



INGELMUNSTER RUP RINGLAAN - BRUGGESTRAAT

JANUARI 2019

plan.id. RUP_36007_214_00014_00001

stedenbouwkundige voorschriften

**algemeen directeur**

Geert Sanders

coördinator**ruimtelijke planning en mobiliteit**

David Vandecasteele

ruimtelijk(e) planner(s)

Ilse Verstraeten

datum	aanpassing fase
25-03-'15	startvergadering
30-11-'15	workshop
april '16	conceptnota
09-11-'16	bespreking conceptnota
07-12-'16	bespreking schetsontwerp
april '17	verzoek tot raadpleging
oktober '17	aanvraag tot ontheffing
24-01-'18	bespreking voorontwerp
26-04-'18	plenaire vergadering
mei '18	aanpassing n.a.v. plenaire vergadering, opmaak ontwerp
26 juni '18	voorlopige vaststelling
20-07 t.e.m. 18-09 '18	openbaar onderzoek
23-10-'18	GECORO
december '18	aanpassing RUP n.a.v. openbaar onderzoek, advies Gecoro
22-01-2019	definitieve vaststelling



het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 26 juni 2018

de algemeen directeur,

de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen

van 20 juli 2018 tot en met 18 september 2018

de algemeen directeur,

de burgemeester

zegel der gemeente

het RUP is gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 22 januari 2019

de algemeen directeur,

de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente



INHOUD

voorschriften **9**

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN **11**

ART. 1: CENTRUMBEBOUWING **27**

ART. 2: RESIDENTIEEL WONEN **39**

ART. 3: STEDELIJK RESERVEGEBIED **45**

ART. 4: MULTIFUNCTIONELE ZONE **47**

ART. 5: STEDELIJKE WOONPROJECTZONE **55**

ART. 6: STEDELIJKE GEMENGD WOON-WERKWEEFSEL PROJECTZONE **67**

ART. 7: OPENBARE WEGENIS **77**

ART. 8: DOORSTEEK TRAAG VERKEER **79**

OVERDRUKKEN: ART. 9, ART. 10 EN ART. 11 **81**



VOORSCHRIFTEN

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1 begrippen

1.1 aanbouw

De gelijkvloerse bouwlaag palend achteraan het hoofdgebouw.

1.2 afgeplat dak

Dak met hellende zijden en bovenop een plat [horizontaal] gedeelte.

1.3 algemene inrichtingsstudie

Is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor een gebied.

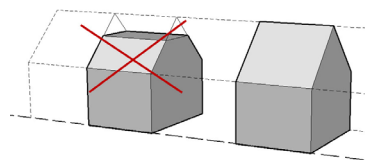
De inrichtingsstudie dient informatie te verschaffen over: de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert, alsook naar het gebruik en voorkomen; de effecten en de beoogde inrichting en kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving.

1.4 bebouwing

- open bebouwing: bebouwingswijze met 4 vrije gevels voor het hoofdgebouw
- half-open bebouwing: bebouwingswijze met 3 vrije gevels voor het hoofdgebouw en één gemene muur of wachtgevel
- gesloten / geschakelde bebouwing: bebouwingswijze waarbij het hoofdgebouw 2 gemene muren of wachtgevels of een combinatie van beide heeft.

1.5 bebouwingspercentage

Is de verhouding tussen de grondoppervlakte van alle gebouwen [hoofd- en bijgebouwen] op één perceel [of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele eenheid vormen] t.o.v. de totale oppervlakte van



Deze bestaat uit een globaal inrichtingsplan en bijhorende inrichtingsnota.

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procent. Verhardingen worden niet meegerekend. 1.6 bestemming De bestemming houdt in dat voorschriften worden opgemaakt over het al dan niet toegelaten zijn van bepaalde functies en activiteiten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied. • de nevenbestemming [voor zover niet anders vermeld in de specifieke zonevoorschriften] is steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Een nevenbestemming zonder aanwezigheid van de respectievelijke hoofdbestemming is niet toegestaan. Wanneer nevenfuncties niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden. 1.7 bezettingspercentage Is de verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing [footprint] met inbegrip van de aanbouwen, bijgebouwen en verhardingen, ten aanzien van de oppervlakte van het volledige perceel. 1.8 bijgebouw Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw [=aanbouw] of er los van staat, maar niet bedoeld is om de voorziene [hoofd]bestemming in onder te brengen. 1.9 bouwdiepte De diepte van het hoofdgebouw en aanbouw tussen het uiterste buitenvlak van de voorgevel en het buitenvlak van de uiterste achtergevel. 1.10 bouwhoogte De totale hoogte van het bouwwerk, inclusief de bovenzijde van de dakconstructie gemeten vanaf het peil gelijkvloers, met uitzondering van	Jacuzzi en zwembad dienen gerekend te worden onder verharding. [Losstaande] bijgebouwen zijn constructies die zowel uit een open of uit een gesloten typologie vervaardigd kunnen worden, vb. tuinhuisje, carport, serre,...

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, ventilatiepijpen, antennes, zonnepanelen, liftkokers, ... 1.11 bouwlaag Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van de kelder en de zolder. • onderdakse bouwlaag: bouwlaag in het dak. De bouwlaag die deels boven, deels onder de kroonlijst zit, wordt beschouwd als onderdakse bouwlaag. 1.12 bouwlijn • voorbouwlijn: bouwlijn waarop het deel van de voorgevel van het hoofdgebouw wordt ingeplant dat het dichtst bij de voorliggende rooilijn van het perceel ligt. • achterbouwlijn: uiterste bouwlijn van de bebouwing van het hoofdgebouw 1.13 bouwvolume Het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld. 1.14 bruto vloeroppervlakte Som van alle vloeroppervlaktes van alle bouwlagen binnen een gebouw, gemeten van buitenkant gevelmuur tot buitenkant gevelmuur.	Hiermee wordt het bouwvolume bedoeld zoals gedefinieerd in art. 4.1.1, 2° VCRO.

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1.15 dakkapel Uitspringend raam met dak dat het dakvlak onderbreekt. 1.16 dakterras Toegankelijke buitenruimte op het dak van een gebouw [of een deel ervan] dat is aangelegd als een terras. 1.17 dorpel Wordt gelijkgesteld aan het niveau van de gelijkvloerse bouwlaag. 1.18 ééngezinswoning Gebouw ingericht voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande. 1.19 fietsstalplaats Een open of overdekte ruimte die voldoende groot en uitgerust is voor het stallen van één fiets. 1.20 gabarit Het verticaal profiel van een gebouw, volgens een doorsnede loodrecht op de voorgevel. Schouwvolumes en technische elementen worden buiten beschouwing gelaten. 1.21 gebouw Elk bouwwerk, dat voor mensen een toegankelijk, overdekt en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. 1.22 gelijkvloers Onderste bouwlaag van een gebouw, waarbij de vloerpas bepaald wordt door de dorpel van het gebouw.	Technische elementen: installaties of zelfstandige onderdelen ervan die zuiver utilitair zijn en bijdragen tot de technische werking van een gebouw, zoals HVAC [heating, ventilation, air-conditioning], liften, ...

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1.23 gevel Buitenmuur van een gebouw. • zijgevel: buitenmuur van een gebouw gericht naar de zijdelingse perceelsgrens 1.24 gevelvlak Buitenzijde van de gevel, uitbouwen buiten beschouwing gelaten, die minstens 2/3 uitmaakt van het geheel. 1.25 groenvoorzieningen Alle niet-verharde oppervlakten en waterdoorlatende oppervlakten, al dan niet voorzien van beplantingen. 1.26 groendak Dak dat voorzien is van een substraatlaag of teelaarde en groen. 1.27 herbouwen Een constructie volledig afbreken, of meer dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen. 1.28 hoofdgebouw Het gebouw dat bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken. 1.29 kelder Ruimte die volledig of gedeeltelijk onder het maaiveld ligt tussen de fundering en het gelijkvloers.	Hiermee wordt herbouwen bedoeld zoals gedefinieerd in art. 4.1.1, 6° VCRO.

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1.30 kroonlijst De snijlijn van het gevelvlak en van de bovenzijde van het dakvlak. 1.31 kroonlijsthoogte De hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de snijlijn van het [dominante] gevelvlak en het dakvlak. Kroonlijst- of dakoversteken worden naar beneden gezien wat betekent dat de denkbeeldige snijlijn van het dakvlak en de gevel gezien wordt als de kroonlijsthoogte. Bij platte daken is de kroonlijsthoogte gelijk aan de nokhoogte. 1.32 maaiveld Het afgewerkte bouwterrein langs de straatzijde of toegangsweg. 1.33 meergezinswoning Gebouw voor de huisvesting van meerdere gezinnen en/of alleenstaanden, waarbij elke woongelegenheid wordt ontsloten door één of meerdere gemeenschappelijke inkomhallen. • duplexgebouw: woongelegenheid binnen een meergezinsgebouw onderverdeeld in 2 bouwlagen 1.34 nok Is het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw. 1.35 nokhoogte De hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de bovenzijde van de dakconstructie. 1.36 omgeving Beperkt tot 50m van de uiterste perceelsgrenzen.	

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1.37 openbaar domein

Het geheel van openbare ruimten die voor het publiek toegankelijk zijn, soms onder bepaalde voorwaarden, zoals het openbaar groen, verkeersinfrastructuren en pleinen.

1.38 overdruk

Aanduiding boven de [hoofd]bestemmingen die betrekking heeft op de inrichting van bepaalde gebieden en/of bijkomende gegevens verschaft over de toepasbaarheid van bijzondere bepalingen in de met overdruk aangeduide gebieden.

1.39 parkeerplaats

Een ruimte waar één auto kan worden geparkeerd binnen de private eigendom met een minimum lengte van 5 m, een minimum breedte van 2,5 m en een vrije hoogte van 2 meter langs de toegangszone voor het motorvoertuig.

1.40 perceel

Een kadastraal gekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.

1.41 perceelsgrens

De kadastraal vastgelegde grens tussen twee of meerdere percelen.

- zijdelingse perceelsgrens: de kadastrale grens tussen 2 percelen, haaks op de voorliggende weg
- achterste perceelsgrens: de kadastrale grens aan de achterzijde van het perceel, tegenover de rooilijn.

1.42 publieke ruimte

Plaats die vrij toegankelijk is voor het publiek.

Voor het publiek toegankelijke ruimte, ongeacht het eigendomsstatuut. Een publieke ruimte impliceert dus niet dat deze ruimte per definitie overheidseigendom is.

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
1.43 reca De activiteiten van restaurants en cafés. 1.44 rooilijn Huidige of toekomstige scheidingslijn/grens tussen openbaar en privaat domein. 1.45 socio-culturele activiteiten Activiteiten die een culturele waarde of cultureel onderwerp hebben en tegelijkertijd als activiteit een sociale functie hebben, zoals bv. muziek-festivals. 1.46 stapelwoning Woningen die op elkaar worden gebouwd en waarbij max. 2 woningen op elkaar worden 'gestapeld'. Iedere woning beschikt over een eigen toegang en een eigen buitenruimte, al dan niet in terras- of balkonvorm. 1.47 tijdelijke constructie Een bouwwerk, bestaande uit lichte materialen zoals tentzeil,... dat slechts voor een beperkte tijd wordt opgetrokken. 1.48 tuinzone De oppervlakte van het perceel welke overblijft na aftrek van de effectief bebouwde oppervlakte [bovengronds]. 1.49 uitbouw Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreek vanuit het gebouw toegankelijk is. Een uitbouw kan open zijn [balkons] of gesloten [loggia's, erkers].	Horeca: de activiteiten van hotels, restaurants en cafés.

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
1.50 verharding Behandeling waarbij de niet verharde bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik [weg, pad, terras, parking] door middel van verhardingsmaterialen [bijvoorbeeld betonstraatstenen, kasseien, beton, steenslag, betongrassdallen, asfalt en dolomiet] en die mogelijks de waterdoorlaatbaarheid ervan beperkt. 1.51 voorgevel Gevel die zich richt naar de publieke weg waar het perceel aan grenst. 1.52 voortuinstrook De bouwvrije strook tussen voorgevel en de rooilijn van de wegenis waarlangs het perceel ontsloten wordt. 1.53 waterdoorlatende verharding Zoals bv. kasseien met open voeg, grasbetontegels, betontstraatstenen geplaatst met open drainagevoeg, steenslag, dolomiet, waterdoorlatende betonstraatsteen, houtspaanders, ... 1.54 woongelegenheid Een [gedeelte van een] gebouw ingericht voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande. 1.55 zijtuinstrook gelegen tussen zijdelingse gevel en perceelsgrens. 1.56 meergeneratiewoning / zorgwoning Een woning waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden: • in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,	

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
• de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid, • de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning, • de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen. Ondermeer het zorgwonen kan binnen zo'n meergeneratiewoning plaatsvinden. Ook het [tijdelijk] inwonen van [klein]kinderen in de ouderlijke woning kan binnen een meergeneratiewoning	

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2 algemene bepalingen 2.1 gebiedsaanduiding De categorie van gebiedsaanduiding waaronder een bepaalde zone ressorteert, wordt per artikel weergegeven. 2.2 ruimtelijke kwaliteit De ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatstelijke ordening dient ten allen tijde gegarandeerd te worden. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden. 2.3 materiaalgebruik De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofden bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materiaalkeuze te bestaan. De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen. 2.4 bestaande gebouwen en constructies Gebouwen en constructies die hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn en waar dit RUP een andere inrichting voor ogen heeft, mogen wat betreft numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Binnen deze gebouwen mag een normale exploitatie geschieden. Instandhoudingswerken, onderhoudswerken, herstelwerken, renovatiewerken en interne verbouwingwerken zijn toegelaten. Bij herbouw of nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig RUP gerespecteerd te worden. Vergunningsplichtige verbouwingen die afwijken van de voorschriften van dit RUP, zijn niet toegestaan.	Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen Onderhavige stedenbouwkundige voorschriften kunnen verstrengd worden afhankelijk van de plaatselijke toestand en omgevingsfactoren. <u>Hoofdzakelijk vergund</u>: een stedenbouwkundige vergunningstoestand zoals bedoeld in art. 4.1.1, 7° VCRO. <u>Numerieke voorschriften</u>: inplanting, bezetting, gabarit, bouwhoogte, bouwdiepte, ... <u>Herbouwen</u>: zoals bedoeld in art. 4.1.1, 6° VCRO. <u>Verbouwen</u>: zoals bedoeld in art. 4.1.1, 12° VCRO.

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2.5 bestaande functies Bestaande functies die hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn en waar onderhavig RUP een andere bestemming voor ogen heeft, mogen behouden blijven. Wanneer deze functies verdwijnen, bij aanvraag van een omgevingsvergunning voor functiewijziging, moeten de bestemmingsvoorschriften van dit RUP gerespecteerd worden. 2.6 werken, gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut In alle zones voorzien in dit plan zijn werken, constructies of gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut toegelaten, alsook milieutechnische ingrepen, mits de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan het normale gebruik van de betreffende bestemmingszone. Werken in het kader van de inrichting van het openbaar domein primair op de bestemmingszone. 2.7 integraal waterbeheer In alle bestemmingszones <u>behoudens in art. 3 stedelijk reservegebied</u>, zijn werken, handelingen en wijzigingen in functie van waterbeheersing en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater toegelaten. Dit voor zover ze de hoofdfunctie van de zone niet in het gedrang brengen en in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving. Om de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden hetzij naar de groenzones - bufferzones, hetzij naar een bestaand of te voorzien bufferbekken of waterreservoir binnen de bebouwbare of te verharden zones, hetzij te laten indringen in de ondergrond. Met betrekking tot waterhuishouding	Voor zover het beoogde doel van de diverse bestemmingszones niet in het gedrang komt, kunnen binnen alle zones werken, constructies of gebouwen in functie van gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden toegelaten. Bij deze werken dient de van toepassing zijnde regelgeving gerespecteerd te worden. <u>Werken/constructies/gebouwen</u>: openbare infrastructuur, omgevingswerken, constructies ten behoeve van waterhuishouding, elektriciteitscabines, bushaltes, ... <u>Milieutechnische ingrepen</u>: aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, e.d., zowel voor een private of openbare instelling. <u>Bouwkenmerken</u>: inplanting, gabarit, materiaalgebruik,... Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening[en] ter zake. Overwelden van baangrachten, ten behoeve van ontsluiting van percelen, dient conform de Provinciale Verordening Baangrachten [MB 23 juli 2008] te gebeuren. In alle zones is het naast de hoofd- en eventuele nevenbestemmingen toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied. Deze waterpartijen en afwateringsgrachten hebben bij voorkeur een verbindende ecologische waarde en een landschappelijke [esthetische] meerwaarde.

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

dient steeds prioriteit uit te gaan naar maximaal hergebruik van hemelwater en maximale infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Bovengrondse waterbuffering is te verkiezen boven ondergrondse.

2.8 ondergrondse constructies

Wanneer ondergrondse constructies worden voorzien, moet er rekening gehouden worden met de effecten op de grondwaterstroming en dienen de nodige maatregelen te worden getroffen om verstoring tegen te gaan of tot een minimum te beperken.

