



BPA NR. 6/5 “CENTRUM-NOORD HERZIENING”

HERZIENING INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN



Plan-mer-screening
(SCRHO23009)

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavige herziening van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **18 maart 2024** tot en met **17 april 2024**.

de algemeen directeur,

de burgemeester,

Jo Van Duyse

Marc Van de Vijver

Gezien en DEFINITIEF vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van XXX.

de algemeen directeur,

de voorzitter,

Jo Van Duyse

Veerle Vincke

VERSIEBEHEER

Versie	Datum	Aanpassing
1.0	13.09.2023	Basisdocument
2.0	20.10.2023	Aanpassing n.a.v. adviezen op plan-mer-screening

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	5
1.1 Probleemstelling	5
1.2 Inhoud van voorliggende nota	5
2 Situering en feitelijke toestand	5
2.1 Situering	5
2.2 Ruimtelijke structuur	6
3 Gewenste ruimtelijke structuur	8
4 Juridische grondslag	9
5 Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar	10
5.1 Gewenste projecten, functies, activiteiten die verhinderd worden	10
5.2 Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	10
5.3 Beoordeling goede ruimtelijke ordening – verhoging ruimtelijk rendement	12
5.4 Beoordeling toepasbaarheid artikel 7.4.4/1	12
5.5 Besluit	12
6 Aangepaste verordenende documenten	13
7 Milieu-effecten	31
8 Bijlagen	37
8.1 Grafisch Plan BPA nr. 6/5 ‘Centrum Noord’	37
8.2 Gecoördineerde versie van de stedenbouwkundige voorschriften	38
8.3 Watertoetskaarten	51

1 INLEIDING

1.1 PROBLEEMSTELLING

Op 10 mei 2004 werd het BPA nr. 6/5 'Centrum Noord' bij Ministerieel Besluit goedgekeurd. Dit BPA werd opgemaakt om de realisatie van het commercieel binnengebied ten noorden van de Grote Markt mogelijk te maken. Hierbij werden ook de verbindingen met Grote Markt en Vrasenestraat onderzocht.

Het commercieel binnengebied werd vervolgens ontwikkeld en is sinds februari 2009 toegankelijk onder de naam 'Warande Shopping'. Sindsdien hebben diverse winkels zich hier gevestigd, maar heeft het winkelgebied ook te maken gekregen met vele verhuizingen en stopzettingen van handelszaken. Tevens is er verhoogde druk om de aanwezige (leegstaande) handelszaken om te vormen tot woongelegenheden.

Om de omvorming van (leegstaande) handelszaken tot woongelegenheden tegen te gaan en om een aangename winkelbeleving te creëren/behouden, wenst het gemeentebestuur van Beveren gebruik te maken van de mogelijkheid om stedenbouwkundige voorschriften van een BPA te herzien zoals voorzien in artikel 7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Hierbij worden enkel de inrichtingsvoorschriften gewijzigd, de basisbestemming blijft behouden.

Aangezien het commercieel binnengebied van het BPA ondertussen reeds gerealiseerd werd, zijn veel bepalingen uit de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA niet meer van toepassing. Om onduidelijkheden te voorkomen, worden de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA – waar het kan – aangepast naar de huidige stand van zaken.

Tevens kan vermeld worden dat sinds september 2018 de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van kracht is (en aangepast in 2022). Deze verordening geeft de algemene stedenbouwkundige voorschriften weer voor het grondgebied Beveren. Waar in de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA meer beperkingen worden vermeld dan noodzakelijk geacht ten opzichte van de algemene stedenbouwkundige voorschriften, worden deze vereenvoudigd om het ruimtelijk rendement te verhogen.

1.2 INHOUD VAN VOORLIGGENDE NOTA

Voorliggende nota bevat alle decretaal voorgeschreven elementen die vereist zijn om toepassing te maken van de procedure zoals voorzien in artikel 7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze planwijzigingsprocedure valt onder het toepassingsgebied van de plan-MER-regelgeving. Dit betekent dat de generieke procedure gevolgd moet worden, zoals ingeschreven in het DABM (titel IV, hoofdstuk II). Hoofdstuk 7 van voorliggende nota bevat de plan-MER-screening waarin gemotiveerd wordt dat de opmaak van een plan-MER niet vereist is.

2 SITUERING EN FEITELIJKE TOESTAND

2.1 SITUERING

Het plangebied van het bestaande BPA nr. 6/5 'Centrum Noord' bevindt zich in het centrum van Beveren, grenzend aan de Grote Markt (1). In het noorden en het oosten grenst het plangebied aan respectievelijk Ciamberlandreef (2) en Kasteeldreef (3). Deze straten worden gekenmerkt door de aanwezigheid van voornamelijk gesloten en halfopen woningen. In het westen en het zuiden wordt de grens gevormd door respectievelijk de Vrasenestraat (4) en de Grote Markt. Hier komen hoofdzakelijk meergezinswoningen en handelszaken voor.

Tussen Ciamberlandreef en Kasteeldreef is een verbinding via De Brownestraat. Hier bevinden zich eveneens gesloten en halfopen woningen, maar zijn ook enkele vrijstaande woningen aanwezig.

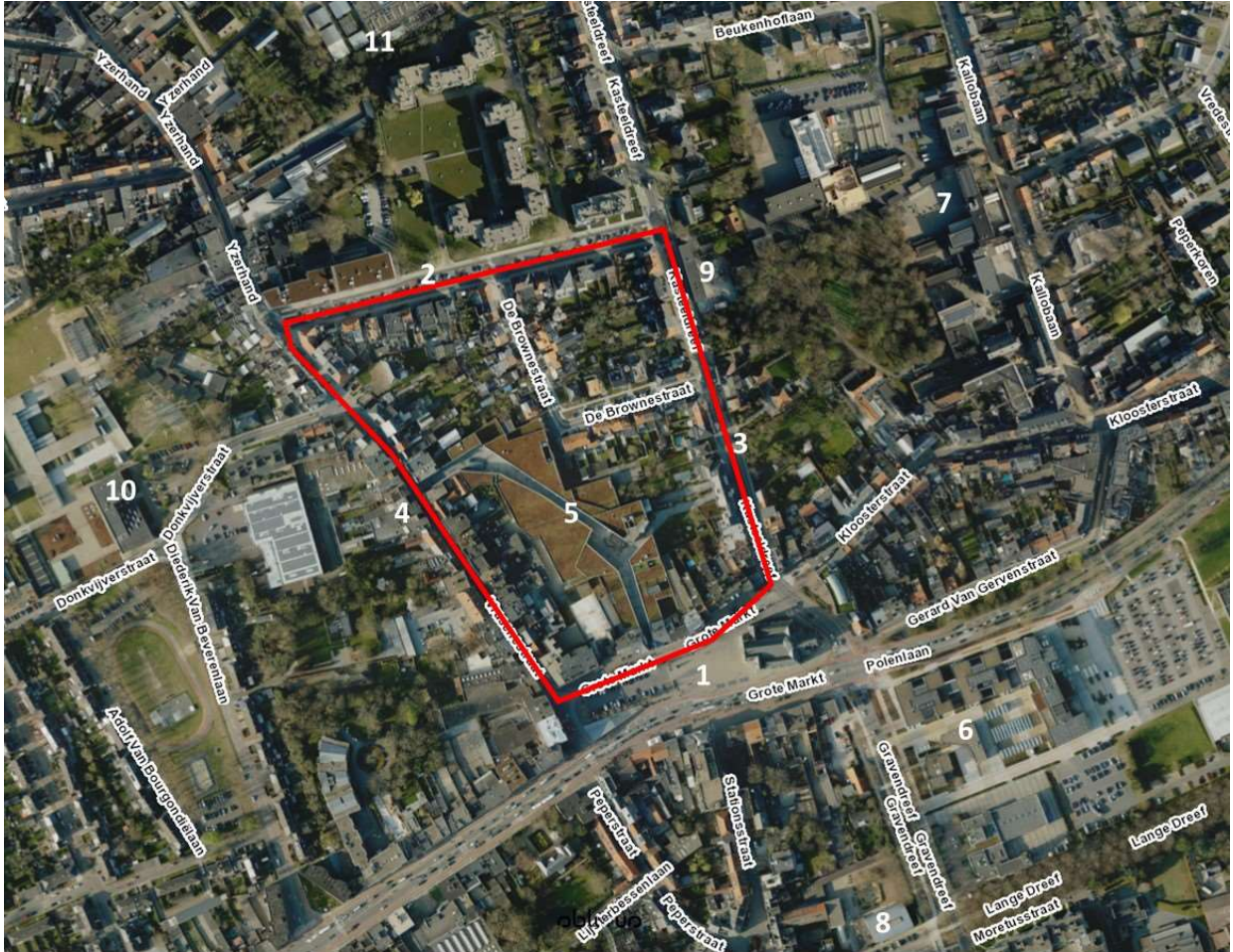
Het binnengebied (Warande) (5) van het plangebied is grotendeels voorzien voor commerciële functies. Diverse winkels hebben zich hier gevestigd sinds de opening in februari 2009. Dit binnengebied wordt zowel ontsloten richting Grote Markt, als naar de Vrasenestraat.

Het plangebied is omgeven door de kern van Beveren met o.a. het gemeentehuis (6) ten zuidoosten van het

plangebied. Tevens zijn enkele scholen gesitueerd in de nabije omgeving, met name Sint-Maartenscholencampus, Sint-Rafaël en Sancta Maria in de Kallobaan (7), Sint-Lodewijk (8), Sint Jozef (9), KA Beveren en Basisschool De Bever in de Donkvijverstraat (10), en GTI Beveren (11).

De ligging van het plangebied op een luchtfoto is weergegeven in de volgende figuur.

Figuur 1: Plangebied en omgeving



2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

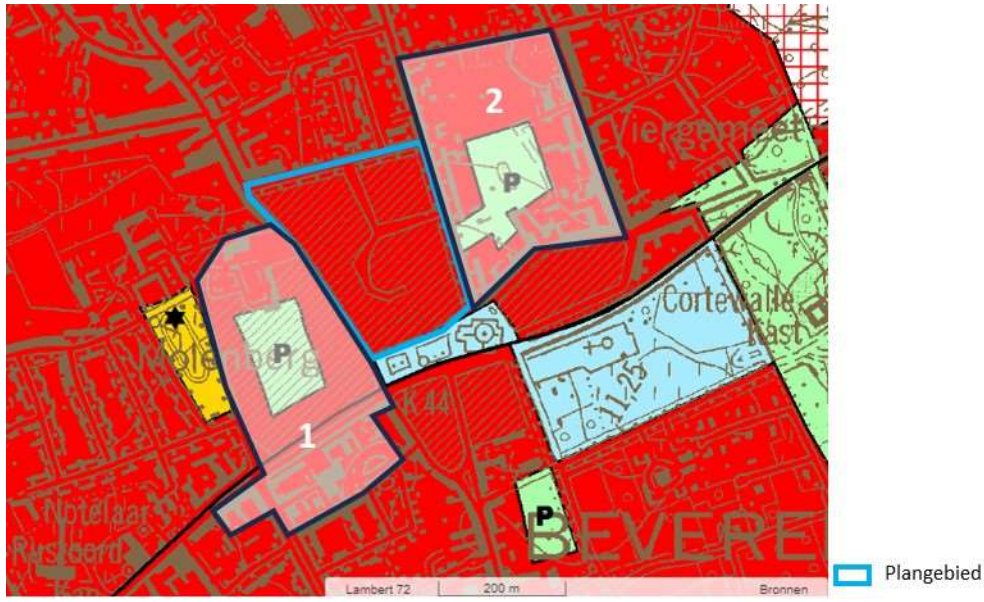
Het plangebied betreft hetzelfde plangebied zoals opgenomen in het BPA nr. 6/5 'Centrum Noord'. Dit BPA had als doel om een commercieel binnengebied te realiseren ten noorden van de Grote Markt. Ook werden hierin de verbindingen met de Grote Markt en Vrasenestraat onderzocht. Het grafisch plan van het BPA nr. 6/5 'Centrum Noord' is weergegeven in de volgende figuur als uittreksel van het BPA, en in Bijlage 8.1. De hoofdbestemming van het BPA betreft voornamelijk een zone voor woningen (incl. hoven, tuinen en bijgebouwen), een zone voor kernfuncties (en wonen), een zone voor kernversterkende inbreiding, en een zone voor handel, dienstverlening, ambacht, kleinbedrijf.

Figuur 2: Grafisch plan BPA nr. 6/5 'Centrum Noord' (uittreksel)



Voor de omgeving van het plangebied is het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren (KB 07.11.1978) van toepassing. De ligging van het plangebied op het gewestplan is weergegeven in de volgende figuur. Ten (zuid)westen grenst het plangebied aan BPA Oude Zandstraat – Donkvijver (1), voornamelijk bestemd voor woningbouw, openbare bestemming, verzorgingsgebouwen voor senioren, handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf. Ten oosten grenst het plangebied aan het BPA Kloosterwijk (2), voornamelijk bestemd voor openbare gebouwen (scholen), privaat park en woningbouw. De directe omgeving is voornamelijk bestemd als woongebied, maar daarnaast is er ook nog een gebied voor dagrecreatie (oude atletiekplein) ten westen van het plangebied, en een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen (Grote Markt, kerk, gemeentehuis, politie, vredegerecht,...) ten zuiden en ten zuidoosten van het plangebied.

Figuur 3: Situering van het plangebied op het gewestplan (Bron: Geopunt.be)



3 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De realisatie van het winkelgebied Warande Shopping gold als een kernversterkend project om – samen met de Grote Markt en de Vrasenestraat – tot een aantrekkelijk winkelgebied te komen. Het winkelgebied Warande Shopping wordt de laatste jaren echter getroffen door veel vertrekkende handelszaken, onder andere ten gevolge van de economische crisis. Winkelpanden blijven ook langer leeg staan. Hierdoor vergroot de druk op deze panden om de winkelruimten om te vormen tot woongelegenheden. Hetzelfde geldt voor de panden in de Vrasenestraat en aan de noordelijke zijde van de Grote Markt.

Wanneer op de gelijkvloerse laag van de Warande, de Vrasenestraat en de Grote Markt, de handelszaken omgevormd zouden worden tot woongelegenheden, zal de beleving van het winkelgebied afnemen. Om een aangename winkelsfeer te creëren/behouden is het noodzakelijk om de gelijkvloerse laag van de Warande, de Vrasenestraat en de noordelijke zijde van de Grote Markt voor te behouden voor handelszaken, en het winkelcentrum dusdanig te versterken.

4 JURIDISCHE GRONDSLAG

Artikel 7.4.4./1 van de VCRO laat toe om (stringente) stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg te herzien of op te heffen wat betreft:

1. de perceelsafmetingen;
2. de afmetingen en de inplanting van constructies;
3. de dakvorm en de gebruikte materialen;
4. de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
5. het aantal bouwlagen;
6. de voortuinstroken, de tuinzones met inbegrip van tuinconstructies, de binnenplaatsen, de afsluitingen, de buitenaanleg rond gebouwen met inbegrip van verhardingen, de bouwvrije stroken en de bufferstroken;
7. het aantal toegelaten woongelegenheden of bedrijfseenheden per kavel;
8. de toegelaten functies in bebouwbare zones of van bebouwde onroerende goederen;
9. de parkeergelegenheden.

De herziening of opheffing kan, voor het gebied waarop ze betrekking heeft, niet tot gevolg hebben dat de oppervlakte aan openbare groen- of recreatievoorzieningen kleiner wordt.

De herziening of opheffing strookt met de opties van, al naargelang het geval, het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk beleidsplan ruimte.

In deze herzieningsprocedure is het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar vereist. Het advies dient na te gaan welke projecten, soorten projecten, functies of activiteiten in overeenstemming zijn (of blijven) met een goede ruimtelijke ordening voor het plangebied, maar verhinderd worden door de bestaande stedenbouwkundige voorschriften van het plan. Het advies dient het voornemen tot aanpassen of opheffen te staven met de opties uit het GRS en dient aan te tonen hoe de herziening of opheffing bijdraagt aan de kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement (op plaatsen waar dat verantwoord is).

5 ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

Zoals vermeld in artikel 7.4.4/1 van VCRO geeft het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar aan welke projecten, soorten projecten, functies of activiteiten in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening voor het plangebied, maar verhinderd worden door de bestaande stedenbouwkundige voorschriften van het plan. Het advies staft de conformiteit van de voorgenomen herziening of opheffing met de opties van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of het gemeentelijk beleidsplan ruimte, en toont aan hoe de voorgenomen herziening of opheffing van stedenbouwkundige voorschriften bijdraagt aan een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement op plaatsen waar die rendementsverhoging verantwoord is, of aan ingrepen gericht op energiebesparing.

5.1 GEWENSTE PROJECTEN, FUNCTIES, ACTIVITEITEN DIE VERHINDERD WORDEN

De gewenste ruimtelijke structuur werd hiervoor reeds besproken (zie hoofdstuk 3). Om een aangename winkelsfeer te creëren/behouden is het noodzakelijk om de gelijkvloerse laag van de Warande, de Vrasenestraat en de noordelijke zijde van de Grote Markt voor te behouden voor handelszaken, en het winkelcentrum dusdanig te versterken. Volgens de huidige stedenbouwkundige voorschriften van het BPA is woonfunctie op de gelijkvloerse laag mogelijk, waardoor de druk op de (leegstaande) handelszaken toeneemt.

5.2 RELATIE MET HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Beveren (dd. 2006) wordt op diverse plaatsen uitspraken gedaan over het winkelgebied. Deze worden hieronder in cursief overgenomen:

2.2.2.2 Uitbouwen kleinstedelijk gebied Beveren

De stedelijke kern omvat woongebieden met een grote dichtheid in een zone met een grote variatie aan functies en activiteiten. Wonen is hier aantrekkelijk door de goede bereikbaarheid van de handel, voorzieningen en de aanwezigheid van het openbaar vervoer.

Het beleid is er op gericht om de kwaliteit en differentiatie van het stedelijk wonen te verhogen. Dit kan door woonvernieuwing te stimuleren en de omgeving te optimaliseren door de aanpak van de publieke ruimte.

- *Behoud van het wonen boven winkels (aantrekkelijkheid, leefbaarheid van het gebied, sociale controle) in de straten met een hoogwaardig voorzieningenniveau (winkelgebied Vrasenestraat en omgeving Markt), aandacht voor de maximale beloopbaarheid van de ruimte en voor de oversteekbaarheid;*
- *[...]*
- *Ontwikkelen van stedelijke versterking. De centrumas, N70 en stationsomgeving vormen aanknopingspunten;*
- *Behouden van diverse wijken, elk met hun eigenheid. Versterken van de eigenheid die kenmerkend is op basis van morfologische elementen. Nastreven van kwalitatief wonen, herstructureren indien noodzakelijk;*
- *[...]*

2.3.2.5 Versterken van de handel in de kleinstedelijke kern

De handelsfunctie van Beveren is een belangrijk onderdeel in het functioneren van de kernen en het kleinstedelijk gebied in het bijzonder. Nieuwe ontwikkelingen worden afgestemd op de schaal van de gemeente. Dit betekent niet dat er geen ambitie kan zijn om een aantrekkelijk winkelgebied uit te bouwen in het centrum van de gemeente. Erg grootschalige ontwikkelingen (bv. shoppingcentra) die in concurrentie treden met de stedelijke gebieden Sint Niklaas en Antwerpen zijn niet wenselijk.

