien op het gelijkvloers van het gebouw een andere functie wordt ingericht dan wonen, moet op het gelijkvloers een afzonderlijke toegang worden voorzien tot de woning(en) op de verdieping(en). 3.2.2.2. Plaatsing van de gebouwen	<i>(arts, kinesist, ...), horeca (café, restaurant, ...), gemeenschapsvoorzieningen (scholen, gemeentelijke diensten, ...), nutsvoorzieningen (busstations, elektriciteitscabines, ...), socio – culturele voorzieningen (cultureel centrum, gemeenschapscentrum, ...) en recreatieve voorzieningen (fitnesscentra, ...). Deze aan het wonen verwante activiteiten worden enkel toegelaten op het gelijkvloers.</i> <i>De toegelaten activiteiten mogen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Grootschalige feestzalen, dancings, groothandelszaken, luidruchtige (binnen)recreatie ed. zijn niet wenselijk. Onder 'wonen' wordt verstaan: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</i> <i>Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft.</i>

Verordenende voorschriften	Toelichting
De gebouwen moeten verplicht op de grenzen van de bestemmingzone en zijperceelsgrenzen worden opgericht. Halfopen bebouwing is enkel toegelaten om bouwrijen af te werken. Het voorgevelvlak bij her- of nieuwbouw moet in het gevelvlak tussen de aanpalende woningen gelegen zijn. Geveluitbouwen kunnen vóór de voorgevelbouwlijn geplaatst worden. Indien er reeds een wachtgevel voorzien is, dient men hierop aan te sluiten. Binnen dit bouwblok kunnen woningen zowel t.o.v. de Markt als t.o.v. de Stadhuisstraat hun voorgevel hebben, zolang het principe van de gesloten straatwand gerespecteerd wordt. Bij het aanbouwen aan de bestaande bebouwing dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Wachtgevels moeten afgewerkt worden, met aan het gebouw waarvan het deel uitmaakt, aangepaste materialen. 3.2.2.3. Afmetingen van de gebouwen De bouwdieptes van de gebouwen mogen de grenzen van de bestemmingszone niet overschrijden. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximum 15m. 3.2.2.4. Bouwhoogte - Kant Diederikstraat-Markt (noordkant), uitgezonderd het gebouw direct palend aan het voormalige gemeentehuis en de gebouwen direct palend aan het 18^e-eeuws burgerhuis: verplicht 2 bouwlagen hoog. De nok van het gebouw dient verplicht dezelfde hoogte te hebben als de kroonlijst van het voormalige gemeentehuis. Er is geen onderdakse bouwlaag toegelaten. Deze verplichte bouwhoogtes dienen over een diepte van min. 7m vanaf de rooilijn Diederikstraat-Markt gerealiseerd te worden. - Gebouw direct palend aan het voormalige gemeentehuis en de gebouwen direct palend aan het 18^e-eeuws burgerhuis: het bestaande gabariet/profiel is verplicht te behouden. - Kant Stadhuisstraat (zuidkant): min. 2 en max. 3 bouwlagen hoog, met een hoogte hoogstens gelijk aan de kroonlijsthoogte van het voormalige gemeentehuis.	<i>Binnen het dorpscentrum wordt nagestreefd dat de bebouwing een gesloten karakter heeft en zodanig bebouwd wordt dat een aaneengesloten straatwand verkregen wordt.</i> <i>Op die manier krijgt de Stadhuisstraat meer verblijfskwaliteit, zeker gelet op de inrichting van een buurtpark aan de overkant van de straat.</i> 

