

Stedenbouwkundige voorschriften

Memorie van toelichting 1

Inleiding 2

1. **Beslissing tot opmaak**..... 2
2. **Aanleiding opmaak RUP**..... 2

Feitelijk ruimtelijke context 2

1. **Situering**..... 2
2. **Bestaande ruimtelijke structuur**..... 4
 - 2.1. Verkeersstructuur 4
 - 2.2. Lijninfrastructuur 4
 - 2.3. Nederzettingsstructuur 4
 - 2.4. Economische structuur 5
 - 2.5. Toeristische - recreatieve structuur 5
 - 2.6. Fysisch systeem 5
 - 2.6.1. Algemeen 5
 - 2.6.2. Waterhuishouding..... 5
 - 2.7. Natuurlijke structuur..... 7
 - 2.8. Landschappelijke structuur..... 7
 - 2.9. Agrarische structuur 7
 - 2.10. Samenvatting..... 8
 - 2.11. Fotoreportage..... 10

Juridische ruimtelijke structuur 14

1. **Juridisch kader**.....14
 - 1.1. Gewestplan.....14
 - 1.2. BPA's - RUP's14
 - 1.3. Rooilijnplannen15
 - 1.4. Verordeningen15
 - 1.5. Atlas der Buurtwegen15
 - 1.6. Zoneringsplan.....15
 - 1.7. Deelbekkenbeheersplannen..... 16
 - 1.8. Andere 16
2. **Vergunningen** 16

2.1.	Verkavelingsvergunning	16
2.2.	Stedenbouwkundige vergunningen	16
2.3.	Milieuvergunningen	16
2.4.	Socio-economische vergunningen.....	16

Planningscontext 17

1.	Op Vlaams niveau	17
1.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	17
1.2.	Herbevestiging agrarische gebied.....	17
2.	Op provinciaal niveau	18
2.1.	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV)	18
2.2.	Provinciaal fietsroutenetwerk	18
3.	Op gemeentelijk niveau	19
3.1.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ardooe.....	19
3.2.	Mobiliteitsplan Ardooe	20

Gewenste ruimtelijke structuur 21

1.	Doorslaggevende wijzigingen t.o.v. BPA.....	21
2.	Vertaalslag gewenste structuur - voorschriften.....	22

Ruimtebalans | planschade | planbaten 23

Op te heffen voorschriften 24

Toetsing 24

1.	Watertoets.....	24
2.	Toetsing aan structuurplan.....	24
3.	Trage wegentoets.....	25
4.	Landbouwtoets.....	25

Planproces 25

1.	Ontheffing mer-plicht	25
2.	Voorontwerp	25

2.1.	Plenaire vergadering	25
2.2.	Adviezen	25
3.	Ontwerp	25
3.1.	Advies Gecoro	25
3.2.	Bezwaarschriften	25
3.3.	Adviezen	25

Stedenbouwkundige voorschriften 1

ALGEMENE BEPALINGEN 2

ARTIKEL 1: ZONE VOOR OPEN EN HALFOPEN BEBOUWING 12

ARTIKEL 2: ZONE VOOR OPENBARE WEGEN 15

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

1. Definities

1.1. *Bebouwde oppervlakte*

Is de totale grondoppervlakte van één of meerdere bouwwerken. Verhardingen en constructies die geen gebouw zijn worden niet meegerekend.

1.2. *Bebouwingspercentage*

Dit is de verhouding van de bebouwde oppervlakte van het perceel tov de bebouwbare oppervlakte gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in percent.

1.3. *Verharde oppervlakte*

Dit is het totaal aan verhardingen, meer bepaald de bebouwde oppervlakte samen met de ingenomen oppervlakte van constructies die geen gebouw vormen.

1.4. *Verhardingspercentage*

Dit is de verhouding van de verharde oppervlakte van het perceel tov de perceelsoppervlakte gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in percent.

1.5. *Achterkavelgrens*

De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de rooilijn langswaar het perceel toegankelijk is. Indien twee of meer kavelgrenzen aan deze definitie kunnen voldoen, wordt slechts deze grens of grenzen, waarop geen gemeenschappelijke muur tussen de hoofdbouwen bestaat of kan opgetrokken worden, als achterkavelgrens beschouwd.