De realisatie van De Warande (BPA centrum-noord) is als kernversterkend project voor het bestuur een prioriteit. Daarbij kan een flankerend beleid worden gevoerd in de onmiddellijke omgeving en het centrumgebied in het algemeen. Volgende aandachtspunten worden vooropgesteld:

- *optimaliseren van de bestaande handelsstraten door ruimtelijke voorwaarden te creëren voor versterking en verdere ontwikkeling. Dit omvat enerzijds ruimte voor uitbouw van de handelsactiviteit (diepte en breedte van de handelspanden) en anderzijds de vrijwaring en blijvende aandacht voor een aantrekkelijk openbaar domein.*
- *bij de differentiatie van het handelsapparaat ligt de nadruk op het versterken van de shoppingactiviteiten, waarbij een complementariteit kan nagestreefd worden tussen enerzijds een shoppingcomplex aan de Markt (De Warande) en anderzijds de ruimtebehoevende handelszaken gevestigd langs de N70. Een sterke stimulering van de Stationsstraat in functie van kleinhandel is niet gewenst. Nieuwe initiatieven moeten*

trachten om het significante verschil tussen de koopbinding van de deekern Beveren en de fusiegemeente Beveren te verminderen.

- *de blijvende aandacht voor de inrichting van een hoogwaardige publieke ruimte in de kern is een belangrijke randvoorwaarde voor de uitbouw van het centrum als handelsgebied. Hierbij gaat aandacht naar: maximale beloopbaarheid van de ruimte, oversteekbaarheid, groen, ...*
- *Blijvende aandacht voor het uitwerken van parkeervoorzieningen op loopafstand. Naast de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de fiets, is de autobereikbaarheid een belangrijk criterium voor het welslagen van de uitbouw van de handelsvoorzieningen.*
- *Behouden van de woonfunctie in de handelsstraten in functie van de beleefbaarheid, beheer en sociale controle van de ruimte. Het vermengen van functies bepaalt juist de aantrekkelijkheid van het kleinstedelijk gebied.*
- *Tenslotte dient aandacht besteed aan de stedenbouwkundige mogelijkheden voor de realisatie van buurtwinkels in de grote wijken en verkavelingen van het kleinstedelijk gebied. Door op weloverwogen plaatsen kansen te creëren voor lokale initiatieven kan het sociale leven worden ondersteund.*

3.1.2.2 Hefbomen voor de gewenste ruimtelijke structuur

[...]

De gewenste ruimtelijke structuur voor Beveren steunt op volgende structurende elementen:

1. Versterking van het centrum

De as Vrasenestraat/Grote Markt/Peperstraat/Stationsstraat wordt als winkel- en wandelas aangesloten op de historische as Kasteeldreef en Gravendreef. Zij vormen samen de centrumas van Beveren.

De centrumas vormt een belangrijke verbinding tussen zuidelijk en noordelijk Beveren. Door de centrumas wordt de dominante oost-weststructuur van de N70 doorbroken. De Grote Markt vormt hier een belangrijk schakelement in. Kasteeldreef, Gravendreef, Peper- en Stationsstraat worden vooral gezien als assen voor kwalitatief wonen. Het ligt niet in de bedoeling hier specifieke stedelijke functies te versterken. De Vrasenestraat en Grote Markt maken nu reeds deel uit van het winkelcentrum (cfr. T-structuur in de BBM-studie35). Kleinhandelszaken en voorzieningen worden geconcentreerd rond dit winkelcentrum.

Een kwalitatief hoogstaand ingericht publiek domein zorgt voor een aangename beleving. Het centrum wordt een ontmoetingsruimte, het kloppend hart van de woonkern. De markt vormt het middelpunt van dit gebeuren. Naast voorzieningen wordt ook versterkend gewerkt naar het wonen. Woningen boven winkels, vervanging van niet-waardevolle gebouwen door appartementen, renovatie van bestaande woningen kunnen het centrum verder verdichten en positief stimuleren.

[...]

3. Strategische projecten

Enkele strategische projecten moeten het stedelijk gebied Beveren versterken en nieuwe impulsen geven. Een aantal van deze projecten zitten vandaag al in de realisatiefase, andere moeten nog opgestart worden.

[...]

Economie

⇒ Handelscomplex De Warande (BPA Centrum-Noord) Tussen de Grote Markt, Kasteeldreef en Vrasenestraat wordt een nieuw winkelcomplex gerealiseerd. Hiervoor is het BPA Centrum-Noord aangepast. Er wordt een nieuw winkelgebied gerealiseerd tussen de Vrasenestraat en de Grote Markt. Dit betekent een belangrijke impuls voor het handelscentrum van Beveren en een versterking van de centrumas.

[...]

Het (voor)behouden van handelsfuncties op de gelijkvloerse laag in de Warande, de Vrasenestraat en de Grote Markt (als onderdeel van het winkelcentrum) strookt met de bepalingen uit het GRS. In het GRS wordt specifiek aandacht besteed aan wonen boven winkels in de straten met een hoogwaardig voorzieningenniveau (winkelgebied Vrasenestraat en omgeving Markt). Ook wordt de Warande aangeduid als kernversterkend project, waar handelsactiviteiten worden uitgebouwd als versterking van de winkelactiviteiten. Het handelscomplex De Warande geldt als een belangrijke impuls voor het handelscentrum van Beveren en een versterking van de centrumas. Woningen boven winkels worden vermeld om het centrum verder te verdichten en positief te stimuleren.

5.3 BEOORDELING GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING – VERHOGING RUIMTELIJK RENDEMENT

De hoger vermelde gewenste ruimtelijke structuur dient bij de beperkte herziening van het BPA in het licht van een verhoging van het ruimtelijk rendement op de juiste locaties te worden beschouwd. Hierbij is de omzendbrief RO 2017/01 dd. 7.07.2017 “Een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en de onbebouwde gebieden” van toepassing, al heeft de omzendbrief een interpretatief en niet bindend karakter.

Zoals aangegeven in het GRS wordt het voorbehouden van handelszaken op de gelijkvloerse laag in de Warande, de Vrasenestraat en de Grote Markt beschouwd als onderdeel om de centrumas en het handelscentrum van Beveren te versterken. Winkels dienen zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in het winkelcentrum zelf om tot een aangenaam winkelgebeuren te komen. Dit leidt uiteindelijk tot een goede ruimtelijke ordening en verhoogt het ruimtelijk rendement.

Daarnaast worden de stedenbouwkundige voorschriften uit het BPA – waar mogelijk – vereenvoudigd om tegemoet te komen aan de algemene stedenbouwkundige verordening. Strengere voorschriften (zoals de maximale hoogte van bouwlagen, bouwdieptes, uitvoering van dakuitbouwen, aanleg van voortuinzones,...) worden zoveel mogelijk aangepast om het ruimtelijk rendement te verhogen.

5.4 BEOORDELING TOEPASBAARHEID ARTIKEL 7.4.4/1

Artikel 7.4.4./1 van de VCRO laat toe om de stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg te herzien of op te heffen voor wat betreft:

1. de perceelsafmetingen;
2. de afmetingen en de inplanting van constructies;
3. de dakvorm en de gebruikte materialen;
4. de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
5. het aantal bouwlagen;
6. de voortuinstroken, de tuinzones met inbegrip van tuinconstructies, de binnenplaatsen, de afsluitingen, de buitenaanleg rond gebouwen met inbegrip van verhardingen, de bouwvrije stroken en de bufferstroken;
7. het aantal toegelaten woongelegenheden of bedrijfseenheden per kavel;
8. de toegelaten functies in bebouwbare zones of van bebouwde onroerende goederen;
9. de parkeergelegenheden.

De hoger aangehaalde knelpunten en aandachtspunten kunnen worden aangepakt met een beperkte herziening van het RUP conform artikel 7.4.4/1 VCRO.

De geplande wijziging om de gelijkvloerse laag in de Warande, de Vrasenestraat en de Grote Markt voor te behouden voor handel, horeca en diensten, is mogelijk op basis van 8° uit artikel 7.4.4/1. Dit punt maakt de herziening of opheffing van voorschriften rond toegelaten functies in bebouwbare zones (of van bebouwde onroerende goederen). De wijzigingen aan de stedenbouwkundige voorschriften in het BPA worden voorzien in artikel 5 (inzake Vrasenestraat en Grote Markt) en artikel 9 (inzake Warande).

Bij de algehele herziening van de stedenbouwkundige voorschriften om deze te vereenvoudigen wordt aandacht besteed aan voorschriften rond de afmetingen en de inplanting van constructies (2° uit art. 7.4.4/1), de dakvorm en de gebruikte materialen (3° uit art. 7.4.4/1), de voortuinstroken, de tuinzones met inbegrip van tuinconstructies, de binnenplaatsen, de afsluitingen, de buitenaanleg rond gebouwen met inbegrip van verhardingen, de bouwvrije stroken en de bufferstroken (6° uit art. 7.4.4/1), en de parkeergelegenheden (9° uit art. 7.4.4/1).

De geplande herziening van het BPA nr. 6/5 ‘Centrum Noord’ heeft geen wijziging van (hoofd)bestemming tot gevolg.

5.5 BESLUIT

De gewenste aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften voldoen aan de voorwaarden, zoals vermeld in artikel 7.4.4/1 van de VCRO, en komen ook tegemoet aan de bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Rekening houdend met voorgaande bespreking wordt een positief advies gegeven over de voorgesteld aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 6/5 ‘Centrum Noord’.

6 AANGEPASTE VERORDENENDE DOCUMENTEN

Het grafisch plan van BPA nr. 6/5 'Centrum Noord' is weergegeven als bijlage. Aan dit grafisch plan worden geen veranderingen doorgevoerd. De beperkte herziening van het BPA heeft enkel betrekking op de stedenbouwkundige voorschriften.

Een gecoördineerde versie van de stedenbouwkundige voorschriften is beschikbaar als afzonderlijk document bijgevoegd in bijlage.

In de volgende tabel zijn de originele en aangepaste stedenbouwkundige voorschriften vermeld. De wijzigingen zijn in rode tekst weergegeven. In de laatste kolom wordt vermeld onder welk item van artikel 7.4.4./1 van de VCRO de wijziging valt. Tevens wordt in deze kolom, waar nodig, een toelichting gegeven bij het gewijzigde voorschrift.

Originele voorschriften	Nieuwe voorschriften	Toelichting en verwijzing naar artikel 7.4.4/1 VCRO
I. Gemeenschappelijke bepalingen	I. Gemeenschappelijke bepalingen	
Artikel A. Algemene bepalingen	Artikel A. Algemene bepalingen	
A.1: De tekens, kleuren en vermeldingen op het bestemmingsplan hebben voorrang op de opgesomde stedenbouwkundige voorschriften. De bepalingen van de goedgekeurde en niet-ervallen verkavelingen blijven ongewijzigd van kracht; indien ze gewijzigd worden dienen ze in overeenstemming met dit B.P.A. te zijn.	A.1: De tekens, kleuren en vermeldingen op het bestemmingsplan hebben voorrang op de opgesomde stedenbouwkundige voorschriften. De bepalingen van de goedgekeurde en niet-ervallen verkavelingen blijven ongewijzigd van kracht; indien ze gewijzigd worden dienen ze in overeenstemming met dit B.P.A. te zijn.	
A.2: Alle vergunningsplichtige werken zijn uitgesloten indien daardoor afwijkingen aan onderhavige tekeningen en voorschriften bestendig of vergroot worden.	A.2: Alle vergunningsplichtige werken zijn uitgesloten indien daardoor afwijkingen aan onderhavige tekeningen en voorschriften bestendig of vergroot worden.	
A.3: Van de in deze voorschriften opgelegde maatvoering kan slechts afgeweken worden indien op het bestemmingsplan een andere maat aangeduid is.	A.3: Van de in deze voorschriften opgelegde maatvoering kan slechts afgeweken worden indien op het bestemmingsplan een andere maat aangeduid is.	
A.4: Om redenen van openbaar nut, of als gemeenschapsvoorziening kunnen in elke bestemmingsstrook kleine constructies en bouwwerken toegelaten worden mits deze voldoen aan de bebouwingsvoorschriften van de betrokken strook en voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.	A.4: Om redenen van openbaar nut, of als gemeenschapsvoorziening kunnen in elke bestemmingsstrook kleine constructies en bouwwerken toegelaten worden mits deze voldoen aan de bebouwingsvoorschriften van de betrokken strook en voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.	
A.5: Alle aangevraagde werken dienen niet alleen conform te zijn aan onderhavige voorschriften, maar ze moeten ook verenigbaar zijn met de goede plaatselijke aanleg.	A.5: Alle aangevraagde werken dienen niet alleen conform te zijn aan onderhavige voorschriften, maar ze moeten ook verenigbaar zijn met de goede plaatselijke aanleg.	
Artikel B. Vormgeving en dimensionering van constructies	Artikel B. Vormgeving en dimensionering van constructies	
B.1: Alle zichtbaar blijvende materialen moeten qua kleur, textuur en uitzicht passen in de omgeving.	B.1: Alle zichtbaar blijvende materialen moeten qua kleur, textuur en uitzicht passen in de omgeving.	
B.2: Alle gebouwde elementen dienen als zelfstandig gegeven en als element van de omgeving één sterk architecturaal samenhangend geheel te vormen. Ook na verbouwings- of uitbreidingswerken dient het bouwvolume één geheel te	B.2: Alle gebouwde elementen dienen als zelfstandig gegeven en als element van de omgeving één sterk architecturaal samenhangend geheel te vormen. Ook na verbouwings- of uitbreidingswerken dient het bouwvolume één geheel te	

Originele voorschriften	Nieuwe voorschriften	Toelichting en verwijzing naar artikel 7.4.4/1 VCRO
<p>vormen dat past binnen en aansluit bij de omgeving; het gabarriet van de naast- en tegenoverliggende bebouwing is te respecteren.</p> <p>In stroken met gesloten en halfopen bebouwing is de eerst vergunde constructie richtinggevend voor de aanpalende constructies voor wat betreft aard en kleur van de materialen voor de vormelijke eigenschappen van de gevel en het dak.</p> <p>In stroken met gesloten en halfopen bebouwing mag de gemeenschappelijke tuinmuur tussen twee woningen tot een hoogte van maximaal 2,00 meter doorgetrokken worden tot 3,00 meter voorbij de achtergevel (desgevallend tot in de strook voor koer en hovingen), in hetzelfde materiaal als de respectievelijke achtergevels.</p>	<p>vormen dat past binnen en aansluit bij de omgeving; het gabarriet van de naast- en tegenoverliggende bebouwing is te respecteren.</p> <p>In stroken met gesloten en halfopen bebouwing is de eerst vergunde constructie richtinggevend voor de aanpalende constructies voor wat betreft aard en kleur van de materialen voor de vormelijke eigenschappen van de gevel en het dak.</p>	<p>§1. 6°: Scheidingsmuren en erfscheidingen worden geregeld in de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.</p>
<p>B.3: Het maximaal toegelaten aantal bouwlagen en de dakvorm zijn aangeduid op het bestemmingsplan. Tenzij anders aangegeven bedraagt de gemiddelde hoogte van een bouwlaag op een verdieping boven het gelijkvloers maximaal 3,20 meter. De maximale hoogte van het gelijkvloers bedraagt 4,00 meter. Waar het aantal bouwlagen of de totale bouwhoogte in de vergunde en bestaande toestand hoger is, mag deze behouden blijven.</p> <p>De bouwhoogte van constructies wordt gemeten vanaf het peil van de onderste deurdorpel tot aan de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand.</p> <p>Tenzij de bestaande en vergunde toestand hiervan afwijkt is de maximale bouwdiepte op de verdiepingen van gebouwen gesitueerd in zone 5, 6 en 7 beperkt tot 15 meter. Op plaatsen van deze bouwstroken waar de bouwdiepte minder is dan 15 meter (zie bestemmingsplan) geldt dit eveneens voor de hoger gelegen lagen.</p> <p>In alle bouwstroken zijn kelder verdiepingen steeds toegelaten. Waar een hellend of gebogen dak toegestaan zijn mag het dakvolume als woonruimte ingericht worden.</p>	<p>B.3: Het maximaal toegelaten aantal bouwlagen en de dakvorm zijn aangeduid op het bestemmingsplan. De maximale hoogte van het gelijkvloers bedraagt 4,00 meter. Waar het aantal bouwlagen of de totale bouwhoogte in de vergunde en bestaande toestand hoger is, mag deze behouden blijven.</p> <p>De bouwhoogte van constructies wordt gemeten vanaf het peil van de onderste deurdorpel tot aan de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand.</p>	<p>§1. 2°: kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement. Beperking van de maximale hoogte van de bouwlagen boven de gelijkvloerse verdieping wordt verwijderd.</p> <p>§1. 2°: afmetingen en inplanting van constructies worden geregeld in de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.</p>
<p>B.4: Hellende of gebogen dakvlakken zijn af te dekken met pannen, met blauw-zwarte natuur- of kunstleien, of met mat gepatineerde metaalplaten (zink of dergelijke). Het dakbedekkingsmateriaal moet in kleur en textuur één geheel</p>	<p>B.4: [...]</p>	<p>§1. 3°: kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement. Beperking van dakvorm en materiaal wordt verwijderd.</p>

Originele voorschriften	Nieuwe voorschriften	Toelichting en verwijzing naar artikel 7.4.4/1 VCRO
<p>vormen met de gevelmaterialen. Glanzende dakbedekkingen zijn niet toegestaan.</p>		
<p>B.5: Het dak dient de bekroning of afwerking van het gebouw te zijn, en een eenheid te vormen met het bouwlichaam en de aanpalende gebouwen. Daklichten (met een oppervlakte van maximaal 10% van het dakoppervlak) kunnen uitgewerkt worden als relevante dakuitbouw en zijn samen met de gevel verwerkt in een samenhangende architecturale compositie. Het volume van een eventuele dakuitbouw mag het dakvolume visueel niet domineren. In elk dakvlak kunnen dakvlakramen ingewerkt worden, de oppervlakte van deze ramen dient beperkt te blijven tot 10% van de oppervlakte van het dakvlak.</p> <p>Nieuwe gebouwen voorzien van een hellend dak hebben dakvlakken met een helling begrepen tussen 35° en 45°; de nok bevindt zich maximaal 6,00 meter boven de kroonlijst. Bij gebouwen met een gebogen dak varieert de helling binnen de uiterste grenzen 0° en 90°; het hoogste punt van het dak bevindt zich maximaal 6,00 meter boven de kroonlijst. Nieuwe technische verdiepingen op platte daken (bovenop het in plan aangeduide toegelaten aantal bouwlagen) zijn enkel toegelaten indien ze zich op minstens 3,00 meter van de voorgevel bevinden; de hoogte van deze technische lokalen bedraagt maximaal 3,00 meter boven het dakvlak.</p>	<p>B.5: Daklichten (met een oppervlakte van maximaal 10% van het dakoppervlak) kunnen uitgewerkt worden als relevante dakuitbouw en zijn samen met de gevel verwerkt in een samenhangende architecturale compositie. Nieuwe gebouwen voorzien van een hellend dak hebben dakvlakken met een helling begrepen tussen 35° en 45°; de nok bevindt zich maximaal 6,00 meter boven de kroonlijst. Bij gebouwen met een gebogen dak varieert de helling binnen de uiterste grenzen 0° en 90°; het hoogste punt van het dak bevindt zich maximaal 6,00 meter boven de kroonlijst. Nieuwe technische verdiepingen op platte daken (bovenop het in plan aangeduide toegelaten aantal bouwlagen) zijn enkel toegelaten indien ze zich op minstens 3,00 meter van de voorgevel bevinden.</p>	<p>§1. 3°: Vereenvoudiging van de voorschriften.</p> <p>§1. 3°: Uitvoering van dakuitbouwen wordt geregeld in de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.</p> <p>§1. 3°: Uitvoering van nokhoogte wordt geregeld in de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.</p>
<p>B.6: Stapelplaatsen in open lucht zijn nergens toegestaan.</p>	<p>B.6: Stapelplaatsen in open lucht zijn nergens toegestaan.</p>	
<p>II. Voorschriften per strook</p>	<p>II. Voorschriften per strook</p>	
<p>Artikel 1: Strook voor openbare wegen</p>	<p>Artikel 1: Strook voor openbare wegen</p>	
<p>1.1: Deze strook is bestemd voor de aanleg en de inrichting van de openbare wegen.</p>	<p>1.1: Deze strook is bestemd voor de aanleg en de inrichting van de openbare wegen.</p>	
<p>1.2: Volgende voorzieningen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De aanleg en inrichting van wegen, voet- en fietspaden, - Het realiseren van toegangshellingen of trappen naar ondergronds gesitueerde bestemmingen, 	<p>1.2: Volgende voorzieningen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De aanleg en inrichting van wegen, voet- en fietspaden, - Het realiseren van toegangshellingen of trappen naar ondergronds gesitueerde bestemmingen, 	