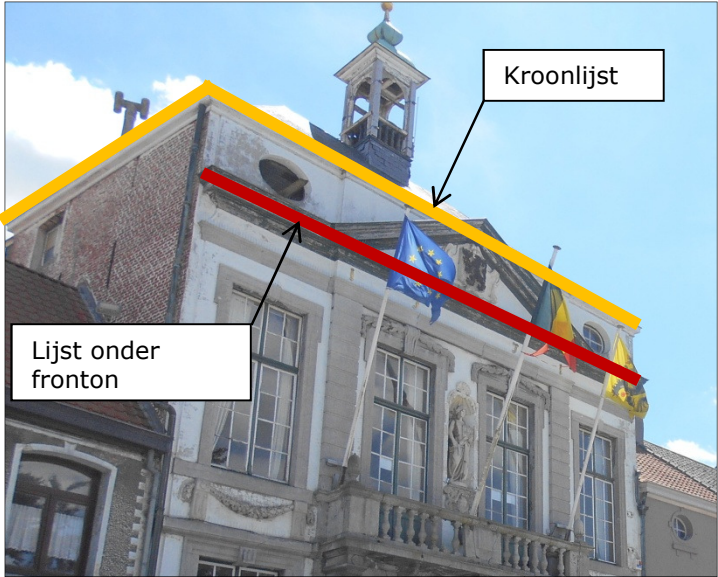
Verordenende voorschriften	Toelichting
3.2.2.5. Dakvorm en -helling • Kant Diederikstraat-Markt (noordkant), uitgezonderd het gebouw direct palend aan het voormalige gemeentehuis en de gebouwen direct palend aan het 18^e-eeuws burgerhuis: verplicht hellend dak met een helling tussen 30° en 50°. • Gebouw direct palend aan het voormalige gemeentehuis en de gebouwen direct palend aan het 18^e-eeuws burgerhuis: het bestaande gabariet/profiel is verplicht te behouden. • Kant Stadhuisstraat (zuidkant): verplicht plat dak. De keuze van de dakbedekking is vrij, maar moet in harmonie zijn met de omgeving. In het hellend dakvlak aan de kant van Diederikstraat-Markt (noordkant) zijn dakvlakramen verboden, alsook in het hellend dakvlak aan de kant van het smal deel van de Stadhuisstraat. De gebouwen die de overgang vormen tussen twee verschillende referentiehoogten moeten deze overgang op een architecturaal verantwoorde wijze verwezenlijken. Op plaatsen waar een afwisselende kroonlijsthoogte voorkomt, zullen deze op een esthetische en bouwtechnische wijze worden afgewerkt. 3.2.2.6. Materialen Voor alle buitengevels wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen en ze dienen beschouwd en afgewerkt te worden als voorgevels. Als dakbedekkingsmateriaal zijn enkel bouwfysisch verantwoorde materialen toegelaten, met die verstande dat voor hellende daken enkel pannen mogen gebruikt worden. Voor de voorgevel en het dak dient de materiaalkeuze gemotiveerd te worden in de motivatienota met betrekking tot het behouden van waardevolle en/of typerende elementen. In de hellende daken aan de kant van Diederikstraat-Markt (noordkant) is de plaatsing van zonnepanelen verboden. 3.2.2.7. Afsluitingen Op de rooilijn die niet wordt bebouwd, dient verplicht een gemetselde muur opgetrokken te worden met een hoogte van 2,5m.	<i>Het smal deel van de Stadhuisstraat is het deel dat loodrecht uitgaat op de Diederikstraat.</i> <i>Als dakbedekkingsmateriaal worden bij voorkeur pannen of leien gebruikt.</i>

Verordenende voorschriften	Toelichting
3.2.2.8. Garagepoort in de voorgevel Een garage in de voorgevel is toegelaten voor woningen met een gevelbreedte van minimum 6m en maximum 9m, mits de breedte van de garagepoort niet meer bedraagt dan 3m. Voor woningen met een gevelbreedte van meer dan 9m wordt een garagepoort toegelaten tot maximum 1/3 van de gevelbreedte. Voor woningen met een gevelbreedte kleiner dan 6m wordt geen garage toegestaan. Voor woningen waarvan de voorgevel uitkomt op de Markt, wordt geen garage in de voorgevel toegestaan, ongeacht de gevelbreedte. De toeritten tot ondergrondse garages dienen ook ontsloten te worden op de Stadhuisstraat. 3.2.2.9. Gevels kant Markt-Diederikstraat Vormelijke elementen, materialen en ritmeringen die waardevol en/of typerend zijn voor het algemene gevelbeeld, dienen behouden te worden. Bij het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning moet een motivatienota worden toegevoegd waarin aangegeven wordt hoe deze zaken in het ontwerp zijn vervat. In deze nota dient enerzijds aangegeven te worden welke vormelijke elementen, materialen en ritmeringen waardevol en/of typerend zijn voor de betreffende gevel. Anderzijds dient aangetoond te worden hoe in het ontwerp hiermee omgegaan wordt. Het bronmateriaal voor de bepaling van de aspecten die waardevol en/of typerend zijn, moet zo nauwkeurig mogelijk vermeld worden. Het betreffende bronnenmateriaal kan ook mee opgenomen worden in de motivatienota. Visuele bepalingen op basis van de huidige gebouwde toestand kunnen medebepalend zijn voor het onderscheid tussen waardevolle en minder waardevolle, typerende en minder typerende aspecten van de gevel. 3.2.2.10. Niet bebouwde delen De niet bebouwde delen van de zone worden aangelegd als tuin of verhard in functie van de aanleg van terrassen, toegangen of parkeerruimte. 3.2.3. Deelzones en overdrukken 3.2.3.1. Overdruk voor waardevolle gevels	<i>Parkeergarages dienen bereikt en bediend te worden vanaf de achterliggende Stadhuisstraat.</i> <i>Onder vormelijke elementen worden onder andere verstaan: erkers, balkons, dakkapellen, lateien, raamkaders, deuromlijstingen, pilasters, oculi, oeil-de-boeufs, friezen, (sier)ankers, steigergaten...</i> <i>Onder ritmering wordt verstaan: het aantal traveeën, de positionering en grootte van de raamopeningen...</i> <i>De bepaling van welke aspecten waardevol en/of typerend zijn voor de gevel, kan bv. op basis van oude foto's, historische gegevens, beschrijvingen in inventarissen of andere...</i> <i>Voor de verharding wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen.</i>