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1.6. *Gebouw*

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekt geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.7. *Hoofdgebouw*

Het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

1.8. *Bijgebouw*

Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen enzomeer, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone.

1.9. *Bouwhoogte*

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant kroonlijst of dakrand. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Bij geaccidenteerd terrein wordt het maaiveld ter plaatse van de beschouwde gevel als referentie genomen.

1.10. *Bouwdiepte*

De bouwdiepte is de diepte van het hoofdvolume dat gemeten wordt tussen de voorbouwlijn en de uiterste achtergevel.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Een zwembad, terras of carport is geen gebouw.

Een bijgebouw is een constructie die aan of los van het hoofdgebouw geplaatst wordt maar waarvan de toegang tot het bijgebouw enkel kan via een externe ingang. Er kan m.a.w. geen interne verbinding zijn tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw. De constructie kan zowel uit een open of uit een gesloten typologie vervaardigd worden.

Bij koppelbouw wordt een zelfde maaiveld als referentie genomen.

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

1.11. *Netto-vloeroppervlakte*

Met de netto-vloeroppervlakte wordt bedoeld de beloopbare ruimte (minimum hoogte van 1,50 meter) zonder de buitenmuren, kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, open terrassen en garages. De binnenmuren worden niet afgetrokken maar meegerekend in de netto - vloeroppervlakte.

1.12. *Kroonlijsthoogte*

De kroonlijsthoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de snijlijn van de gevel en het dakvlak.

1.13. *Eengezinswoning*

Woning voor de huisvesting van een particulier gezin.

1.14. *Meergezinswoning*

Gebouw voor de huisvesting van minimum twee gezinnen, waarbij elke woonruimte wordt ontsloten door één of meerdere gemeenschappelijke inkomhallen.

1.15. *Zorgwoning*

Een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- In een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd.
- De ondergeschikte wooneenheid vormt een fysiek geheel met de hoofdwooneenheid.
- De ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning.
- De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:

of: gebouw geschikt voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande.

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- Hetzij ten hoogste twee ouderen
- Hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen

1.16. Hoofd- en nevenbestemming

- De hoofdbestemming is de bestemming die meer dan 70% van de totale vloeroppervlakte inneemt.
- De nevenbestemming is de bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. De nevenbestemming neemt maximum 30% van de totale vloeroppervlakte in tenzij dit anders vermeld wordt in de zonevoorschriften

1.17. Gabariet

Het vertikaal profiel van een gebouw, volgens een doorsnede loodrecht op de gevel. Schouwvolumes worden niet meegerekend bij het toegelaten gabariet.

1.18. Basispeil van het dakvolume

Het basispeil van het dakvolume is het afgewerkte vloerpeil van de vloer boven op de hoogste bouwlaag.

1.19. Bouwlaag / onderdakse bouwlaag

- Bouwlaag: het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren, uitgezonderd het souterrain en de zolder.
- Onderdakse bouwlaag: bouwlaag in het dak

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Ouderen: in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,
Hulpbehoevende mensen: zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

1.20. *Bebouwingstype*

Met bebouwingstype wordt de wijze aangegeven waarop de hoofdgebouwen van aanpalende percelen al dan niet aaneengeschakeld worden. Er worden 3 types onderscheiden:

- Open bebouwing: hoofdgebouwen met 4 vrije gevels en geen enkele gemene gevel met de hoofdgebouwen der aanpalende percelen.
- Halfopen bebouwing: hoofdgebouwen met 3 vrije gevels en 1 gemene gevel met het hoofdgebouw van een der aanpalende percelen en max. per 2 gekoppeld.
- Gesloten bebouwing: hoofdgebouwen met 2 vrije gevels en 2 gemene gevels.

1.21. *Tuin*

De oppervlakte van het perceel die overblijft na aftrek van het hoofdgebouw.

1.22. *Bouwblok*

Een geheel van geschakelde gebouwen dat op enige manier een blok vormt en bestaat uit een ruimtelijke eenheid.

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

2. Bepalingen

2.1. *Bepalingen omtrent goede ruimtelijke ordening*

Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.