Originele voorschriften	Nieuwe voorschriften	Toelichting en verwijzing naar artikel 7.4.4/1 VCRO
<ul style="list-style-type: none"> – De aanleg en inrichting van groenvoorzieningen (bomen, plantsoenen,...), – Alle verdere elementen, straatmeubilair of bouwwerken welke nodig of nuttig zijn voor het gebruik van de openbare ruimte. 	<ul style="list-style-type: none"> – De aanleg en inrichting van groenvoorzieningen (bomen, plantsoenen,...), – Alle verdere elementen, straatmeubilair of bouwwerken welke nodig of nuttig zijn voor het gebruik van de openbare ruimte. 	
Artikel 2: Ontsluitingen	Artikel 2: Ontsluitingen	
<p>Op het bestemmingsplan zijn de ontsluitingsmogelijkheden van het te ontwikkelen inbreidingsgebied (zie art. 9 – Strook voor kernversterking met commercieel karakter) en van bestaande voorzieningen voorgesteld door middel van een tracé.</p> <p>De exacte inplanting, breedte en inrichting van de nieuwe ontsluitingen zal in overeenstemming zijn met de bepalingen van artikel 1 en is uit te werken volgens het tracé aangeduid op het plan. Van de aslijn van dit tracé mag langs beide zijden ten hoogste 15 meter afgeweken worden.</p> <p>Elk aangeduid tracé waarvan de inrichting aangevat wordt is over de volledig aangeduide lengte aan te leggen.</p> <p>Het ontwerp en de opvatting van deze ontsluitingen dient de globale ruimtelijke waarde van de omgeving te ondersteunen en de nodige garanties t.a.v. de verkeersveiligheid te bieden. Ruimtelijk en functioneel zijn de ontsluitingen en doorgangen in continuïteit met de bestaande morfologie uit te werken; ze dienen tevens een waardevolle architecturale beeldkwaliteit te hebben.</p>	<p>Op het bestemmingsplan zijn de ontsluitingsmogelijkheden van het te ontwikkelen inbreidingsgebied (zie art. 9 – Strook voor kernversterking met commercieel karakter) en van bestaande voorzieningen voorgesteld door middel van een tracé.</p> <p>De exacte inplanting, breedte en inrichting van de nieuwe ontsluitingen zal in overeenstemming zijn met de bepalingen van artikel 1 en is uit te werken volgens het tracé aangeduid op het plan. Van de aslijn van dit tracé mag langs beide zijden ten hoogste 15 meter afgeweken worden.</p> <p>Elk aangeduid tracé waarvan de inrichting aangevat wordt is over de volledig aangeduide lengte aan te leggen.</p> <p>Het ontwerp en de opvatting van deze ontsluitingen dient de globale ruimtelijke waarde van de omgeving te ondersteunen en de nodige garanties t.a.v. de verkeersveiligheid te bieden. Ruimtelijk en functioneel zijn de ontsluitingen en doorgangen in continuïteit met de bestaande morfologie uit te werken; ze dienen tevens een waardevolle architecturale beeldkwaliteit te hebben.</p>	
<p>2.1: Hoofdontsluitingen zijn op het bestemmingsplan weergegeven als “O O O O”.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hoofdbestemming: voetgangersverkeer, winkelwandelstraat – Nevenbestemming: bevoorrading, veiligheidsverkeer en ontsluiting van bestaande functies <p>Door het Gemeentebestuur kunnen gebruiksvoorwaarden opgelegd worden.</p> <p>Deze ontsluiting heeft een publiek karakter en is permanent toegankelijk; ze legt een verbinding tussen de Markt en de Vrasenestraat. De ontsluitingen zullen aansluiten op de Markt en de Vrasenestraat mits inname van een deel of het geheel</p>	<p>2.1: Hoofdontsluitingen zijn op het bestemmingsplan weergegeven als “O O O O”.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hoofdbestemming: voetgangersverkeer, winkelwandelstraat – Nevenbestemming: bevoorrading, veiligheidsverkeer en ontsluiting van bestaande functies <p>Door het Gemeentebestuur kunnen gebruiksvoorwaarden opgelegd worden.</p> <p>Deze ontsluiting heeft een publiek karakter en is permanent toegankelijk; ze legt een verbinding tussen de Markt en de Vrasenestraat. De ontsluitingen zullen aansluiten op de Markt en de Vrasenestraat mits inname van een deel of het geheel</p>	

Originele voorschriften	Nieuwe voorschriften	Toelichting en verwijzing naar artikel 7.4.4/1 VCRO
<p>van volgende kadastrale kavels: 171b, 172s, 219p, 222b, 221a en 223b.</p> <p>Bij de uitwerking van de hoofdontsluiting is te voldoen aan elk van volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Waar de op bestaande wanden (Markt en Vrasenestraat) aangesloten wordt dient alles in het werk gesteld te worden om een ruimtelijke en functionele continuïteit tussen wat bestaat en met wat gepland wordt te realiseren. De aard en omvang van de volumes, het gevelconcept en de schaal van de functies zijn hiervoor bepalend. Ter hoogte van de aansluiting van de hoofdontsluiting met de gevelwand van de Markt en de Vrasenestraat kan de ontsluitingsweg overbouwd worden. – De hoofdontsluiting, een straat, is door middel van doorlopende gevelwanden op te bouwen, – Het straatbeeld dient ruimtelijk gevarieerd doch samenhangend te zijn, – Elke gevel is op te bouwen met een sokkel, het bouwvolume en een bekroning die samen één compositorisch geheel vormen. Het samengaan van gevels dient een homogene straatwand te vormen, – Winkelfuncties mogen als gevolg van hun commercieel karakter (hieronder zijn publiciteit, functieaanduiding, kleur en vormgeving te verstaan) geen dominante impact te hebben op het gevel- en straatbeeld <p>De vorm, inrichting en afmetingen van het volledige tracé van de hoofdontsluitingsweg dienen eveneens te voldoen aan de beschikkingen van de wetgeving en reglementering ter voorkoming en bestrijding van brand.</p>	<p>van volgende kadastrale kavels: 171b, 172s, 219p, 222b, 221a en 223b.</p> <p>Bij de uitwerking van de hoofdontsluiting is te voldoen aan elk van volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Waar de op bestaande wanden (Markt en Vrasenestraat) aangesloten wordt dient alles in het werk gesteld te worden om een ruimtelijke en functionele continuïteit tussen wat bestaat en met wat gepland wordt te realiseren. De aard en omvang van de volumes, het gevelconcept en de schaal van de functies zijn hiervoor bepalend. Ter hoogte van de aansluiting van de hoofdontsluiting met de gevelwand van de Markt en de Vrasenestraat kan de ontsluitingsweg overbouwd worden. – De hoofdontsluiting, een straat, is door middel van doorlopende gevelwanden op te bouwen, – Het straatbeeld dient ruimtelijk gevarieerd doch samenhangend te zijn, – Elke gevel is op te bouwen met een sokkel, het bouwvolume en een bekroning die samen één compositorisch geheel vormen. Het samengaan van gevels dient een homogene straatwand te vormen, – Winkelfuncties mogen als gevolg van hun commercieel karakter (hieronder zijn publiciteit, functieaanduiding, kleur en vormgeving te verstaan) geen dominante impact te hebben op het gevel- en straatbeeld <p>De vorm, inrichting en afmetingen van het volledige tracé van de hoofdontsluitingsweg dienen eveneens te voldoen aan de beschikkingen van de wetgeving en reglementering ter voorkoming en bestrijding van brand.</p>	
<p>2.2: Secundaire ontsluitingen zijn op het bestemmingsplan weergegeven als “-----”.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hoofdbestemming: verkeer en vervoer in functie van bevoorrading, boven- of ondergronds parkeren, veiligheidsverkeer en de ontsluiting van aanpalende eigendommen. Deze ontsluitingen zijn privaat doch hebben een publiek karakter. 	<p>2.2: Secundaire ontsluitingen zijn op het bestemmingsplan weergegeven als “-----”.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hoofdbestemming: verkeer en vervoer in functie van bevoorrading, boven- of ondergronds parkeren, veiligheidsverkeer en de ontsluiting van aanpalende eigendommen. Deze ontsluitingen zijn privaat doch hebben een publiek karakter. 	

Originele voorschriften	Nieuwe voorschriften	Toelichting en verwijzing naar artikel 7.4.4/1 VCRO																																								
<ul style="list-style-type: none"> Ruimtelijk dienen deze ontsluitingen maximaal verweven te worden in de context, om dit mogelijk te maken dient hun omvang beperkt te worden en zijn ze zo in te planten en te omgeven (in te kleden) dat ze als ondergeschikt ervaren worden. 	<ul style="list-style-type: none"> Ruimtelijk dienen deze ontsluitingen maximaal verweven te worden in de context, om dit mogelijk te maken dient hun omvang beperkt te worden en zijn ze zo in te planten en te omgeven (in te kleden) dat ze als ondergeschikt ervaren worden. 																																									
<p>2.3: Ontsluitingen langzaam voetgangers- en fietsverkeer zijn op het bestemmingsplan weergegeven als “x x x x”</p> <ul style="list-style-type: none"> Hoofdbestemming: voetgangers en fietsverkeer Nevenbestemming: veiligheidsverkeer <p>De ontsluiting heeft een publiek karakter, ze is permanent toegankelijk en legt een verbinding tussen de hoofdontsluiting en de Kasteeldreef.</p> <p>De aanleg zal specifiek rekening houden met bestemming en inrichtingsmogelijkheden van de onderliggende strook.</p>	<p>2.3: Ontsluitingen langzaam voetgangers- en fietsverkeer zijn op het bestemmingsplan weergegeven als “x x x x”</p> <ul style="list-style-type: none"> Hoofdbestemming: voetgangers en fietsverkeer Nevenbestemming: veiligheidsverkeer <p>De ontsluiting heeft een publiek karakter, ze is permanent toegankelijk en legt een verbinding tussen de hoofdontsluiting en de Kasteeldreef.</p> <p>De aanleg zal specifiek rekening houden met bestemming en inrichtingsmogelijkheden van de onderliggende strook.</p>																																									
<p>2.4: Mogelijk aantal ontsluitingen:</p> <table border="1" data-bbox="121 724 705 1016"> <thead> <tr> <th></th> <th>Hoofd</th> <th>Secundair</th> <th>Voetg/Fietse rs (langzaam)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Markt</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Vrasenestraat</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>De Brownestraat</td> <td>-</td> <td>2</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Kasteeldreef</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>		Hoofd	Secundair	Voetg/Fietse rs (langzaam)	Markt	1	1	-	Vrasenestraat	1	-	-	De Brownestraat	-	2	-	Kasteeldreef	-	1	1	<p>2.4: Mogelijk aantal ontsluitingen:</p> <table border="1" data-bbox="735 724 1318 1016"> <thead> <tr> <th></th> <th>Hoofd</th> <th>Secundair</th> <th>Voetg/Fietse rs (langzaam)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Markt</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Vrasenestraat</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>De Brownestraat</td> <td>-</td> <td>2</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Kasteeldreef</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>		Hoofd	Secundair	Voetg/Fietse rs (langzaam)	Markt	1	1	-	Vrasenestraat	1	-	-	De Brownestraat	-	2	-	Kasteeldreef	-	1	1	
	Hoofd	Secundair	Voetg/Fietse rs (langzaam)																																							
Markt	1	1	-																																							
Vrasenestraat	1	-	-																																							
De Brownestraat	-	2	-																																							
Kasteeldreef	-	1	1																																							
	Hoofd	Secundair	Voetg/Fietse rs (langzaam)																																							
Markt	1	1	-																																							
Vrasenestraat	1	-	-																																							
De Brownestraat	-	2	-																																							
Kasteeldreef	-	1	1																																							
<p>Artikel 3: Strook voor buurtpark / groen plein</p>	<p>Artikel 3: Strook voor buurtpark / groen plein</p>																																									
<p>3.1: Deze strook is bestemd voor de aanleg en de inrichting van een buurtpark of groen plein. Op het niveau van het maaiveld is een ontsluitingsweg ten behoeve van langzaam verkeer aan te leggen (zie Art. 2.3).</p> <p>Ondergronds kan een parkeergarage en de toegangsweg ernaar voorzien worden. Voor de verbinding met de Kasteeldreef is een hellend vlak uit te werken in functie van veiligheid en met respect voor het karakter van de omgeving.</p>	<p>3.1: Deze strook is bestemd voor een buurtpark of groen plein. Op het niveau van het maaiveld is een ontsluitingsweg ten behoeve van langzaam verkeer aan te leggen (zie Art. 2.3).</p>	<p>§1. 6°: Vereenvoudiging van de voorschriften.</p> <p>§1. 9°: In- en uitritten van parkeerplaatsen en hellingsgraden worden geregeld in de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.</p>																																								

Originele voorschriften	Nieuwe voorschriften	Toelichting en verwijzing naar artikel 7.4.4/1 VCRO
3.2: Volgende voorzieningen zijn toegestaan: verhardingen, groenaanleg (hoog en laagstammig), straatmeubilair, terrassen, bloembakken, vijver, openbare verlichting en alle andere elementen die nodig of nuttig zijn voor het gebruik van deze ruimte.	3.2: Volgende voorzieningen zijn toegestaan: verhardingen, groenaanleg (hoog en laagstammig), straatmeubilair, terrassen, bloembakken, vijver, openbare verlichting en alle andere elementen die nodig of nuttig zijn voor het gebruik van deze ruimte.	
3.3: Deze strook heeft een publiek karakter.	3.3: Deze strook heeft een publiek karakter.	
Artikel 4: Strook voor gerangschikt gebouw en omgeving	Artikel 4: Strook voor gerangschikt gebouw en omgeving	
4.1: Het aanwezige gebouw “Huis Piers” – kadastraal Sectie D nummer 149n – is als monument gerangschikt bij K.B. van 19.11.74, het decreet van 03.03.76 is van toepassing.	4.1: Het aanwezige gebouw “Huis Piers” – kadastraal Sectie D nummer 149n – is als monument gerangschikt bij K.B. van 19 november 1974, het decreet van 03.03.76 is van toepassing.	Het decreet van 3 maart 1976 is intussen vervangen door het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed
4.2: De strook is bestemd voor functies met een openbaar, privaat of gemeenschapskarakter.	4.2: De strook is bestemd voor functies met een openbaar, privaat of gemeenschapskarakter.	
4.3: De open ruimte rond het gebouw is in te richten en te beschermen als ruimtelijke en functionele ondersteuning van het gebouw. Er mogen in de tuin geen bovengrondse constructies opgetrokken worden.	4.3: De open ruimte rond het gebouw is in te richten en te beschermen als ruimtelijke en functionele ondersteuning van het gebouw. Er mogen in de tuin geen bovengrondse constructies opgetrokken worden.	
Artikel 5: Strook voor gesloten bebouwing, kernfuncties en wonen	Artikel 5: Strook voor gesloten bebouwing, kernfuncties en wonen	
5.1: Deze strook is bestemd voor één- en meergezinswoningen (en de daarbij horende uitrustingen). Tevens zijn toegelaten: winkels (kleinhandel), toonzaal, dienstverlening, kantoren (al dan niet loketgebonden), vrij beroep, en de erbij horende opslag-, berg- en werkruimte. Evenwel slechts voor zover deze functies verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en met de woonfunctie in het bijzonder.	5.1: Deze strook is bestemd voor één- en meergezinswoningen (en de daarbij horende uitrustingen). Tevens zijn toegelaten: detailhandel, kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, en de erbij horende opslag-, berg- en werkruimte (enkel in functie van de commerciële activiteiten op deze locatie). Evenwel slechts voor zover deze functies verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en met de woonfunctie in het bijzonder. Grote Markt (nr. 16 tot 31) en Vrasenestraat (even huisnummers tot nr. 60): In dit gebied zijn de bestemmingen handel, horeca, diensten en wonen toegelaten. Horeca, diensten en wonen zijn onder de volgende voorwaarden toegelaten:	§1. 8°: toegelaten functies worden verduidelijkt en gemotiveerd (zie hieronder) Toelichting Grote Markt (nr. 16 tot 31) en Vrasenestraat (even huisnummers tot nr. 60) worden door de gemeente beschouwd als het kernwinkelgebied

Originele voorschriften	Nieuwe voorschriften	Toelichting en verwijzing naar artikel 7.4.4/1 VCRO
	<p><u>Horeca</u>: Horecapanden hebben een sterke interactie met het openbaar domein. Deze interactie vormt bij bestemmingswijzigingen een belangrijk aandachtspunt dat in de beschrijvende nota van de omgevingsvergunningaanvraag wordt gedeut.</p> <p><u>Diensten</u>: Diensten kunnen enkel worden toegelaten indien ze gericht zijn op een frequent bezoek van cliënteel, een sterke relatie hebben met het openbaar domein (geen gesloten gevels) én voor het publiek toegankelijk zijn tijdens het weekend.</p> <p><u>Wonen</u>: Bestaande niet-woonfuncties op het gelijkvloers mogen niet worden omgevormd tot woonfuncties. Dit geldt zowel bij nieuwbouw als bij verbouwing.</p> <p>Woningen of niet-publieksgerichte diensten op de gelijkvloerse laag aan de straatzijde zijn verboden, met uitzondering van bestaande vergunde woningen en/of diensten.</p> <p>Nachtwinkels, private bureaus voor telecommunicatie, automatenshops, kansspelinrichtingen (uitgezonderd klasse 3 zijnde cafés) en seksinrichtingen zijn nergens toegelaten.</p> <p>Nevenbestemmingen zoals kantoren en opslag moeten ondergeschikt en ruimtelijk goed ingepast worden en mogen niet storend zijn voor de realisatie van de hoofdbestemming(en). Vanaf de eerste verdieping is opslag enkel toegelaten indien deze behoort bij de functie op de gelijkvloerse verdieping. Nevenbestemmingen mogen de woonlagen boven de gelijkvloerse laag niet hypothekeken.</p>	<p>Het dynamisch kerngebied van het bruisend handels- en voorzieningshart in het centrum is terug te vinden in de handelsstraten en meer bepaald in het kernwinkelgebied. Kenmerkend voor de dynamiek is de aanwezige handel en het evenwicht tussen wonen en de andere functies. Op de Grote Markt is er een grote concentratie horeca-panden met een sterke interactie met het openbaar domein. Deze wisselwerking wordt best behouden. Bij bestemmingswijzigingen voor dergelijke panden vormt de nieuwe wisselwerking tussen de panden en het openbaar domein een belangrijk aandachtspunt. In het kernwinkelgebied vormen handel en horeca de hoofdactiviteit op de gelijkvloerse lagen. Ook publieksgerichte diensten kunnen op het gelijkvloers de dynamiek van het kernwinkelgebied ondersteunen. Het aantonen van de dynamiek is een specifiek aandachtspunt bij de vergunningaanvraag (openheid naar de straat, bezoekersaantallen, aantrekkelijkheid functie,...). Op de bovenliggende lagen wordt het wonen-boven-winkels gestimuleerd. Er worden extra mogelijkheden aan de onderliggende handelszaken gegeven in functie van het ontwikkelen van een gemeenschappelijk woonproject. Woningen op de gelijkvloerse laag leveren geen dynamiek in de winkelstraten en zijn bijgevolg niet toegelaten. Ook diensten waar geen aantrekkelijke publieksfuncties mee verbonden zijn (zoals nachtwinkels, belwinkels,...) onderbreken de dynamische plint en kunnen niet worden toegelaten. Hiervoor wordt verwezen naar de gemeentelijke Politieverordening betreffende nachtwinkels, belwinkels, internetcafés, wedkantoren en seksinrichtingen. De lagen boven het gelijkvloers zijn verboden voor opslag, aangezien hier geen interactie is met het openbaar domein. Wonen is wel toegelaten. Winkelpanden die zich over de gelijkvloerse en eerste bouwlaag organiseren, zijn ook toegelaten. Op zichzelf staande (neven)bestemmingen op de verdiepingen zijn enkel toegelaten mits zij geen buitengewone overlast veroorzaken voor de woonfuncties.</p>
5.2: Wanneer deze strook voorzien is van het symbool ←●→ is ze in combinatie met de woonfunctie eveneens bestemd voor	5.2: Wanneer deze strook voorzien is van het symbool ←●→ is ze in combinatie met de woonfunctie eveneens bestemd voor	