2.9 referentiepeil en peil gelijkvloers

Bouwhoogtes; kroonlijsthoogte en nokhoogte, worden telkens gemeten vanaf het peil gelijkvloers. Het peil gelijkvloers ligt max. 0,30 m hoger dan het referentiepeil.

Het referentiepeil wordt bepaald per perceel, en wordt gemeten in het midden van de rooilijn van het perceel.

Het peil gelijkvloers wordt bepaald op de bovenkant van de inkomsdorpel van de hoofdingang tot de woning.

Voor aaneengesloten bebouwing hebben de bepalingen m.b.t. 'aansluiting op aanpalende bebouwing' prioriteit op de bepalingen m.b.t. het peil gelijkvloers.

2.10 Seveso-inrichtingen

De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3§1 1^e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij stoffen zijn betrokken', wordt niet toegelaten.

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.11 op te heffen verkavelingen

op te heffen verkavelingen

Volgende goedgekeurde geldende verkavelingsvergunningen en latere wijzigingen worden, voor die delen gelegen binnen het plangebied, opgeheven bij de definitieve vaststelling van onderhavig gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

nr. plan	plan_ID	datum goed- keuring	omschrijving
1	VKP_36007_500_00012_00001	01/09/1989	het verkavelen van grond in 3 loten
	VKP_36007_500_00012_00002	16/04/1992	wijziging verkaveling tot verkaveling van 4 loten
2	VKP_36007_500_00014_00001	09/10/1974	het verkavelen van een grond in 6 loten
	VKP_36007_500_00014_00002	11/03/2008	verkavelingswijziging
3	VKP_36007_500_00017_00001	15/10/1979	het verkavelen van grond in 3 loten
	VKP_36007_500_00017_00002	01/04/1983	verkavelingswijziging
4	VKP_36007_500_00020_00001	16/11/1973	het verkavelen van een grond in 3 loten
5	VKP_36007_500_00057_00001	15/03/1965	het verkavelen van grond in 6 loten
6	VKP_36007_500_00103_00001	14/05/1965	verkaveling van 59 loten
	VKP_36007_500_00103_00002	21/10/1969	verkavelingswijziging
	VKP_36007_500_00103_00003	24/04/1974	verkavelingswijziging
	VKP_36007_500_00103_00004	19/08/1977	verkavelingswijziging
	VKP_36007_500_00103_00005	1995	verkavelingswijziging
7	VKP_36007_500_00164_00001	22/06/2001	verkaveling van 3 loten
8	VKP_36007_500_00166_00001	06/06/1995	het verkavelen van een grond in 14 loten
9	VKP_36007_500_00173_00001	13/06/1973	verkaveling van 7 loten
	VKP_36007_500_00173_00002	10/07/1973	verkavelingswijziging
	VKP_36007_500_00173_00003	12/04/1974	verkavelingswijziging
10	VKP_36007_500_00186_00001	14/11/1968	verkaveling van 1 lot
11	VKP_36007_500_00202_00001	29/05/2009	verkavelen van een stuk grond in 6 loten; 4 loten voor gekoppelde bebouwing, lot 5 voor een zone van openbaar groenaanleg, lot 6 wordt uit de verkavelingsvoorwaarden gesloten.
12	VKP_36007_500_00223_00001	20/10/2014	verkaveling van 1 lot bouwgrond voor open bebouwing

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.12 invulling maximale gabariten

De in de bouwvoorschriften opgenomen maximale gabariten betekenen geen automatisch recht tot invulling. Er dient altijd rekening gehouden te worden met de architectuur van het gebouw zelf en met de omgeving van het bouwwerk, de directe of een ruimere omgeving al naargelang de strategische plaats die het gebouw inneemt in de straatwand of in een stedenbouwkundig ensemble.

2.13 aansluiting op aanpalende gebouwen

De aansluiting / koppeling van een in te richten hoofdvolume met het hoofdvolume op het aanpalende perceel, dient op een harmonieuze manier te gebeuren. Bij aaneengesloten bebouwing moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen de bestaande wachtgevel[s] aangesloten worden indien deze aanwezig zijn.

De kroonlijst, de dakvorm en het dakvolume en de materialen van de gebouwen moeten in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en dienen het straatbeeld te ondersteunen.

2.14 zij- en wachtgevels

Zijgevels die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein dienen net als voorgevels een representatieve architectonische uitstraling te hebben. Ze moeten steeds afgewerkt worden, hierbij dient ofwel hetzelfde gevelmateriaal gebruikt te worden als bij de voorgevel ofwel façadesteen.

De eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van het lager bouwen en/of het afbouwen dienen afgewerkt te worden in volwaardig gevelmateriaal. De aansluitingsaspecten dienen bij vergunningsaanvragen in detail te worden uitgewerkt waarbij de overgangen tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt. Bij de beoordeling van

ART. 0: ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
de aanvraag tot omgevingsvergunning wordt nagegaan of dit op een kwalitatieve manier gebeurt. Dominante wachtgevels zijn niet toegelaten omdat ze voor een schaalbreuk zorgen met het bestaande kleinschalig weefsel. 2.15 zonneboilers, zonnepanelen en dakvlakramen Het plaatsen van fotovoltaïsche cellen, zonneboilers en dakvlakramen in en op het dak en/of gevels is toegelaten, mits deze zich op een esthetisch verantwoorde manier integreren. 2.16 verhardingen In functie van een maximale infiltratie van het regenwater zijn ofwel waterdoorlatende materialen met waterdoorlatende fundering toegelaten of niet-waterdoorlatende materialen waarbij de afwatering in de niet bebouwde of onverharde ruimte op eigen terrein dient te infiltreren.	<u>Waterdoorlatende materialen</u> zoals bv. kasseien, grassdallen, klinkers, ...

ART. 1: CENTRUMBEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bestemming Het gebied is bestemd voor: - wonen met de bijbehorende uitrustingen. Als woonvorm zijn zowel ééngezinswoningen als meergezinswoningen toegelaten, inclusief het zorgwonen. - met het wonen verenigbare activiteiten: lokale handel, kantoren, diensten, horeca, vrije en intellectuele beroepen, toeristische logies, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen in functie van het lokale verenigingsleven zijn toegelaten. De toegelaten bestemmingen naast de woonbestemming, kunnen enkel gerealiseerd worden voor zover: - de ruimtelijke draagkracht van de woonomgeving niet wordt overschreden, - de activiteiten verenigbaar en niet hinderlijk zijn voor de omgeving, - ze de privacy respecteren.	Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'. De zone 'centrumbouw' betreft de bebouwing langs de centrumas Bruggestraat. Deze strook wordt gekenmerkt door een gesloten bebouwingsstructuur en een voorkomen van kernondersteunende functies. In het RUP wordt ernaar gestreefd om het kernachtig karakter van dit deel te ondersteunen en de ruimtelijke samenhang te versterken. Met <u>wonen en de bijbehorende uitrusting</u> wordt bedoeld: tuin, tuinhuisje, inrit, garage, moestuin, infrastructuur voor hobbylandbouw,... De <u>functies die het kernachtig karakter ondersteunen</u> kunnen toegelaten worden op voorwaarde dat ze verweefbaar zijn met de woonomgeving. Ze worden slechts toegelaten indien het goede nabuurschap en de verenigbaarheid met de woonomgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft, niet in het gedrang komt. Inzake activiteiten op de verdieping wordt dit afgetoetst op vergunningniveau. <u>Lokale kleinhandel</u>: buurtwinkel, slager, bakker,... <u>Kantoren en diensten</u>: verzekeringsmakelaar, kapsalon... <u>Vrije en intellectuele beroepen</u>: notaris, groepspraktijk huisartsen,... <u>Horeca</u>: hotel, restaurant, café, frituur, bar,... <u>Gemeenschapsvoorzieningen en socio-culturele voorzieningen</u>: kindercrèche, buurthuis voor senioren, voorzieningen voor jeugdwerking, ... <u>Abnormale hinder</u> naar de omliggende [woon]omgeving kan ondermeer ontstaan als gevolg van: - overmatige slagschaduw waardoor de bezonning van de omliggende percelen grotendeels wordt belemmerd - schending van de privacy, nl. indien de inkijk in de omliggende tuin en/of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is; - geluids-, geur- en/of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden halen; - mobiliteit- en parkeeroverlast veroorzaakt door activiteiten die de verkeersleefbaarheid van de woonomgeving aantast. Dit houdt ondermeer in dat activiteiten zoals dancings, grootschalige detailhandel, groothandelsbedrijven, tank- en servicestations, ... binnen onderhavige zone niet toegelaten zijn.

ART. 1: CENTRUMBEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1.1 overdruk 'bedrijvigheid' In de deelzone met overdruk is tevens bedrijvigheid van lokaal belang toegelaten als hoofdbestemming. De bedrijfsactiviteiten zijn enkel toegelaten voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen. Bij stopzetting van de bedrijfsactiviteit dient bij reconversie van de site de fiets- en voetgangersdoorsteek art. 11 gerealiseerd te worden teneinde een verbinding voor de zwakke weggebruikers naar het centrum toe te realiseren. 1.2 specifieke aanduiding 'gebouw met erfgoedwaarde' voor het patrimonium, specifiek aangeduid op het bestemmingsplan als 'gebouw met erfgoedwaarde', symbolisch aangeduid met ▲aanduiding, zijn de volgende bepalingen van toepassing: • de erfgoedwaarden dienen behouden te worden, • alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met aandacht en respect voor de erfgoedwaarden, • deze gebouwen kunnen slechts vervangen worden door gebouwen met minstens gelijkwaardige architecturale kwaliteiten. Dit betekent dat in geval van vervangende nieuwbouw de waarde van het straatbeeld moet verhogen, • bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet aan de aanvraag een motivatienota worden toegevoegd. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied.	Het betreft de wasserij nieuwkuis Rapid Supply. Deze deelzone wordt in overdruk aangeduid.  Het betreft de boerenarbeiderswoning gelegen aan de Bruggestraat 142 en de Zandbergmolen Bruggestraat 182.  Gelijkwaardige architecturale kwaliteit betekent niet noodzakelijk dat de stijl moet worden nagebootst. Positieve contrasten en een hoogwaardige eigentijdse vormgeving zijn evenzeer mogelijk.

ART. 1: CENTRUMBEBOUWING

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Deze motivatienota geeft inzicht in:

- de manier waarop wordt omgegaan met de erfgoedwaarde;
- de wijzigingen die gebeuren aan het pand en de impact die ze hebben op het straatbeeld

1.3 overige overdrukken

Binnen onderhavig artikel komt de indicatieve overdruk deelaanduiding voetgangers en/of fietsverbinding [zie art. 11] voor.

2 inrichting

2.1 woningtypologie

De gebouwen dienen een aaneengesloten bebouwingsvorm te hebben, behoudens bestaande feitelijke toestand. Hiervan kan bij uitzondering afgeweken worden indien op basis van de plaatselijke feitelijke toestand aangetoond kan worden dat er geen toekomstige mogelijkheden bestaan voor koppeling met hoofdgebouwen op de aanpalende percelen.

Voor de percelen voorzien van de symbolische aanduiding '**specifieke voorschriften**', is een andere bebouwingsconfiguratie mogelijk.

2.2 wijziging van de perceelstructuur

- samenvoegen van de perceelsstructuren wordt toegestaan i.f.v. woonkwaliteit en verdichten onder de vorm van geschakelde bebouwing. Meergezinswoningen kunnen pas worden opgericht op één of meerdere kavels, indien een voorgevelbreedte van minimaal 8,00 meter kan gerealiseerd worden.

TOELICHTEND

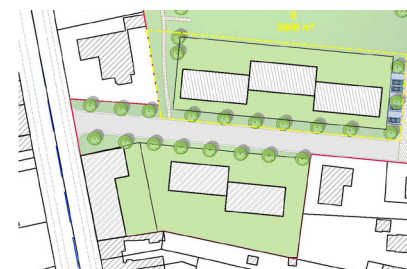
toelichting en visie

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met oog op het versterken van de woonkwaliteit is van toepassing.

Bestaande feitelijke toestand: in geval van bestaande [half]open bebouwing, kan de oorspronkelijke bebouwingsvorm behouden blijven indien op het aanpalende perceel ook een zijtuinstrook aanwezig is.

Indien mogelijk: waar dit door de aanpalende bebouwing [open afgewerkte gevel met onbebouwde zijstrook] niet mogelijk is, dient voor een harmonieuze aansluiting gezorgd te worden.

Voor de percelen met aanduiding '**specifieke voorschriften**' onmiddellijk palend aan de toekomstige ontsluitingsweg en het noordelijk segment langs de Bruggestraat, is de inplanting van volumes in een open, losstaande structuur mogelijk. Een hedendaagse architectuur ter hoogte van de hoofdontsluiting is wenselijk in functie van het creëren van een eigen identiteit tot het achtergelegen gebied. De hoeken kunnen fungeren als merkpunt voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling.



ART. 1: CENTRUMBEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
• <u>splitsen</u> van percelen in meerdere entiteiten is toegelaten onder de volgende modaliteiten: • minimale perceelsgrootte: ◦ min. 400 m² half-open bebouwing ◦ min. 250 m² aaneengesloten bebouwing • beantwoordend aan de omliggende typologie en afgestemd op de omgeving 2.3 inplanting • <u>plaatsing t.a.v. de rooilijn</u>: voorbouwlijn op de rooilijn, behoudens bestaande toestandssituatie voor achtergelegen hoofdgebouw in tweede bouworde en alsook bij reconversie van de deelzone 'bedrijvigheid'. De inplanting van de aanpalende gebouwen en het bestaande straatbeeld is richtinggevend. • langsheen de rooilijn van de toekomstige ontsluitingsweg dient de voorbouwlijn van nieuw op te richten hoofdgebouwen in lijn te liggen met de zijgevelvlakken van de hoofdgebouwen in aanpalende zone art. 2 - zoals aangegeven op het grafisch plan door middel van een uiterste bouwlijn. • <u>plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrens</u>: ofwel 0,00 meter, ofwel min. 3,00 meter. • ter hoogte van de zonegrens met art. 2, dient een bouwvrije zijdelingse afstand aangehouden van 8,00 meter zoals aangegeven op het grafisch plan door middel van een uiterste bouwlijn. • <u>plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens</u>: • gelijkvloers; vrij • onverminderd de bepalingen vermeld onder 2.6. bouwdiepte dienen hoofdgebouwen voor wat betreft de afstand tussen de achtergevel op de verdieping, op minimum 8,00 meter van de achterkavelgrens opgericht te worden.	Als algemene regel wordt inzake <u>inplanting t.a.v. de rooilijn</u> aangenomen dat de hoofdgebouwen ingeplant worden in dezelfde lijn als de naastliggende hoofdgebouwen. Dit houdt in, rekening houdend met de bestaande ruimtelijke structuur, dat de voorbouwlijn samenvalt met de rooilijn. Achtergelegen hoofdgebouw in tweede bouworde; het betreft het gebouw Bruggestraat 118A.  Dit is in lijn met de zijgevelvlakken van de hoofdgebouwen in aanpalende zone art. 2. <u>Inplanting t.a.v. de zijperceelsgrenzen</u>: de bestaande bebouwingstypologie van de aanpalende gebouwen zal richtinggevend zijn voor de te respecteren afstand tot de zijperceelsgrens.

ART. 1: CENTRUMBEBOUWING

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- de inplanting van gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt.
- ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.

2.4 bebouwingspercentage

Maximum 70% van de perceeloppervlakte gelegen binnen onderhavige zone, mag bebouwd worden, inclusief bijgebouwen.

Minstens 20% van het onbebouwde perceelsdeel dient onverhard en onbebouwd te blijven en dient als tuin/groen ingericht te worden, met uitzondering in geval van percelen < 200m².

Deelzone 'bedrijvigheid': maximum bebouwingspercentage conform de bestaande toestand. Enkel een beperkte functionele uitbreiding van max. 5% is toegelaten. De overige perceelsdelen mogen verhard worden.

2.5 bouwhoogte en dakvorm

- bouwhoogte: max. 3 bouwlagen, eventueel vermeerderd met twee onderdakse bouwlagen. In de onderdakse bouwlaag mogen geen dagvertrekken ingericht worden op de bovenste onderdakse bouwlaag.

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 9,50 m, de maximale nokhoogte 17,00 meter.

Specifieke bepaling voor achtergelegen gebouwen in tweede bouworde: de bestaande bouwhoogte is de max. bouwhoogte.
dakvorm: de dakvorm van het hoofdvolume dient hellend te zijn.

