



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



Stedenbouwkundige voorschriften –  
gecoördineerde versie

Gemeente Beveren

Gravenplein 8 - 9120 Beveren

Tel. 03 750 17 20

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

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

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<b>I. Gemeenschappelijke bepalingen</b>	
<b>Artikel A. Algemene bepalingen</b>	
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.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.	
<b>Artikel B. Vormgeving en dimensionering van constructies</b>	
B.1: Alle zichtbaar blijvende materialen moeten qua kleur, textuur en uitzicht passen in de omgeving.	
<p>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.</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>	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<p>B.3: Het maximaal toegelaten aantal bouwlagen en de dakvorm zijn aangeduid op het bestemmingsplan. <del>Tenzij anders aangegeven bedraagt de gemiddelde hoogte van een bouwlaag op een verdieping boven het gelijkvloers maximaal 3,20 meter.</del> 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><del>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.</del></p> <p><del>In alle bouwstroken zijn kelderverdiepingen steeds toegelaten.</del></p> <p><del>Waar een hellend of gebogen dak toegestaan zijn mag het dakvolume als woonruimte ingericht worden.</del></p>	
<p>B.4: <del>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.</del></p> <p>B.4: [...]</p>	
<p>B.5: <del>Het dak dient de bekroning of afwerking van het gebouw te zijn, en een eenheid te vormen met het bouwlichaam en de aanpalende gebouwen.</del> 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. <del>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.</del></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; <del>de hoogte van deze technische lokalen bedraagt maximaal 3,00 meter boven het dakvlak.</del></p>	
<p>B.6: Stapelplaatsen in open lucht zijn nergens toegestaan.</p>	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<b>II. Voorschriften per strook</b>	
<b>Artikel 1: Strook voor openbare wegen</b>	
1.1: Deze strook is bestemd voor de aanleg en de inrichting van de openbare wegen.	
1.2: Volgende voorzieningen zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none"> <li>– De aanleg en inrichting van wegen, voet- en fietspaden,</li> <li>– Het realiseren van toegangshellingen of trappen naar ondergronds gesitueerde bestemmingen,</li> <li>– De aanleg en inrichting van groenvoorzieningen (bomen, plantsoenen,...),</li> <li>– Alle verdere elementen, straatmeubilair of bouwwerken welke nodig of nuttig zijn voor het gebruik van de openbare ruimte.</li> </ul>	
<b>Artikel 2: Ontsluitingen</b>	
<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>	
2.1: Hoofdontsluitingen zijn op het bestemmingsplan weergegeven als “O O O O”. <ul style="list-style-type: none"> <li>– Hoofdbestemming: voetgangersverkeer, winkelwandelstraat</li> <li>– Nevenbestemming: bevoorrading, veiligheidsverkeer en ontsluiting van bestaande functies</li> </ul> <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"> <li>– 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</li> </ul>	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING																				
<p>bepalend. Ter hoogte van de aansluiting van de hoofdontsluiting met de gevelwand van de Markt en de Vrasenestraat kan de ontsluitingsweg overbouwd worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De hoofdontsluiting, een straat, is door middel van doorlopende gevelwanden op te bouwen,</li> <li>- Het straatbeeld dient ruimtelijk gevarieerd doch samenhangend te zijn,</li> <li>- 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,</li> <li>- 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</li> </ul> <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"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>																					
<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"> <li>- Hoofdbestemming: voetgangers en fietsverkeer</li> <li>- Nevenbestemming: veiligheidsverkeer</li> </ul> <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="203 1078 866 1268"> <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																		

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<p><b>Artikel 3: Strook voor buurtpark / groen plein</b></p>	
<p>3.1: Deze strook is bestemd voor <del>de aanleg en de inrichting van</del> 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).  <del>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.</del></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><b>Artikel 4: Strook voor gerangschikt gebouw en omgeving</b></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>
<p>4.2: De strook is bestemd voor functies met een openbaar, privaat of gemeenschapskarakter.</p>	
<p>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.</p>	
<p><b>Artikel 5: Strook voor gesloten bebouwing, kernfuncties en wonen</b></p>	
<p><del>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.</del></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><b>Grote Markt (nr. 16 tot 31) en Vrasenestraat (even huisnummers tot nr. 60):</b>  In dit gebied zijn de bestemmingen handel, horeca, diensten en wonen toegelaten.</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 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</p>