2.2. *Bepalingen omtrent verordenende kracht elementen opgenomen in onderhavig RUP*

Alle bepalingen van dit plan, zowel grafisch als geschreven vormen één geheel. Bouwwerken dienen dus steeds te voldoen aan de meest beperkende voorwaarden van deze bepalingen. Opgemeten gegevens primeren op de grafische voorstelling van het plan.

2.3. *Bepalingen omtrent werken / constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen*

In alle zones voorzien in dit plan mogen werken of kleinschalige constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen opgericht worden voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

3.2. *Bepalingen omtrent technische voorzieningen*

De voorzieningen voor luchtaanvoer en -afvoer en airconditioning mogen niet op de gelijkvloerse verdieping en niet op de gevelvlakken noch op de terrassen geplaatst worden. Ze moeten in het gebouw worden aangebracht of worden ingewerkt in een schouwvolume dat boven en buiten het basisprofiel mag worden opgericht. Alle leidingen en kanalen

Technische voorzieningen zoals liftkoker, airco, schoorstenen,...

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

voor deze voorzieningen dienen in het gebouw door te lopen tot in de dakconstructie van het hoofdgebouw. Boven op de schouwconstructies kunnen geen technische noch mechanische installaties worden geplaatst.

3.3. *Bepalingen omtrent architecturale en ruimtelijke kwaliteit*

- De architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, inkom, uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient de getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Ieder gebouw dient een individueel architecturaal karakter te kenmerken.
- De eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van het lager bouwen en/of het afbouwen dienen te worden afgewerkt.

3.4. *Bepalingen omtrent duurzaamheid*

- Het plaatsen van een groendak is toegelaten binnen iedere zone.
- De inplanting en de oriëntatie van gebouwen dient in de mate van het mogelijke op een zongerichte manier te gebeuren, zodat er optimaal gebruik kan gemaakt worden van passieve zonnewarmte.
- Dakvlakramen en/of glazen serre elementen, zonneboilers, zonnepanelen en/of fotovoltaïsche cellen, kunnen worden opgenomen in het dakvlak en/of de gevels, mits deze zich op een esthetisch verantwoorde manier integreren.

3.5. *Bepalingen omtrent gemeenschapsvoorzieningen*

In alle voor bebouwing in aanmerking komende bestemmingszones in dit plan mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen opgericht worden voor zover ze voldoen aan de bouwvoorschriften van de betreffende zone en mits deze in hun exploitatie geen hinder betekenen voor het normaal functioneren van de betreffende bestemmingszone.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

bv. postkantoor, kinderopvang, lokalen voor verenigingen,...

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

3.6. *Bepalingen omtrent regelmatig vergunde gebouwen / Onderhouds-, instandhoudings-, herstel- en renovatiewerken*

Gebouwen, verhardingen en alle elementen die hoofdzakelijk vergund zijn of krachtens de Vlaamse Codex geacht worden vergund te zijn en waar onderhavig RUP een andere inrichting voor ogen heeft, kunnen, qua bestemming en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven, dit is eveneens het geval bij overmacht. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie geschieden. Instandhoudingswerken, onderhoudswerken, herstelwerken, renovatiewerken, interne verbouwingwerken en herbouw in geval van overmacht zijn toegelaten.

Bij werken die omwille van de omvang dermate ingrijpend zijn zodat er sprake is van vervangingsbouw, dienen de voorschriften van onderhavig RUP gerespecteerd te worden.

3.7. *Bepalingen omtrent bouwhoogte*

- Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximale hoogte van 3,50 meter toegekend, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften. In functie van de woonkwaliteit, de bestaande toestand en de kwaliteiten van handelszaken kan hiervan worden afgeweken.
- Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen het peil gelijkvloers en de bovenkant van de kroonlijst.

3.8. *Bepalingen omtrent Inplanting t.o.v. de rooilijn*

Bepaalt de minimum afstand t.o.v. de rooilijn.

3.8. *Bepalingen omtrent inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen*

Bepaalt de minimum afstand t.o.v. de zijkavelgrens of zonegrens

3.10. *Bepalingen omtrent inplanting t.o.v. de achterkavelgrens*

Bepaalt de minimum afstand t.o.v. de achterkavelgrens of zonegrens.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Oa de bestaande momenteel niet-bewoonde bouwvallige woning thv het knooppunt N37-Kortrijksestraat wordt momenteel als opslagruimte / berging gebruikt. Deze kan als zodanig behouden blijven en gebruikt worden. Bij vervangingsbouw dienen de voorschriften van onderhavig RUP gerespecteerd te worden.