Verordenende voorschriften	Toelichting
Het voorschrift heeft betrekking op de op het bestemmingsplan aangeduide waardevolle gevels, met als doel een extra garantie te geven op het behoud van de voorgevel. Indien in functie van het behoud en/of de revitalisering van deze waardevolle gebouwen een andere bestemming noodzakelijk blijkt, dient deze nieuwe bestemming compatibel te zijn met de bestemming van de omgeving en de functionele en materiële draagkracht van het gebouw. De waardevolle gevelwanden, die op het plan zijn weergegeven, dienen bewaard te blijven. Verbouwingen binnen het bestaande volume zijn enkel toegelaten voor zover de erfgoedwaarde van het geheel gerespecteerd wordt. De vormelijke elementen (o.a. karakteristieken van de gevel, typologie van het gebouw, ...) waaraan de voorgevel zijn waarde te danken heeft, dienen behouden te blijven. Hierbij staan de vormelijke elementen niet op zich, maar wordt de gevel als één geheel bekeken.	<i>Het betreft Markt 5 (dorpswoning met winkel en koperslagerij), Markt 7 (interbellumwoning) met achterliggende maalderij Tack, Diederikstraat 1 (rijhuis) en Diederikstraat 3 (burgerhuis). Deze gebouwen krijgen een extra bescherming via onderhavig RUP.</i> <i>Mogelijke functies zijn: diensten, gemeenschapsvoorzieningen, horeca, kantoren, ...</i> <i>Voor Markt 5 (dorpswoning met winkel en koperslagerij) kunnen volgende vormelijke elementen onderscheiden worden:</i> <i>Twee traveeën en twee en een halve bouwlaag. Gecementeerde en geschilderde lijstgevel gemarkeerd door een gevelbrede drieledige houten winkelpui en kenmerkende omlijste oculi in de halveverdieping. Rechthoekige bovenvensters met geschilderde hoekblokken.</i> <i>Voor Markt 7 (interbellumwoning) kunnen volgende vormelijke elementen onderscheiden worden:</i> <i>Dubbelhuis van vier traveeën en twee bouwlagen. Bakstenen parement op hoge arduinen plint, gemarkeerd door een dieperliggende deur en driezijdige erker met aansluitend balkon op de bovenverdieping. Beglaasde deur met art-decogetint smeedwerk.</i> <i>Voor achterliggende maalderij Tack (Markt 7) kunnen volgende vormelijke elementen onderscheiden worden:</i> <i>Bakstenen maalderijgebouw van oorspronkelijk twee bouwlagen en een zadeldak, in 1943 verhoogd met twee bouwlagen en plat dak. Pseudo-fronton en gecementeerde fries met opschrift "Granen en voeders". Bovenverdieping met centrale laaddeuren en katrol bovenaan.</i>

Verordenende voorschriften	Toelichting
3.3. Bouwblok tussen het voormalige gemeentehuis, Kloosterstraat en Stadhuisstraat 3.3.1. Bestemming De zone is bestemd voor het oprichten van ééngezins- en meergezinswoningen en voor aan het wonen verwante activiteiten zoals kantoren, dienstverlening, handel, horeca, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene of verharde ruimten, socio – culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen, voor zover deze verenigbaar zijn met de woonomgeving en de ruimtelijke draagkracht van de kern niet overschreden wordt, met die verstande dat op de verdiepingen enkel woonfuncties worden toegelaten.	<i>Voor Diederikstraat 1 (rijhuis) kunnen volgende vormelijke elementen onderscheiden worden: Rijhuis van drie traveeën en twee bouwlagen. Getoogde vensters en beglaasde voordeur.</i> <i>Voor Diederikstraat 3 (burgerhuis) kunnen volgende vormelijke elementen onderscheiden worden: Dubbelhuis van vier traveeën en twee bouwlagen onder pseudo-mansardedak met dakvenster en oeil-de-boeufs. Mooie kleurrijke voorgevel van witte geglazuurde baksteen met lichtgroene lijsten boven een uitgewerkte arduinen plint en afgelijnd door een fries met faiencetegeltafels met typische art-nouveaubloemmotieven. Gelijkaardige panelen boven de deur en op de borstweringen. Een houten kroon- en tandlijst op arduinen modillons werkt de gevel af. De rechthoekige deur en vensters gevat in geprofileerde arduinen omlijstingen.</i> <i>Kijkend van op de Markt zijn dit de panden links van het voormalige gemeentehuis. Het voormalige gemeentehuis heeft adres Markt 4 en is beschermd als monument, waarvoor afzonderlijke voorschriften gelden. De voorschriften in dit stuk zijn dus niet van toepassing op het voormalige gemeentehuis.</i> <i>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante activiteiten. Hieronder kan verstaan worden: handel (bakker, slager,...), kantoren, dienstverlening (bankfiliaal, ...), zelfstandige (bij)beroepen (arts, kinesist, ...), horeca (café, restaurant, ...), gemeenschapsvoorzieningen (scholen, gemeentelijke diensten, ...), nutsvoorzieningen (busstations, elektriciteitscabines, ...), socio – culturele voorzieningen (cultureel centrum, gemeenschapscentrum, ...) en</i>