Originele voorschriften	Nieuwe voorschriften	Toelichting en verwijzing naar artikel 7.4.4/1 VCRO
<p>kernfuncties. Daartoe behoren ondermeer: winkels (kleinhandel), toonzalen, dienstverlening, kantoren (met of zonder loketfunctie), vrij beroep, hotels, cafés, restaurants en ontspanningsruimten en de erbij horende opslag-, berg- en werkruimte. Evenwel slechts voor zover deze functies verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en met de woonfunctie in het bijzonder.</p> <p>De functies en voorzieningen van deze strook kunnen continu verder lopen in de achterliggende stroken (Art. 9 & 10) voor zover daar dezelfde bestemmingen van toepassing zijn. Ontsluitingen (art. 2) naar achterliggende bestemmingen kunnen deze strook doorkruisen. Deze doorgangen mogen overbouwd worden. De hoogte en breedte van de doorrit, ontsluiting of doorgang zijn te bepalen in functie van de veiligheidsaspecten, de verhouding van lengte van de overbouwde doorgang tegenover de vrije hoogte dient evenwel steeds kleiner te zijn dan 2,5.</p> <p>De doorgangen zullen als een ruimtelijke en functionele continuïteit uitgewerkt worden tussen wat bestaat en nieuw gebouwd wordt. Blinde gevels zijn niet toegestaan. De onderzijde van het boven de doorgang gesitueerde volume is naar vorm en oppervlak te behandelen als de aanliggende gevelwanden.</p>	<p>kernfuncties. Daartoe behoren ondermeer de volgende functies: detailhandel, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, en de erbij horende opslag-, berg- en werkruimte (enkel in functie van de commerciële activiteiten op deze locatie).</p> <p>Dit alles voor zover elke bestemming verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en met de centrumfunctie in het bijzonder.</p> <p>De functies en voorzieningen van deze strook kunnen continu verder lopen in de achterliggende stroken (Art. 9 & 10) voor zover daar dezelfde bestemmingen van toepassing zijn. Ontsluitingen (art. 2) naar achterliggende bestemmingen kunnen deze strook doorkruisen. Deze doorgangen mogen overbouwd worden. De hoogte en breedte van de doorrit, ontsluiting of doorgang zijn te bepalen in functie van de veiligheidsaspecten, de verhouding van lengte van de overbouwde doorgang tegenover de vrije hoogte dient evenwel steeds kleiner te zijn dan 2,5.</p> <p>De doorgangen zullen als een ruimtelijke en functionele continuïteit uitgewerkt worden tussen wat bestaat en nieuw gebouwd wordt. Blinde gevels zijn niet toegestaan. De onderzijde van het boven de doorgang gesitueerde volume is naar vorm en oppervlak te behandelen als de aanliggende gevelwanden.</p>	<p>§1. 8°: toegelaten functies worden verduidelijkt</p>
<p>5.3: Bij nieuwbouw en verbouwing dienen aanpalende constructies voor wat betreft gevelopbouw, aard en kleur van materialen van gevel en dak, dakvorm en -helling een aaneensluitend en harmoniërend geheel te vormen; de waarde van de individuele gevel van het gebouw is af te wegen tegenover het geheel van de gevelwand ten opzichte van de straat of het plein.</p>	<p>5.3: Bij nieuwbouw en verbouwing dienen aanpalende constructies voor wat betreft gevelopbouw, aard en kleur van materialen van gevel en dak, dakvorm en -helling een aaneensluitend en harmoniërend geheel te vormen; de waarde van de individuele gevel van het gebouw is af te wegen tegenover het geheel van de gevelwand ten opzichte van de straat of het plein.</p>	
<p>5.4: Voor eigendommen die uitgeven op, of ontsloten worden langs de Vrasenestraat zijn in deze strook geen nieuwe garages, of inritten naar autostallingen toegelaten. Bestaande private autostallingen kunnen behouden blijven.</p>	<p>5.4: Voor eigendommen die uitgeven op, of ontsloten worden langs de Vrasenestraat zijn in deze strook geen nieuwe garages, of inritten naar autostallingen toegelaten. Bestaande private autostallingen kunnen behouden blijven.</p>	
<p>5.5: Een uitbouw voor balkon of loggia is mogelijk tot op een maximum uitsprong van 0,60 meter. De uitbouw dient beperkt te blijven tot twee derde van de gevelbreedte, met een</p>	<p>5.5: Een uitbouw voor balkon of loggia is mogelijk tot op een maximum uitsprong van 0,60 meter. De uitbouw dient beperkt te blijven tot twee derde van de gevelbreedte, met een</p>	

Originele voorschriften	Nieuwe voorschriften	Toelichting en verwijzing naar artikel 7.4.4/1 VCRO
<p>minimum afstand van 0,60 meter tot de perceelsgrens. Aan een bouwlijn op rooilijn bedraagt de vrije hoogte onder de uitbouw minimum 2,50 meter.</p>	<p>minimum afstand van 0,60 meter tot de perceelsgrens. Aan een bouwlijn op rooilijn bedraagt de vrije hoogte onder de uitbouw minimum 2,50 meter.</p>	
<p>Artikel 6: Gemengde strook voor gesloten en halfopen woningbouw</p>	<p>Artikel 6: Gemengde strook voor gesloten en halfopen woningbouw</p>	
<p>6.1: Deze strook is bestemd voor één- en meergezinswoningen en de daarbij horende uitrustingen. Volgende bestemmingen zijn eveneens toegelaten: dienstverlening, kantoren (al dan niet loketgebonden), vrij beroep, en de erbij horende opslag-, berg- en werkruimte. Evenwel slechts voor zover deze functies verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en met de woonfunctie in het bijzonder.</p>	<p>6.1: Deze strook is bestemd voor één- en meergezinswoningen en de daarbij horende uitrustingen. Volgende bestemmingen zijn eveneens toegelaten: dienstverlening, kantoren (al dan niet loketgebonden), vrij beroep, en de erbij horende opslag-, berg- en werkruimte. Evenwel slechts voor zover deze functies verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en met de woonfunctie in het bijzonder.</p>	
<p>6.2: Bij nieuwbouw en verbouwing dienen aan elkaar palende constructies voor wat betreft gevelopbouw, aard en kleur van materialen van gevel en dak, dakvorm en -helling een zo aaneensluitend en harmoniërend geheel te vormen; de waarde van de individuele gevel van het gebouw is af te wegen tegenover het geheel van de gevelwand ten opzichte van de straat of het plein.</p>	<p>6.2: Bij nieuwbouw en verbouwing dienen aan elkaar palende constructies voor wat betreft gevelopbouw, aard en kleur van materialen van gevel en dak, dakvorm en -helling een zo aaneensluitend en harmoniërend geheel te vormen; de waarde van de individuele gevel van het gebouw is af te wegen tegenover het geheel van de gevelwand ten opzichte van de straat of het plein.</p>	
<p>6.3: Een uitbouw voor balkon of loggia is mogelijk tot op een maximum uitsprong van 0,60 meter. De uitbouw dient beperkt te blijven tot twee derde van de gevelbreedte, met een minimum afstand van 0,60 meter tot de perceelsgrens. Aan een bouwlijn op rooilijn bedraagt de vrije hoogte onder de uitbouw minimum 2,50 meter.</p>	<p>6.3: [...]</p>	<p>§1. 2°: Vereenvoudiging van de voorschriften.</p>
<p>6.4: Private autostallingen zijn alleen op de begane grond toegelaten.</p>	<p>6.4: Private autostallingen zijn alleen op de begane grond toegelaten.</p>	
<p>6.5: De onbebouwde delen van deze strook kunnen verder bebouwd worden mits het schriftelijke akkoord van de aanpalende eigenaars, dit akkoord is aan te brengen op de plannen die ingediend worden voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>6.5: [...]</p>	<p>§1. 2°: Vereenvoudiging van de voorschriften.</p>

Originele voorschriften	Nieuwe voorschriften	Toelichting en verwijzing naar artikel 7.4.4/1 VCRO
6.6: Twee aan elkaar palende kavels kunnen verenigd worden tot één perceel, de bepalingen van het artikel “vrijstaande woningbouw” zijn van toepassing.	6.6: [...]	§1. 2°: Vereenvoudiging van de voorschriften.
Artikel 7: Strook voor vrijstaande woningbouw	Artikel 7: Strook voor vrijstaande woningbouw	
7.1: Deze strook is bestemd voor alleenstaande één- en meergezinswoningen en de daarbij horende uitrustingen. Volgende bestemmingen zijn eveneens toegelaten, dienstverlening, kantoren (al dan niet loketgebonden), vrij beroep, en de erbij horende opslag-, berg- en werkruimte. Evenwel slechts voor zover deze functies verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en met de woonfunctie in het bijzonder.	7.1: Deze strook is bestemd voor alleenstaande één- en meergezinswoningen en de daarbij horende uitrustingen. Volgende bestemmingen zijn eveneens toegelaten, dienstverlening, kantoren (al dan niet loketgebonden), vrij beroep, en de erbij horende opslag-, berg- en werkruimte. Evenwel slechts voor zover deze functies verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en met de woonfunctie in het bijzonder.	
7.2: Private autostallingen zijn alleen toegelaten op de begane grond, het aantal is te beperken in functie van het wonen en dient in overeenstemming te zijn met de plaatselijke goede aanleg.	7.2: Private autostallingen zijn alleen toegelaten op de begane grond, het aantal is te beperken in functie van het wonen en dient in overeenstemming te zijn met de plaatselijke goede aanleg.	
Artikel 8: Strook voor bijgebouwen	Artikel 8: Strook voor bijgebouwen	
8.1: In deze strook kunnen de bestemmingen die toegestaan zijn in de aanliggende en bebouwbare bestemmingsstrook doorgetrokken worden. Elke activiteit die storend is voor de woonomgeving is uitgesloten.	8.1: In deze strook kunnen de bestemmingen die toegestaan zijn in de aanliggende en bebouwbare bestemmingsstrook doorgetrokken worden. Elke activiteit die storend is voor de woonomgeving is uitgesloten.	
8.2: Private autostallingen zijn alleen toegelaten op de begane grond.	8.2: Private autostallingen zijn alleen toegelaten op de begane grond.	
8.3: Delen van deze strook die niet bebouwd of verhard zijn, en niet in gebruik als inrit of toegang, worden beschouwd als tuin en zijn in te richten als voortuin of koer en hoving.	8.3: Delen van deze strook die niet bebouwd of verhard zijn, en niet in gebruik als inrit of toegang, worden beschouwd als tuin en zijn in te richten als voortuin of koer en hoving.	

Originele voorschriften	Nieuwe voorschriften	Toelichting en verwijzing naar artikel 7.4.4/1 VCRO
<p>Artikel 9: Strook voor kernversterkende inbreiding met commercieel karakter</p>	<p>Artikel 9: Strook voor kernversterkende inbreiding met commercieel karakter</p>	
<p>9.1: De strook is te ontwikkelen in functie van de versterking van de gemeentelijke centrumfuncties en in ruimtelijke continuïteit met de omgeving. De eerste aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, of aanvraag tot verkaveling, dient de invulling van de volledige strook te omvatten. Indien deze strook door middel van een verkaveling gerealiseerd wordt dient op elke kavel één winkel en één gezinswoning gerealiseerd te worden. De ontsluitingsmogelijkheden van deze strook zijn op het plan aangeduid (zie Art. 2). De bestemmingen van deze strook mogen in continuïteit met deze van de stroken nrs. 5 en 10 uitgebouwd worden.</p>	<p>9.1: De ontsluitingsmogelijkheden van deze strook zijn op het plan aangeduid (zie Art. 2). De bestemmingen van deze strook mogen in continuïteit met deze van de stroken nrs. 5 en 10 uitgebouwd worden.</p>	<p>§1. 2°: Vereenvoudiging van de voorschriften.</p>
<p>9.2: In deze strook kunnen alle bestemmingen die deel uitmaken van de kernfuncties van het gemeentecentrum, met inbegrip van de woonfunctie, ondergebracht worden. Daartoe behoren ondermeer: winkels (kleinhandel), dienstverlening, toonzalen, horeca, ontspanning, kantoren (met of zonder loketfunctie), openbare bestemmingen, de uitoefening van vrij beroep, opslag-, berg- en werkplaats (enkel in functie van de commerciële activiteiten op deze locatie). Dit voor zover elke bestemming verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en met de centrumfunctie in het bijzonder. In deze strook kan ondergronds ruimte aangewend worden voor de vervanging van parkeer- en stallingsvoorzieningen voor voertuigen die voorzien waren in dit plan goedgekeurd bij M.B. 21.06.94 en die als gevolg van dit plan vervallen.</p>	<p>9.2: In deze strook kunnen alle bestemmingen die deel uitmaken van de kernfuncties van het gemeentecentrum, met inbegrip van de woonfunctie, ondergebracht worden. Daartoe behoren ondermeer de volgende functies: detailhandel, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, en de erbij horende opslag-, berg- en werkruimte (enkel in functie van de commerciële activiteiten op deze locatie). Ondergronds parkeren is eveneens toegelaten. Dit alles voor zover elke bestemming verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en met de centrumfunctie in het bijzonder.</p>	<p>§1. 8° en 9°: toegelaten functies worden verduidelijkt en vereenvoudigd</p>
<p>9.3: Als bestemming en bebouwing zijn voorzien: 1. Ondergronds Functie: kernfuncties (zie artikel 9.2) en parkeervoorzieningen met de erbij horende ontsluitingen. De parkeervoorzieningen zijn gericht op de commerciële en residentiële ontwikkeling.</p>	<p>9.3: In dit gebied zijn de bestemmingen handel, horeca, diensten en wonen toegelaten. Horeca, diensten en wonen zijn onder de volgende voorwaarden toegelaten: Horeca: Horecapanden hebben een sterke interactie met het openbaar domein. Deze interactie vormt bij bestemmingswijzigingen een belangrijk aandachtspunt dat in</p>	<p>§1. 8°: toegelaten functies worden verduidelijkt en gemotiveerd (zie hieronder) §1. 2°: afmetingen en inplanting van constructies worden geregeld in de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige voorschriften. Toelichting</p>

Originele voorschriften	Nieuwe voorschriften	Toelichting en verwijzing naar artikel 7.4.4/1 VCRO
<p>De volledige oppervlakte van de strook is ondergronds bebouwbaar.</p> <p>2. Gelijkvloers</p> <p><u>Functie</u>: zie 9.1 en 9.2, gekoppeld aan de nodige ontsluitingen.</p> <p><u>Bouwhoogte</u>: één bouwlaag, maximale gemiddelde laaghoogte gemeten van voetgangersniveau tot de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de hogere laag 5,50 meter.</p> <p><u>Bebouwbare oppervlakte</u>: De op het bestemmingsplan aangeduide strook kan op deze laag tot 75% bebouwd worden.</p> <p>De publieke ruimte is te ontwerpen en aan te leggen met grote aandacht voor de ruimtelijke- en beeldkwaliteit van deze omgeving.</p> <p>De ontsluitingswegen kunnen geheel of gedeeltelijk overdekt worden. Alle gevelwanden zullen als samenhangende eenheid en aansluitend met wat bestaat en waardevol of typerend is uitgewerkt worden. Zie hieromtrent o.a. ook art. 2, 5.2 en 5.3.</p> <p>Alle ontsluitingen dienen qua vorm, afmetingen en vrije hoogte ook te voldoen aan de voorwaarden ten aanzien van de voorkoming en bestrijding van brand.</p> <p>3. Verdiepingen</p> <p><u>Functie</u>: zie 9.1 en 9.2, er kunnen tevens parkeervoorzieningen en de ermee verbonden ontsluitingen en hellingen aangelegd worden.</p> <p><u>Bouwhoogte</u>: maximaal twee verdiepingen, maximale gemiddelde hoogte per verdieping 3,20 meter; plaatselijk en in functie van het ontwerp en de omgeving kan omwille van visuele redenen één laag hoger gebouwd worden, de vloeroppervlakte is voor deze laag beperkt tot 25% van de onderliggende laag.</p> <p>De dakvorm is te kiezen in functie van de beoogde volumewerking van het project als zelfstandig gegeven en als deel van de omgeving.</p> <p><u>Bebouwbare oppervlakte</u>: mits het vrijhouden van de nodige ruimte voor bereikbaarheid, de aanleg van een semi-publieke buitenruimte en de onmisbare buitenruimte kan op maximaal 50% van het</p>	<p>de beschrijvende nota van de omgevingsvergunningsaanvraag wordt geuid.</p> <p><u>Diensten</u>: Diensten kunnen enkel worden toegelaten indien ze gericht zijn op een frequent bezoek van cliënteel, een sterke relatie hebben met het openbaar domein (geen gesloten gevels) én voor het publiek toegankelijk zijn tijdens het weekend.</p> <p><u>Wonen</u>: Bestaande niet-woonfuncties op het gelijkvloers mogen niet worden omgevormd tot woonfuncties. Dit geldt zowel bij nieuwbouw als bij verbouwing.</p> <p>Woningen of niet-publieksgerichte diensten op de gelijkvloerse laag aan de straatzijde zijn verboden, met uitzondering van bestaande vergunde woningen en/of diensten.</p> <p>Nachtwinkels, private bureaus voor telecommunicatie, automatenshops, kansspelinrichtingen (uitgezonderd klasse 3 zijnde cafés) en seksinrichtingen zijn nergens toegelaten.</p> <p>Nevenbestemmingen zoals kantoren en opslag moeten ondergeschikt en ruimtelijk goed ingepast worden en mogen niet storend zijn voor de realisatie van de hoofdbestemming(en).</p> <p>Vanaf de eerste verdieping is opslag enkel toegelaten indien deze behoort bij de functie op de gelijkvloerse verdieping.</p> <p>Nevenbestemmingen mogen de woonlagen boven de gelijkvloerse laag niet hypothekeken.</p> <p>De publieke ruimte is te ontwerpen en aan te leggen met grote aandacht voor de ruimtelijke- en beeldkwaliteit van deze omgeving.</p> <p>De ontsluitingswegen kunnen geheel of gedeeltelijk overdekt worden. Alle gevelwanden zullen als samenhangende eenheid en aansluitend met wat bestaat en waardevol of typerend is uitgewerkt worden. Zie hieromtrent o.a. ook art. 2, 5.2 en 5.3.</p> <p>Alle ontsluitingen dienen qua vorm, afmetingen en vrije hoogte ook te voldoen aan de voorwaarden ten aanzien van de voorkoming en bestrijding van brand.</p>	<p>Dit gebied wordt door de gemeente beschouwd als het kernwinkelgebied.</p> <p>Het dynamisch kerngebied van het bruisend handels- en voorzieningshart in het centrum is terug te vinden in de handelstraten en meer bepaald in het kernwinkelgebied. Kenmerkend voor de dynamiek is de aanwezige handel en het evenwicht tussen wonen en de andere functies. In het kernwinkelgebied vormen handel en horeca de hoofdactiviteit op de gelijkvloerse lagen. Ook publieksgerichte diensten kunnen op het gelijkvloers de dynamiek van het kernwinkelgebied ondersteunen. Het aantonen van de dynamiek is een specifiek aandachtspunt bij de vergunningsaanvraag (openheid naar de straat, bezoekersaantallen, aantrekkelijkheid functie,...). Op de bovenliggende lagen wordt het wonen-boven-winkels gestimuleerd. Er worden extra mogelijkheden aan de onderliggende handelszaken gegeven in functie van het ontwikkelen van een gemeenschappelijk woonproject. Woningen op de gelijkvloerse laag leveren geen dynamiek in de winkelstraten en zijn bijgevolg niet toegelaten. Ook diensten waar geen aantrekkelijke publieksfuncties mee verbonden zijn (zoals nachtwinkels, belwinkels,...) onderbreken de dynamische plint en kunnen niet worden toegelaten. Hiervoor wordt verwezen naar de gemeentelijke Politieverordening betreffende nachtwinkels, belwinkels, internetcafés, wedkantoren en seksinrichtingen.</p> <p>De lagen boven het gelijkvloers zijn verboden voor opslag, aangezien hier geen interactie is met het openbaar domein. Wonen is wel toegelaten. Winkelpanden die zich over de gelijkvloerse en eerste bouwlaag organiseren, zijn ook toegelaten. Op zichzelf staande (neven)bestemmingen op de verdiepingen zijn enkel toegelaten mits zij geen buitengewone overlast veroorzaken voor de woonfuncties.</p>