Ook de woning die zich momenteel langsheen de N37 en na opmaak van het RUP binnen de bouwrijpe zone komt te liggen, dient bij vervangingsbouw de voorschriften van onderhavig RUP te respecteren.

In functie van de kwaliteit voor horeca en detailhandel kan er op de gelijkvloerse verdieping van deze maximale bouwhoogte worden afgeweken met een maximum van 1,50 meter.

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

3.11. *Bepalingen omtrent reclamevoorzieningen*

- Het plaatsen van reclamevoorzieningen dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met bijhorende gevel.
- Reclamevoorzieningen kunnen niet losstaand opgericht worden.

3.12. *Bepalingen omtrent zendmasten ed*

- Ontvangst- of zendmasten en/of parabolantennes voor individueel gebruik mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.
- Installaties voor telefonie ontvangst worden toegelaten mits verantwoorde oplossing. Zij dienen geïntegreerd te worden in bestaande constructies en/of gebouwen. Zij kunnen niet losstaand worden opgericht.

3.13. *Bepalingen omtrent waterhuishouding*

- Werken in functie van waterbeheer zijn steeds toegelaten, dit ongeacht de betrokken bestemmingszone.
- Waterbuffering en -beheersing kan binnen elke zone van onderhavig RUP worden ingepast, mits dit gebeurt op een ruimtelijk interessante manier.
- Afvalwater: het afvalwater van de woningen dient op de gemeentelijke afwaterrioleringen aangesloten te worden. Wanneer deze niet aanwezig zijn, dient het afvalwater door de woning zelf gezuiverd te worden vooralleer het in het oppervlaktewater wordt afgevoerd.
- Regenwater: teneinde de riolering niet bijkomend te belasten met regenwater, moeten bij realisatie van bebouwing en/of verhardingen maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden naar:
 - Hetzij naar de bufferzones - groenzones.
 - Hetzij naar een te voorzien bufferbekken binnen de bebouwbare of te verharden zones.
 - Hetzij te laten indringen in de ondergrond.

Onder reclamevoorzieningen wordt niet verstaan, gemeenschappelijke of individuele bewegwijzering of eenvormige naamborden in functie van het bedrijventerrein. De realisator van de openbare infrastructuur staat in voor realisatie van deze bewegwijzering. Het plaatsen van individuele reclame, of bewegwijzeringspanelen, geplaatst door de individuele bedrijven is niet toegelaten

Bijvoorbeeld GSM masten

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

3.14. *Bepalingen omtrent Seveso - inrichtingen*

Het inplanten van inrichtingen die vallen onder het samenwerkingsakkoord van 21/06/1999 betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001), is verboden.

3.15. *Bepalingen omtrent afsluitingen*

- Afsluitingen zijn toegelaten met een maximale hoogte van 2.00m.
- Afsluitingen uit beton of metselwerk zijn toegelaten met een maximum hoogte van 0,75m hoogte.
- Afsluitingen aan de wegkruisingen en wegaansluitingen:
 - Mogen het zicht niet benemen boven 0,75m hoogte.
 - De stamhoogte van hagen mag niet meer dan 1,50m bedragen, jaarlijks op deze hoogte terug te brengen.

Er wordt gestreefd naar een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen of draadafsluitingen.

Ter hoogte van het knooppunt Kortijksestraat - N37 zijn er een aantal maatregelen nodig om het zicht op het verkeer ten alle tijden te waarborgen.

ARTIKEL 1: ZONE VOOR OPEN EN HALFOPEN BEBOUWING

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

1. Bestemming

1.1. Hoofdbestemming

De gronden op het bestemmingsplan gelegen binnen onderhavige zone, zijn bestemd voor woondoeleinden onder de vorm van ééngezinswoningen. In deze zone is enkel open- en halfopen bebouwing toegelaten. Zorgwoningen zijn eveneens toegelaten. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.