Verordenende voorschriften	Toelichting
Het verbreden van de openbare wegenis binnen deze zone is eveneens toegelaten. 3.3.2. Inrichting en beheer 3.3.2.1. Algemeen Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving en ze de functionele en materiële draagkracht van het gebouw respecteren. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: • De relatie met de in de omgeving aanwezige functies; • De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; • De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; • De bestaande woondichtheid; • De inpassing in de omgeving. Indien op het gelijkvloers van het gebouw een andere functie wordt ingericht dan wonen, moet op het gelijkvloers een afzonderlijke toegang worden voorzien tot de woning(en) op de verdieping(en). 3.3.2.2. Plaatsing van de gebouwen De gebouwen moeten verplicht op de grenzen van de bestemmingzone en zijperceelsgrenzen worden opgericht. Halfopen bebouwing is enkel toegelaten om bouwrijen af te werken. Het voorgevelvlak bij her- of nieuwbouw moet in het gevelvlak tussen de aanpalende woningen gelegen zijn. Geveluitbouwen kunnen vóór de voorgevelbouwlijn	<i>recreatieve voorzieningen (fitnesscentra, ...). Deze aan het wonen verwante activiteiten worden enkel toegelaten op het gelijkvloers.</i> <i>De toegelaten activiteiten mogen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden.</i> <i>Grootschalige feestzalen, dancings, groothandelszaken, luidruchtige (binnen)recreatie ed. zijn niet wenselijk.</i> <i>Onder 'wonen' wordt verstaan: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</i> <i>Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft.</i> <i>Binnen het dorpscentrum wordt nagestreefd dat de bebouwing een gesloten karakter heeft en zodanig bebouwd wordt dat een aaneengesloten straatwand verkregen wordt.</i>

Verordenende voorschriften	Toelichting
geplaatst worden. Indien er reeds een wachtgevel voorzien is, dient men hierop aan te sluiten. Binnen dit bouwblok kunnen woningen zowel t.o.v. de Markt als t.o.v. de Stadhuisstraat hun voorgevel hebben, zolang het principe van de gesloten straatwand gerespecteerd wordt. Bij het aanbouwen aan de bestaande bebouwing dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Wachtgevels moeten afgewerkt worden, met aan het gebouw waarvan het deel uitmaakt, aangepaste materialen. 3.3.2.3. Afmetingen van de gebouwen De bouwdieptes van de gebouwen mogen de grenzen van de bestemmingszone niet overschrijden. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximum 15m. 3.3.2.4. Bouwhoogte en dakvorm en -helling - Kant Markt (noordkant), uitgezonderd het gebouw direct palend aan het voormalige gemeentehuis: max. 3 bouwlagen hoog met verplicht plat dak met een kroonlijst op maximaal dezelfde hoogte als de lijst die zich net onder het fronton van het voormalige gemeentehuis bevindt, of max. 2 bouwlagen hoog met verplicht hellend dak met een kroonlijst op maximaal dezelfde hoogte als de lijst die zich net onder het fronton van het voormalige gemeentehuis bevindt en waarbij de nok van het gebouw maximaal dezelfde hoogte dient te hebben als de kroonlijst van het voormalige gemeentehuis. In dit geval is er geen onderdakse bouwlaag toegelaten. Het hellend dak heeft een helling van 45° vanaf de kroonlijst van de voorgevel van het gebouw tot aan het punt waarop dit hellende dakgedeelte de maximale nokhoogte bereikt. De dakvorm van het overige gedeelte van het gebouw is vrij. Er dient aangesloten te worden op de kroonlijst- en nokhoogte van het gebouw direct palend aan het voormalige gemeentehuis. Deze toegestane bouwhoogtes dienen over een diepte van min. 7m vanaf de rooilijn Markt gerealiseerd te worden. - Gebouw direct palend aan het voormalige gemeentehuis: het bestaande gabariet/profiel is verplicht te behouden. - Kant Stadhuisstraat (zuidkant): min. 2 en max. 3 bouwlagen hoog, met een verplicht plat dak met een hoogte hoogstens gelijk aan de kroonlijsthoogte van het voormalige gemeentehuis.	<i>Op die manier krijgt de Stadhuisstraat meer verblijfskwaliteit, zeker gelet op de inrichting van een buurtpark aan de overkant van de straat.</i>  The image shows a building facade with a yellow line tracing the roofline and a red line indicating the height of the crown molding (kroonlijst) relative to the fronton (lijst onder fronton). Labels with arrows point to these features: 'Kroonlijst' and 'Lijst onder fronton'.