Originele voorschriften	Nieuwe voorschriften	Toelichting en verwijzing naar artikel 7.4.4/1 VCRO
<p>onderliggende bouwvolume een of meer lagen (volgens wat aangeduid is op het bestemmingsplan) opgetrokken worden. Langs de randen van de bebouwde en open ruimte op de verdiepingen dienen de nodige bouwkundige maatregelen getroffen worden om de bestaande woonomgeving niet te verstoren of te schaden voor wat betreft privacy.</p>	<p>Langs de randen van de bebouwde en open ruimte op de verdiepingen dienen de nodige bouwkundige maatregelen getroffen worden om de bestaande woonomgeving niet te verstoren of te schaden voor wat betreft privacy.</p>	
<p>Artikel 10: Gemengde strook voor handel, dienstverlening, ambacht, kleinbedrijf, koer en hoving</p>	<p>Artikel 10: Gemengde strook voor handel, dienstverlening, ambacht, kleinbedrijf, koer en hoving</p>	
<p>10.1: In deze strook kunnen volgende functies toegestaan worden: winkel (kleinhandel), toonzalen, dienstverlening, kantoren (met of zonder loketfunctie), de uitoefening van een vrij beroep, hotel, café, restaurant en ontspanningsruimte. Tevens de erbij horende opslag-, berg- en werkruimte. Evenwel steeds voor zover deze functies verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en met de woonfunctie in het bijzonder. De hier opgesomde functies kunnen in continuïteit met deze die toegestaan zijn in de aanliggende strook uitgewerkt worden. De functies en voorzieningen van deze strook kunnen continu in verbinding staan met de stroken 5 en 9 voor zover daar dezelfde bestemmingen van toepassing zijn.</p>	<p>10.1: In deze strook kunnen volgende functies toegestaan worden: detailhandel, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, en de erbij horende opslag-, berg- en werkruimte (enkel in functie van de commerciële activiteiten op deze locatie). Evenwel steeds voor zover deze functies verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en met de woonfunctie in het bijzonder. De hier opgesomde functies kunnen in continuïteit met deze die toegestaan zijn in de aanliggende strook uitgewerkt worden. De functies en voorzieningen van deze strook kunnen continu in verbinding staan met de stroken 5 en 9 voor zover daar dezelfde bestemmingen van toepassing zijn.</p>	<p>§1. 8°: toegelaten functies worden verduidelijkt en vereenvoudigd</p>
<p>10.2: De terreinbezetting bedraagt per kavel maximum 90% van de strookoppervlakte. Indien de huidige bezetting reeds hoger ligt, mag deze behouden blijven. De op de kavel voorkomende gebouwen moeten zoveel mogelijk gegroepeerd worden. De niet bebouwde ruimte moet worden ingericht als “strook voor koer en hoving”.</p>	<p>10.2: De terreinbezetting bedraagt per kavel maximum 90% van de strookoppervlakte. Indien de huidige bezetting reeds hoger ligt, mag deze behouden blijven. De op de kavel voorkomende gebouwen moeten zoveel mogelijk gegroepeerd worden. De niet bebouwde ruimte moet worden ingericht als “strook voor koer en hoving”.</p>	
<p>10.3: De toegelaten bouwhoogte tot de bovenzijde van de dakrand bedraagt maximum 5,50 meter. Waar reeds een hoger vergund bouwvolume voorkomt, kan dit behouden blijven. De bestaande dakvorm kan behouden worden, nieuwe gebouwen worden van een plat dak voorzien.</p>	<p>10.3: De toegelaten bouwhoogte tot de bovenzijde van de dakrand bedraagt maximum 5,50 meter. Waar reeds een hoger vergund bouwvolume voorkomt, kan dit behouden blijven. De bestaande dakvorm kan behouden worden, nieuwe gebouwen worden van een plat dak voorzien.</p>	

Originele voorschriften	Nieuwe voorschriften	Toelichting en verwijzing naar artikel 7.4.4/1 VCRO
<p>10.4: Private autostallingen kunnen ondergronds en op de begane grond gesitueerd worden. Het aantal is te beperken in functie van de goede plaatselijke aanleg.</p>	<p>10.4: [...]</p>	<p>§1. 9°: vereenvoudiging van de voorschriften. De realisatie van parkeerplaatsen wordt geregeld in de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.</p>
<p>10.5: Waar een kavel in deze strook grenst aan een “strook voor buurtpark / groen plein”, en deze grens wordt gevormd door een muur, mag tot op deze grens gebouwd worden rekening houdend met volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De bestaande muur dient behouden te blijven, – Deze muur mag niet verhoogd worden, – Het dak van een constructie in deze strook mag niet hoger komen dan de muur. <p>Wordt de grens evenwel gevormd door een draad en/of haag, dan moet ten opzichte van deze grens een bouwvrije strook van minstens 5,00 meter gerespecteerd worden.</p>	<p>10.5: Waar een kavel in deze strook grenst aan een “strook voor buurtpark / groen plein”, en deze grens wordt gevormd door een muur, mag tot op deze grens gebouwd worden rekening houdend met volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De bestaande muur dient behouden te blijven, – Deze muur mag niet verhoogd worden, – Het dak van een constructie in deze strook mag niet hoger komen dan de muur. <p>Wordt de grens evenwel gevormd door een draad en/of haag, dan moet ten opzichte van deze grens een bouwvrije strook van minstens 5,00 meter gerespecteerd worden.</p>	
<p>Artikel 11: Strook voor achteruitbouw (voortuin)</p>	<p>Artikel 11: Strook voor achteruitbouw (voortuin)</p>	
<p>11.1: Deze strook is bestemd voor gazon en de aanplanting van laaggroeiende struiken, planten en bodembedekkers.</p>	<p>11.1: Deze strook is bestemd voor voortuinzones.</p>	<p>§1. 6°: vereenvoudiging van de voorschriften. De voortuinzones worden geregeld in de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.</p>
<p>11.2: De verhardingen zijn per kavel te beperken tot maximum 25% van de strookoppervlakte. Een standplaats voor een auto mag slechts ingericht worden voor de inrit van een garage.</p>	<p>11.2: [...]</p>	<p>§1. 6° en 9°: vereenvoudiging van de voorschriften. De voortuinzones en parkeerplaatsen worden geregeld in de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.</p>
<p>11.3: Alle uitgravingen en hellingen zijn uitgesloten.</p>	<p>11.3: [...]</p>	<p>§1. 6°: vereenvoudiging van de voorschriften. De voortuinzones worden geregeld in de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.</p>
<p>11.4: Als afsluiting langs de straat en tussen de kavels onderling zijn doorlevende hagen (eventueel gesteund door een draad) of afsluitingsmuurtjes, in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw, tot een maximum hoogte van 0,70 meter toegelaten. Hekken hebben maximaal dezelfde hoogte als de afsluiting. Betonplaten en draadafsluitingen zijn niet toegestaan.</p>	<p>11.4: Als afsluiting langs de straat en tussen de kavels onderling zijn doorlevende hagen (eventueel gesteund door een draad) of afsluitingsmuurtjes, in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw, tot een maximum hoogte van 0,70 meter toegelaten. Hekken hebben maximaal dezelfde hoogte als de afsluiting. Betonplaten en draadafsluitingen zijn niet toegestaan.</p>	

Originele voorschriften	Nieuwe voorschriften	Toelichting en verwijzing naar artikel 7.4.4/1 VCRO
Artikel 12: Strook voor koer en hovingen	Artikel 12: Strook voor koer en hovingen	
12.1: Deze strook is bestemd voor de aanleg van sier- en moestuinen.	12.1: Deze strook is bestemd voor de aanleg van sier- en moestuinen.	
12.2: In deze strook mogen volgende “harde voorzieningen” geplaatst of uitgevoerd worden: paden, terrassen, vijvers, pergola’s, kinderspeeltuigen,... kortom alle elementen die passen in een private tuin.	12.2: In deze strook mogen volgende “harde voorzieningen” geplaatst of uitgevoerd worden: paden, terrassen, vijvers, pergola’s, kinderspeeltuigen,... kortom alle elementen die passen in een private tuin.	
<p>12.3: Daarnaast zijn per kavel ook nevengebouwen (wonen, berging, garage, tuinhuis, serre, ruimte voor hobby of ontspanning of schuilhok voor kleine huisdieren) toegelaten, op voorwaarde dat ze voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nieuwe (of ingrijpende verbouwingen van bestaande) nevengebouwen zijn slechts mogelijk zolang de totale oppervlakte van alle nevengebouwen op een eigendom minder dan 25% van de strookoppervlakte bedraagt, met een maximum van 50 m² (100 m² voor kavels groter dan 1 000 m²). – Nevengebouwen dienen zoveel mogelijk gegroepeerd ingeplant te worden. Indien op een naburig perceel reeds een nevengebouw aanwezig is op de gemeenschappelijke kavelgrens, dient hier verplicht tegen te worden gebouwd. Zoniet moet het nevengebouw op minstens één meter van de kavelgrens ingeplant worden. – De hoogte van de kroonlijst (hellend dak) of dakrand (plat dak) is ten hoogste 2,40 meter, deze van de nok is 3,00 meter boven het normale maaiveld. <p>Vergunde bestaande nevengebouwen kunnen verder behouden blijven.</p>	<p>12.3: Daarnaast zijn per kavel ook nevengebouwen (wonen, berging, garage, tuinhuis, serre, ruimte voor hobby of ontspanning of schuilhok voor kleine huisdieren) toegelaten, op voorwaarde dat ze voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nieuwe (of ingrijpende verbouwingen van bestaande) nevengebouwen zijn slechts mogelijk zolang de totale oppervlakte van alle nevengebouwen op een eigendom minder dan 25% van de strookoppervlakte bedraagt, met een maximum van 50 m² (100 m² voor kavels groter dan 1 000 m²). – Nevengebouwen dienen zoveel mogelijk gegroepeerd ingeplant te worden. Indien op een naburig perceel reeds een nevengebouw aanwezig is op de gemeenschappelijke kavelgrens, dient hier verplicht tegen te worden gebouwd. Zoniet moet het nevengebouw op minstens één meter van de kavelgrens ingeplant worden. – De hoogte van de kroonlijst (hellend dak) of dakrand (plat dak) is ten hoogste 2,40 meter, deze van de nok is 3,00 meter boven het normale maaiveld. <p>Vergunde bestaande nevengebouwen kunnen verder behouden blijven.</p>	
12.4: Als afsluiting <u>langs de straat</u> zijn alleen doorlevende hagen (eventueel gesteund door een draad) of afsluitingsmuurtjes, in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw, tot een maximum hoogte van 2,00 meter toegelaten. Hekkens hebben maximaal dezelfde hoogte als de afsluiting. Betonplaten en draadafsluitingen zijn niet toegestaan.	12.4: Als afsluiting <u>langs de straat</u> zijn alleen doorlevende hagen (eventueel gesteund door een draad) of afsluitingsmuurtjes, in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw, tot een maximum hoogte van 2,00 meter toegelaten. Hekken hebben maximaal dezelfde hoogte als de afsluiting. Betonplaten en draadafsluitingen zijn niet toegestaan.	

Originele voorschriften	Nieuwe voorschriften	Toelichting en verwijzing naar artikel 7.4.4/1 VCRO
<p>12.5: Als afsluiting <u>tussen kavels onderling</u> zijn alleen doorlevende hagen, eventueel gesteund door een draadafrastering, tot een maximum hoogte van 2,00 meter toegelaten. Hekken hebben maximaal dezelfde hoogte als de afsluiting. Betonplaten en draadafsluitingen zijn niet toegestaan.</p>	<p>12.5: Als afsluiting <u>tussen kavels onderling</u> zijn alleen doorlevende hagen, eventueel gesteund door een draadafrastering, tot een maximum hoogte van 2,00 meter toegelaten. Hekken hebben maximaal dezelfde hoogte als de afsluiting. Betonplaten en draadafsluitingen zijn niet toegestaan.</p>	

7 MILIEU-EFFECTEN

1. Inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer	
Initiatiefnemer:	Gemeente Beveren
Contactgegevens:	Dienst Stedenbouw en ruimtelijke ordening Gravenplein 8 9120 Beveren stedenbouw@beveren.be

2. Verduidelijking van het initiatief en de plan-m.e.r.-screening	
Titel:	Herziening van stedenbouwkundige voorschriften BPA nr. 6/5 'Centrum Noord'
Reden van de herziening van de stedenbouwkundige voorschriften:	<p>Het commercieel binnengebied van BPA nr. 6/5 'Centrum Noord' is sinds februari 2009 toegankelijk onder de naam 'Warande Shopping'. Sindsdien hebben diverse winkels zich hier gevestigd, maar heeft het winkelgebied ook te maken gekregen met vele verhuizingen en stopzettingen van handelszaken. Tevens is er verhoogde druk om de aanwezige (leegstaande) handelszaken om te vormen tot woongelegenheden.</p> <p>Om de omvorming van (leegstaande) handelszaken tot woongelegenheden tegen te gaan en om een aangename winkelbeleving te creëren/behouden, worden de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA aangepast om woonfunctie of niet-publieksgerichte diensten op de gelijkvloerse laag van de Warande, de Vrasenestraat en de Grote Markt zoveel mogelijk te vermijden.</p> <p>Tevens kan vermeld worden dat sinds september 2018 de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van kracht is (en aangepast in 2022). Deze verordening geeft de algemene stedenbouwkundige voorschriften weer voor het grondgebied Beveren. Waar in de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA meer beperkingen worden vermeld dan noodzakelijk geacht ten opzichte van de algemene stedenbouwkundige voorschriften, worden deze vereenvoudigd om het ruimtelijk rendement te verhogen.</p>
Onderwerp:	Herziening van de stedenbouwkundige voorschriften BPA nr. 6/5 'Centrum Noord' volgens VCRO art. 7.4.4/1
Gebied waarop de herziening betrekking heeft:	Plangebied zoals afgebakend in het BPA nr. 6/5 'Centrum Noord' dat wordt gewijzigd en aangeduid op het grafisch plan dat bij het BPA is gevoegd. Het betreft het gebied tussen Ciamberlandreef, Kasteeldreef, Grote Markt en Vrasenestraat.
Plan-m.e.r.-plicht:	<p>De aanvraag tot herziening van het bestaande BPA nr. 6/5 'Centrum Noord' vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004 en is dus screeningsgerechtigd.</p> <p>Het doel van deze plan-m.e.r.-screening is aantonen dat het initiatief geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat er dus geen plan-MER opgesteld moet worden.</p>

3. Context en beschrijving van het initiatief	
Context:	
Beschrijving van het initiatief:	<p>Om de omvorming van (leegstaande) handelszaken tot woongelegenheden tegen te gaan en om een aangename winkelbeleving te creëren/behouden, worden de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA aangepast om woonfunctie of niet-publieksgerichte diensten op de gelijkvloerse laag van de Warande, de Vrasenestraat en de Grote Markt zoveel mogelijk te vermijden.</p> <p>Stedenbouwkundige voorschriften van het BPA die behandeld worden in de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en waarvoor geen verdere beperkingen noodzakelijk worden geacht, worden vereenvoudigd om het ruimtelijk rendement te verhogen.</p>
Zijn bepaalde aspecten al het onderwerp geweest van een vorige screening of MER?	Nee
Welke onderdelen van het initiatief zijn niet aan screening onderworpen?	Artikel A (Algemene bepalingen) Artikel 1 (Strook voor openbare wegen) Artikel 2 (Ontsluitingen) Artikel 7 (Strook voor vrijstaande woningbouw) Artikel 8 (Strook voor bijgebouwen) Artikel 12 (Strook voor koer en hovingen)
Welke onderdelen van het initiatief zijn wel aan screening onderworpen?	Artikel B (Vormgeving en dimensionering van constructies) Artikel 3 (Strook voor buurtpark / groen plein) Artikel 4 (Strook voor gerangschikt gebouw en omgeving) Artikel 5 (Strook voor gesloten bebouwing, kernfuncties en wonen) Artikel 6 (Gemengde strook voor gesloten en halfopen woningbouw) Artikel 9 (Strook voor kernversterkende inbreiding met commercieel karakter) Artikel 10 (Gemengde strook voor handel, dienstverlening, ambacht, kleinbedrijf, koer en hoving) Artikel 11 (Strook voor achteruitbouw (voortuin))
Werden er redelijke alternatieven onderzocht?	<p>De bestaande voorschriften werden beoordeeld en waar nodig bijgeschaafd. Het betreft voornamelijk kleinschalige wijzigingen met betrekking tot de mogelijke functies op de gelijkvloerse laag, en tot het veralgemenen van specifieke voorschriften in vergelijking met de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.</p> <p>De wijzigingen zijn niet van die aard dat relevante alternatieven bedacht moeten worden.</p>
Worden (gewest)grensoverschrijdende milieueffecten verwacht?	Gelet op de grote afstand tot Nederland, Frankrijk, Waals Gewest, Brussels Hoofdstedelijke Gewest en het slechts kleinschalige wijzigingen betreft, worden geen (gewest)grensoverschrijdende milieueffecten verwacht.
Welke referentiesituatie wordt gebruikt als vergelijkingsbasis voor het beschrijven en beoordelen van de impact?	De referentiesituatie is de huidige toestand, waarbij het commercieel binnengebied (Warande) ontwikkeld werd volgens de voorschriften van het BPA nr. 6/5 'Centrum Noord', en met de ongewijzigde voorschriften uit het BPA. Dit komt overeen met het nulalternatief.