De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 45°. Vanaf het openbaar domein dient steeds een volledig profiel van een

TOELICHTEND

toelichting en visie

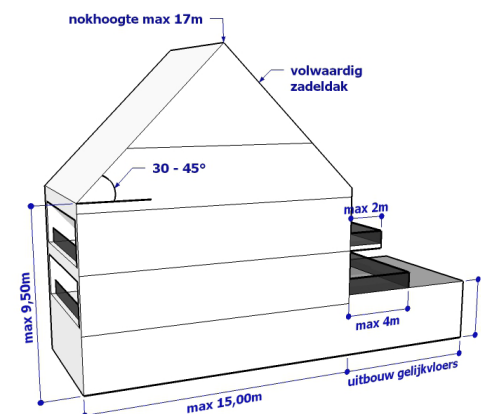
Goede plaatselijke ordening: de dimensionering mag ondermeer geen duidelijke aantoonbare hinder veroorzaken voor de aanpalenden [dit wil zeggen overlast of schade naar lichtinval, slagschaduw, visuele hinder,...]

Bebouwingspercentage: is de verhouding van de grondoppervlakte van alle bouwwerken [verhardingen en dergelijke constructies geen gebouw zijnde niet inbegrepen] op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of het perceel.

Het bebouwingspercentage wordt gerekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen.

Met onderdakse bouwlaag wordt bedoeld: een bouwlaag in het dak.

dagvertrekken: woonkamer, keuken,... Er mag geen op zichzelf staande woonlaag gecreëerd worden in de bovenste onderdakse bouwlaag.



ART. 1: CENTRUMBEBOUWING

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

zadeldak zichtbaar te zijn. Afgeplatte daken zijn niet toegelaten. Bij dakuitbouwen is de dakvorm vrij. Bij uitbouwen op de gelijkvloerse verdieping - voorbij de 15,00 meter bouwdiepte - is de dakvorm vrij.

- ter hoogte van de symbolische aanduiding '**specifieke voorschriften**' is, binnen het gabariet van 3 bouwlagen en een dak, het toegelaten het hoofdgebouw als 3 bouwlagen plat dak en met eventueel een bijkomende bouwlaag afgewerkt met plat dak waarbij een terugspringend gabariet van 45° aangehouden wordt t.a.v. voor- en achtergevel, te voorzien.
- het overheersende straatbeeld dient te bestaan uit een noklijn evenwijdig aan de rooilijn.
- niet betreedbare platte daken groter dan 100m² dienen ingericht als groendak.

2.6 bouwdiepte

- vanaf de voorbouwlijn op gelijkvloers vrij, voor zover voldaan aan de bepalingen vermeld onder 2.3 inplanting en 2.4. bebouwingspercentage.
- op de verdieping bedraagt de maximale bouwdiepte 15,00 m.
- er dient met het aanpalende gebouw een architecturale eenheid gevormd en er dient voldaan aan de goede plaatselijke ordening.

2.7 geveluitbouwen

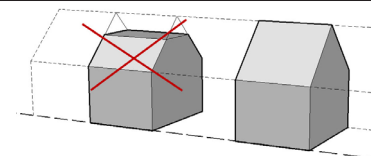
- geveluitbouwen: uitbouwen in het voorgevelvlak zijn niet toegelaten, behoudens ter hoogte van de hoek Bruggestraat en de toekomstige ontsluitingsweg. Inpandige balkons/terrassen zijn zowel in het voorgevelvlak als het achtergevelvlak toegelaten.
- dakterrassen: het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord, met een maximale diepte van 4,00 m. Ter hoogte van het achtergevelvlak zijn, vanaf 1,00 m t.a.v. de uiterste hoeken van de gevel

TOELICHTEND

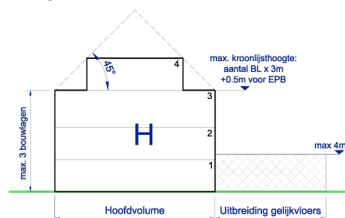
toelichting en visie

Enkel ter hoogte van hoekpercelen kan een schilddak of tentdak voorzien.

Volwaardig dakprofiel: afgeknotte daken zijn niet toegelaten.



Zie 2.9 architecturaal voorkomen en randvoorwaarden voor wat betreft aansluitingsaspecten.



Goede plaatselijke ordening: de dimensionering mag ondermeer geen duidelijk aantoonbare hinder veroorzaken voor de aanpalenden [naar lichtinval, slagschaduw, visuele hinder,...]

Mits ruimtelijk verantwoord: waarbij het goede nabuurschap, de bezonning en de privacy niet in gedrang komt.

ART. 1: CENTRUMBEBOUWING

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

terrasuitbouwen van het open type [balkons] toegelaten tot een maximale diepte van 2,00 meter t.a.v. het geldende gabarit aan de achtergevel.

2.8 dakdoorbrekingen

Dakuitbouwen en dakkapellen moeten steeds ondergeschikt blijven aan het dakvlak en de dakvorm. Bij meerdere dakdoorbrekingen op één dakvlak dient gestreefd te worden naar een regelmatige schikking op een horizontale lijn en naar uniformiteit. Ook bij dakramen dient dit nagestreefd te worden.

Dakuitbouwen en dakkapellen zijn toegelaten buiten het geldende gabarit onder volgende voorwaarden:

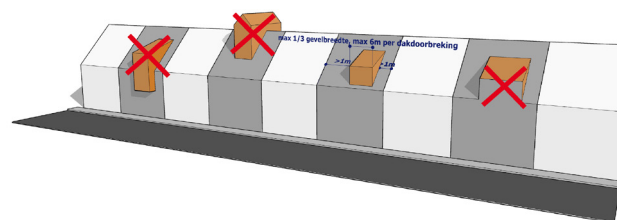
- er is minimaal 1,00m dakvlak aanwezig aan weerszijden van de dakdoorbreking;
- de totale breedte van de dakdoorbrekingen van 1 gebouw bedraagt maximaal 1/3 van de breedte van het dakvlak aan de voorgevel[s];
- aan de achterzijde dient de totale breedte van dakkapel[en] of dakuitbouw[en] beperkt tot maximaal 1/2 van de breedte van het dakvlak;
- de breedte van één dakdoorbreking is beperkt tot maximaal 6,00m;
- de nokhoogte is lager dan deze van het hoofdvolume van het gebouw;
- het betreft een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak;
- dakdoorbrekingen mogen doorlopen tot in het gevelvlak.

2.9 architecturaal voorkomen en randvoorwaarden

- gevels en daken van gebouwen moeten opgetrokken worden in eigentijdse en duurzame materialen. Deze materialen dienen qua kleur, textuur en schaal inpasbaar te zijn in het straatbeeld en een harmonisch geheel te vormen.

TOELICHTEND

toelichting en visie



Inzake minimale woonoppervlakte en minimale kwaliteitseisen, wordt verwezen naar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met het oog op het versterken van de woonkwaliteit.

ART. 1: CENTRUMBEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
• alle technische voorzieningen dienen opgenomen te worden binnen het vergunbare dakvolume. • de dakvorm[en], de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels dienen harmonieus aan te sluiten op deze van de aanpalende gebouwen. 2.10 inrichting van de niet-bebouwde ruimte De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin of groenzone. Maximum 1/3 van de oppervlakte van deze perceelsdelen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, parkeervoorziening, terrassen, tuinpaden en andere constructies die geen gebouw zijn. Dit met uitzondering in geval van hoekpercelen of percelen <200m². Ten behoeve van de voorziene woongelegenheden in meergezinswoningverband en de voorziene met het wonen verenigbare activiteiten, dient op eigen perceel voldoende parkeergelegenheid -en voorzover nodig- laad- en losplaats voorzien te worden. Tevens dienen er voldoende fietsstalplaatsen voorzien te worden. Ondergronds parkeren is toegelaten. Bij de aan het wonen verenigbare activiteiten dient duidelijk aangegeven te worden hoe het mobiliteitsaspect wordt georganiseerd. De toegang i.f.v. meergezinswoningen en activiteiten is per zaak beperkt tot maximaal één gecombineerde op- en afrit. Een vlotte bereikbaarheid dient steeds gewaarborgd te zijn. Het stapelen van goederen in open lucht is verboden.	De gemeentelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen is van toepassing. Het aangeven van de mobiliteitsaspecten is vereist vanaf aan het wonen verenigbare activiteiten groter dan 200m² bvo.

ART. 1: CENTRUMBEBOUWING

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

2.11 bijgebouwen

Afzonderlijke bijgebouwen zijn toegelaten voor zover het toegelaten bebouwingspercentage cfr. 2.4 niet wordt overschreden, en er voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40m²;
- de hoogte bedraagt maximaal 3,50 meter;
- de dakvorm is vrij;
- de inplanting dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd ter beoordeling van de in de omgevingsaanvraag voorgestelde inplanting. De inplanting mag geen abnormale hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.

In functie van het oprichten van meergezinswoningen, dienen bijgebouwen steeds deel uit te maken van het totaalconcept.

2.12 afsluitingen

Indien men een erfscheiding / afsluiting realiseert, dient deze te bestaan uit:

- voor wat betreft erfscheidingen / afsluitingen zichtbaar vanaf het openbaar domein:
 - muurtjes in een materiaal dat aansluit bij dit van de woning: enkel in de voortuinstrook en met een max. hoogte van 0,60m,
 - een levende streekeigen haag, eventueel ondersteund door paal en draad met een maximale hoogte van 1,00 meter in de zone tussen rooilijn en de voorbouwlijn en maximaal 2,00 meter in de [zijdelingse en achter]tuinzone.
- voor wat betreft de overige perceelsgrenzen niet zichtbaar vanaf het openbaar domein: duurzame, esthetisch verantwoorde materialen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bijgebouwen: tuinhuis, serre, orangerie, individuele garage,...

Men is niet verplicht afsluitingen op te richten.

De voorkeur wordt gegeven aan levende streekeigen hagen gezien dit de algehele beeldkwaliteit van de omgeving positief beïnvloedt. Streekeigen soorten: Carpinus betulus [haagbeuk], Fagus sylvatica [Beuk], Taxus baccata [Venijnboom], Crataegus monogyna [Eénstijlige meidoorn], Ligustrum vulgare [Wilde liguster], Acer campestre [Veldesdoorn],

Afsluitingen met betonnen gleufpalen en betonnen of houten platen, houten schuttingen, kunsthagen, draad met afschermdoek of lamellen, erica- of heidematten en dergelijke, zijn niet toegelaten in functie van de beoogde algemene beeldkwaliteit. Dergelijke vormen van afsluitingen zijn verboden voor de delen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

Voorbeelden van duurzame, esthetisch verantwoorde materialen: natuurlijke omheining gemaakt uit geweven takken, geschaafde balken, houten afsluiting, wand in cortenstaal, ...

ART. 1: CENTRUMBEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2.13 algemene inrichtingsstudie i.f.v. overdruk 'bedrijvigheid' Bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning i.k.v. lokale bedrijvigheid, dient het bedrijf een algemene inrichtingsstudie te voegen. De algemene inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en dient zowel de huidige als de gewenste lay-out van de bedrijfspercelen in eigendom van de aanvrager weer te geven. In het bijzonder dienen de maatregelen naar: • de waterbeheersing; • de milieutechnische maatregelen; • de visuele integratie van het bedrijf in zijn omgeving; • een gedetailleerde aanplantingsstudie; • de stapelplaatsen in open lucht; • de publiciteitsvoorzieningen; • de parkeervoorzieningen; • de ontsluitingen [in-/uitritten] op de openbare weg; • de impact van de beoogde werken op de omgeving nauwkeurig weergeven. Elke aanvraag tot omgevingsvergunning i.k.v. de lokale bedrijvigheid zal naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, ondermeer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria: • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; • de schaal en de ruimtelijke impact van de activiteiten in de omgeving; • de te verwachten invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers; • de impact op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • zuinig en compact ruimtegebruik; • voorziene parkeerplaatsen;	

ART. 1: CENTRUMBEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik;
- stads-landschappelijke inkleding met streekeigen groenvoorziening;
- waterbeheersing.

TOELICHTEND

toelichting en visie

ART. 2: RESIDENTIEEL WONEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bestemming 1.1 hoofdbestemming Het gebied is bestemd voor wonen met de bijbehorende uitrustingen. Als woonvorm zijn ééngezinswoningen, inclusief het zorgwonen toegelaten. Voor wat betreft het gebied begrepen tussen de N50d Bruggestraat, de N50 Ringlaan en de op termijn te ontwikkelen nieuwe openbare wegnis zijn de functies zoals voorzien onder 1.2 nevenbestemming, ook toegelaten als hoofdbestemming, zonder dat een woonfunctie verplicht aanwezig is. 1.2 nevenbestemming Vrije en intellectuele beroepen, kleinschalige diensten en [thuis]kantoorfuncties, kleinhandel zijn toegelaten voor zover ze op maat van en inpasbaar in de omgeving zijn, ze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en de privacy respecteren. Deze nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten binnen het bouwvolume van het hoofdgebouw, waarbij deze minder dan 30% van de totaal gerealiseerde vloeroppervlakte mag innemen. 1.3 overige overdrukken Binnen onderhavig artikel komen volgende indicatieve overdrukken voor: • indicatieve deelaanduiding lineaire groenaanleg [art. 9] • indicatieve deelaanduiding weg met ondergeschikte ontsluitingsfunctie [zie art. 10]	Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'. Met <u>wonen en de bijbehorende uitrusting</u> wordt bedoeld: tuin, tuinhuisje, inrit, garage, moestuin, infrastructuur voor hobbylandbouw,... De nevenbestemmingen moeten op maat zijn van de omgeving waarin ze zich bevinden en worden slechts toegelaten indien het goede nabuurschap en de verenigbaarheid met de woonomgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft, niet in het gedrang komt. Ze moeten bovendien steeds ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. <u>Kleinschalige diensten</u> binnen de schaal van de woonomgeving: praktijkruimte, kapsalon, ... <u>Vrije en intellectuele beroepen</u>: notaris, groepspraktijk huisartsen,... <u>Kleinhandel</u>: juwelier,....

ART. 2: RESIDENTIEEL WONEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2 inrichting 2.1 woningtypologie De gebouwen dienen een open of halfopen bebouwingsvorm te hebben. Binnen de deelzone ‘overwegend aaneengesloten bebouwing’, wordt een half-open of een aaneengesloten bebouwingsvorm nagestreefd, waarbij maximum 5 aan elkaar geschakelde wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. 2.2 wijziging van de perceelstructuur • <u>samenvoegen</u> van de perceelsstructuren wordt toegestaan i.f.v. woonkwaliteit en verdichten onder de vorm van half- open en geschakelde bebouwing. • <u>splitsen</u> van percelen in meerdere entiteiten is toegelaten onder de volgende modaliteiten: • minimale perceelsgrootte: ◦ min. 600 m² open bebouwing, ◦ min. 400 m² half-open bebouwing ◦ min. 250 m² aaneengesloten bebouwing • beantwoordend aan de omliggende typologie en afgestemd op de omgeving 2.3 inplanting • <u>plaatsing t.a.v. de rooilijn</u>: De inplanting van de aanpalende gebouwen en het bestaande straatbeeld is richtinggevend. De inplanting voor de gebouwen in tweede orde wordt specifiek afgetoetst aan de plaatselijke context. Ten aanzien van de rooilijn N50 dienen hoofdgebouwen opgericht op min. 10,00 m. • <u>plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrens</u>: ofwel 0,00 m in geval van half-open bebouwing en geschakelde bebouwing, ofwel min. 3,00 m.	Het residentieel woongebied wordt gekenmerkt door het voorkomen van in hoofdzaak open bebouwing langsheen de Robert Bultuynckstraat en de noordelijke hoek van de Bruggestraat. Een meer verscheiden vorm met zowel open, halfopen tot aaneengeschakelde wooneenheden treft men aan langsheen de Albrecht Rodenbachstraat, Jacob van Maerlantstraat en Weggevoerdenstraat. Als algemene regel wordt inzake <u>inplanting t.a.v. de rooilijn</u> aangenomen dat de hoofdgebouwen ingeplant worden in dezelfde lijn als de naastliggende hoofdgebouwen. Plaatselijke context: grootte perceel, oriëntatie, nabuurschap, aansluitingsaspecten... <u>Inplanting t.a.v. de zijperceelsgrenzen</u>: de bestaande bebouwingstypologie van de aanpalende gebouwen zal richtinggevend zijn voor de te respecteren afstand tot de zijperceelsgrens.

ART. 2: RESIDENTIEEL WONEN

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens: min. 5,00 meter
- de inplanting van gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt.
- ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.

2.4 bebouwingspercentage

- percelen < 400 m²: max. 50% met een max. van 150m²
- percelen 400 - 600 m²: max. 40 % met een max. van 200 m²
- percelen > 600 m²: max. 35 % met een max. van 250 m²

Bij percelen < 400m² dient minstens 40% van het onbebouwde perceelsdeel onverhard en onbebouwd te blijven en als groen ingericht te worden. Bij percelen 400 - 600m² minstens 50%, en voor percelen >600 m² minstens 70%.