Verordenende voorschriften	Toelichting
De keuze van de dakbedekking is vrij, maar moet in harmonie zijn met de omgeving. In het hellend dakvlak aan de kant van Markt (noordkant) zijn dakvlakramen verboden, alsook in het hellend dakvlak aan de kant van de Kloosterstraat. De gebouwen die de overgang vormen tussen twee verschillende referentiehoogten moeten deze overgang op een architecturaal verantwoorde wijze verwezenlijken. Op plaatsen waar een afwisselende kroonlijsthoogte voorkomt, zullen deze op een esthetische en bouwtechnische wijze worden afgewerkt. 3.3.2.5. Materialen Voor alle buitengevels wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen en ze dienen beschouwd en afgewerkt te worden als voorgevels. Als dakbedekkingsmateriaal zijn enkel bouwfysisch verantwoorde materialen toegelaten, met die verstande dat voor hellende daken enkel pannen mogen gebruikt worden. Verder dienen de materialen een optimale esthetische integratie van de gebouwen in hun omgeving te garanderen. In de hellende daken aan de kant van de Markt (noordkant) is de plaatsing van zonnepanelen verboden. 3.3.2.6. Afsluitingen Op de rooilijn die niet wordt bebouwd, dient verplicht een gemetselde muur opgetrokken te worden met een hoogte van 2,5m. 3.3.2.7. Garagepoort in de voorgevel Een garage in de voorgevel is toegelaten voor woningen met een gevelbreedte van minimum 6m en maximum 9m, mits de breedte van de garagepoort niet meer bedraagt dan 3m. Voor woningen met een gevelbreedte van meer dan 9m wordt een garagepoort toegelaten tot maximum 1/3 van de gevelbreedte. Voor woningen met een gevelbreedte kleiner dan 6m wordt geen garage toegestaan. Voor woningen waarvan de voorgevel uitkomt op de Markt, wordt geen garage in de voorgevel toegestaan, ongeacht de gevelbreedte.	<i>Als dakbedekkingsmateriaal worden bij voorkeur pannen of leien gebruikt.</i> <i>Parkeergarages dienen bereikt en bediend te worden vanaf de achterliggende Stadhuisstraat.</i>

Verordenende voorschriften	Toelichting
De toeritten tot ondergrondse garages dienen ook ontsloten te worden op de Stadhuisstraat. 3.3.2.8. Gevels kant Markt De raamopeningen op de eerste en tweede verdieping worden gepositioneerd volgens een eenvoudige ritmiek, zowel horizontaal als verticaal. Hierbij moeten telkens minstens twee horizontaal opeenvolgende raamopeningen dezelfde afmetingen hebben. De raamopeningen dienen rechthoekig te zijn, of rechthoekig met bovenaan een afronding. De grootte van de ramen op de eerste en tweede verdieping dient beperkt te worden: • Maximale breedte van de raamopeningen: breedte van de raamopeningen van het voormalige gemeentehuis. • Maximale hoogte van de raamopeningen: hoogte van de raamopeningen van het voormalige gemeentehuis, verminderd met 80cm. 3.3.2.9. Niet bebouwde delen De niet bebouwde delen van de zone worden aangelegd als tuin of verhard in functie van de aanleg van terrassen, toegangen of parkeerruimte. 3.3.3. Deelzones en overdrukken 3.3.3.1. Overdruk voor waardevolle gevels Het voorschrift heeft betrekking op de op het bestemmingsplan aangeduide waardevolle gevels, met als doel een extra garantie te geven op het behoud van de voorgevel. Indien in functie van het behoud en/of de revitalisering van deze waardevolle gebouwen een andere bestemming noodzakelijk blijkt, dient deze nieuwe bestemming compatibel te zijn met de bestemming van de omgeving en de functionele en materiële draagkracht van het gebouw. De waardevolle gevelwanden, die op het plan zijn weergegeven, dienen bewaard te blijven. Verbouwingen binnen het bestaande volume zijn enkel toegelaten voor zover de erfgoedwaarde van het geheel gerespecteerd wordt. De vormelijke elementen (o.a. karakteristieken van de gevel, typologie van het gebouw, ...) waaraan de voorgevel zijn waarde te danken heeft, dienen behouden te blijven. Hierbij staan de vormelijke elementen	<i>Voor de verharding wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen.</i> <i>Het betreft Markt 3 (café Sint-Sebastiaan). Dit gebouw krijgt een extra bescherming via onderhavig RUP.</i> <i>Mogelijke functies zijn: diensten, gemeenschapsvoorzieningen, horeca, kantoren, ...</i> <i>Voor Markt 3 (café Sint-Sebastiaan) kunnen volgende vormelijke elementen onderscheiden worden: Bescheiden rijhuis van twee traveeën en twee vrij lage bouwlagen. Huidige voorgevel met nieuwe houten winkelpui en beraapte bovenverdieping met omliggende getoogde vensters met nieuw houtwerk.</i>