4. MILIEUEFFECTEN													
Initiatief- onderdelen	Mobiliteit	Lucht, geluid, licht	Mens (gezondheid, veiligheid, ruimtelijke ordening)	Klimaat	Bodem	Water ¹	Stoffelijke goederen, energie en grondstoffenvoorraden	Archeologie	Onroerend Erfgoed en Landschap	Biodiversiteit	Onderlinge samenhang	Mogelijke effecten	Zijn de mogelijke effecten aanzienlijk?
Art. B.2	/	/	+	/	/	/	/	/	/	/	/	De uitvoering van gemeenschappelijke tuilmuren (erfscheidingen) wordt geregeld in de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Hierin wordt enkel vermeld dat afsluitingen in de achtertuinzone een maximale hoogte mogen hebben van 2 meter (of 2,5 meter mits akkoord aanpalende eigenaar). Er wordt geen maximale afstand in vermeld waarover de erfscheiding mag doorgetrokken worden. De effecten op de mens (ruimtelijke ordening) zijn positief aangezien de aanpassing een verhoging van het ruimtelijk rendement betreft.	Neen
Art. B.3	/	/	+	/	/	/	/	/	/	/	/	Beperking van de maximale hoogte van de bouwlagen boven de gelijkvloerse verdieping wordt verwijderd. De afmetingen en inplanting van constructies worden geregeld in de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Door het verwijderen van de voorschriften met betrekking tot de bouwdiepte van bouwlagen boven het gelijkvloers en de uitvoering, en met betrekking tot de kelderverdiepingen en hellende of gebogen daken, wordt de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van toepassing. De effecten op de mens (ruimtelijke ordening) zijn positief aangezien de aanpassing een verhoging van het ruimtelijk rendement betreft.	Neen
Art. B.4	/	/	+	/	/	/	/	/	/	/	/	Beperking van dakvorm en materiaal wordt verwijderd. Hierdoor wordt de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van toepassing. De effecten op de mens (ruimtelijke ordening) zijn positief aangezien de aanpassing een verhoging van het ruimtelijk rendement betreft.	Neen
Art. B.5	/	/	+	/	/	/	/	/	/	/	/	Bespreking van het volume van een dakuitbouw en de maximale oppervlakte van dakvlakramen wordt verwijderd. Ook de maximale hoogte van een technisch lokaal wordt verwijderd. Hierdoor wordt teruggevallen op de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De effecten op de mens (ruimtelijke ordening) zijn positief	Neen

¹ De watertoetskaarten zijn toegevoegd in Bijlage 8.3

												aangezien de aanpassing een verhoging van het ruimtelijk rendement betreft.	
Art. 3.1	/	/	+	/	/	/	/	/	/	/	/	Het ondergronds parkeren en de verbinding met de Kasteeldreef wordt verwijderd. In- en uitritten van parkeerplaatsen en hellingsgraden worden geregeld in de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De effecten op de mens (ruimtelijke ordening) zijn positief aangezien de aanpassing een verhoging van het ruimtelijk rendement betreft.	Neen
Art. 4.1	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	Het vermelde decreet van 3 maart 1976 werd aangepast naar het actuele decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed. Dit heeft geen impact op de milieu-effecten	Neen
Art. 5.1	/	/	0	/	/	/	/	/	/	/	/	Voor de panden gelegen aan de Grote Markt 16 tot 31 en de Vrasenestraat (even huisnummers. tot nr. 60) worden de toegelaten functies verduidelijkt. Dit wordt door de gemeente aangeduid als kernwinkelgebied. Hierdoor vormen handel en horeca de hoofdactiviteit op de gelijkvloerse lagen. Er wordt geen effect verwacht of eventueel een zeer minimaal effect op de mens (ruimtelijke ordening), aangezien de bestaande gelijkvloerse laag reeds hoofdzakelijk ingenomen is door handel of horeca.	Neen
Art. 5.2	/	/	0	/	/	/	/	/	/	/	/	De toegelaten functies worden verduidelijkt. Er wordt ingezet op kernfuncties die het winkelgebeuren versterken. Toonzalen, hotels en ontspanningsruimten worden hierbij minder geschikt geacht en worden verwijderd. Er wordt geen effect verwacht of eventueel een zeer minimaal effect op de mens (ruimtelijke ordening), aangezien deze functies actueel niet aanwezig zijn.	Neen
Art. 6.3	/	/	+	/	/	/	/	/	/	/	/	Artikel met beperking van de uitbouw voor balkon of loggia wordt verwijderd. Hierdoor wordt de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van toepassing. De effecten op de mens (ruimtelijke ordening) zijn positief aangezien de aanpassing een verhoging van het ruimtelijk rendement betreft.	Neen
Art. 6.5	/	/	0	/	/	/	/	/	/	/	/	Artikel met beperking om onbebouwde delen te bebouwen mits het schriftelijke akkoord van de aanpalende eigenaars wordt verwijderd. Hierdoor teruggevallen op de algemeen geldende regels inzake de omgevingsvergunningsaanvraag. Hierdoor wordt geen effect verwacht op de mens (ruimtelijke ordening).	Neen
Art. 6.6	/	/	0	/	/	/	/	/	/	/	/	Artikel over het samenvoegen van aanpalende kavels wordt verwijderd. Hierdoor teruggevallen op de algemeen geldende regels inzake de omgevingsvergunningsaanvraag. Hierdoor wordt geen effect verwacht op de mens (ruimtelijke ordening).	Neen
Art. 9.1	/	/	0	/	/	/	/	/	/	/	/	Het eerste deel van dit artikel wordt verwijderd, aangezien dit wordt opgenomen in artikel 9.3, waarin de functies verduidelijkt worden inzake het kernwinkelgebied. Hierdoor wordt geen effect verwacht op de mens (ruimtelijke ordening).	Neen

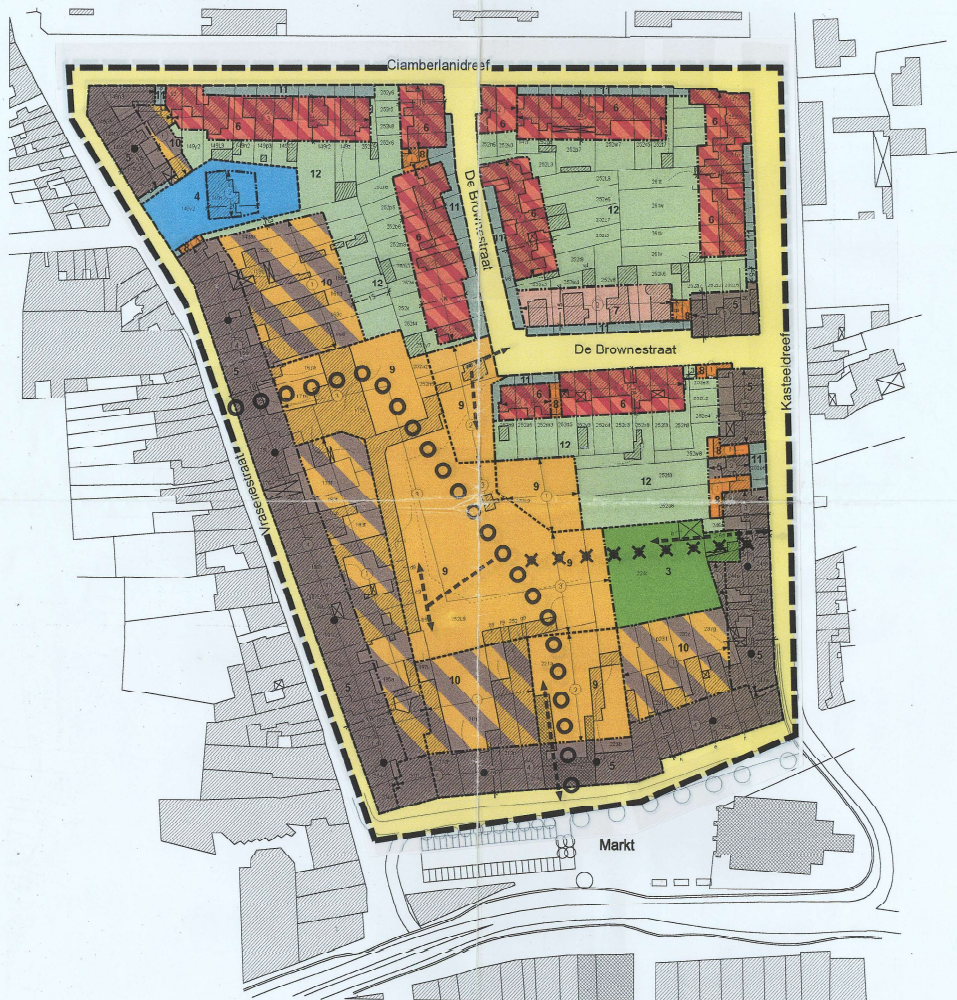
5. Conclusie

Conclusie op basis van de plan-m.e.r.-screening:

Gezien de kleinschaligheid van de wijzigingen ten opzichte van de reeds bestaande voorschriften is geen plan-MER vereist, aangezien geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden.

8 BIJLAGEN

8.1 GRAFISCH PLAN BPA NR. 6/5 'CENTRUM NOORD'



Schaal 1:1000
Kad. Stk. D

LEGENDE

Overeengekomen tekens	Bestaande toestand	Bestemming	Omschrijving	Artikel
			Grens van het Bijzondere Plan van Aanleg	
			Perceelsgrens en kadastraal kavelnummer	
			Erfdiensbaarheid van weg	
			Openbaar gebouw in goede staat	
			Privaat gebouw in goede staat	
			Muur, hekkenafsluiting	
			Draadafsluiting	
			Avantia haag	
			Boom	
			Openbare wegen	
		1	Strook voor openbare wegen	1
		2	Hoofdontsluiting	2
		2	Secundaire ontsluitingen	2
		2	Ontsluiting langzaam voetgangers- en fietsverkeer	2
		3	Strook voor buurtpark/groen plein	3
		4	Strook voor gerangschikt gebouw en omgeving	4
		5	Strook voor kernfuncties en wonen	5
		6	Gemengde strook voor gesloten en hallopen woningbouw	6
		7	Strook voor vrijstaande woningbouw	7
		8	Strook voor bijgebouwen	8
		9	Strook voor kernversterkende inbreiding met commercieel karakter	9
		10	Strook voor handel, dienstverlening, ambacht, kleinbedrijf, hoer- en horeca	10
		11	Strook voor achtertuinbouw (voortuin)	11
		12	Strook voor koer en houvings	12
			Opgelegde rooilijn	
			Opgelegde bouwlijn verplicht op rooilijn	
			Opgelegde bouwlijn	
			Uiterste grens hoofdgebouwen	
			Uiterste grens bijgebouwen	
			Grens tussen bestemmingsstroken	
			Aantal bouwlagen, hellend dak verplicht	
			Aantal bouwlagen, plat dak verplicht	
			Aantal bouwlagen	
			Opgelegde maat (uitgedrukt in meter)	
			Kleinhandel toegelaten	

Dit plan werd opgemaakt naar grafische gegevens en beschikbare. De afmetingen en oppervlakten kunnen benaderend voorkomen. Alvorens tot de verzwaaijking van het plan over te gaan, zal een bewerking op het terrein de verdere oriëntatie gegevens moeten verschaffen!

30 DIREKTIE
Afdeling 23 - nr. 8303-5-61
Gislen om goedgevonden te worden als bijlage bij
het besluit van de Provinciale Directie van
de Provincie Oost-Vlaanderen
De Provinciegriffioen

Provincie OOST-VLAANDEREN

Gemeente BEVEREN

g.l. Albert DE SMET

BIJZONDER PLAN VAN AANLEGE
"CENTRUM NOORD"



BESTEMMINGSPLAN

ADMINISTRATIE VAN NUTTELIJKE ORDENING, NUTTIGHEID EN MOEDERLIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE (ARBOUD)
Het bevel om goedgevonden te worden bij het besluit van het
nr. 02.558.06 van 16.07.2003
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Pauwelsstraat 10, 1000 Brussel
Administratieve afdeling, Vlaamse Reguleerder en
Technologische Innovatie

Schaal 1:1000

Dirk VAN MECHELEN

De ontwerper,

Gerda Mouton
Louis Maréchal
resident

Gerda Mouton
Verantwoordelijke voor het gemeentebestuur van Beveren.

Het gemeentebestuur van Beveren is opgenomen als publiekrechtelijke
persoon in het openbaar register van personen die kunnen belast worden
met het opmaken van ontwerpplannen.

Besluit van de Gouverneur van Oost-Vlaanderen van 11.01.1995.

WIJZIGINGEN:

Inhoud	referentienummer	datum
Bestemmingsplan	02-558-06	16.07.2003

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van 1 juli 2003

Bij bevel:

De Secretaris,

Jan Noppe



De Burgemeester,

François Smet

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan voor openbaar onderzoek op het
Gemeentehuis werd neergelegd van 18 augustus tot 18 september 2003.

Vanwege het Lozege:

De Secretaris,

Jan Noppe



De Burgemeester,

François Smet

Definitief aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van 6 november 2003.

Bij bevel:

De Secretaris,

Jan Noppe



De Burgemeester,

François Smet

Gebied begrensd door de Ciamberlandreef, de Kasteeldreef, de Markt en de Vrasestraat.

8.2 GECOÖRDINEERDE VERSIE VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

OPMERKING: weergave aanpassingen voorschriften op basis van art. 7.4.4/1 VCRO

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
I. Gemeenschappelijke bepalingen	
Artikel A. Algemene bepalingen	
A.1: De tekens, kleuren en vermeldingen op het bestemmingsplan hebben voorrang op de opgesomde stedenbouwkundige voorschriften. De bepalingen van de goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen blijven ongewijzigd van kracht; indien ze gewijzigd worden dienen ze in overeenstemming met dit B.P.A. te zijn.	
A.2: Alle vergunningsplichtige werken zijn uitgesloten indien daardoor afwijkingen aan onderhavige tekeningen en voorschriften bestendig of vergroot worden.	
A.3: Van de in deze voorschriften opgelegde maatvoering kan slechts afgeweken worden indien op het bestemmingsplan een andere maat aangeduid is.	
A.4: Om redenen van openbaar nut, of als gemeenschapsvoorziening kunnen in elke bestemmingsstrook kleine constructies en bouwwerken toegelaten worden mits deze voldoen aan de bebouwingsvoorschriften van de betrokken strook en voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.	
A.5: Alle aangevraagde werken dienen niet alleen conform te zijn aan onderhavige voorschriften, maar ze moeten ook verenigbaar zijn met de goede plaatselijke aanleg.	
Artikel B. Vormgeving en dimensionering van constructies	
B.1: Alle zichtbaar blijvende materialen moeten qua kleur, textuur en uitzicht passen in de omgeving.	
B.2: Alle gebouwde elementen dienen als zelfstandig gegeven en als element van de omgeving één sterk architecturaal samenhangend geheel te vormen. Ook na verbouwings- of uitbreidingswerken dient het bouwvolume één geheel te vormen dat past binnen en aansluit bij de omgeving; het gabariet van de naast- en tegenoverliggende bebouwing is te respecteren. In stroken met gesloten en halfopen bebouwing is de eerst vergunde constructie richtinggevend voor de aanpalende constructies voor wat betreft aard en kleur van de materialen voor de vormelijke eigenschappen van de gevel en het dak. In stroken met gesloten en halfopen bebouwing mag de gemeenschappelijke tuinmuur tussen twee woningen tot een hoogte van maximaal 2,00 meter doorgetrokken worden tot 3,00 meter voorbij de achtergevel (desgevallend tot in de strook voor koer en hovingen); in hetzelfde materiaal als de respectievelijke achtergevels.	
B.3: Het maximaal toegelaten aantal bouwlagen en de dakvorm zijn aangeduid op het bestemmingsplan. Fenzij anders aangegeven bedraagt de gemiddelde hoogte van een bouwlaag op een verdieping boven het gelijkvloers maximaal 3,20	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<p>meter. De maximale hoogte van het gelijkvloers bedraagt 4,00 meter. Waar het aantal bouwlagen of de totale bouwhoogte in de vergunde en bestaande toestand hoger is, mag deze behouden blijven.</p> <p>De bouwhoogte van constructies wordt gemeten vanaf het peil van de onderste deurdeur tot aan de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand.</p> <p>Tenzij de bestaande en vergunde toestand hiervan afwijkt is de maximale bouwdiepte op de verdiepingen van gebouwen gesitueerd in zone 5, 6 en 7 beperkt tot 15 meter. Op plaatsen van deze bouwstroken waar de bouwdiepte minder is dan 15 meter (zie bestemmingsplan) geldt dit eveneens voor de hoger gelegen lagen.</p> <p>In alle bouwstroken zijn kelder verdiepingen steeds toegelaten.</p> <p>Waar een hellend of gebogen dak toegestaan zijn mag het dakvolume als woonruimte ingericht worden.</p>	
<p>B.4: Hellende of gebogen dakvlakken zijn af te dekken met pannen, met blauw zwarte natuur- of kunstleien, of met mat gepatineerde metaalplaten (zink of dergelijke). Het dakbedekkingsmateriaal moet in kleur en textuur één geheel vormen met de gevelmaterialen. Glanzende dakbedekkingen zijn niet toegestaan.</p> <p>B.4: [...]</p>	
<p>B.5: Het dak dient de bekroning of afwerking van het gebouw te zijn, en een eenheid te vormen met het bouwlichaam en de aanpalende gebouwen. Daklichten (met een oppervlakte van maximaal 10% van het dakoppervlak) kunnen uitgewerkt worden als relevante dakuitbouw en zijn samen met de gevel verwerkt in een samenhangende architecturale compositie. Het volume van een eventuele dakuitbouw mag het dakvolume visueel niet domineren. In elk dakvlak kunnen dakvlakramen ingewerkt worden, de oppervlakte van deze ramen dient beperkt te blijven tot 10% van de oppervlakte van het dakvlak.</p> <p>Nieuwe gebouwen voorzien van een hellend dak hebben dakvlakken met een helling begrepen tussen 35° en 45°; de nok bevindt zich maximaal 6,00 meter boven de kroonlijst.</p> <p>Bij gebouwen met een gebogen dak varieert de helling binnen de uiterste grenzen 0° en 90°; het hoogste punt van het dak bevindt zich maximaal 6,00 meter boven de kroonlijst.</p> <p>Nieuwe technische verdiepingen op platte daken (bovenop het in plan aangeduide toegelaten aantal bouwlagen) zijn enkel toegelaten indien ze zich op minstens 3,00 meter van de voorgevel bevinden; de hoogte van deze technische lokalen bedraagt maximaal 3,00 meter boven het dakvlak.</p>	
<p>B.6: Stapelplaatsen in open lucht zijn nergens toegestaan.</p>	
<p>II. Voorschriften per strook</p>	
<p>Artikel 1: Strook voor openbare wegen</p>	
<p>1.1: Deze strook is bestemd voor de aanleg en de inrichting van de openbare wegen.</p>	
<p>1.2: Volgende voorzieningen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De aanleg en inrichting van wegen, voet- en fietspaden, - Het realiseren van toegangshellingen of trappen naar ondergronds gesitueerde bestemmingen, - De aanleg en inrichting van groenvoorzieningen (bomen, plantsoenen,...), 	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<ul style="list-style-type: none"> - Alle verdere elementen, straatmeubilair of bouwwerken welke nodig of nuttig zijn voor het gebruik van de openbare ruimte. 	
<p>Artikel 2: Ontsluitingen</p>	
<p>Op het bestemmingsplan zijn de ontsluitingsmogelijkheden van het te ontwikkelen inbreidingsgebied (zie art. 9 – Strook voor kernversterking met commercieel karakter) en van bestaande voorzieningen voorgesteld door middel van een tracé.</p> <p>De exacte inplanting, breedte en inrichting van de nieuwe ontsluitingen zal in overeenstemming zijn met de bepalingen van artikel 1 en is uit te werken volgens het tracé aangeduid op het plan. Van de aslijn van dit tracé mag langs beide zijden ten hoogste 15 meter afgeweken worden.</p> <p>Elk aangeduid tracé waarvan de inrichting aangevat wordt is over de volledig aangeduide lengte aan te leggen. Het ontwerp en de opvatting van deze ontsluitingen dient de globale ruimtelijke waarde van de omgeving te ondersteunen en de nodige garanties t.a.v. de verkeersveiligheid te bieden.</p> <p>Ruimtelijk en functioneel zijn de ontsluitingen en doorgangen in continuïteit met de bestaande morfologie uit te werken; ze dienen tevens een waardevolle architecturale beeldkwaliteit te hebben.</p>	
<p>2.1: Hoofdontsluitingen zijn op het bestemmingsplan weergegeven als “O O O O”.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoofdbestemming: voetgangersverkeer, winkelwandelstraat - Nevenbestemming: bevoorrading, veiligheidsverkeer en ontsluiting van bestaande functies <p>Door het Gemeentebestuur kunnen gebruiksvoorwaarden opgelegd worden.</p> <p>Deze ontsluiting heeft een publiek karakter en is permanent toegankelijk; ze legt een verbinding tussen de Markt en de Vrasenestraat. De ontsluitingen zullen aansluiten op de Markt en de Vrasenestraat mits inname van een deel of het geheel van volgende kadastrale kavels: 171b, 172s, 219p, 222b, 221a en 223b.</p> <p>Bij de uitwerking van de hoofdontsluiting is te voldoen aan elk van volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Waar de op bestaande wanden (Markt en Vrasenestraat) aangesloten wordt dient alles in het werk gesteld te worden om een ruimtelijke en functionele continuïteit tussen wat bestaat en met wat gepland wordt te realiseren. De aard en omvang van de volumes, het gevelconcept en de schaal van de functies zijn hiervoor bepalend. Ter hoogte van de aansluiting van de hoofdontsluiting met de gevelwand van de Markt en de Vrasenestraat kan de ontsluitingsweg overbouwd worden. - De hoofdontsluiting, een straat, is door middel van doorlopende gevelwanden op te bouwen, - Het straatbeeld dient ruimtelijk gevarieerd doch samenhangend te zijn, - Elke gevel is op te bouwen met een sokkel, het bouwvolume en een bekroning die samen één compositorisch geheel vormen. Het samengaan van gevels dient een homogene straatwand te vormen, - Winkelfuncties mogen als gevolg van hun commercieel karakter (hieronder zijn publiciteit, functieaanduiding, kleur en vormgeving te verstaan) geen dominante impact te hebben op het gevel- en straatbeeld <p>De vorm, inrichting en afmetingen van het volledige tracé van de hoofdontsluitingsweg dienen eveneens te voldoen aan de beschikkingen van de wetgeving en reglementering ter voorkoming en bestrijding van brand.</p>	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING																				
<p>2.2: Secundaire ontsluitingen zijn op het bestemmingsplan weergegeven als “- - - - -”.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoofdbestemming: verkeer en vervoer in functie van bevoorradings, boven- of ondergronds parkeren, veiligheidsverkeer en de ontsluiting van aanpalende eigendommen. Deze ontsluitingen zijn privaat doch hebben een publiek karakter. - Ruimtelijk dienen deze ontsluitingen maximaal verweven te worden in de context, om dit mogelijk te maken dient hun omvang beperkt te worden en zijn ze zo in te planten en te omgeven (in te kleden) dat ze als ondergeschikt ervaren worden. 																					
<p>2.3: Ontsluitingen langzaam voetgangers- en fietsverkeer zijn op het bestemmingsplan weergegeven als “x x x x”</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoofdbestemming: voetgangers en fietsverkeer - Nevenbestemming: veiligheidsverkeer <p>De ontsluiting heeft een publiek karakter, ze is permanent toegankelijk en legt een verbinding tussen de hoofdontsluiting en de Kasteeldreef.</p> <p>De aanleg zal specifiek rekening houden met bestemming en inrichtingsmogelijkheden van de onderliggende strook.</p>																					
<p>2.4: Mogelijk aantal ontsluitingen:</p> <table border="1" data-bbox="117 704 739 880"> <thead> <tr> <th></th> <th>Hoofd</th> <th>Secundair</th> <th>Voetg/Fietsers (langzaam)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Markt</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Vrasenestraat</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>De Brownestraat</td> <td>-</td> <td>2</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Kasteeldreef</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>		Hoofd	Secundair	Voetg/Fietsers (langzaam)	Markt	1	1	-	Vrasenestraat	1	-	-	De Brownestraat	-	2	-	Kasteeldreef	-	1	1	
	Hoofd	Secundair	Voetg/Fietsers (langzaam)																		
Markt	1	1	-																		
Vrasenestraat	1	-	-																		
De Brownestraat	-	2	-																		
Kasteeldreef	-	1	1																		
<p>Artikel 3: Strook voor buurtpark / groen plein</p>																					
<p>3.1: Deze strook is bestemd voor de aanleg en de inrichting van een buurtpark of groen plein. Op het niveau van het maaiveld is een ontsluitingsweg ten behoeve van langzaam verkeer aan te leggen (zie Art. 2.3). Ondergronds kan een parkeergarage en de toegangsweg er naar voorzien worden. Voor de verbinding met de Kasteeldreef is een hellend vlak uit te werken in functie van veiligheid en met respect voor het karakter van de omgeving.</p>																					
<p>3.2: Volgende voorzieningen zijn toegestaan: verhardingen, groenaanleg (hoog en laagstammig), straatmeubilair, terrassen, bloembakken, vijver, openbare verlichting en alle andere elementen die nodig of nuttig zijn voor het gebruik van deze ruimte.</p>																					
<p>3.3: Deze strook heeft een publiek karakter.</p>																					
<p>Artikel 4: Strook voor gerangschikt gebouw en omgeving</p>																					
<p>4.1: Het aanwezige gebouw “Huis Piers” – kadastraal Sectie D nummer 149n – is als monument gerangschikt bij K.B. van 19.11.74, het decreet van 03.03.76 is van toepassing.</p>	<p>Het decreet van 3 maart 1976 is intussen vervangen door het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed</p>																				