2.5 bouwhoogte en dakvorm

- bouwhoogte: max. 2 bouwlagen, eventueel vermeerderd met een onderdakse bouwlaag in geval van hellend dak. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7,50 m, de maximale nokhoogte 13,50 meter. Dakhelling max. 45°.
- dakvorm: de dakvorm is vrij, behoudens afgeplatte daken, maar dient in geval van koppelbouw maximaal aan te sluiten met de aanpalende bebouwing.
- op de gelijkvloerse verdieping voorbij 12,00 meter bouwdiepte, is de gelijkvloerse bouwlaag beperkt tot 3,50m en is de dakvorm plat.
- de dakvorm[en], de kroonlijst en nokhoogte, alsook de materialen van de zichtbare gevels dienen harmonieus aan te sluiten op deze van de aanpalende gebouwen indien koppelbouw.
- niet betreedbare platte daken groter dan 100m² dienen ingericht als groendak.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Goede plaatselijke ordening: de inplanting mag ondermeer geen duidelijke aantoonbare hinder veroorzaken voor de aanpalenden [dit wil zeggen overlast of schade naar lichtinval, slagschaduw, visuele hinder,...]

Bebouwingspercentage: is de verhouding van de grondoppervlakte van alle bouwwerken [verhardingen en dergelijke constructies geen gebouw zijnde niet inbegrepen] op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of het perceel.

Het bebouwingspercentage wordt gerekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen.

De dakvorm van het hoofdvolume dient per geschakeld volume gelijk te zijn.

Hoofdvolume: gelijkvloerse uitbouwen worden hier niet bijgerekend.

ART. 2: RESIDENTIEEL WONEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2.6 bouwdiepte • <u>alleenstaande bebouwing</u>: de bouwdiepte is vrij mits te voldoen aan de bepalingen vermeld onder 2.3. inplanting en 2.4. bebouwingspercentage. • <u>geschakelde bebouwing</u>: • op het gelijkvloers: max. 15,00 m • op de verdieping: max. 12,00 m • er dient met het aanpalende gebouw een architecturale eenheid gevormd te worden. 2.7 architecturaal voorkomen Bij aanbouw en verbouwingen dienen de gekozen dakvorm, de kroonlijst en de materialen van de straatgevel in harmonie te zijn met de geschakelde bebouwingswand als geheel. Dit houdt in dat de dakvorm, de kroonlijst, het materiaalgebruik afgestemd worden op het karakter en de verschijningsvorm van de geclusterde bouwvolumes en deze maximaal ondersteunen. 2.8 inrichting van de niet-bebouwde ruimte De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin of groenzone. Maximum 1/3 van de oppervlakte van deze perceelsdelen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, parkeervoorziening, terrassen, tuinpaden en andere constructies die geen gebouw zijn. De voortuinstrook dient te worden ingericht als tuin/groenzone, waarbij verharding toegelaten is als strikt noodzakelijke functionele verharding i.f.v. toegang tot het gebouw onder de vorm van tuinpaden en oprit, beperkt gedimensioneerd, evenals een minimale constructie ten behoeve van een brievenbus.	Door de groepsbouwtypologie rond de Albrecht Rodenbachstraat, Jacob van Maerlantstraat en Weggevoerdenstraat, zijnde geschakelde bebouwing in verschillende clusters, vormt de architectuur per geschakelde cluster een vrij uniforme vormgeving. Verbouwingen, nieuwbouw en dergelijke moeten afgestemd worden op dit totaalbeeld en het straatbeeld maximaal ondersteunen. Voortuinen en erfscheidingen langs het openbare domein dienen overwegend groen te zijn. Het zijn deze elementen die het karakter van een kwalitatieve woonomgeving vormen.

ART. 2: RESIDENTIEEL WONEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
In de voortuinstrook bij hoekpercelen wordt een uitzondering toegelaten inzake beperkte mogelijkheid i.f.v. het oprichten van een carport. 2.9 bijgebouwen en carports Bijgebouwen en carports zijn toegelaten in de zij- en achtertuinzone, voorzover het bebouwingspercentage cfr. 2.4. gerespecteerd wordt en onder de volgende voorwaarden: • een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40m²; • <u>bijgebouwen</u>: • ingeplant op minimaal 3,00 m achter de voorgevelbouwlijn van het aanpalende hoofdgebouw; • de afstand tot de zij- en achterperceelsgrenzen bedraagt minimum 1,00 m; 0,00 m bij akkoord van de aanpalende eigenaars. • kroonlijsthoogte maximaal 3,00 m, nokhoogte maximaal 3,50 m; • de dakvorm is vrij, met een max. dakhelling van 45°; • <u>carport</u>: • in de bouwvrije zijtuinstrook is een carport toegestaan mits te voldoen aan volgende voorwaarden: ◦ voorbouwlijn carport op minimaal 1,50 m achter de voorbouwlijn van het aanpalende hoofdgebouw; ◦ maximale oppervlakte van 21m²; ◦ minimaal 2 zijden open; ◦ kroonlijsthoogte max. 3,00 m, plat dak; ◦ slechts mogelijk langs 1 zijde van de woning; • bij hoekpercelen is de oprichting van een carport [met mogelijks een aangebouwd bijgebouw] in één zijdelingse voortuinzone en aansluitende zijtuinzone toegelaten, mits rekening wordt gehouden met volgende voorwaarden: • op min. 2,00 m van de zijperceelsgrens die tevens de rooilijn is, • bij inplanting met de aard en de functie van het openbaar domein, de bomen en het straatmeubilair;	<u>Bijgebouwen</u>: tuinhuis, serre, orangerie, individuele garage,... De inplanting van bijgebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren. Opvang en afvoer van regenwater dient steeds op eigen perceel te gebeuren. Constructies die palen aan het hoofdgebouw, zoals carports of garages, mogen het straatbeeld niet negatief beïnvloeden of de harmonie doorbreken. Daarom wordt opgelegd dat ze een bepaald aantal meter achter de voorgevelbouwlijn worden ingeplant.

ART. 2: RESIDENTIEEL WONEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
• de inplanting van het hoofdgebouw en de bebouwing op de aanpalende percelen; • de inpassing en verrijking van het straatbeeld; • het type en de homogeniteit van de bebouwing in de straat; • maximale oppervlakte van 21m²; • minimaal 2 zijden open; • kroonlijsthoogte max. 3,00 m, plat dak; • aansluitend op de carport kan een gesloten geïntegreerde berging opgericht worden, met maximale gezamenlijke opp. van 40m². 2.10 afsluitingen Indien men een erfscheiding / afsluiting realiseert, dient deze te bestaan uit: • <u>voor wat betreft erfscheidingen / afsluitingen zichtbaar vanaf het openbaar domein:</u> ◦ muurtjes in een materiaal dat aansluit bij dit van de woning: enkel in de voortuinstrook en met een max. hoogte van 0,60m, ◦ een levende streekeigen haag, eventueel ondersteund door paal en draad met een maximale hoogte van 1,00 meter in de zone tussen rooilijn en de voorbouwlijn en maximaal 2,00 meter in de [zijdelingse en achter]tuinzone. • <u>voor wat betreft de overige perceelsgrenzen niet zichtbaar vanaf het openbaar domein:</u> duurzame, esthetisch verantwoorde materialen. 3 beheer Het bestaande residentiële karakter van de woonomgeving dient maximaal gevrijwaard te worden. Voortuinen en erfscheidingen langs het openbare domein dienen overwegend groen te zijn. Het zijn deze elementen die het karakter van een kwalitatieve residentiële woonomgeving maken.	Men is niet verplicht afsluitingen op te richten. De voorkeur wordt gegeven aan levende streekeigen hagen gezien dit de algehele beeldkwaliteit van de omgeving positief beïnvloedt. <u>Streekeigen soorten:</u> Carpinus betulus [haagbeuk], Fagus sylvatica [Beuk], Taxus baccata [Venijnboom], Crataegus monogyna [Eénstijlige meidoorn], Ligustrum vulgare [Wilde liguster], Acer campestre [Veldesdoorn], Afsluitingen met betonnen gleufpalen en betonnen of houten platen, houten schuttingen, kunsthagen, draad met afschermdoek of lamellen, erica- of heidematten en dergelijke, zijn niet toegelaten in functie van de beoogde algemene beeldkwaliteit. Dergelijke vormen van afsluitingen zijn verboden voor de delen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Voorbeelden van duurzame, esthetisch verantwoorde materialen: natuurlijke omheining gemaakt uit geweven takken, geschaafde balken, houten afsluiting, wand in cortenstaal, ...

ART. 3: STEDELIJK RESERVEGEBIED

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1 bestemming

Het gebied is bestemd als stedelijk reservegebied voor wonen en werken, alsook voor de daaraan verwante activiteiten en voorzieningen en infrastructuur, in functie van de toekomstige behoeftes waarbij voor de realisatie, een nieuw rup dient opgesteld.

1.1 overgangsmaatregel

In afwachting van de realisatie van het stedelijk reservegebied, zijn in tussentijd alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven toegelaten, dit met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

Naast bovenstaande, is in afwachting van en vooruitlopend op de realisatie van het gebied i.f.v. een taakstelling wonen/werken, iedere vorm die kan bijdragen aan de toekomstige [her]ontwikkeling van deze beoogde stedelijke ruimte, in functie van een tussentijds gebruik ten behoeve van de gemeenschap, mogelijk.

Het tijdelijk gebruik binnen art. 3 mag geen belemmering vormen om de latere beoogde ontwikkeling van het gebied te kunnen realiseren. Er dient een link aangetoond / een bijdrage geleverd aan het stedelijk leven.

1.2 specifieke aanduiding 'kapel bij de Zandberghoeve'

Voor het patrimonium, specifiek aangeduid op het bestemmingsplan als 'kapel bij de Zandberghoeve', symbolisch aangeduid met ■ aanduiding, staat behoud staat voorop. Het kapelletje kan, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden, wel gerenoveerd en verbouwd, waarbij steeds het authentieke karakter gerespecteerd dient te worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'.

Voor wat betreft het aansnijden en ontwikkelen van het gebied aangeduid als 'stedelijk reservegebied', zal een nieuw uitvoeringsplan opgemaakt worden wanneer de behoefte aangetoond kan worden.

De daaraan verwante activiteiten en voorzieningen en infrastructuur: openbare nutsvoorzieningen en openbare verharde en onverharde ruimtes.

Voorbeelden van openbare verharde ruimten: wegenis, paden, pleinen, parken ...

Voorbeelden van openbare onverharde ruimten: parken, onverharde wegen en paden, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, waterbuffering,

Gemeenschapsvoorzieningen die ondersteunend zijn en een meerwaarde kunnen leveren t.a.v. de beoogde stedelijke gebiedsontwikkeling en een bijdrage leveren aan de leefbaarheid binnen Ingelmunster kunnen in afwachting en vooruitlopend op de realisatie van het stedelijk reservegebied tijdelijk ingericht worden in art. 3.

Vormen die kunnen bijdragen aan de toekomstige [her]ontwikkeling van het stedelijk gebied zoals bv. kunstplatform, gemeenschapstuinen, volkstuinten, gemeenschapsruimte, CSA,...

Deze beoogde functies beperken de mogelijkheid van de zone niet in functie van een latere ontwikkeling.

Kapel bij Zandberghoeve:



ART. 3: STEDELIJK RESERVEGEBIED

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
1.3 overige overdrukken Binnen onderhavig artikel komen volgende indicatieve overdrukken voor: • indicatieve deelaanduiding lineaire groenaanleg [art. 9] • indicatieve deelaanduiding voetgangers en/of fietsverbinding [zie art. 11]	

ART. 4: MULTIFUNCTIONELE ZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bestemming Het gebied is bestemd voor: - wonen met de bijbehorende uitrustingen. Als woonvorm zijn zowel ééngezinswoningen, meergezinswoningen als stapelwoningen toegelaten, inclusief het zorgwonen. - met het wonen verenigbare activiteiten: lokale kleinhandel, kantoren, diensten, vrije en intellectuele beroepen. Deze met het wonen verenigbare activiteiten worden beperkt in oppervlakte tot max. 350m³. De toegelaten bestemmingen naast de woonbestemming, kunnen enkel gerealiseerd worden voor zover: - de ruimtelijke draagkracht van de woonomgeving niet wordt overschreden, - de activiteiten verenigbaar en niet hinderlijk zijn voor de omgeving, - ze de privacy respecteren.	Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'. De 'multifunctionele zone' omvat de bebouwing langsheen de Meulebekerstraat. Het weefsel wordt hier gekenmerkt door grotere percelen waarop op heden een open bebouwing is geënt. Gezien de aansluiting op het centrumweefsel, voorziet het RUP de mogelijkheid om deze strook te laten transformeren in afstemming op het centrumweefsel en omliggend straatweefsel. Met <u>wonen en de bijbehorende uitrusting</u> wordt bedoeld: tuin, tuinhuisje, inrit, garage, moestuin, infrastructuur voor hobbylandbouw,... . Met het wonen verenigbare activiteiten zijn toegelaten op voorwaarde dat ze verweefbaar zijn met de woonomgeving. Ze worden slechts toegelaten indien het goede nabuurschap en de verenigbaarheid met de woonomgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft, niet in het gedrang komt. Inzake activiteiten op de verdieping wordt dit afgetoetst op vergunningenniveau. <u>Lokale kleinhandel</u>: buurtwinkel, slager, bakker,... <u>Kantoren en diensten</u>: kapsalon, verzekeringsmakelaar, ... <u>Vrije en intellectuele beroepen</u>: notaris, groepspraktijk huisartsen,... <u>Abnormale hinder</u> naar de omliggende [woon]omgeving kan ondermeer ontstaan als gevolg van: - overmatige slagschaduw waardoor de bezonning van de omliggende percelen grotendeels wordt belemmerd - schending van de privacy, nl. indien de inkijk in de omliggende tuin en/of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is; - geluids-, geur- en/of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden halen; - mobiliteit- en parkeeroverlast veroorzaakt door activiteiten die de verkeersleefbaarheid van de woonomgeving aantast. Dit houdt ondermeer in dat activiteiten zoals dancings, grootschalige detailhandel, groothandelsbedrijven, tank- en servicestations, ... binnen onderhavige zone niet toegelaten zijn.

ART. 4: MULTIFUNCTIONELE ZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2 inrichting 2.1 woningtypologie Binnen deze zone zijn zowel grondgebonden als niet-grondgebonden woongelegenheden toegelaten. 2.2 wijziging van de perceelstructuur • <u>samenvoegen</u> van de perceelsstructuren wordt toegestaan i.f.v. woonkwaliteit en verdichten onder de vorm van geschakelde, gestapelde en meergezinsbebouwing. • <u>splitsen</u> van percelen in meerdere entiteiten is toegelaten onder de volgende modaliteiten: • minimale perceelsgrootte: ◦ min. 600 m² open bebouwing, ◦ min. 400 m² half-open bebouwing ◦ min. 250 m² aaneengesloten bebouwing • beantwoordend aan de omliggende typologie en afgestemd op de omgeving 2.3 inplanting • <u>plaatsing t.a.v. de rooilijn</u>: minimum 5,00 meter. Op 8,00 meter ten aanzien van de in overdruk aangeduide voetgangers- en/of fietsverbinding art. 11. • <u>plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrens</u>: ofwel 0,00 meter in geval van koppelbouw, ofwel minimum 3,00 meter. • <u>plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens</u>: minimum 8,00 meter. • de inplanting van gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt. • ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.	De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met oog op het versterken van de woonkwaliteit is van toepassing. <u>Goede plaatselijke ordening</u>: de dimensionering mag ondermeer geen duidelijke aantoonbare hinder veroorzaken voor de aanpalenden [dit wil zeggen overlast of schade naar lichtinval, slagschaduw, visuele hinder,...]

ART. 4: MULTIFUNCTIONELE ZONE

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

2.4 bebouwingspercentage

Maximum 35% van de perceeloppervlakte gelegen binnen onderhavige zone, mag bebouwd worden, inclusief bijgebouwen.

Minstens 50% van het onbebouwde perceelsdeel dient onverhard en onbebouwd te blijven en dient als groen ingericht te worden.

2.5 bouwhoogte en dakvorm

- bouwhoogte: max. 2 bouwlagen, eventueel aangevuld met een dak. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7,50 m, de maximale nokhoogte 14,00 m. Dakhelling max. 45°.
- dakvorm: de toegelaten dakvorm is vrij, behoudens afgeknotte daken.
 - indien hellend dak dient een volwaardig dakprofiel te worden uitgewerkt. Max. 1 onderdakse bouwlaag is in het dakvolume toegelaten. Dakuitbouwen zijn toegelaten voor zover beperkt gedimensioneerd en het dakvlak primeert.
 - indien de dakvorm plat, kan naast de toegelaten 2 bouwlagen een beperkte bijkomende bouwlaag voorzien worden onder een gabarietlijn van 45°.
 - niet betreedbare platte daken groter dan 100m² dienen ingericht als groendak.

2.6 bouwdiepte

- vanaf de voorbouwlijn bedraagt de bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping maximaal 20,00 m
- op de verdieping bedraagt de maximale bouwdiepte 13,00 m.

TOELICHTEND

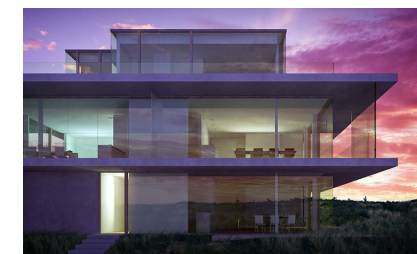
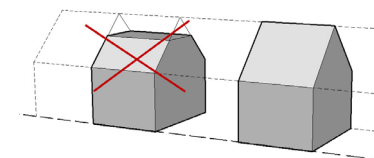
toelichting en visie

Bebouwingspercentage: is de verhouding van de grondoppervlakte van alle bouwwerken [verhardingen en dergelijke constructies geen gebouw zijnde niet inbegrepen] op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of het perceel.