Verordenende voorschriften	Toelichting
niet op zich, maar wordt de gevel als één geheel bekeken. 3.4. Bouwblok tussen Markt, Lochtingstraat en Hoogstraat en Hoogstraat 33 en 33A 3.4.1. Bestemming De zone is bestemd voor het oprichten van ééngezins- en meergezinswoningen en voor aan het wonen verwante activiteiten zoals kantoren, dienstverlening, handel, horeca, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene of verharde ruimten, socio – culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen, voor zover deze verenigbaar zijn met de woonomgeving en de ruimtelijke draagkracht van de kern niet overschreden wordt, met die verstande dat op de verdiepingen enkel woonfuncties worden toegelaten. Het verbreden van de openbare wegenis binnen deze zone is eveneens toegelaten. 3.4.2. Inrichting en beheer 3.4.2.1. Algemeen Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving en ze de functionele en materiële draagkracht van het gebouw respecteren. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: • De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;	<i>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante activiteiten. Hieronder kan verstaan worden: handel (bakker, slager,...), kantoren, dienstverlening (bankfiliaal, ...), zelfstandige (bij)beroepen (arts, kinesist, ...), horeca (café, restaurant, ...), gemeenschapsvoorzieningen (scholen, gemeentelijke diensten, ...), nutsvoorzieningen (busstations, elektriciteitscabines, ...), socio – culturele voorzieningen (cultureel centrum, gemeenschapscentrum, ...) en recreatieve voorzieningen (fitnesscentra, ...). Deze aan het wonen verwante activiteiten worden enkel toegelaten op het gelijkvloers.</i> <i>De toegelaten activiteiten mogen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Grootchalige feestzalen, dancings, groothandelszaken, luidruchtige (binnen)recreatie ed. zijn niet wenselijk. Onder 'wonen' wordt verstaan: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...</i> <i>Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met de omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft.</i>

Verordenende voorschriften	Toelichting
• De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; • De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; • De bestaande woondichtheid; • De inpassing in de omgeving. Indien op het gelijkvloers van het gebouw een andere functie wordt ingericht dan wonen, moet op het gelijkvloers een afzonderlijke toegang worden voorzien tot de woning(en) op de verdieping(en). 3.4.2.2. Plaatsing van de gebouwen De gebouwen moeten verplicht op de grenzen van de bestemmingzone en zijperceelsgrenzen worden opgericht. Halfopen bebouwing is enkel toegelaten om bouwrijen af te werken. Het voorgevelvlak bij her- of nieuwbouw moet in het gevelvlak tussen de aanpalende woningen gelegen zijn. Geveluitbouwen kunnen vóór de voorgevelbouwlijn geplaatst worden. Indien er reeds een wachtgevel voorzien is, dient men hierop aan te sluiten. Bij het aanbouwen aan de bestaande bebouwing dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Wachtgevels moeten afgewerkt worden, met aan het gebouw waarvan het deel uitmaakt, aangepaste materialen. 3.4.2.3. Afmetingen van de gebouwen De bouwdieptes van de gebouwen mogen de grenzen van de bestemmingszone niet overschrijden. De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximum 15m. 3.4.2.4. Bouwhoogte en dakvorm en -helling • Kant Hoogstraat (zuidkant): max. 3 bouwlagen en verplicht plat dak of max. 2 bouwlagen met max. één onderdakse bouwlaag. • Kant Markt: max. 2 bouwlagen met verplicht hellend dak en max. één onderdakse bouwlaag • Kant Lochttingstraat (noordkant), uitgezonderd Lochttingstraat 2, 2A en 2B: max. 1 bouwlaag hoog • Lochttingstraat 2, 2A en 2B: max. 2 bouwlagen hoog	<i>Als dakbedekkingsmateriaal worden bij voorkeur pannen of leien gebruikt.</i>

Verordenende voorschriften	Toelichting
De keuze van de dakbedekking is vrij, maar moet in harmonie zijn met de omgeving. In het hellend dakvlak aan de kant van de Markt zijn dakvlakramen verboden, alsook in het hellend dakvlak aan de kant van de Lochtingstraat. De gebouwen die de overgang vormen tussen twee verschillende referentiehoogten moeten deze overgang op een architecturaal verantwoorde wijze verwezenlijken. Op plaatsen waar een afwisselende kroonlijsthoogte voorkomt, zullen deze op een esthetische en bouwtechnische wijze worden afgewerkt. 3.4.2.5. Materialen Voor alle buitengevels wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen en ze dienen beschouwd en afgewerkt te worden als voorgevels. Als dakbedekkingsmateriaal zijn enkel bouwfysisch verantwoorde materialen toegelaten, met die verstande dat voor hellende daken enkel pannen mogen gebruikt worden. In de hellende daken aan de kant van de Markt is de plaatsing van zonnepanelen verboden. 3.4.2.6. Afsluitingen Op de rooilijn die niet wordt bebouwd, dient verplicht een gemetselde muur opgetrokken te worden met een hoogte van 2,5m. 3.4.2.7. Garagepoort in de voorgevel Een garage in de voorgevel is toegelaten voor woningen met een gevelbreedte van minimum 6m en maximum 9m, mits de breedte van de garagepoort niet meer bedraagt dan 3m. Voor woningen met een gevelbreedte van meer dan 9m wordt een garagepoort toegelaten tot maximum 1/3 van de gevelbreedte. Voor woningen met een gevelbreedte kleiner dan 6m wordt geen garage toegestaan. Voor woningen waarvan de voorgevel uitkomt op de Markt, wordt geen garage in de voorgevel toegestaan, ongeacht de gevelbreedte. 3.4.2.8. Niet bebouwde delen De niet bebouwde delen van de zone worden aangelegd als tuin of verhard in functie van de aanleg van terrassen, toegangen of parkeerruimte.	<i>Parkeergarages dienen bereikt en bediend te worden vanaf de achterliggende Lochtingstraat.</i> <i>Voor de verharding wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen.</i>