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
4.2: De strook is bestemd voor functies met een openbaar, privaat of gemeenschapskarakter.	
4.3: De open ruimte rond het gebouw is in te richten en te beschermen als ruimtelijke en functionele ondersteuning van het gebouw. Er mogen in de tuin geen bovengrondse constructies opgetrokken worden.	
Artikel 5: Strook voor gesloten bebouwing, kernfuncties en wonen	
<p>5.1: Deze strook is bestemd voor één- en meergezinswoningen (en de daarbij horende uitrustingen). Tevens zijn toegelaten: winkels (kleinhandel), toonzaal, dienstverlening, kantoren (al dan niet loketgebonden), vrij beroep, en de erbij horende opslag-, berg- en werkruimte. Evenwel slechts voor zover deze functies verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en met de woonfunctie in het bijzonder.</p> <p>5.1: Deze strook is bestemd voor één- en meergezinswoningen (en de daarbij horende uitrustingen). Tevens zijn toegelaten: detailhandel, kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, en de erbij horende opslag-, berg- en werkruimte (enkel in functie van de commerciële activiteiten op deze locatie). Evenwel slechts voor zover deze functies verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en met de woonfunctie in het bijzonder.</p> <p>Grote Markt (nr. 16 tot 31) en Vrasenestraat (even huisnummers tot nr. 60): In dit gebied zijn de bestemmingen handel, horeca, diensten en wonen toegelaten. Horeca, diensten en wonen zijn onder de volgende voorwaarden toegelaten:</p> <p>Horeca: Horecapanden hebben een sterke interactie met het openbaar domein. Deze interactie vormt bij bestemmingswijzigingen een belangrijk aandachtspunt dat in de beschrijvende nota van de omgevingsvergunningsaanvraag wordt geduid.</p> <p>Diensten: Diensten kunnen enkel worden toegelaten indien ze gericht zijn op een frequent bezoek van cliënteel, een sterke relatie hebben met het openbaar domein (geen gesloten gevels) én voor het publiek toegankelijk zijn tijdens het weekend.</p> <p>Wonen: Bestaande niet-woonfuncties op het gelijkvloers mogen niet worden omgevormd tot woonfuncties. Dit geldt zowel bij nieuwbouw als bij verbouwing.</p> <p>Woningen of niet-publieksgerichte diensten op de gelijkvloerse laag aan de straatzijde zijn verboden, met uitzondering van bestaande vergunde woningen en/of diensten.</p> <p>Nachtwinkels, private bureaus voor telecommunicatie, automatenshops, kansspelinrichtingen (uitgezonderd klasse 3 zijnde cafés) en seksinrichtingen zijn nergens toegelaten.</p> <p>Nevenbestemmingen zoals kantoren en opslag moeten ondergeschikt en ruimtelijk goed ingepast worden en mogen niet storend zijn voor de realisatie van de hoofdbestemming(en). Vanaf de eerste verdieping is opslag enkel toegelaten indien deze behoort bij de functie op de gelijkvloerse verdieping.</p>	<p>Grote Markt (nr. 16 tot 31) en Vrasenestraat (even huisnummers tot nr. 60) worden door de gemeente beschouwd als het kernwinkelgebied</p> <p>Het dynamisch kerngebied van het bruisend handels- en voorzieningshart in het centrum is terug te vinden in de handelstraten en meer bepaald in het kernwinkelgebied. Kenmerkend voor de dynamiek is de aanwezige handel en het evenwicht tussen wonen en de andere functies.</p> <p>Op de Grote Markt is er een grote concentratie horeca-panden met een sterke interactie met het openbaar domein. Deze wisselwerking wordt best behouden. Bij bestemmingswijzigingen voor dergelijke panden vormt de nieuwe wisselwerking tussen de panden en het openbaar domein een belangrijk aandachtspunt.</p> <p>In het kernwinkelgebied vormen handel en horeca de hoofdactiviteit op de gelijkvloerse lagen. Ook publieksgerichte diensten kunnen op het gelijkvloers de dynamiek van het kernwinkelgebied ondersteunen. Het aantonen van de dynamiek is een specifiek aandachtspunt bij de vergunningsaanvraag (openheid naar de straat, bezoekersaantallen, aantrekkelijkheid functie,...). Op de bovenliggende lagen wordt het wonen-boven-winkels gestimuleerd. Er worden extra mogelijkheden aan de onderliggende handelszaken gegeven in functie van het ontwikkelen van een gemeenschappelijk woonproject.</p> <p>Woningen op de gelijkvloerse laag leveren geen dynamiek in de winkelstraten en zijn bijgevolg niet toegelaten. Ook diensten waar geen aantrekkelijke publieksfuncties mee verbonden zijn (zoals nachtwinkels, belwinkels,...) onderbreken de dynamische plint en kunnen niet worden toegelaten. Hiervoor wordt verwezen naar de gemeentelijke Politieverordening betreffende nachtwinkels, belwinkels, internetcafés, wedkantoren en seksinrichtingen.</p> <p>De lagen boven het gelijkvloers zijn verboden voor opslag, aangezien hier geen interactie is met het openbaar domein. Wonen is wel toegelaten. Winkelpanden die zich over de gelijkvloerse en eerste</p>

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<p>Nevenbestemmingen mogen de woonlagen boven de gelijkvloerse laag niet hypothekeren.</p>	<p>bouwlaag organiseren, zijn ook toegelaten. Op zichzelf staande (neven)bestemmingen op de verdiepingen zijn enkel toegelaten mits zij geen buitengewone overlast veroorzaken voor de woonfuncties.</p>
<p>5.2: Wanneer deze strook voorzien is van het symbool ←●→ is ze in combinatie met de woonfunctie eveneens bestemd voor kernfuncties. Daartoe behoren ondermeer: winkels (kleinhandel), toonzalen, dienstverlening, kantoren (met of zonder loketfunctie), vrij beroep, hotels, cafés, restaurants en ontspanningsruimten en de erbij horende opslag-, berg- en werkruimte. Evenwel slechts voor zover deze functies verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en met de woonfunctie in het bijzonder.</p> <p>5.2: Wanneer deze strook voorzien is van het symbool ←●→ is ze in combinatie met de woonfunctie eveneens bestemd voor kernfuncties. Daartoe behoren ondermeer de volgende functies: detailhandel, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, en de erbij horende opslag-, berg- en werkruimte (enkel in functie van de commerciële activiteiten op deze locatie).</p> <p>Dit alles voor zover elke bestemming verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en met de centrumfunctie in het bijzonder.</p> <p>De functies en voorzieningen van deze strook kunnen continu verder lopen in de achterliggende stroken (Art. 9 & 10) voor zover daar dezelfde bestemmingen van toepassing zijn.</p> <p>Ontsluitingen (art. 2) naar achterliggende bestemmingen kunnen deze strook doorkruisen. Deze doorgangen mogen overbouwd worden. De hoogte en breedte van de doorrit, ontsluiting of doorgang zijn te bepalen in functie van de veiligheidsaspecten, de verhouding van lengte van de overbouwde doorgang tegenover de vrije hoogte dient evenwel steeds kleiner te zijn dan 2,5.</p> <p>De doorgangen zullen als een ruimtelijke en functionele continuïteit uitgewerkt worden tussen wat bestaat en nieuw gebouwd wordt. Blinde gevels zijn niet toegestaan. De onderzijde van het boven de doorgang gesitueerde volume is naar vorm en oppervlak te behandelen als de aanliggende gevelwanden.</p>	
<p>5.3: Bij nieuwbouw en verbouwing dienen aanpalende constructies voor wat betreft gevelopbouw, aard en kleur van materialen van gevel en dak, dakvorm en -helling een aaneensluitend en harmoniërend geheel te vormen; de waarde van de individuele gevel van het gebouw is af te wegen tegenover het geheel van de gevelwand ten opzichte van de straat of het plein.</p>	
<p>5.4: Voor eigendommen die uitgeven op, of ontsloten worden langs de Vrasenestraat zijn in deze strook geen nieuwe garages, of inritten naar autostallingen toegelaten. Bestaande private autostallingen kunnen behouden blijven.</p>	
<p>5.5: Een uitbouw voor balkon of loggia is mogelijk tot op een maximum uitsprong van 0,60 meter. De uitbouw dient beperkt te blijven tot twee derde van de gevelbreedte, met een minimum afstand van 0,60 meter tot de perceelsgrens. Aan een bouwlijn op rooilijn bedraagt de vrije hoogte onder de uitbouw minimum 2,50 meter.</p>	
<p>Artikel 6: Gemengde strook voor gesloten en halfopen woningbouw</p>	
<p>6.1: Deze strook is bestemd voor één- en meergezinswoningen en de daarbij horende uitrustingen. Volgende bestemmingen zijn eveneens toegelaten: dienstverlening, kantoren (al dan niet loketgebonden), vrij beroep, en de erbij</p>	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<p>horende opslag-, berg- en werkruimte. Evenwel slechts voor zover deze functies verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en met de woonfunctie in het bijzonder.</p>	
<p>6.2: Bij nieuwbouw en verbouwing dienen aan elkaar palende constructies voor wat betreft gevelopbouw, aard en kleur van materialen van gevel en dak, dakvorm en -helling een zo aaneensluitend en harmoniërend geheel te vormen; de waarde van de individuele gevel van het gebouw is af te wegen tegenover het geheel van de gevelwand ten opzichte van de straat of het plein.</p>	
<p>6.3: Een uitbouw voor balkon of loggia is mogelijk tot op een maximum uitsprong van 0,60 meter. De uitbouw dient beperkt te blijven tot twee derde van de gevelbreedte, met een minimum afstand van 0,60 meter tot de perceelsgrens. Aan een bouwlijn op rooilijn bedraagt de vrije hoogte onder de uitbouw minimum 2,50 meter. 6.3: [...]</p>	
<p>6.4: Private autostallingen zijn alleen op de begane grond toegelaten.</p>	
<p>6.5: De onbebouwde delen van deze strook kunnen verder bebouwd worden mits het schriftelijke akkoord van de aanpalende eigenaars, dit akkoord is aan te brengen op de plannen die ingediend worden voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning. 6.5: [...]</p>	
<p>6.6: Twee aan elkaar palende kavels kunnen verenigd worden tot één perceel, de bepalingen van het artikel "vrijstaande woningbouw" zijn van toepassing. 6.6: [...]</p>	
<p>Artikel 7: Strook voor vrijstaande woningbouw</p>	
<p>7.1: Deze strook is bestemd voor alleenstaande één- en meergezinswoningen en de daarbij horende uitrustingen. Volgende bestemmingen zijn eveneens toegelaten, dienstverlening, kantoren (al dan niet loketgebonden), vrij beroep, en de erbij horende opslag-, berg- en werkruimte. Evenwel slechts voor zover deze functies verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en met de woonfunctie in het bijzonder.</p>	
<p>7.2: Private autostallingen zijn alleen toegelaten op de begane grond, het aantal is te beperken in functie van het wonen en dient in overeenstemming te zijn met de plaatselijke goede aanleg.</p>	
<p>Artikel 8: Strook voor bijgebouwen</p>	
<p>8.1: In deze strook kunnen de bestemmingen die toegestaan zijn in de aanliggende en bebouwbare bestemmingsstrook doorgetrokken worden. Elke activiteit die storend is voor de woonomgeving is uitgesloten.</p>	
<p>8.2: Private autostallingen zijn alleen toegelaten op de begane grond.</p>	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING
<p>8.3: Delen van deze strook die niet bebouwd of verhard zijn, en niet in gebruik als inrit of toegang, worden beschouwd als tuin en zijn in te richten als voortuin of koer en hoving.</p>	
<p>Artikel 9: Strook voor kernversterkende inbreiding met commercieel karakter</p>	
<p>9.1: De strook is te ontwikkelen in functie van de versterking van de gemeentelijke centrumfuncties en in ruimtelijke continuïteit met de omgeving. De eerste aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, of aanvraag tot verkaveling, dient de invulling van de volledige strook te omvatten. Indien deze strook door middel van een verkaveling gerealiseerd wordt dient op elke kavel één winkel en één gezinswoning gerealiseerd te worden.</p> <p>9.1: De ontsluitingsmogelijkheden van deze strook zijn op het plan aangeduid (zie Art. 2). De bestemmingen van deze strook mogen in continuïteit met deze van de stroken nrs. 5 en 10 uitgebouwd worden.</p>	
<p>9.2: In deze strook kunnen alle bestemmingen die deel uitmaken van de kernfuncties van het gemeentecentrum, met inbegrip van de woonfunctie, ondergebracht worden. Daartoe behoren ondermeer: winkels (kleinhandel), dienstverlening, toonzalen, horeca, ontspanning, kantoren (met of zonder loketfunctie), openbare bestemmingen, de uitoefening van vrij beroep, opslag-, berg- en werkplaats (enkel in functie van de commerciële activiteiten op deze locatie). Dit voor zover elke bestemming verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en met de centrumfunctie in het bijzonder.</p> <p>In deze strook kan ondergronds ruimte aangewend worden voor de vervanging van parkeer- en stallingsvoorzieningen voor voertuigen die voorzien waren in dit plan goedgekeurd bij M.B. 21.06.94 en die als gevolg van dit plan vervallen.</p> <p>9.2: In deze strook kunnen alle bestemmingen die deel uitmaken van de kernfuncties van het gemeentecentrum, met inbegrip van de woonfunctie, ondergebracht worden. Daartoe behoren ondermeer de volgende functies: detailhandel, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, en de erbij horende opslag-, berg- en werkruimte (enkel in functie van de commerciële activiteiten op deze locatie). Ondergronds parkeren is eveneens toegelaten. Dit alles voor zover elke bestemming verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en met de centrumfunctie in het bijzonder.</p>	
<p>9.3: Als bestemming en bebouwing zijn voorzien:</p> <p>4.—Ondergronds Functie: kernfuncties (zie artikel 9.2) en parkeervoorzieningen met de erbij horende ontsluitingen. De parkeervoorzieningen zijn gericht op de commerciële en residentiële ontwikkeling. De volledige oppervlakte van de strook is ondergronds bebouwbaar.</p> <p>5.—Gelijkvloers Functie: zie 9.1 en 9.2, gekoppeld aan de nodige ontsluitingen. Bouwhoogte: één bouwlaag, maximale gemiddelde laaghoogte gemeten van voetgangsniveau tot de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de hogere laag 5,50 meter. Bebouwbare oppervlakte: De op het bestemmingsplan aangeduide strook kan op deze laag tot 75% bebouwd worden. De publieke ruimte is te ontwerpen en aan te leggen met grote aandacht voor de ruimtelijke en beeldkwaliteit van deze omgeving.</p>	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<p>De ontsluitingswegen kunnen geheel of gedeeltelijk overdekt worden. Alle gevelwanden zullen als samenhangende eenheid en aansluitend met wat bestaat en waardevol of typerend is uitgewerkt worden. Zie hieromtrent o.a. ook art. 2, 5.2 en 5.3.</p> <p>Alle ontsluitingen dienen qua vorm, afmetingen en vrije hoogte ook te voldoen aan de voorwaarden ten aanzien van de voorkoming en bestrijding van brand.</p> <p>6. — Verdiepingen</p> <p>Functie: zie 9.1 en 9.2, er kunnen tevens parkeervoorzieningen en de ermee verbonden ontsluitingen en hellingen aangelegd worden.</p> <p>Bouwhoogte: maximaal twee verdiepingen, maximale gemiddelde hoogte per verdieping 3,20 meter; plaatselijk en in functie van het ontwerp en de omgeving kan omwille van visuele redenen één laag hoger gebouwd worden; de vloeroppervlakte is voor deze laag beperkt tot 25% van de onderliggende laag.</p> <p>De dakvorm is te kiezen in functie van de beoogde volumewerking van het project als zelfstandig gegeven en als deel van de omgeving.</p> <p>Bebouwbare oppervlakte: mits het vrijhouden van de nodige ruimte voor bereikbaarheid, de aanleg van een semi-publieke buitenruimte en de onmisbare buitenruimte kan op maximaal 50% van het onderliggende bouwvolume een of meer lagen (volgens wat aangeduid is op het bestemmingsplan) opgetrokken worden. Langs de randen van de bebouwde en open ruimte op de verdiepingen dienen de nodige bouwkundige maatregelen getroffen worden om de bestaande woonomgeving niet te verstoren of te schaden voor wat betreft privacy.</p> <p>9.3: In dit gebied zijn de bestemmingen handel, horeca, diensten en wonen toegelaten. Horeca, diensten en wonen zijn onder de volgende voorwaarden toegelaten:</p> <p><u>Horeca:</u> Horecapanden hebben een sterke interactie met het openbaar domein. Deze interactie vormt bij bestemmingswijzigingen een belangrijk aandachtspunt dat in de beschrijvende nota van de omgevingsvergunningaanvraag wordt gedeut.</p> <p><u>Diensten:</u> Diensten kunnen enkel worden toegelaten indien ze gericht zijn op een frequent bezoek van cliënteel, een sterke relatie hebben met het openbaar domein (geen gesloten gevels) én voor het publiek toegankelijk zijn tijdens het weekend.</p> <p><u>Wonen:</u> Bestaande niet-woonfuncties op het gelijkvloers mogen niet worden omgevormd tot woonfuncties. Dit geldt zowel bij nieuwbouw als bij verbouwing.</p> <p>Woningen of niet-publieksgerichte diensten op de gelijkvloerse laag aan de straatzijde zijn verboden, met uitzondering van bestaande vergunde woningen en/of diensten.</p> <p>Nachtwinkels, private bureaus voor telecommunicatie, automatenshops, kansspelinrichtingen (uitgezonderd klasse 3 zijnde cafés) en seksinrichtingen zijn nergens toegelaten.</p> <p>Nevenbestemmingen zoals kantoren en opslag moeten ondergeschikt en ruimtelijk goed ingepast worden en mogen niet storend zijn voor de realisatie van de hoofdbestemming(en).</p>	<p>Dit gebied wordt door de gemeente beschouwd als het kernwinkelgebied.</p> <p>Het dynamisch kerngebied van het bruisend handels- en voorzieningshart in het centrum is terug te vinden in de handelsstraten en meer bepaald in het kernwinkelgebied. Kenmerkend voor de dynamiek is de aanwezige handel en het evenwicht tussen wonen en de andere functies.</p> <p>In het kernwinkelgebied vormen handel en horeca de hoofdactiviteit op de gelijkvloerse lagen. Ook publieksgerichte diensten kunnen op het gelijkvloers de dynamiek van het kernwinkelgebied ondersteunen. Het aantonen van de dynamiek is een specifiek aandachtspunt bij de vergunningsaanvraag (openheid naar de straat, bezoekersaantallen, aantrekkelijkheid functie,...). Op de bovenliggende lagen wordt het wonen-boven-winkels gestimuleerd. Er worden extra mogelijkheden aan de onderliggende handelszaken gegeven in functie van het ontwikkelen van een gemeenschappelijk woonproject.</p> <p>Woningen op de gelijkvloerse laag leveren geen dynamiek in de winkelstraten en zijn bijgevolg niet toegelaten. Ook diensten waar geen aantrekkelijke publieksfuncties mee verbonden zijn (zoals nachtwinkels, belwinkels,...) onderbreken de dynamische plint en kunnen niet worden toegelaten. Hiervoor wordt verwezen naar de</p>