Het bebouwingspercentage wordt gerekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen.



Volwaardig dakprofiel: afgeknotte daken zijn niet toegelaten.



ART. 4: MULTIFUNCTIONELE ZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2.7 geveluitbouwen Uitbouwconstructies dienen opgevat volgens een evenwichtig patroon: dit houdt onder meer in dat er een evenwichtige ritmiek dient voorgesteld qua segmenten met uitbouwen en naakte gevelvlakken en dat er een architecturale consistentie dient te zijn tussen de uitbouw[en] en de totale gevelgeleding. 2.8 dakdoorbrekingen Dakuitbouwen en dakkapellen moeten steeds ondergeschikt blijven aan het dakvlak en de dakvorm. Bij meerdere dakdoorbrekingen op één dakvlak dient gestreefd te worden naar een regelmatige schikking op een horizontale lijn en naar uniformiteit. Ook bij dakramen dient dit nagestreefd te worden. 2.9 architecturaal voorkomen en randvoorwaarden • open, transparante architectuur, in sobere vormgeving die het straatbeeld op een positieve manier ondersteund. • gevels en daken van gebouwen moeten opgetrokken worden in eigentijdse en duurzame materialen. Deze materialen dienen qua kleur, textuur en schaal inpasbaar te zijn in het straatbeeld en een harmonisch geheel te vormen. 2.10 inrichting van de niet-bebouwde ruimte De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin of groenzone. Maximum 1/3 van de oppervlakte van deze perceelsdelen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, parkeervoorziening, terrassen, tuinpaden en andere constructies die geen gebouw zijn.	Inzake minimale woonoppervlakte en minimale kwaliteitseisen, wordt verwezen naar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met het oog op het versterken van de woonkwaliteit.

ART. 4: MULTIFUNCTIONELE ZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
Ten behoeve van de voorziene woongelegenheden en de voorziene met het wonen verenigbare activiteiten, dient op eigen perceel voldoende parkeergelegenheid -en voorzover nodig- laad- en losplaats voorzien te worden. Tevens dienen er voldoende fietsstalplaatsen voorzien te worden. Ondergronds parkeren is toegelaten. Bij de met het wonen verenigbare activiteiten dient duidelijk aangegeven te worden hoe het mobiliteitsaspect wordt georganiseerd. De toegang i.f.v. meergezinswoningen en activiteiten is per zaak beperkt tot maximaal één gecombineerde op- en afrit. Een vlotte bereikbaarheid dient steeds gewaarborgd te zijn. Het stapelen van goederen in open lucht is verboden. 2.11 bijgebouwen en carports Afzonderlijke bijgebouwen en carports zijn toegelaten voor zover het toegelaten bebouwingspercentage cfr. 2.4 niet wordt overschreden, en onder de volgende voorwaarden: • een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40m²; • <u>bijgebouwen</u>: • ingeplant op minimaal 3,00 m achter de voorgevelbouwlijn van het aanpalende hoofdgebouw; • de afstand tot de zij- en achterperceelsgrenzen bedraagt minimum 1,00 meter; 0,00 meter bij akkoord van de aanpalende eigenaars. • kroonlijsthoogte maximaal 3,00 meter, nokhoogte maximaal 3,50 meter; • de dakvorm is vrij, met een max. dakhelling van 45°; • <u>carport</u>: • in de bouwvrije zijtuinstrook is een carport toegestaan mits te voldoen aan volgende voorwaarden:	De gemeentelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen is van toepassing. <u>Bijgebouwen</u>: tuinhuis, serre, orangerie, individuele garage,... Opvang en afvoer van regenwater dient op eigen perceel te gebeuren.

ART. 4: MULTIFUNCTIONELE ZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
- o voorbouwlijn carport op minimaal 1,50 meter achter de voorbouwlijn van het aanpalende hoofdgebouw; - o maximale oppervlakte van 21m²; - o minimaal 2 zijden open; - o kroonlijsthoogte max. 3,00 meter, plat dak; - o slechts mogelijk langs 1 zijde van de woning. In functie van het oprichten van meergezinswoningen, dienen bijgebouwen steeds deel uit te maken van het totaalconcept. 2.12 afsluitingen Indien men een erscheiding / afsluiting realiseert, dient deze te bestaan uit: • <u>voor wat betreft erscheidingen / afsluitingen zichtbaar vanaf het openbaar domein:</u> - o muurtjes in een materiaal dat aansluit bij dit van de woning: enkel in de voortuinstrook en met een max. hoogte van 0,60m, - o een levende streekeigen haag, eventueel ondersteund door paal en draad met een maximale hoogte van 1,00 meter in de zone tussen rooilijn en de voorbouwlijn en maximaal 2,00 meter in de [zijdelingse en achter]tuinzone. • <u>voor wat betreft de overige perceelsgrenzen niet zichtbaar vanaf het openbaar domein:</u> duurzame, esthetisch verantwoorde materialen.	Men is niet verplicht afsluitingen op te richten. De voorkeur wordt gegeven aan levende streekeigen hagen gezien dit de algehele beeldkwaliteit van de omgeving positief beïnvloedt. <u>Streekeigen soorten:</u> Carpinus betulus [haagbeuk], Fagus sylvatica [Beuk], Taxus baccata [Venijnboom], Crataegus monogyna [Eénstijlige meidoorn], Ligustrum vulgare [Wilde liguster], Acer campestre [Veldesdoorn], Afsluitingen met betonnen gleufpalen en betonnen of houten platen, houten schuttingen, kunsthagen, draad met afschermdoek of lamellen, erica- of heidematten en dergelijke, zijn niet toegelaten in functie van de beoogde algemene beeldkwaliteit. Dergelijke vormen van afsluitingen zijn verboden voor de delen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Voorbeelden van duurzame, esthetisch verantwoorde materialen: natuurlijke omheining gemaakt uit geweven takken, geschaafde balken, houten afsluiting, wand in cortenstaal, ...

ART. 4: MULTIFUNCTIONELE ZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2.13 algemene inrichtingsstudie Er dient een inrichtingsstudie opgemaakt te worden bij aanvragen tot omgevingsvergunning / verkavelingsvergunning i.f.v. het oprichten van een meergezinswoning. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunning-verlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid met de omgeving. De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde lay-out [ontsluiting, bebouwing, verharding, erfscheidingen, waterbeheersing, groenvoorzieningen, hoogtelijnen/vloerpeil en materiaalkeuze] van de beoogde percelen grafisch, vergezeld van een toelichting weer te geven. De inrichtingsstudie moet tevens aantonen dat het project voldoet aan de eigen gegenereerde parkeerbehoefte en dit cf. de geldende normen.	<u>Geldende normen:</u> deze worden momenteel vastgelegd in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen.

ART. 5: STEDELIJKE WOONPROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bestemming 1.1 hoofdbestemming Het gebied is bestemd voor de aanleg van: - wonen en de bijbehorende uitrusting. Er dient een menging van typologieën gerealiseerd, waarbij als woonvormen zowel ééngezinswoningen, stapelwoningen, meergezinswoningen als gemeenschappelijk wonen zijn toegelaten, inclusief het zorgwonen. - verwante voorzieningen en infrastructuur bestaande uit: - openbare nutsvoorzieningen en [openbare] wegenis, openbare verharde en onverharde ruimtes Het betreft een zone waar het wonen centraal staat en waarbij uitgegaan wordt van een kwalitatieve architecturale en landschappelijke afwerking en integratie. Het definitieve tracé van de interne wegenis en andere infrastructuur moet worden bepaald naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvragen voor de realisatie van deze infrastructuur. 1.2 nevenbestemming De nevenbestemming bedraagt max. 30% van de totale netto-vloeroppervlakte. Aan het wonen verwante en verweefbare activiteiten en voorzieningen, op maat van en inpasbaar in de omgeving zijn toegelaten. De nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten binnen het bouwvolume van het hoofdgebouw. Met aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt bedoeld: - vrije en intellectuele beroepen en kleinschalige diensten - kleinschalige [thuis]kantoorfuncties - kleinhandel	Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'. <u>Met wonen wordt bedoeld:</u> woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw,... <u>Gemeenschappelijk wonen, samenhuizen:</u> hierbij wonen verschillende gezinnen of personen samen en hebben ze elk eigen privéruimtes, naast een aanzienlijk aantal gemeenschappelijke ruimtes zoals bv. een tuin, speelruimte, vergaderlokaal, polyvalente ruimte, wasruimte, werkplaats, ... De openbare ruimten bepalen de leef-en woonkwaliteit en de sfeer van een buurt. <u>Voorbeelden van openbare verharde ruimten:</u> wegenis, paden, pleinen, parken ... <u>Voorbeelden van openbare onverharde ruimten:</u> parken, onverharde wegen en paden, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, waterbuffering, De architecturale en landschappelijke uitwerking van het project moet rekening houden met de ligging van het gebied nabij bestaand woonweefsel en gelegen langs de N50 en de belevingswaarde die hierdoor ontstaat; de site kan zich op en representatieve wijze tonen aan de omgeving. Deze bepaling verfijnt de algemene bepaling 1.6 bestemming inzake verhouding hoofd- nevenbestemming.

ART. 5: STEDELIJKE WOONPROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
De in nevenbestemmingen toegelaten bestemmingen naast de woonbestemming, kunnen enkel gerealiseerd worden als deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en de privacy respecteren. Volgende zaken zijn niet toegelaten: • stalling van hinderlijke inrichtingen • parkeren van vrachtwagens • horeca 1.3 overige overdrukken Binnen onderhavig artikel komt de indicatieve deelaanduiding voetgangers en/of fietsverbinding [zie art. 11] voor. Binnen onderhavige zone wordt de noordelijke begrenzing van de stedelijk woonprojectzone aangegeven als een <u>variabele zonegrens</u>. Dit houdt in dat deze zonegrens beperkt flexibel is en bijgevolg verruimd, uitgebreid of beperkt kan worden ten aanzien van het noordelijk gelegen stedelijk reservegebied. In functie van de verdere detaillering en invulling van onderhavige zone kan deze grens verschuiven over een max. afstand van 5,00 m aan beide zijdes van de as.	Deze nevenbestemmingen moeten op maat zijn van de omgeving waarin ze zich bevinden en worden slechts toegelaten indien het goede nabuurschap en de verenigbaarheid met de woonomgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft, niet in het gedrang komt.

ART. 5: STEDELIJKE WOONPROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2 inrichting 2.1 algemene inrichtingsstudie De ontwikkeling van de projectzone dient te gebeuren op basis van een algemene inrichtingsstudie. Deze bestaat uit een globaal inrichtingsplan en bijhorende inrichtingsnota en toont de relatie met art. 6 aan en de inrichting van art. 5 en art. 11, evenals de inrichting van de nieuw aan te leggen openbare wegnis binnen art. 7 ter ontsluiting van de onderliggende projectzone en de projectzone art. 6. De inrichtingsstudie maakt deel uit van elk dossier betreffende de aanvraag van een omgevingsvergunning voor openbare wegnis, voor het verkavelen van gronden en/of globaal bouwproject en wordt alsdusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Volgende zaken dienen minimaal te worden weergegeven: • de bestaande toestand van het terrein en de gebouwen met een analyse van de verschijningsvorm en bouwfysische toestand, • een aanduiding hoe de projectzone wordt ontsloten: de aansluiting en ontsluiting van het gebied op het bestaande wegenpatroon, de inrichting van de openbare weg, de interne circulatiemogelijkheden geschikt voor gemotoriseerd verkeer en de zachte weggebruiker [fietsers en voetgangers], • de inrichting van het openbaar domein: de situering, de omvang en inrichting van de publieke pleinen en groenzones, materiaalkeuze, • de relatie en de rol van de voorgestelde ingrepen ten opzichte van de omgeving, • de verhouding t.o.v. de projectzones, de eventuele fasering, • de inplanting van de nieuw te bouwen volumes inzake compactheid en oriëntatie, de private groene ruimtes	De <u>algemene inrichtingsstudie</u> is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. In deze studie wordt aangetoond dat er tegemoet gekomen wordt aan de gevraagde elementen. De inrichtingsstudie dient zowel de inrichting van art. 5 en art. 11 weer te geven voor wat betreft de delen gelegen binnen onderhavige projectzone, alsook de relatie en de inrichting van de nieuw aan te leggen openbare wegnis binnen art. 7 en de relatie met de projectzone art. 6. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten. De inrichtingsstudie dient aan te tonen dat een kwalitatieve inrichting van de betrokken zone wordt beoogd, dat de bebouwing zich integreert in zijn omgeving, mede door een goede en kwalitatieve architectuur. Deze studie dient de bebouwde ruimte, de publieke ruimte en de integratie met de omgevende bebouwing te verduidelijken, en dient aan te tonen dat de aanvraag rekening houdt met reeds gerealiseerde of geplande ontwikkelingen, de opgestelde dichtheid en de voorschriften van het RUP. Uit de inrichtingsstudie moet blijken hoe de aanvraag wordt ingepast in de ruimere ontwikkeling van deze zones. Deze inrichtingsstudie moet voor voormelde artikels inzicht bieden in: • de rooilijnen van de nieuwe ontsluitingsweg tussen de Bruggestraat en art. 5 en de interne plaatselijke wegnis; • de rooilijnen van het netwerk van trage wegen doorheen de te ontwikkelen gebiedsdelen en de aansluiting ervan op de omliggende openbare [trage] wegen, naar openbaar vervoersacco; • de toegankelijkheid en de doorwaadbaarheid van de site; • de uiterste grenzen van de op te richten gebouwen; • de eventuele afzonderlijk te ontwikkelen projectonderdelen; • de aard van het te realiseren programma, plaatsing, bouwhoogte en het uitzicht van bebouwing [indien bebouwing wordt voorzien]; • de [stads]landschappelijke inrichting van de site met aanduiding van de verhouding tussen verharde en onverharde ruimtes; De openbare weg wordt uitgerust zoals omschreven in het toetsingskader: ca. 4 m wordt uitgerust in een effectieve waterdoorlatende wegverharding waarbij aan [een] zijkanten een waterdoorlatende grasstrook wordt toegevoegd. De zijdelingse grasstrook is overrijdbaar.

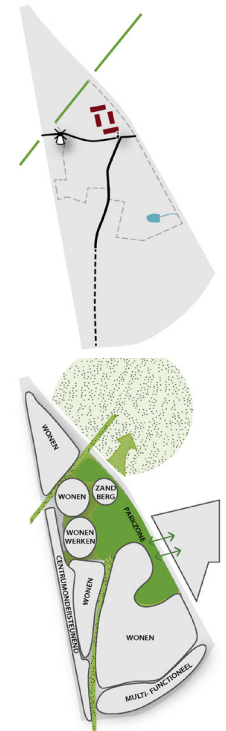
ART. 5: STEDELIJKE WOONPROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
• de differentiatie inzake woonvormen, met aanduiding van het aantal wooneenheden per woontypologie, • de ambities inzake duurzaam bouwen en duurzaam ontwikkelen van de wijk[delen], • meubilair, aanduiding van de plaatsen toegankelijk voor het gemotoriseerd verkeer, de aard [bv. collectief] en het aantal parkeergelegenheden, het collectieve voorzieningenniveau [bv. ruimte voor autodelen, wasplaats,...], • de soortenkeuze van groenvoorzieningen [streekeigenheid], • aanduiding van de zones die publiek toegankelijk zijn en welke niet, • aanpak van maatregelen i.v.m. het waterbergend vermogen, 2.1.1 globale inrichting op basis van een integrale visie De stedelijke woonprojectzone wordt ingericht als een kwaliteitsvol samenhangend stedenbouwkundig geheel en integreert zich kwaliteitsvol ten opzichte van het omliggende [woon]weefsel. Dit op basis van een globaal inrichtingsconcept waarin minimaal functionele verdeling, ontsluiting [zowel gemotoriseerde als trage verbindingen], publieke ruimten en groenvoorziening geregeld zijn.	Ingrepen, voorzieningen en activiteiten moeten beoordeeld worden op hun goede nabuurschap en verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Het is van belang aan te tonen hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de te beschouwen omgeving en welke rol het wil vervullen. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de omvang van de voorgestelde ingreep. De beoordeling door de vergunningverlener van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen afhankelijk van de schaal van de ingreep en de veroorzaakte dynamiek. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.