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<p>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 geduid.</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 hypothekeren.</p>	<p>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 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.</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 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 <math>\leftarrow \bullet \rightarrow</math> is ze in combinatie met de woonfunctie eveneens bestemd voor kernfuncties. Daartoe behoren ondermeer: <del>winkels (kleinhandel), toonzalen, dienstverlening, kantoren (met of zonder loketfunctie), vrij beroep, hotels, cafés, restaurants en ontspanningsruimten</del> 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 <math>\leftarrow \bullet \rightarrow</math> is ze in combinatie met de woonfunctie eveneens bestemd voor kernfuncties. Daartoe behoren ondermeer <b>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).</b></p> <p>Dit alles voor zover elke bestemming verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en met de centrumfunctie in het bijzonder.</p>	



VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<p>De functies en voorzieningen van deze strook kunnen continu verder lopen in de achterliggende stroken (Art. 9 &amp; 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><b>Artikel 6: Gemengde strook voor gesloten en halfopen woningbouw</b></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><del>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.</del></p> <p>6.3: [...]</p>	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
6.4: Private autostallingen zijn alleen op de begane grond toegelaten.	
<del>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.</del> 6.5: [...]	
<del>6.6: Twee aan elkaar palende kavels kunnen verenigd worden tot één perceel, de bepalingen van het artikel “vrijstaande woningbouw” zijn van toepassing.</del> 6.6: [...]	
<b>Artikel 7: Strook voor vrijstaande woningbouw</b>	
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.	
<b>Artikel 8: Strook voor bijgebouwen</b>	
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.	
8.3: 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.	
<b>Artikel 9: Strook voor kernversterkende inbreiding met commercieel karakter</b>	
<del>9.1: De strook is te ontwikkelen in functie van de versterking van de gemeentelijke centrumfuncties en in ruimtelijke continuïteit met de omgeving.</del>	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<p><del>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.</del></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: <del>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.</del></p> <p><del>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.</del></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). <b>Ondergronds parkeren is eveneens toegelaten.</b> Dit alles voor zover elke bestemming verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en met de centrumfunctie in het bijzonder.</p>	
<p>9.3: <del>Als bestemming en bebouwing zijn voorzien:</del></p> <p><del>1.—Ondergronds</del> <del>Functie: kernfuncties (zie artikel 9.2) en parkeervoorzieningen met de erbij horende ontsluitingen.</del> <del>De parkeervoorzieningen zijn gericht op de commerciële en residentiële ontwikkeling.</del> <del>De volledige oppervlakte van de strook is ondergronds bebouwbaar.</del></p> <p><del>2.—Gelijkvloers</del> <del>Functie: zie 9.1 en 9.2, gekoppeld aan de nodige ontsluitingen.</del> <del>Bouwhoogte: één bouwlaag, maximale gemiddelde laaghoogte gemeten van voetgangersniveau tot de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de hogere laag 5,50 meter.</del> <del>Bebouwbare oppervlakte: De op het bestemmingsplan aangeduide strook kan op deze laag tot 75% bebouwd worden.</del> <del>De publieke ruimte is te ontwerpen en aan te leggen met grote aandacht voor de ruimtelijke en beeldkwaliteit van deze omgeving.</del> <del>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.</del></p>	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<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.— <u>Verdiepingen</u>  <u>Functie:</u> zie 9.1 en 9.2, er kunnen tevens parkeervoorzieningen en de ermee verbonden ontsluitingen en hellingen aangelegd worden.  <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. De dakvorm is te kiezen in functie van de beoogde volumewerking van het project als zelfstandig gegeven en als deel van de omgeving.  <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 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 geduid.</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>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 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.</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</p>

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<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>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>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>
<p><b>Artikel 10: Gemengde strook voor handel, dienstverlening, ambacht, kleinbedrijf, koer en hoving</b></p>	
<p>10.1: In deze strook kunnen volgende functies toegestaan worden: <del>winkel (kleinhandel), toonzalen, dienstverlening, kantoren (met of zonder loketfunctie), de uitoefening van een vrij beroep, hotel, café, restaurant en ontspanningsruimte.</del> 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>	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<p><del>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.</del> 10.4: [...]</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"> <li>– De bestaande muur dient behouden te blijven,</li> <li>– Deze muur mag niet verhoogd worden,</li> <li>– Het dak van een constructie in deze strook mag niet hoger komen dan de muur.</li> </ul> <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><b>Artikel 11: Strook voor achteruitbouw (voortuin)</b></p>	
<p><del>11.1: Deze strook is bestemd voor gazon en de aanplanting van laaggroeiende struiken, planten en bodembedekkers.</del> 11.1: Deze strook is bestemd voor voortuinzones.</p>	
<p><del>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.</del> 11.2: [...]</p>	
<p><del>11.3: Alle uitgravingen en hellingen zijn uitgesloten.</del> 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><b>Artikel 12: Strook voor koer en hovingen</b></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>	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<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"> <li>– 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 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> voor kavels groter dan 1 000 m<sup>2</sup>).</li> <li>– 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.</li> <li>– 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.</li> </ul> <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>	