Verordenende voorschriften	Toelichting
3.4.3. Deelzones en overdrukken 3.4.3.1. Deelzone voor bijgebouwen Enkel in deze met overdruk aangeduide deelzone is de oprichting van bergruimtes en autobergplaatsen toegelaten. Vanaf de rooilijn kunnen over een diepte van maximaal 15m, bergingen en garages worden opgericht. De bezetting is vrij te kiezen. Er worden binnen deze deelzone geen verplichte bouwlijnen opgelegd. Bestaande gebouwen en constructies kunnen behouden blijven en verbouwd worden binnen het bestaande volume. Binnen deze deelzone hebben nieuwe constructies maximaal één bouwlaag en een dak. Enkel bouwfysisch verantwoorde gevel- en dakbedekkingsmaterialen met een kwalitatief uitzicht zijn toegelaten. Gevels dienen opgetrokken te worden in metselwerk. Andere vormen van gevelbekleding (hout, golfplaten, ...) worden niet toegelaten. Wanneer er niet op de rooilijn wordt gebouwd, dient er op de gehele lengte van de rooilijn een gemetselde muur of een levende haag voorzien te worden van 2,5m hoogte, behoudens de toegang(en) tot het perceel. 3.4.3.2. Overdruk voor waardevolle gevels Het voorschrift heeft betrekking op de op het bestemmingsplan aangeduide waardevolle gevels, met als doel een extra garantie te geven op het behoud van de voorgevel. Indien in functie van het behoud en/of de revitalisering van deze waardevolle gebouwen een andere bestemming noodzakelijk blijkt, dient deze nieuwe bestemming compatibel te zijn met de bestemming van de omgeving en de functionele en materiële draagkracht van het gebouw. De waardevolle gevelwanden, die op het plan zijn weergegeven, dienen bewaard te blijven. Verbouwingen binnen het bestaande volume zijn enkel toegelaten voor zover de erfgoedwaarde van het geheel gerespecteerd wordt. De vormelijke elementen (o.a.	<i>Het betreft het burgerhuis in de Hoogstraat 7. Dit gebouw krijgt een extra bescherming via onderhavig RUP.</i> <i>Mogelijke functies zijn: diensten, gemeenschapsvoorzieningen, horeca, kantoren, ...</i> <i>Voor het burgerhuis kunnen volgende vormelijke elementen onderscheiden worden: Burgerhuis met kenmerkende enkelhuisopstand en art-decogetinte voorgevel van twee traveeën en twee bouwlagen. Parement van oranje baksteen verrijkt met witte natuurstenen banden voor deur- en vensteromlijstingen, erker en dakkapel. Boogvormige</i>

Verordenende voorschriften	Toelichting
kenmerken van de gevel, typologie van het gebouw, ...) waaraan de voorgevel zijn waarde te danken heeft, dienen behouden te blijven. Hierbij staan de vormelijke elementen niet op zich, maar wordt de gevel als één geheel bekeken.	<i>muuropeningen, (bewaard schrijnwerk) afgewerkt met typische florale siermotieven en fraai smeedwerk in de deur, de borstwering en balkon. Fraaie rondboogdeur in portaal, geflankeerd door ovale oculus.</i>

Verordenende voorschriften	Toelichting
4. <u>Zone 2: ZONE VOOR HALFOPEN OF GESLOTEN BEBOUWING</u> Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding: "WONEN". 4.1. Bestemming Deze zone is bestemd voor het oprichten van ééngezins- of meergezinswoningen. Kantoren, diensten en vrije beroepen zijn toegestaan als nevenbestemming, waarbij deze maximaal 1/3 van het nuttige vloeroppervlak mogen beslaan. Het verbreden van de openbare wegenis binnen deze zone is eveneens toegelaten. 4.2. Inrichting en beheer 4.2.1. Plaatsing van de gebouwen De gebouwen worden verplichtend aan minimaal één zijde opgetrokken op de zijperceelsgrens. Per perceel mag één doorgang naar achterliggende garages of parkings voorzien worden met een min. breedte van 3m. Deze doorgang mag overbouwd worden. De voorgevel wordt verplicht opgericht op min. 5m van de voorliggende rooilijn. Bij het aanbouwen aan de bestaande bebouwing dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Wachtgevels moeten afgewerkt worden, met aan het gebouw waarvan het deel uitmaakt, aangepaste materialen. 4.2.2. Afmetingen van de gebouwen De bouwdiepte bedraagt max. 15m. 4.2.3. Bouwhoogte De bouwhoogte, gemeten van het voetpadniveau tot de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt maximaal 1 bouwlaag, tuinlaag niet inbegrepen. De nokhoogte bedraagt maximaal 9,5m. De dakverdieping kan als nuttige ruimte worden ingericht. Aan de zijde van de tuin is een tweede bouwlaag toegelaten die zich bevindt tussen het peil van de straat en de tuin.	<i>Het gaat over relatief smalle doch diepe percelen waardoor de kans bestaat dat er autostelplaatsen achter de woningen voorzien worden i.p.v. erin of ernaast. Om deze te kunnen bereiken wordt de mogelijkheid geboden een doorgang te voorzien. Deze doorgang mag aan de rand van het perceel voorzien worden zodat een halfopen bebouwing ontstaat en de doorgang voorzien wordt in de zijtuinstrook. Bij voldoende brede percelen kan deze doorgang op een andere locatie van het perceel voorzien worden (bv. in het midden).</i> <i>In deze zone is het hoogteverschil tussen tuin en straat groot genoeg om een tuinlaag te vormen.</i>