ART. 5: STEDELIJKE WOONPROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
Elke aanvraag tot omgevingsvergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria: • de ontwikkeling voldoet aan de principes van zorgvuldig ruimtegebruik, • de wijze waarop het project zich op een functionele en ruimtelijk-kwaliteitsvolle manier inpast ten aanzien van de aangrenzende omgeving, • de beoogde ruimtelijke en visuele kwaliteit, de architecturale kwaliteit en esthetiek van de voorgestelde ontwikkelingen, met aandacht voor de relatie tussen nieuwe architectuur en bestaande, • een kwalitatieve aansluiting van de wegenis, zowel wat betreft verkeersveiligheid als inzake ruimtelijk voorkomen, • de wijze waarop bij de inrichting en vormgeving van het project ingespeeld wordt op de kenmerken van de omgeving, • de ontsluiting van de ontwikkeling naar het netwerk van fiets- en voetgangersvoorzieningen en de openbaar vervoershaltes, de maatregelen om het gebruik van alternatieven voor autoverkeer te stimuleren, • ingrepen in het kader van duurzaam waterbeheer, • de kwaliteit als stedenbouwkundig afgewerkt geheel van elke fase, bij een gefaseerde ontwikkeling van het gebied, • de wijze van het behalen van de gewenste woondichtheid in afstemming op de omgeving. 2.1.2 het realiseren van de woningdichtheid Gebiedsgerichte differentiatie van dichtheden binnen de projectzone is toegelaten, mits de gewenste woningdichtheid wordt behaald over de totale oppervlakte van de projectzone art. 5 en op voorwaarde dat de ruimtelijke samenhang wordt gewaarborgd. De vereiste minimale dichtheid betreft 25 wo/ha, de maximale bedraagt 30 wo/ha.	De projectzone dient te worden ingericht als een samenhangend en kwaliteitsvol geheel. Elk aanvraagdossier moet de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Met het oog op het realiseren van de zone volgens een globaal concept, wordt een inrichtingsstudie opge maakt voor de gehele zone. Bij beoordeling van een aanvraag tot omgevingsvergunning dient de aangevraagde ingreep contextueel ingepast te worden binnen de zone als geheel, alsook t.o.v. zijn onmiddellijke omgeving. Bij het ontwerpen van de nieuwe woonontwikkeling, dient er gezocht te worden naar een structuur die ook een meerwaarde kan bieden aan de bestaande aanpalende wijk. De ingreep mag geen afbreuk doen aan het globale concept. De ontwikkeling van het gebied kan gefaseerd en in afzonderlijke vergunningsaanvragen gebeuren. Bij ontwikkeling in fases mag geen hypotheek gelegd worden op kwaliteitsvolle ontwikkeling in een latere fase. <u>Beoogde kwaliteit:</u> aandacht inzake samenhang in vormfamilie, materiaalgebruik en het kleurenpallet van de verschillende gebouwen volumes, de maatvoering van publieke en private buitenruimten, de inrichting van de niet-bebouwde verharde en niet-verharde gedeelten. Elke fase zal op zich een autonoom en kwalitatief geheel vormen passend binnen het globaal inrichtingsconcept.

ART. 5: STEDELIJKE WOONPROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2.1.3 het voorzien van kwaliteitsvol groen en publieke ruimte - er dient binnen de projectzone een structurele groene dooradering, opgespannen aan de N50 te worden voorzien, dit in relatie tot art. 3 stedelijk reservegebied. Dit [semi] publiek groen dient ondermeer gelinkt aan doorsteken voor voetgangers en fietsers, omvat de bestaande grachten en overige waterlichamen, kle's, en wordt gelinkt aan de uit te bouwen groenzone, - ten minste 6.000m² van de stedelijke woonprojectzone wordt aangelegd als groenzone, publiek toegankelijk, voldoende robuust, teneinde het functionele en recreatieve karakter van de publieke groenvoorziening te garanderen. De waterbuffering i.f.v. de projectzone kan slechts voor 50% voorzien worden binnen deze minimaal aan te leggen groenzone, op voorwaarde dat deze een meerwaarde vormt voor de groenzone. - de voorziene groenvoorzieningen dienen bij te dragen tot een verhoging van de biodiversiteit, - er wordt gebruik gemaakt van streekeigen plantensoorten, onder de vorm van hagen, struiken en bomen, die aangepast zijn aan de bodemsamenstelling en de standplaats. 2.1.4 ontsluiting, mobiliteit en inrichting van het publiek domein - de ontsluiting van de stedelijk woonprojectzone voor gemotoriseerd verkeer verloopt via de [nieuw aan te leggen] ontsluiting op de N50d Bruggestraat, - ontsluiting van de projectzone op de N50 is niet mogelijk, - de wegeis voor de ontsluiting van onderhavige stedelijke woonprojectzone, dient ingericht te worden in functie van plaatselijk lokaal verkeer, de ontsluiting van de zone alsook de erfontsluitingen dienen geoptimaliseerd te worden met aandacht voor de zwakke weggebruiker, verkeersleefbaarheid en veiligheid,	De integratie van grachten en waterlichaam, solitaire boom, ... bv. binnen de openbare onverharde ruimte, draagt bij de ontwikkeling als woongebied bij tot een aangenaam groen leefklimaat. Het vrijwaren en integreren van bestaande kle [waar mogelijk] creëert een eigen identiteit en draagt bij tot een aangename woonomgeving. Bovendien kan dit een positieve bijdrage leveren op vlak van biodiversiteit / ecologische infrastructuur. Bij het ontwerpen van de nieuwe woonontwikkeling, dient er gezocht te worden naar een groenstructuur die ook een meerwaarde kan bieden aan de bestaande aanpalende wijk. De minimaal te realiseren voetgangers en/of fietsverbindingen zijn indicatief aangegeven op het grafisch plan. <u>Volgende robuust:</u> getuigend van een doordacht concept met voldoende ecologische kwaliteit en recreatieve capaciteit, teneinde groen optimaal te integreren in stedelijk milieu in functie van de bruikbaarheid en toegankelijkheid van de groene ruimte voor omwonenden. <u>Streekeigen soorten:</u> Carpinus betulus [Haagbeuk], Fagus sylvatica [Beuk], Taxus baccata [Venijnboom], Crataegus monogyna [Eénstijlige meidoorn], Ligustrum vulgare [Wilde liguster], Acer campestre [Veldesdoorn], Tilia x europeae [Hollandse Linde], Quercus robur [Zomereik], Tilia platyphyllos [Zomerlinde], Fraxinus excelsior [Gewone es], Salix alba [Schietwilg], Castanea sativa [Tamme kastanje], Juglans regia [Okkernoot], Salix caprea [Boswilg], Zwarte els [Alnus glutinosa], De nieuw te ontwikkelen woonwijk krijgt een <u>gebiedsontsluiting via de N50d Bruggestraat</u>, er wordt geen doorgaande verbinding voor gemotoriseerd verkeer naar de Robert Bultynckstraat voorzien, met als resultaat een verkeersluw gebied. De woonwijk wordt bewust niet op de N50 ontsloten gezien geen nieuwe kruispunten gecreëerd worden op deze invalsweg. 

ART. 5: STEDELIJKE WOONPROJECTZONE

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- het openbaar domein dient kwalitatief ingericht te worden en afgestemd op het verblijfskarakter: er wordt gestreefd naar autoluwe woonbuurten. De inrichting van alle wegenis binnen de projectzone moet het verblijfskarakter benadrukken. Het gebruik van groen-elementen, aangepast straatmeubilair en hedendaagse, esthetisch verantwoorde verhardingsmaterialen ondersteunen het verblijfskarakter,
- het profiel van het openbaar domein kan plaatselijk verruimd worden voor pleingehelen en/of groenaanplantingen,
- er dient een “knip” symbolisch aangeduid met ><-aanduiding, ingebouwd tussen de nieuwe ontsluiting via de Bruggestraat en de bestaande ontsluiting[en] teneinde geen sluipverkeer of doorgaand verkeer te creëren. De “knip” ter hoogte van de R. Bultynckstraat kan in een straal van 50,00 m verschuiven binnen onderliggende bestemming.
- er dienen kwalitatieve aanknopingen met zachte verkeersassen [fiets- en voetgangersverbindingen] voorzien te worden: een meervoudige ontsluiting van de projectzone door de realisatie van doorsteken naar de omgeving en aanknoping met bestaande assen wordt nagestreefd,
- parkeren wordt maximaal voorzien aan de rand; autoparkeerplaatsen moeten indien deze niet op de individuele kavel gerealiseerd worden, maximaal geïntegreerd worden hetzij gebundeld in collectieve parkeervoorzieningen op openbaar domein, of ondergronds. Parkeervoorzieningen i.f.v. meergezinswoningen dienen verplicht ondergronds voorzien te worden.
- voor verhardingen dient er maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende materialen. De niet verharde delen dienen ingericht te worden in functie van infiltratie en buffering van hemelwater en worden als groene zone aangelegd.

TOELICHTEND

toelichting en visie

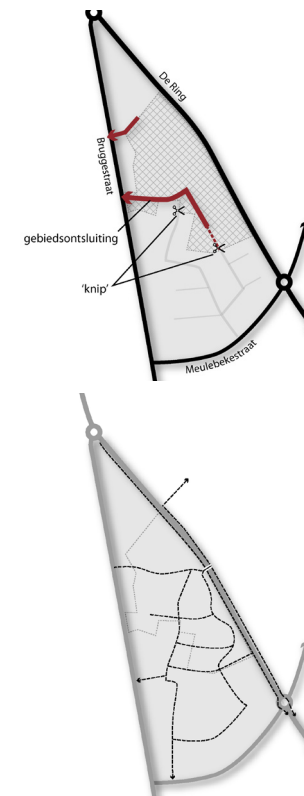
De openbare weg wordt uitgerust zoals omschreven in het toetsingskader: ca. 4m wordt uitgerust in een effectieve waterdoorlatende wegverharding waarbij aan [een] zijkanten een waterdoorlatende grasstrook wordt toegevoegd. De zijdelingse grasstrook is overrijdbaar. kwalitatieve verblijfsruimtes: de verkeersfunctie neemt een ondergeschikte rol in binnen de projectzone. De wegen worden geconcepieerd als ‘woonerf’.

Knip: plaats waar bepaalde vervoersmiddelen, in dit geval het gemotoriseerd autoverkeer, niet mag doorrijden. Autovrije plek.

Er kunnen enkel ten behoeve van de zwakke weggebruiker korte en veilige doorlopende assen uitgebouwd worden. De minimaal te realiseren voetgangers en/of fietsverbindingen zijn indicatief aangegeven op het grafisch plan.

De verhardingen worden beperkt en naar materiaalgebruik afgestemd op de omgeving.

Autoparkeerplaatsen worden dermate geïntegreerd zodat ze integraal deel uitmaken van de projectzone. Hiertoe wordt parkeren van wagens geclusterd in parkeerhavens, bij voorkeur aan het oog onttrokken. Gegroepeerd ondergronds parkeren, eventueel in combinatie met de ontwikkeling binnen art. 6 is eveneens mogelijk. Niet-waterdoorlatende verharding wordt tot een minimum beperkt. Collectieve parkeervoorzieningen worden in gras aangelegd worden waardoor het groene karakter wordt versterkt. De gemeentelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen is van toepassing.



ART. 5: STEDELIJKE WOONPROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
- het op een verkeersveilige manier aanpassen en waar nodig verbreden van de aan het [woon]weefsel verwante voorzieningen en infrastructuur, bestaande uit openbare nutsvoorzieningen en openbare verharde en onverharde ruimten is ten allen tijde toegelaten. 2.1.5 leef- en omgevingskwaliteit, duurzame ontwikkeling en waterbeheersing Inrichtingsvoorstellen worden beoordeeld op architecturale kwaliteit en duurzaamheid in relatie tot de omgeving. Volgende beoordelingscriteria gelden: - diversiteit inzake bouw- en woontypologieën en de verenigbaarheid met de bebouwingstypologieën uit de omgeving, - het nastreven van een compact bouwprofiel, optimale oriëntatie - het aanbod aan private buitenruimte dient afgestemd op de doelgroepen waarbij aandacht uit gaat naar oriëntatie en functionaliteit van tuinen en terrassen, - het voorzien van voldoende en kwalitatief gemeenschappelijk groen, waarbij de aanleg van de publieke ruimten en het openbaar domein dienen te getuigen van ruimtelijke en visuele kwaliteit en een bijdrage dienen te leveren aan de kwaliteit van de wijk als leefomgeving. De onbebouwde ruimten dienen maximaal een groen karakter te krijgen, - voor de aanleg van groenvoorzieningen binnen het profiel van het openbaar domein / publieke groenvoorzieningen, dient gebruik gemaakt van streekeigen soorten, - de mogelijkheden voor plaatsing van voorzieningen ten behoeve van zonne-energie, de mogelijkheden en voorzieningen in functie van collectief gebruik zoals oplaadpunten, parkeerplaatsen i.f.v. autodelen, collectief verzamelpunt huisvuil, tuinafval, - ingrepen in het kader van duurzaam waterbeheer, overtollig hemelwater wordt maximaal ter plaatse geïnfiltreerd alvorens het gebuifd afgevoerd wordt naar oppervlaktewater of openbare RWA,	<u>Verwante voorzieningen en infrastructuur</u> zoals openbare wegenis, groenaanleg, paden, verlichting, <u>Voorbeelden van openbare verharde ruimten</u>: wegenis, paden, pleinen, parken <u>Voorbeelden van openbare onverharde ruimten</u>: parken, onverharde paden, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening, waterbuffering, <i>onderstaande schets geeft slechts een suggestie van invulling; de minimale kavelopp. dient 200m² te bedragen</i> 

ART. 5: STEDELIJKE WOONPROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
• niet betreedbare platte daken groter dan 100m² dienen ingericht als groendak, • het treffen van gepaste maatregelen in functie van het opvangen van de parkeerbehoeften. Bij meergezinswoningen dient 1,5 autoparkeerplaats per wooneenheid voorzien. Daarnaast dient tevens voldoende ruimte voor fietsstallplaatsen voorzien te worden; per wooneenheid dienen er 2 fietsstallplaatsen voorzien. • de parkeerbehoefte ingevolge de bebouwing/ontwikkeling binnen onderhavige projectzone, dient opgelost te worden binnen onderhavige projectzone - of, gemeenschappelijk opgelost binnen art. 6, • het project dient te getuigen van architecturale kwaliteit waarbij aandacht besteed wordt aan kwalitatief en duurzaam materiaalgebruik. 2.1.6 inrichting bebouwde ruimte van de hoofdgebouwen • <u>woningtypologie</u>: ◦ een divers aanbod van woningtypologieën dient gerealiseerd te worden, met zowel grondgebonden eengezinswoningen als gestapelde woonvormen onder de vorm van meergezins- en stapelwoningen. Min. 65% dient als eengezinswoning te worden voorzien en minimum 15% als meergezinswoning; ◦ open bebouwing i.f.v. ééngezinswoningen is niet toegelaten. Kavels hebben een minimale oppervlakte van 200m². • <u>bebouwingspercentage</u>: max. 35% t.o.v. de projectzone. • <u>inplanting</u>: de hoofdgebouwen dient ten overstaan van aanpalende <u>zonegrenzen</u> op: ◦ min. 10,00 m ten overstaan van de rooilijn N50; ◦ min. 5,00 m ingeplant te worden wanneer de zonegrens als rooilijn fungeert; ◦ min.3,00 m ingeplant te worden wanneer de zonegrens als zijkavelgrens fungeert;	Voor wooneenheden wordt in principe een norm van min. 1 parkeerplaats per wooneenheid gehanteerd. De parkeerbehoeften dienen binnen de projectzone zelf opgevangen te worden, of gecombineerd voorzien met de ontwikkelingen binnen art. 6. Een gezonde mix van woning- en bouwtypologieën bepaald de aantrekkelijkheid en de leefbaarheid van het toekomstig woongebied, zodat het woonproject voor verschillende doelgroepen toegankelijk is. Meergezinswoningen kunnen wel als autonome, losstaande volumes opgericht worden. De te bebouwen zone moet gezien worden als één projectgebied, als één geheel ontworpen en gebouwd. Er dient echter voorkomen te worden dat er een kolossale doorlopende gevelvlakken ontstaat. Verticale geledingen en minstens enkele onderbrekingen [volledig open of d.m.v. inspringende delen] kunnen een kleinschalig karakter garanderen. Meergezinswoningen worden bij voorkeur gerealiseerd uitgevend naar het noorden / N50. De grondgebonden bebouwingstypologieën worden gericht naar de randen van het gebied, in aansluiting op de aanwezige bebouwing langs de Albrecht Rodenbachstraat / Robert Bultynckstraat.