1.2. Nevenbestemming

In nevenbestemming zijn vrije beroepen, diensten, kantoren en bergplaatsen toegelaten voor zover verenigbaar met de woonomgeving.

2. Inrichting en beheer

2.1. Bebouwingspercentage

Maximum 50% van de perceeloppervlakte gelegen binnen onderhavige zone, mag bebouwd worden, inclusief bijgebouwen. Indien de bestaande bebouwing bovenvernoemd maximum reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw de bestaande regelmatig vergunde bezettingspercentage als maximum.

2.2. Inplanting

- De uiterste grens van de bebouwing (voorbouwlijn) valt samen met de rooilijn.

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)

Oa de bestaande momenteel niet-bewoonde bouwvallige woning thv het knooppunt N37-Kortrijksestraat wordt momenteel als opslagruimte / berging gebruikt. Deze kan als zodanig behouden blijven en gebruikt worden. Bij vervangingsbouw dient deze wonen als hoofdbestemming te krijgen.

ARTIKEL 1: ZONE VOOR OPEN EN HALFOPEN BEBOUWING

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND Toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens of t.o.v. "Bouwvrije zone in overlay": ofwel 0.00 m ofwel min. 3.00 m (onbebouwde zijstrook t.o.v. de vrije gevels) ▪ Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrenzen: de minimum afstand tussen de achtergevel van de woning en de achterkavelgrens bedraagt minimum 5,00 m. ▪ De inplanting van gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt. ▪ Ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan. <p>2.3. <i>Bouwhoogte</i> Er zijn maximaal twee volle bouwlagen toegelaten.</p> <p>2.4. <i>Bouwdiepte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Op het gelijkvloers: maximum 20.00 m ▪ Op de verdieping: maximum 15.00 m <p>2.5. <i>Dakvorm</i> De dakvorm is vrij.</p> <p>2.7. <i>Bijgebouwen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bijgebouwen zijn toegelaten met een maximale oppervlakte van 40m². ▪ Zij dienen ingeplant op minimum 2m van de zij- en/of achterkavelgrens: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tenzij koppeling op gemeenschappelijke grens met identieke bijgebouw bij de geuur mogelijk is. ▪ Het is toegelaten carports in te planten op de zij- en/of achterkavelgrens mits toestemming van de aanpalende eigenaar. 	<p>Inzake de bouwdiepte op de verdieping kan een tolerantie worden toegelaten gelet op de vorm van het perceel, de bestaande bouwdiepte en de bebouwing van de naburige percelen.</p> <p>De bijgebouwen zijn bestemd voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, e.d. die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone</p> <p>Een carport is geen gebouw maar heeft wel een sterke ruimtelijke impact.</p>

ARTIKEL 1: ZONE VOOR OPEN EN HALFOPEN BEBOUWING

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- De bijgebouwen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 3m en een maximale nokhoogte van 5m.

2.8. Inrichting van de niet-bebouwde ruimte

- De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin.
- Maximum 1/3 van de oppervlakte van deze perceel delen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, oprit, parkeervoorzieningen, terrassen, tuinpaden en andere constructies die geen gebouw zijn.
- Verharde delen dienen waterdoorlatend te zijn.

3. Bouwvrije zone in overlay

Binnen deze zone - op het bestemmingsplan aangeduid als "Bouwvrije zone in overlay" binnen het Artikel 1: Zone voor open en halfopen bebouwing - zijn de volgende bijkomende voorschriften van toepassing:

- Binnen deze zone mogen geen verharde materialen geplaatst worden en is het niet toegelaten om gebouwen te voorzien.
- Het is niet toegelaten om nieuwe aansluitingen voor gemotoriseerd verkeer te voorzien op de N37.

TOELICHTEND

Toelichting en visie

Indien er nieuwe woningen worden voorzien langsheen de N37 moeten de toegang voor gemotoriseerd verkeer langsheen de Kortijksestraat voorzien worden.

ARTIKEL 2: ZONE VOOR OPENBARE WEGEN

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

Toelichting en visie

1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en daarbijhorende vrije ruimten zoals groenvoorzieningen en voetpaden, en is eveneens bestemd voor voorzieningen inzake het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen.

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor lijninfrastructuur (overeenkomstig artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008)