Verordenende voorschriften	Toelichting
4.2.4. Dakvorm en -helling Het is verplicht een hellend dak op te richten met de nok evenwijdig aan de straat. De gebouwen die de overgang vormen tussen twee verschillende referentiehoogten moeten deze overgang op een architecturaal verantwoorde wijze verwezenlijken. Op plaatsen waar een afwisselende kroonlijsthoogte voorkomt, zullen deze op een esthetische en bouwtechnische wijze worden afgewerkt. 4.2.5. Materialen Enkel bouwfysisch verantwoorde gevel- en dakbedekkingsmaterialen zijn toegelaten. 4.2.6. Bijgebouwen Constructies en bijgebouwen, zoals garages, carports, bergingen, tuinhuisjes, ... kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits aan volgende voorwaarden is voldaan: • De totale grondoppervlakte van de bijgebouwen, losstaand van de hoofdbebouwing, mag niet meer bedragen dan 50 m² bij ééngezinswoningen. • Collectieve garages (garage-eilanden), losstaand van de hoofdbebouwing, kunnen in afwijking van voorgaande worden opgericht met een totale oppervlakte van maximum 200m². • De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 5,00 meter mag bedragen. • Constructies en bijgebouwen kunnen enkel ter ondersteuning van de hoofd- of nevenbestemming. De inplanting van deze gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren. De inplanting mag geenszins hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen. Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aaneenschakeling te gebeuren. 4.2.7. Niet bebouwde delen De niet bebouwde delen van de zone worden aangelegd als tuin of verhard in functie van de aanleg van terrassen, toegangen of parkeerruimte i.f.v. de woning.	

Verordenende voorschriften	Toelichting
5. <u>Zone 3: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS EN DAARBIJHORENDE VRIJE RUIMTE</u> Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding: "WONEN". 5.1. Bestemming Deze zone is bestemd voor de aanleg van openbare wegenis en pleinen. De zone vervult een verkeers- en verblijfsfunctie voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer. 5.2. Inrichting en beheer In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van de verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing van kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet gemotoriseerd verkeer toegelaten. Straatmeubilair en alle andere voorzieningen die tot de normale uitrusting van de publieke ruimte behoren, zijn toegelaten. De inrichting dient het langzaam rijden van gemotoriseerd verkeer op een belangrijke doorgangsweg te bewerkstelligen. Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de weginfrastructuur gebruikt worden, dienen op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd te worden in de omgeving.	<i>Het te realiseren wegprofiel dient te worden bepaald in overleg met de bevoegde diensten.</i> <i>Zo kunnen restgronden die niet als openbare wegenis ingeschakeld worden, ingericht worden als groenzone, ontmoetingsruimte, parkeerruimte,...</i>

Verordenende voorschriften	Toelichting
6. <u>Zone 4: ZONE VOOR OPENBAAR NUT</u> Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding: "GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN NUTSVOORZIENINGEN". 6.1. Bestemming De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Ondergeschikte functies die rechtstreeks verbonden zijn aan de hoofdbestemming van de zone zijn toegelaten. Er is per gemeenschapsvoorziening één woongelegenheid toegelaten. In deze zone mag wegenis en parking worden aangelegd, die enkel dienstig is voor de uitbating van de instelling(en). 6.2. Inrichting en beheer 6.2.1 Bezettingsgraad Een maximale bezettingsgraad van 90% is toegelaten. 6.2.2 Dakvorm en -helling Het daktype is vrij. 6.2.3 Materialen Enkel bouwfysisch verantwoorde gevel-en dakbedekkingsmaterialen zijn toegelaten. 6.2.4 Afsluitingen Afsluitingen op de rooilijn en de zijperceelsgrenzen kunnen bestaan uit levende hagen, eventueel versterkt door palen en draad en met een maximale hoogte van 1m. Houten en	<i>Onder « gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen » dient te worden begrepen voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. De idee van dienstverlening (verzorgende sector) aan de gemeenschap is derhalve rechtstreeks aanwezig.</i> <i>Als dakbedekkingsmateriaal worden bij voorkeur pannen of leien gebruikt.</i>

Verordenende voorschriften	Toelichting
betonnen afsluitingen worden niet toegelaten. 6.2.5 Niet bebouwde delen De niet bebouwde delen van de zone worden mogen verhard worden in functie van de aanleg van terrassen, toegangen of parkeerruimte. De resterende en niet verharde oppervlakten dienen voorzien te worden van streekeigen groenaanleg.	<i>Voor de verharding wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen.</i> <i>De groenaanleg kan bestaan uit gras, hagen, lage beplantingen en heesters.</i>