ART. 5: STEDELIJKE WOONPROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
- min. 8,00 m ingeplant te worden wanneer de zonegrens als achterkavelgrens fungeert; - de inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt. Ten gevolge van de inplanting mag op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan. <u>bouwlagen</u>: - in functie van <u>ééngezinswoningen en/of stapelwoningen</u>; max. 3 bouwlagen onder de vorm van: 2 bouwlagen afgewerkt met een hellend dakvolume, de nokhoogte wordt beperkt tot maximaal 6,00 m boven de kroonlijsthoogte. 3 bouwlagen met een plat dak, kroonlijsthoogte max. 9,50 m. - binnen de overdruk '<u>meergezinswoningen</u>' is max. 3 bouwlagen exclusief dakverdieping toegelaten, waarbij: - de kroonlijsthoogte of de rand van het plat dak max. 10,00m bedraagt, - aanvullend kan een dakverdieping voorzien worden als onderdakse bouwlaag onder hellend dak voor zover de nokhoogte max. 15,00m bedraagt en de dakhellingen max. 45° bedragen, of voorzien als een bijkomende bouwlaag afgewerkt met plat dak waarbij een terugspringend gabariet van 45° aangehouden wordt t.a.v. voor- achtergevel. <u>dakvorm</u>: de dakvorm is vrij, mits rekening te houden met bovenstaande max. nok- en kroonlijsthoogten bij respectievelijke afwerking dakvorm. Niet betreedbare platte daken groter dan 100m² dienen ingericht als groendak. Eén keuze dakvorm per bouwblok. <u>aansluiten op aanpalende gebouwen</u>: dit dient op een ruimtelijk aanvaardbare, kwalitatief en esthetisch verantwoorde wijze te gebeuren.	Gezien de projectzone aan zuidwestelijke zijde grenst aan bestaand woonweefsel zal de bouwhoogte afgestemd worden op de hoogte van de bestaande aangrenzende woningen, m.a.w. er zullen maximaal twee bouwlagen voorzien worden ter hoogte van de overgang naar het bestaand woonweefsel. 

ART. 5: STEDELIJKE WOONPROJECTZONE

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- architecturaal voorkomen: er dienen hedendaagse kwalitatieve woonvormen met een uitgesproken hedendaagse architectuur en een kwalitatief materiaalgebruik voorgesteld te worden. Elk bouw-blok dient als één geheel ontworpen en gebouwd.

2.1.7 inrichting niet-bebouwde oppervlakte op perceelsniveau

- de niet - bebouwde delen van het perceelsdeel, dienen ingericht te worden als tuin.
- garages, carports en/of bijgebouwen dienen deel uit te maken van het hoofdvolume, ofwel er fysisch één geheel mee vormen ofwel collectief voorzien te worden, behoudens bijgebouwtjes < 12 m², bestaande uit maximum 1 bouwlaag met toegelaten dakvorm plat dak / luifel.
- erfafscheidingen / afsluitingen kunnen enkel voorzien als streekeigen haag al dan niet ondersteund door paal en draad, in duurzaam esthetisch verantwoord materiaal of als muur, steeds deel uitmakend van het architecturale concept en dit om een coherent beeld te bekomen in de projectzone, in functie van de algemene beeldkwaliteit.

3 beheer

3.1 algemeen

De nieuwe woonomgeving dient te getuigen van een ruimtelijke kwaliteit en een relatie met het landschap en omliggend groen aan te gaan. Groenvoorzieningen dienen een bijdrage te leveren aan het verhogen van de biodiversiteit. [Voor]tuinen langs het openbare domein dienen overwegend groen te zijn. Het zijn deze elementen die het karakter van een kwalitatieve woonomgeving maken.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Men is niet verplicht afsluitingen op te richten.

De voorkeur wordt gegeven aan levende streekeigen hagen gezien dit de algehele beeldkwaliteit van de omgeving positief beïnvloedt. Streekeigen soorten: *Carpinus betulus* [haagbeuk], *Fagus sylvatica* [Beuk], *Taxus baccata* [Venijnboom], *Crataegus monogyna* [Eénstijlige meidoorn], *Ligustrum vulgare* [Wilde liguster], *Acer campestre* [Veldesdoorn],

Duurzaam esthetisch verantwoord materiaal: bv. kastankehouten afsluiting, eiken balk, ...

Erfafscheidingen / afsluitingen in prikkeldraad, betonplaten, betonnen of houten palen met dwarsplanken of doek, houten schermen, kunsthagen, afschermdoek of lamellen, erica- of heidematten en dergelijke zijn verboden in functie van de beoogde algemene beeldkwaliteit.

Als muur, deel uitmakend van het architecturale concept, bv:



Referentiebeelden: Pascal Schneider Architectuur

ART. 5: STEDELIJKE WOONPROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
3.2 m.b.t. het ecologisch aspect binnen het openbaar domein De publieke groenvoorzieningen dienen zodanig te worden ingericht dat ze een sociale en ecologische rol vervullen. Alle werken dienen getoetst te worden aan de principes van het harmonisch park- en groenbeheer. Er wordt een beheerplan opgemaakt waarbij aandacht dient uit te gaan naar het verhogen van de natuurwaarden door diversiteit, streekeigenheid, milieuvriendelijk beheer, aangepast maaibeheer. 3.3 ontwikkeling De ontwikkelaar[s] van de projectzone[s] staat in voor zijn aandeel in de aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen, de interne openbare infrastructuur [wegenis, riolering, verlichting], de fiets -en voetgangers-verbindingen, de collectieve waterbuffering, de gemeenschappelijke groenvoorziening en dit volgens de algemene inrichtingsstudie.	Iedere ontwikkelaar binnen de projectzone draagt voor een evenredig deel bij aan de aanleg van het openbaar domein.

ART. 6: STEDELIJKE GEMENGD WOON-WERKWEEFSEL PROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bestemming Het gebied is bestemd voor de aanleg van: • ondersteunende functies op lokaal niveau en aan het wonen verwante functies en activiteiten zoals vrije en intellectuele beroepen, diensten, kleinhandel, reca, kleinschalige kamergelateerde toeristische logiesfuncties, verweefbare lokale bedrijvigheid, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Deze activiteiten en voorzieningen zijn slechts toegelaten op maat van en inpasbaar in de omgeving en moeten een lokaal karakter en een beperkt mobiliteitsprofiel hebben. Kleinhandel en reca dienen afgestemd op het buurtniveau en worden hiertoe beperkt tot max. 150m². • aan deze activiteiten en functies gekoppeld is wonen toegelaten, waarbij als woonvormen bedrijfswoningen en meergezinswoningen zijn toegelaten. Er kunnen geen vrijstaande woonentiteiten opgericht worden. • verwante voorzieningen en infrastructuur bestaande uit: • openbare nutsvoorzieningen en • [openbare] wegenis, openbare verharde en onverharde ruimtes Volgende zaken zijn niet toegelaten: • stalling van hinderlijke inrichtingen • parkeren van vrachtwagens • feestzalen Het definitieve tracé van de interne wegenis en andere infrastructuur moet worden bepaald naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvragen voor de realisatie van deze infrastructuur.	Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'. Het RUP voorziet op deze locatie in de mogelijkheid een heroriëntatie van de huidige KMO-zone naar een ontwikkeling van een gemengd kernproject met een menging van kernondersteunende functies en wonen. Deze projectzone biedt door zijn ligging in aansluiting op de N 50d, de mogelijkheid om zowel handel, diensten, bedrijvigheid,... telkens met een kleinschalig karakter, alsook wonen te huisvesten. De projectzone moet een essentieel functioneel onderdeel gaan vormen van de gebiedslocatie aan de N 50d Bruggestraat. Langs alle zijden die aansluiten op het nieuw aan te leggen openbaar domein zullen de gebouwen een positieve wand krijgen. Ze staan als het ware of middenin de openbare ruimte, of profileren zich op een cruciale plaats ten aanzien van het [nieuw aan te leggen] openbaar domein en de aangrenzende functies / zones. <u>Aan de activiteiten en functies gekoppeld:</u> aanvullend kan op het volume i.f.v. ondersteunende functies op lokaal niveau, bijkomende bebouwing voorzien in functie van een bedrijfswoning en/ of meergezinswoningen. Bv. bedrijvigheid met daarboven bedrijfswoning, handel met daarboven 2 appartementen,... De openbare ruimten bepalen de leef-en woonkwaliteit en de sfeer van een buurt. <u>Voorbeelden van openbare verharde ruimten:</u> wegenis, paden, pleinen, parken ... <u>Voorbeelden van openbare onverharde ruimten:</u> parken, onverharde wegen en paden, speelpleinen, graspartijen, berm, groenvoorziening, waterbuffering, De <u>ondersteunende functies</u> moeten op maat zijn van de omgeving waarin ze zich bevinden en kunnen slechts toegelaten worden indien het goed nabuurschap en de verenigbaarheid met de woonomgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft niet in het gedrang komt. Om dit te bewaken worden bij de beoordeling vergunningsaanvragen ten minste volgende elementen getoetst: • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • de inpassing in de omgeving

ART. 6: STEDELIJKE GEMENGD WOON-WERKWEEFSEL PROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1.1 overige overdrukken Binnen onderhavig artikel komt de indicatieve deelaanduiding voetgangers en/of fietsverbinding [zie art. 11] voor. 2 inrichting 2.1 algemene inrichtingsstudie De ontwikkeling van de projectzone dient te gebeuren op basis van een algemene inrichtingsstudie. Deze bestaat uit een globaal inrichtingsplan en bijhorende inrichtingsnota en toont tevens de relatie met art. 5 aan en de inrichting van art. 6 en art. 11 welke respectievelijk gelegen zijn binnen onderhavige projectzone, evenals de inrichting van de nieuw aan te leggen openbare wegenis binnen art. 7 ter ontsluiting van de onderliggende projectzone en de projectzone art. 5. De projectzone moet kaderen in een globaal project dat in zijn totaliteit dient ontworpen.	De <u>algemene inrichtingsstudie</u> is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. In deze studie wordt aangetoond dat er tegemoet gekomen wordt aan de gevraagde elementen. De inrichtingsstudie dient zowel de inrichting van art. 6 en art. 11 weer te geven voor wat betreft de delen gelegen binnen onderhavige projectzone. Ook de inrichting van de nieuw aan te leggen openbare wegenis binnen art. 7 en de relatie met de projectzone art. 5 dient aangegeven. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten. De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze aan te tonen dat een kwalitatieve inrichting van de betrokken zone wordt beoogd, dat de bebouwing zich integreert in zijn omgeving, mede door een goede en kwalitatieve architectuur. Deze studie dient de bebouwde ruimte, de publieke ruimte en de integratie met de omgevende bebouwing te verduidelijken, en dient aan te tonen dat de aanvraag rekening houdt met reeds gerealiseerde of geplande ontwikkelingen en de voorschriften van het RUP.

ART. 6: STEDELIJKE GEMENGD WOON-WERKWEEFSEL PROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
De inrichtingsstudie maakt deel uit van elk dossier betreffende de aanvraag van een omgevingsvergunning voor openbare wegenis, voor het verkavelen van gronden en/of nieuwbouwproject en wordt alsdusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Volgende zaken dienen minimaal te worden weergegeven: • de bestaande toestand van het terrein en de gebouwen met een analyse van de verschijningsvorm en bouwfysische toestand, • een aanduiding hoe de projectzone wordt ontsloten; de aansluiting en ontsluiting van het gebied op het bestaande wegenpatroon, de interne circulatiemogelijkheden geschikt voor gemotoriseerd verkeer en voor de zachte weggebruiker [fietzers en voetgangers], • de inrichting van het openbaar domein: de situering, omvang en inrichting van de publieke pleinen en groenzones, materiaalkeuze, meubilair, • aanduiding van de zones die publiek toegankelijk zijn en welke niet, • aanduiding van de plaatsen toegankelijk voor het gemotoriseerd verkeer, de aard [bv. collectief] en het aantal parkeergelegenheden, het collectieve voorzieningenniveau [bv. ruimte voor autodelen, wasplaats,...], • de relatie en de rol van de voorgestelde ingrepen t.o.v. de omgeving, • de functionele verdeling en de programmatorische invulling van de site, met aanduiding van het aantal wooneenheden, • de verhouding t.o.v. de projectzone, de eventuele fasering, • inplanting van de nieuw te bouwen volumes inzake compactheid en oriëntatie, de private groene ruimtes, • de ambitie inzake bouwtypologie, • de ambities inzake duurzaam bouwen en duurzaam ontwikkelen, • de soortenkeuze van groenvoorzieningen [streekeigenheid], • aanpak van maatregelen i.v.m. het waterbergend vermogen,	De inrichtingsstudie dient om de impact van [deel]ontwikkelingen over het gehele gebied af te kunnen toetsen en behelst daarom art. 5, art. 6 en art. 11. Uit de inrichtingsstudie moet blijken hoe de aanvraag wordt ingepast in de ruimere ontwikkeling van deze zones. Deze inrichtingsstudie moet inzicht bieden in: • de rooilijnen van de nieuwe ontsluitingsweg tussen de Bruggestraat - art. 5, de interne plaatselijke wegenis; • de rooilijnen van het netwerk van trage wegen doorheen de te ontwikkelen gebiedsdelen en de aansluiting ervan op de omliggende bestaande openbare [trage] wegen, naar openbaar vervoersacco; • de toegankelijkheid en de doorwaadbaarheid van de site; • de uiterste grenzen van de op te richten gebouwen; • de aard van het te realiseren programma, plaatsing, bouwhoogte en het uitzicht van bebouwing [indien bebouwing wordt voorzien]; • de eventuele afzonderlijk te ontwikkelen projectonderdelen; • de [stads]landschappelijke inrichting van de site met aanduiding van de verhouding tussen verharde en onverharde ruimtes; • de mogelijkheden voor plaatsing van voorzieningen ten behoeve van zonne-energie, de mogelijkheden en voorzieningen in functie van collectief gebruik zoals oplaadpunten i.f.v. autodelen, collectief verzamelpunt huisvuil, tuinafval,

ART. 6: STEDELIJKE GEMENGD WOON-WERKWEEFSEL PROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2.1.1 globale inrichting op basis van een integrale visie De stedelijke gemengd woon-werkweefsel projectzone wordt ingericht als een kwaliteitsvol samenhangend stedenbouwkundig geheel en integreert zich kwaliteitsvol ten opzichte van het omliggende [woon]weefsel. Dit op basis van een globaal inrichtingsconcept waarin minimaal functionele verdeling, ontsluiting [zowel gemotoriseerde als trage verbindingen], publieke ruimten en groenvoorziening geregeld zijn. Elke aanvraag tot omgevingsvergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria: • de ontwikkeling voldoet aan de principes van een zorgvuldig ruimtegebruik, • er wordt een nieuwe stedelijk woon-werkzone gecreëerd met een verwevenheid van ondersteunende functies op lokaal niveau en aan het wonen verwante functies en stedelijk wonen, • de beoogde ruimtelijke en visuele kwaliteit, de architecturale kwaliteit en esthetiek van de voorgestelde ontwikkeling, waarbij de ontwikkeling zorgt voor een hoogwaardige beeldkwaliteit en een kwaliteitsvol stedelijk gezicht ten aanzien van de nieuwe ontsluitingsweg en de overige verharde en onverharde publieke ruimte, • de ontsluiting en de ontwikkeling van de stedelijk woon-werkzone veroorzaakt geen verkeers[leefbaarheids]problemen in de omliggende straten en buurt, • het mobiliteitsprofiel van de ontwikkeling, de impact op het functioneren van het omliggende wegennetwerk, • een kwalitatieve aansluiting van de wegenis, zowel wat betreft verkeersveiligheid als inzake ruimtelijk voorkomen, • de verkeerscirculatie en het parkeerbeleid spelen in en zijn afgestemd op de voorziene ontwikkeling, • de ontsluiting van de ontwikkeling naar het netwerk van fiets- en voetgangersvoorzieningen en de openbaar vervoershaltes,	Ingrepen, voorzieningen en activiteiten moeten beoordeeld worden op hun goede nabuurschap en verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. Het is van belang aan te tonen hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de te beschouwen omgeving en welke rol het wil vervullen. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de omvang van de voorgestelde ingreep. De beoordeling door de vergunningverlener van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen afhankelijk van de schaal van de ingreep en de veroorzaakte dynamiek. Het aanvraagdossier moet afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. De projectzone dient te worden ingericht als een samenhangend en kwaliteitsvol geheel. Elk aanvraagdossier moet de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Met het oog op het realiseren van de zone volgens een globaal concept, wordt een inrichtingsstudie opge maakt voor de gehele zone. Bij beoordeling van een aanvraag tot omgevingsvergunning dient de aangevraagde ingreep contextueel ingepast te worden binnen de zone als geheel. De ingreep mag geen afbreuk doen aan het globale concept. De ontwikkeling van het gebied kan gefaseerd en in afzonderlijke vergunningsaanvragen gebeuren. Bij ontwikkeling in fases mag geen hypotheek gelegd worden op kwaliteitsvolle ontwikkeling in een latere fase. <u>Beoogde kwaliteit:</u> aandacht inzake samenhang in vormfamilie, materiaalgebruik en het kleurenpalet van de verschillende gebouwen volumes, de maatvoering van publieke en private buitenruimten, de inrichting van de niet-bebouwde verharde en niet-verharde gedeelten.

ART. 6: STEDELIJKE GEMENGD WOON-WERKWEEFSEL PROJECTZONE

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- de voorgestelde dichtheid, de benutting van de beschikbare ruimte in meerdere bouwlagen en de verhouding tussen gebouwde oppervlakte, kwaliteitsvolle publieke buitenruimte en louter functionele parkeerruimte,
- de kwaliteit als stedenbouwkundig afgewerkt geheel van elke fase, bij een gefaseerde ontwikkeling van het gebied,
- ingrepen in het kader van duurzaam waterbeheer.