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<p>Vanaf de eerste verdieping is opslag enkel toegelaten indien deze behoort bij de functie op de gelijkvloerse verdieping. Nevenbestemmingen mogen de woonlagen boven de gelijkvloerse laag niet hypothekeken.</p> <p>De publieke ruimte is te ontwerpen en aan te leggen met grote aandacht voor de ruimtelijke- en beeldkwaliteit van deze omgeving.</p> <p>De ontsluitingswegen kunnen geheel of gedeeltelijk overdekt worden. Alle gevelwanden zullen als samenhangende eenheid en aansluitend met wat bestaat en waardevol of typerend is uitgewerkt worden. Zie hieromtrent o.a. ook art. 2, 5.2 en 5.3.</p> <p>Alle ontsluitingen dienen qua vorm, afmetingen en vrije hoogte ook te voldoen aan de voorwaarden ten aanzien van de voorkoming en bestrijding van brand.</p> <p>Langs de randen van de bebouwde en open ruimte op de verdiepingen dienen de nodige bouwkundige maatregelen getroffen worden om de bestaande woonomgeving niet te verstoren of te schaden voor wat betreft privacy.</p>	<p>gemeentelijke Politieverordening betreffende nachtwinkels, belwinkels, internetcafés, wedkantoren en seksinrichtingen.</p> <p>De lagen boven het gelijkvloers zijn verboden voor opslag, aangezien hier geen interactie is met het openbaar domein. Wonen is wel toegelaten. Winkelpanden die zich over de gelijkvloerse en eerste bouwlaag organiseren, zijn ook toegelaten. Op zichzelf staande (neven)bestemmingen op de verdiepingen zijn enkel toegelaten mits zij geen buitengewone overlast veroorzaken voor de woonfuncties.</p>
<p>Artikel 10: Gemengde strook voor handel, dienstverlening, ambacht, kleinbedrijf, koer en hoving</p>	
<p>10.1: In deze strook kunnen volgende functies toegestaan worden: winkel (kleinhandel), toonzalen, dienstverlening, kantoren (met of zonder loketfunctie), de uitoefening van een vrij beroep, hotel, café, restaurant en ontspanningsruimte. Tevens de erbij horende opslag-, berg- en werkruimte.</p> <p>In deze strook kunnen volgende functies toegestaan worden: detailhandel, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, en de erbij horende opslag-, berg- en werkruimte (enkel in functie van de commerciële activiteiten op deze locatie).</p> <p>Evenwel steeds voor zover deze functies verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en met de woonfunctie in het bijzonder.</p> <p>De hier opgesomde functies kunnen in continuïteit met deze die toegestaan zijn in de aanliggende strook uitgewerkt worden.</p> <p>De functies en voorzieningen van deze strook kunnen continu in verbinding staan met de stroken 5 en 9 voor zover daar dezelfde bestemmingen van toepassing zijn.</p>	
<p>10.2: De terreinbezetting bedraagt per kavel maximum 90% van de strookoppervlakte. Indien de huidige bezetting reeds hoger ligt, mag deze behouden blijven. De op de kavel voorkomende gebouwen moeten zoveel mogelijk gegroepeerd worden. De niet bebouwde ruimte moet worden ingericht als “strook voor koer en hoving”.</p>	
<p>10.3: De toegelaten bouwhoogte tot de bovenzijde van de dakrand bedraagt maximum 5,50 meter. Waar reeds een hoger vergund bouwvolume voorkomt, kan dit behouden blijven. De bestaande dakvorm kan behouden worden, nieuwe gebouwen worden van een plat dak voorzien.</p>	
<p>10.4: Private autostallingen kunnen ondergronds en op de begane grond gesitueerd worden. Het aantal is te beperken in functie van de goede plaatselijke aanleg.</p> <p>10.4: [...]</p>	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<p>10.5: Waar een kavel in deze strook grenst aan een “strook voor buurtpark / groen plein”, en deze grens wordt gevormd door een muur, mag tot op deze grens gebouwd worden rekening houdend met volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De bestaande muur dient behouden te blijven, – Deze muur mag niet verhoogd worden, – Het dak van een constructie in deze strook mag niet hoger komen dan de muur. <p>Wordt de grens evenwel gevormd door een draad en/of haag, dan moet ten opzichte van deze grens een bouwrijke strook van minstens 5,00 meter gerespecteerd worden.</p>	
<p>Artikel 11: Strook voor achteruitbouw (voortuin)</p>	
<p>11.1: Deze strook is bestemd voor gazon en de aanplanting van laaggroeiende struiken, planten en bodembedekkers. 11.1: Deze strook is bestemd voor voortuinzones.</p>	
<p>11.2: De verhardingen zijn per kavel te beperken tot maximum 25% van de strookoppervlakte. Een standplaats voor een auto mag slechts ingericht worden voor de inrit van een garage. 11.2: [...]</p>	
<p>11.3: Alle uitgravingen en hellingen zijn uitgesloten. 11.3: [...]</p>	
<p>11.4: Als afsluiting langs de straat en tussen de kavels onderling zijn doorlevende hagen (eventueel gesteund door een draad) of afsluitingsmuurtjes, in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw, tot een maximum hoogte van 0,70 meter toegelaten. Hekken hebben maximaal dezelfde hoogte als de afsluiting. Betonplaten en draadafsluitingen zijn niet toegestaan.</p>	
<p>Artikel 12: Strook voor koer en hovingen</p>	
<p>12.1: Deze strook is bestemd voor de aanleg van sier- en moestuinen.</p>	
<p>12.2: In deze strook mogen volgende “harde voorzieningen” geplaatst of uitgevoerd worden: paden, terrassen, vijvers, pergola’s, kinderspeeltuigen,... kortom alle elementen die passen in een private tuin.</p>	
<p>12.3: Daarnaast zijn per kavel ook nevengebouwen (wonen, berging, garage, tuinhuis, serre, ruimte voor hobby of ontspanning of schuilhok voor kleine huisdieren) toegelaten, op voorwaarde dat ze voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nieuwe (of ingrijpende verbouwingen van bestaande) nevengebouwen zijn slechts mogelijk zolang de totale oppervlakte van alle nevengebouwen op een eigendom minder dan 25% van de strookoppervlakte bedraagt, met een maximum van 50 m² (100 m² voor kavels groter dan 1 000 m²). – Nevengebouwen dienen zoveel mogelijk gegroepeerd ingeplant te worden. Indien op een naburig perceel reeds een nevengebouw aanwezig is op de gemeenschappelijke kavelgrens, dient hier verplicht tegen te worden gebouwd. Zoniet moet het nevengebouw op minstens één meter van de kavelgrens ingeplant worden. 	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING
<p>– De hoogte van de kroonlijst (hellend dak) of dakrand (plat dak) is ten hoogste 2,40 meter, deze van de nok is 3,00 meter boven het normale maaiveld.</p> <p>Vergunde bestaande nevengebouwen kunnen verder behouden blijven.</p>	
<p>12.4: Als afsluiting <u>langs de straat</u> zijn alleen doorlevende hagen (eventueel gesteund door een draad) of afsluitingsmuurtjes, in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw, tot een maximum hoogte van 2,00 meter toegelaten. Hekkens hebben maximaal dezelfde hoogte als de afsluiting. Betonplaten en draadafsluitingen zijn niet toegestaan.</p>	
<p>12.5: Als afsluiting <u>tussen kavels onderling</u> zijn alleen doorlevende hagen, eventueel gesteund door een draadafrastering, tot een maximum hoogte van 2,00 meter toegelaten. Hekkens hebben maximaal dezelfde hoogte als de afsluiting. Betonplaten en draadafsluitingen zijn niet toegestaan.</p>	

8.3 WATERTOETSKAARTEN

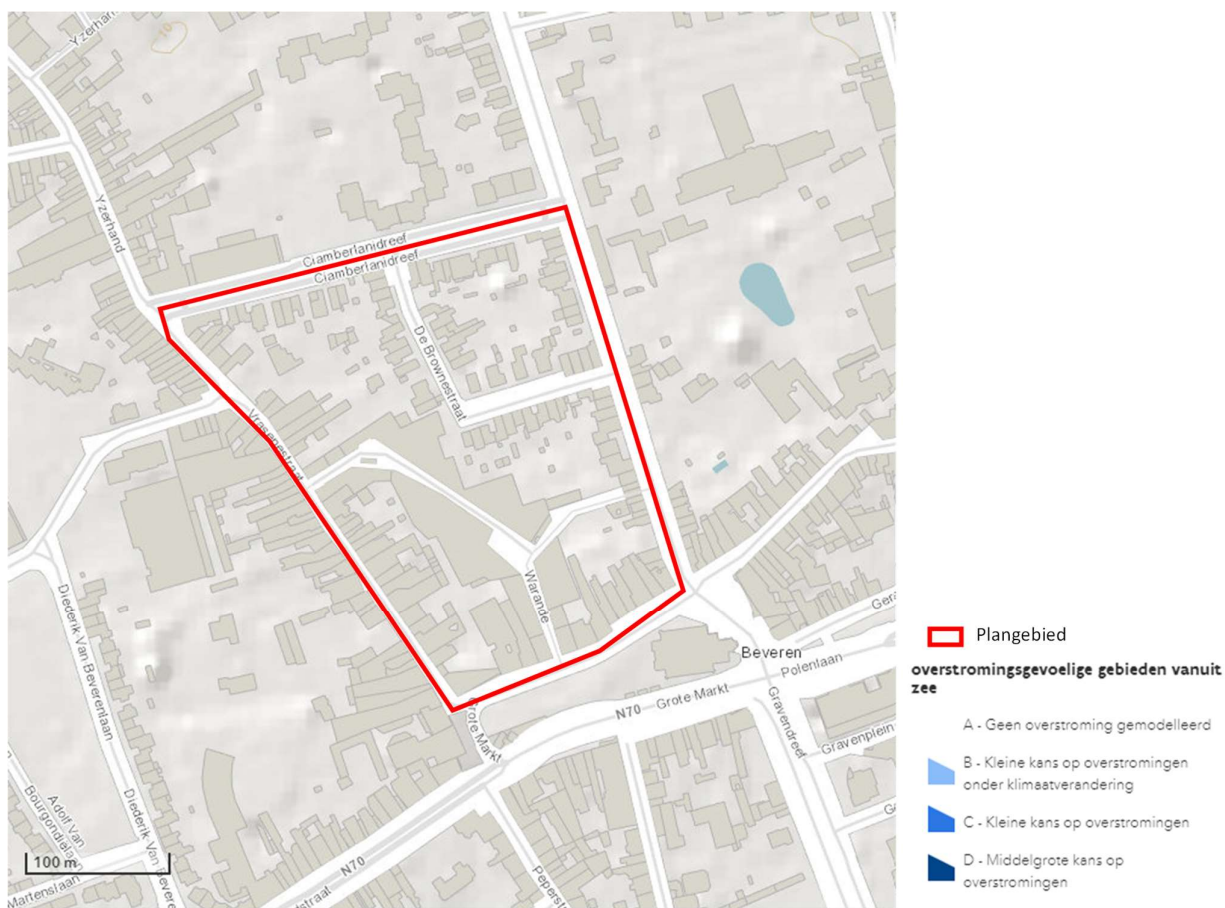
In de onderstaande figuren worden de drie types van potentiële overstromingen in kaart gebracht: met name vanuit de zee als gevolg van stormopzet, pluviale overstromingen als gevolg van lokale intense neerslag en fluviale overstromingen als gevolg van rivieroverstromingen. Het betreft de meest recente watertoetskaarten (in voege sinds 01/01/2023).

Volgens de onderstaande watertoetskaarten zijn er voor het plangebied geen delen gekarteerd als overstromingsgevoelig vanuit zee (zie Figuur 4).

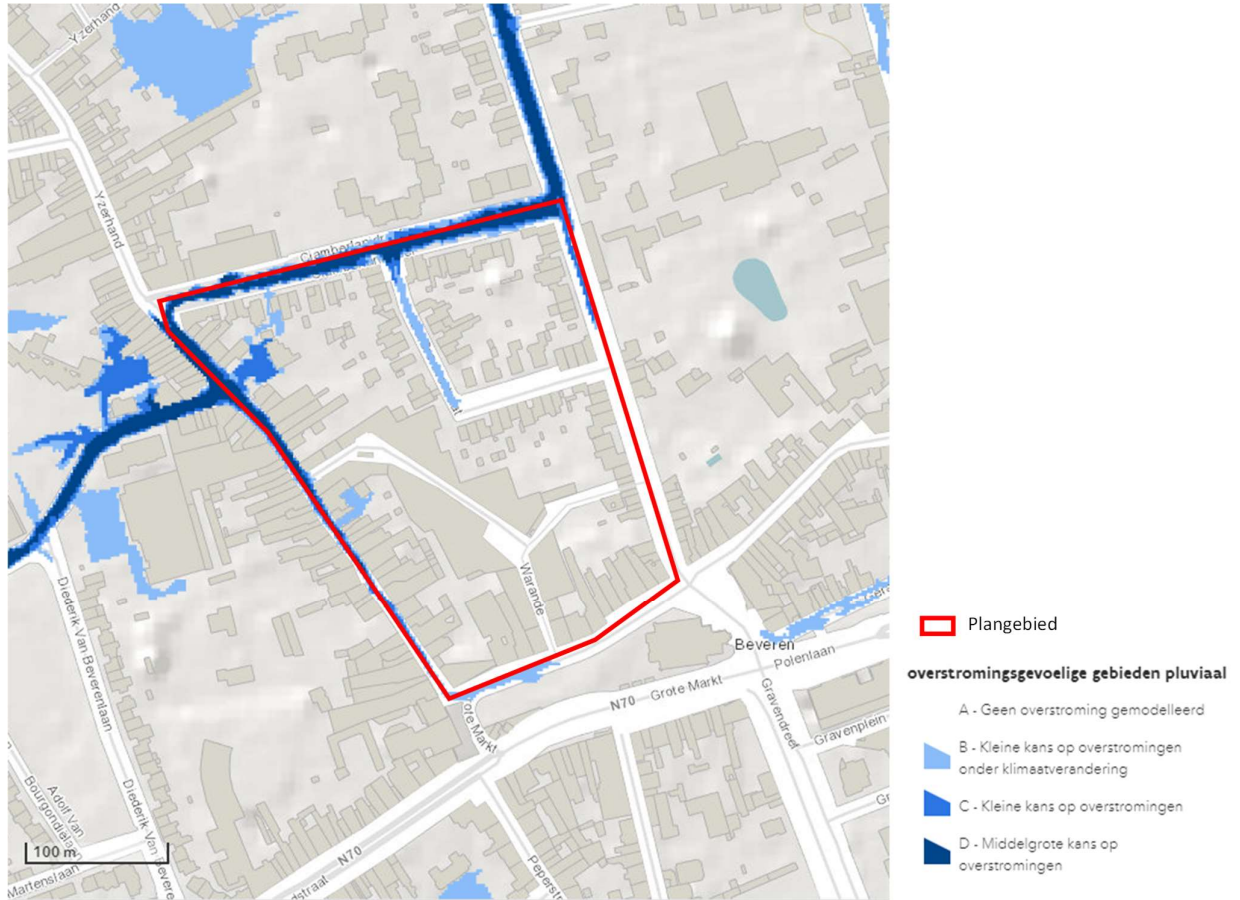
Er zijn ook geen gebieden aangeduid als overstromingsgevoelig fluviaal (zie Figuur 6).

Beperkte delen van het plangebied zijn gekarteerd als pluviaal overstroombaar (zie Figuur 5). Het betreft voornamelijk zones langs de contour van het plangebied (met name de Ciamberlandreef, Kasteeldreef, Vrasenestraat en Grote Markt). Daarnaast is er een kleine kans op overstromingen ter hoogte van Huis Piers (noordwestelijk deel van het plangebied) alsook een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering in het westelijk deel van De Brownestraat.

Figuur 4: Overstromingsgevoelige gebieden – vanuit zee (Bron: <https://www.waterinfo.be/watertoets>)



Figuur 5: Overstromingsgevoelige gebieden – pluviaal (Bron: <https://www.waterinfo.be/watertoets>)



Figuur 6: Overstromingsgevoelige gebieden – fluviaal (Bron: <https://www.waterinfo.be/watertoets>)