2.1.2 het voorzien van kwaliteitsvol groen en publieke ruimte

- er dient binnen de projectzone een structurele groene dooradering opgespannen aan art. 11 te worden voorzien; dit in relatie tot art. 3 stedelijk reservegebied,
- ten minste 2.500m² van de stedelijke gemengd woon-werkweefsel-projectzone wordt aangelegd als groenzone, publiek toegankelijk, voldoende robuust, teneinde het functionele en recreatieve karakter van de publieke groenvoorziening te garanderen. De waterbuffering i.f.v. de projectzone kan slechts voor 50% voorzien worden binnen deze minimaal aan te leggen groenzone, op voorwaarde dat deze een meerwaarde vormt voor de groenzone.
- de voorziene groenvoorzieningen dienen bij te dragen tot een verhoging van de biodiversiteit,
- er wordt gebruik gemaakt van streekeigen plantensoorten onder de vorm van hagen, struiken en bomen, die aangepast zijn aan de bodemsamenstelling en de standplaats.

TOELICHTEND

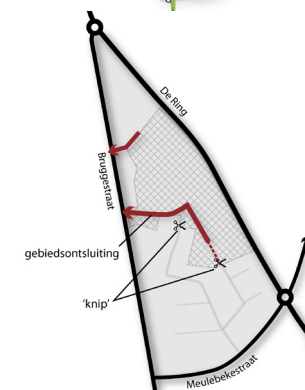
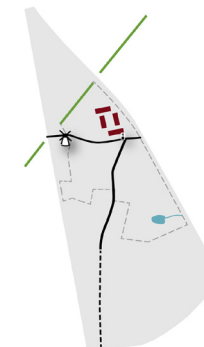
toelichting en visie

Elke fase zal op zich een autonoom en kwalitatief geheel vormen inrichtingsconcept.

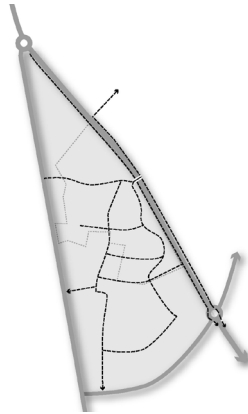
De groene dooradering maakt deel uit van het [semi]publiek groen dat gelinkt is aan de doorsteken voor voetgangers en fietsers. De minimaal te realiseren voetgangers en/of fietsverbindingen zijn indicatief aangegeven op het grafisch plan.

Voldoende robuust: getuigend van een doordacht concept met voldoende ecologische kwaliteit en recreatieve capaciteit, teneinde groen optimaal te integreren in stedelijk milieu in functie van de bruikbaarheid en toegankelijkheid van de groene ruimte voor omwonenden.

Streekeigen soorten: *Carpinus betulus* [Haagbeuk], *Fagus sylvatica* [Beuk], *Taxus baccata* [Venijnboom], *Crataegus monogyna* [Eénstijlige meidoorn], *Ligustrum vulgare* [Wilde liguster], *Acer campestre* [Veldesdoorn], *Tilia x europaeae* [Hollandse Linde], *Quercus robur* [Zomereik], *Tilia platyphyllos* [Zomerlinde], *Fraxinus excelsior* [Gewone es], *Salix alba* [Schietwilg], *Castanea sativa* [Tamme kastanje], *Juglans regia* [Okkernoot], *Salix caprea* [Boswilg], *Zwarte els* [*Alnus glutinosa*],...



ART. 6: STEDELIJKE GEMENGD WOON-WERKWEEFSEL PROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2.1.3 ontsluiting, mobiliteit en inrichting van het publiek domein • de hoofdontsluiting van de stedelijke gemengd woon-werkweefsel projectzone verloopt via de [nieuw aan te leggen] ontsluiting op de N50d Bruggestraat, • de interne wegenis voor de ontsluiting van onderhavige stedelijke gemengd woon-werkweefsel projectzone dient ingericht te worden in functie van plaatselijk lokaal verkeer, de ontsluiting van de zone alsook de erfontsluitingen dienen geoptimaliseerd te worden met aandacht voor de zwakke weggebruiker, verkeersleefbaarheid en veiligheid, • de inrichting van de projectzone moet gericht zijn op een samenhangend totaalbeeld gericht naar en geënt op de publieke ruimte, • het profiel van het openbaar domein kan plaatselijk verruimd worden voor pleingehelen en/of groenaanplantingen, waarbij er een functionele en ruimtelijke relatie dient uitgebouwd tot art. 5, als plein met publiek karakter te realiseren, • parkeren wordt geïntegreerd hetzij gebundeld in collectieve parkeervoorzieningen op openbaar domein, ondergronds, op het dak, • er dienen kwalitatieve aanknopingen met zachte verkeersassen [fiets- en voetgangersverbindingen] voorzien te worden: een meervoudige ontsluiting van de projectzone door de realisatie van doorsteken naar de omgeving en aanknopings met bestaande assen wordt nagestreefd. Minimaal dient binnen onderhavige zone het tracé van de Ouden Brugschen Aerden Weg ingericht als veilige fiets- en voetgangersverbinding, • er mag geen individuele rechtstreekse kavelontsluiting genomen worden op de nieuw aan te leggen hoofdontsluiting art. 7. Er kan enkel toegang genomen worden vanaf de interne erftoegangsweg[en].	De nieuw te ontwikkelen woon-werkzone krijgt een gebiedsontsluiting via de N50d Bruggestraat. De nieuwe ontsluiting binnen art. 7 wordt opgevat als een gebiedsontsluiting; met andere woorden in functie van de nieuwe ontwikkelingen binnen art. 6 en art. 5. De <u>interne ontsluiting</u> wordt afgestemd op het plaatselijk lokaal gebruik. Het betreft onder andere door zijn ligging, een specifiek project waarbij een hoogwaardige uitstraling wordt nagestreefd aangezien de projectzone mede het 'gezicht' is van het achtergelegen woonproject. Autoparkeerplaatsen worden dermate geïntegreerd zodat ze integraal deel uitmaken van de projectzone. Hiertoe wordt parkeren van wagens geclusterd in parkeerhavens, bij voorkeur aan het oog onttrokken. Gegroepeerd ondergronds/op het dak parkeren, eventueel in combinatie met de ontwikkeling binnen art. 5 is eveneens mogelijk. Niet-waterdoorlatende verharding wordt tot een minimum beperkt. Collectieve parkeervoorzieningen worden in gras aangelegd worden waardoor het groene karakter wordt versterkt. 

ART. 6: STEDELIJKE GEMENGD WOON-WERKWEEFSEL PROJECTZONE

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

2.1.4 inrichting bebouwde ruimte

- bebouwingspercentage: max. 60%
- inplanting: hoofdgebouwen dienen ten overstaan van aanpalende zonegrenzen:
 - wanneer de zonegrens als zij- of achterkavelgrens fungeert, op een afstand van minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte, dus onder een gabarietlijn van 45° gehandhaafd te worden, met een minimum van 8,00 meter;
 - op min. 5,00m ingeplant te worden indien de zonegrens als rooilijn fungeert;
 - de inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt. Ten gevolge van de inplanting mag op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.
- bouwlagen: minimum 2 bouwlagen - max. 3 bouwlagen of een equivalente bouwhoogte van max. 11,00m hoog. Ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.
- dakvorm: de dakvorm is vrij en mits rekening te houden met bovenstaande maximale bouwhoogte. Niet betreedbare platte daken groter dan 100m² dienen ingericht als groendak.
- architecturaal voorkomen: er dient bijzondere aandacht uit te gaan naar het uitwendig voorkomen en de architecturale kwaliteit van het geheel der gebouwen. Een kwalitatief en duurzaam materiaal- en kleurgebruik wordt vooropgesteld. Elk bouwblok dient als één geheel ontworpen en gebouwd, waarbij er gestreefd wordt naar een ruimtelijk samenhangend geheel.
- indien binnen onderhavige projectzone woonfuncties worden gerealiseerd, dient voldoende aandacht besteed aan de woonkwaliteit van elke wooneenheid.

TOELICHTEND

toelichting en visie

onderstaande schetsen geven slechts een suggestie van mogelijke invulling



Het hoofdvolume kan ook binnen een equivalente bouwhoogte worden toegelaten: bv. een gebouw waarbij het externe gabarit even hoog is als 3 bouwlagen [ca. 11,00m] , maar waarbij intern bv. 2 bouwlagen georganiseerd worden.

Ondergrondse bouwlaag: bv. kelder, parkeergarage

De gebruikte materialen, de textuur en de kleuren doen steeds een duidelijke uitspraak over de architectuur van een gebouw en bepalen in belangrijke mate de beeldkwaliteit van het gebouw en de samenhang van het gebouw met zijn omgeving.

Naast esthetische eigenschappen heeft elk materiaal bovendien nog een aantal andere karakteristieken en eigenschappen die de bouwtechnische prestaties bepalen, de duurzaamheid van een constructie bepaalt, de veiligheid en de gezondheid mee waarborgen en de gezondheid mee determineren. De keuze van elk materiaal is dus bepalend voor de kwaliteit van elk gebouw.

ART. 6: STEDELIJKE GEMENGD WOON-WERKWEEFSEL PROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
• parkeren: de parkeerbehoefte ingevolge de bebouwing/ontwikkeling binnen onderhavige projectzone, dient opgelost te worden binnen onderhavige projectzone; gemeenschappelijk of individueel op het eigen terrein. Parkeren wordt geïntegreerd hetzij gebundeld in collectieve parkeervoorzieningen op openbaar domein, ondergronds, op het dak. Bij meergezinswoningen dient 1,5 autoparkeerplaats per woongelegenheid voorzien. Daarnaast dient tevens voldoende ruimte voor fietsstalplaatsen voorzien te worden; per woongelegenheid dienen er 2 fietsstalplaatsen voorzien. Parkeervoorzieningen i.f.v. meergezinswoningen dienen verplicht ondergronds voorzien te worden. 2.1.5 inrichting niet-bebouwde ruimte • indien binnen onderhavige projectzone woonfuncties worden gerealiseerd, dient per wooneenheid voldoende buitenruimte voorzien te worden, waarbij aandacht uitgaat naar oriëntatie en functionaliteit van tuinen/terrassen, • voor verhardingen dient er maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende materialen. De niet verharde delen dienen ingericht te worden in functie van infiltratie en buffering van hemelwater en worden als groene zone aangelegd. Om verontreiniging van de ondergrond te minimaliseren dient in de zones waar dit om milieuredenen nodig is [bijvoorbeeld parkings, laad- en loszones voor vrachtwagen] de verharding aangelegd in ondoordringbare materialen, • parkeren wordt geïntegreerd hetzij gebundeld in collectieve parkeervoorzieningen op openbaar domein, ondergronds, op het dak, • opslag in open lucht is niet toegelaten. Opslag van goederen dient maximaal binnen de gebouwen georganiseerd. • erfafscheidingen / afsluitingen kunnen enkel voorzien als streekeigen haag, al dan niet ondersteund door paal en draad, in duurzaam	Autoparkeerplaatsen worden bij voorkeur dermate geïntegreerd zodat ze deel uitmaken van de projectzone: geclusterd in parkeerhavens, bij voorkeur aan het oog onttrokken, gegroepeerd ondergronds/op het dak parkeren, eventueel in combinatie met de ontwikkeling binnen art. 5 is eveneens mogelijk. De gemeentelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen is van toepassing. Autoparkeerplaatsen worden dermate geïntegreerd zodat ze integraal deel uitmaken van de projectzone. Hiertoe wordt parkeren van wagens geclusterd in parkeerhavens, bij voorkeur aan het oog onttrokken. Gegroepeerd ondergronds/op het dak parkeren, eventueel in combinatie met de ontwikkeling binnen art. 5 is eveneens mogelijk. Niet-waterdoorlatende verharding wordt tot een minimum beperkt. Collectieve parkeervoorzieningen worden in gras aangelegd worden waardoor het groene karakter wordt versterkt.

ART. 6: STEDELIJKE GEMENGD WOON-WERKWEEFSEL PROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
esthetisch verantwoord materiaal of als muur, steeds deel uitmakend van het architecturale concept en dit om een coherent beeld te bekomen in de projectzone, in functie van de algemene beeldkwaliteit. De max. hoogte bedraagt 2,00m. 3 beheer 3.1 algemeen De stedelijk woon-werkzone dient te getuigen van ruimtelijke kwaliteit en een relatie met het landschap en de omgeving aan te gaan. Groenvoorzieningen dienen een bijdrage te leveren aan het verhogen van de biodiversiteit. 3.2 m.b.t. het ecologisch aspect binnen het openbaar domein De publieke groenvoorzieningen dienen zodanig te worden ingericht dat ze een sociale en ecologische rol vervullen. Alle werken dienen getoetst te worden aan de principes van het harmonisch park- en groenbeheer. 3.3 ontwikkeling De ontwikkelaar[s] van de projectzone[s] staat in voor zijn aandeel in de aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen, de interne openbare infrastructuur [wegenis, riolering, verlichting], de fiets -en voetgangersverbindingen, de collectieve waterbuffering, de gemeenschappelijke groenvoorziening en dit volgens de algemene inrichtingsstudie.	Erfscheidingen / afsluitingen in prikkeldraad, betonplaten, betonnen of houten palen met dwarsplanken of doek, houten schermen, kunsthagen, afschermdoek of lamellen, erica- of heidematten en dergelijke zijn verboden in functie van de beoogde algemene beeldkwaliteit. Iedere ontwikkelaar binnen de projectzone draagt voor een evenredig deel bij aan de aanleg van het openbaar domein.

ART. 7: OPENBARE WEGENIS

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bestemming Deze zone is bestemd voor de aanleg en aanpassing van openbare wegen en pleinen met een verblijfs- en/of verkeersfunctie en de daarbij horende nutsinfrastructuur en vrije ruimten; eventueel plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, voet- en fietspaden, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen. 2 inrichting Werkzaamheden en constructies die nodig zijn voor het optimaal functioneren van de weg volgens de toegekende categorisering en de vooropgestelde visie zijn toegelaten: de aanleg van de weg dient in overeenstemming te zijn met de functie van de weg en de omgeving. Een kwalitatieve inrichting is verplicht. Alle boven- en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen die deze doelstellingen ondersteunen zijn toegelaten voor de [her]aanleg, het functioneren of het aanpassen van het openbaar domein en aanhorigheden. De nieuw aan te leggen ontsluitingen binnen art. 7 wordt opgevat als een gebiedsontsluiting; met andere woorden in functie van de nieuwe ontwikkelingen binnen art. 6 en art. 5 of binnen art. 2. Tussen de nieuwe ontsluiting en de bestaande ontsluitingen A. Rodenbachstraat en R. Bultynckstraat, alsook met art. 11, dient een “knip” symbolisch aangeduid met <-aanduiding, ingebouwd teneinde geen sluipverkeer of doorgaand verkeer te creëren. De “knip” voorzien op de A. Rodenbachstraat kan vanuit de as van de weg, verschuiven over een afstand van 50 m binnen het openbaar domein art. 7. De “knip” voorzien ter hoogte van de R. Bultynckstraat kan verschuiven binnen een straal van 50,00 m binnen art. 5.	Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding ‘wonen’. Onder <u>nutsinfrastructuur en vrije ruimten</u> horende bij openbare wegenis wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, afwatering, grachten en taluds, stationeer- en parkeervoorzieningen, wegsignalisatie, verlichting, beplantingen, veiligheidsuitrustingen, geluidswerende constructies, schuilhokjes, voetgangers- en fietsvoorzieningen, kunstwerken, speelvoorzieningen, straatmeubilair,.... Binnen het mobiliteitsplan van de gemeente wordt ter hoogte van het plangebied de N50 geselecteerd als secundaire weg type II met een snelheidsbeleid zone 70. De Bruggestraat N50d, de Meulebekestraat N399 [tussen de Bruggestraat en de N50] en de 11 Juli Singel als lokale wegen type II. Deze lokale ontsluitingswegen zorgen voor de ontsluiting van de kern naar het hogerliggende wegennet toe. De overige wegen zijn aangeduid als lokale weg III. Zowel voor de lokale II als III wordt het snelheidsbeleid bepaald door het gebied waardoor de weg loopt. De fysieke inrichting van de diverse types wegen dient afgestemd op de categorisering in functie van het afdwingen van de vooropgestelde snelheid en het <u>realiseren van een verkeersveilige en verkeersleefbare omgeving</u>, waarbij een <u>kwaliteitsverbetering van het openbaar domein</u> voorop staat. Een kwaliteitsvolle inrichting van het openbaar domein wordt bekomen door middel van een uitgepuurd concept en ontwerp en een materialisatie eigen aan de vooropgestelde categorisering. Het is de bedoeling van de gemeente, in functie van een blijvende vlotte en veilige doorstroming op de N50, geen nieuwe ontsluitingen op de N 50 te creëren. <u>Gebiedsontsluitingen</u>: respectievelijk in functie van de ontwikkelingen binnen art. 6 en art. 5. Ten noorden i.f.v. de noordelijk gelegen potenties en i.f.v. het stedelijk reservegebied. <u>Knip</u>: plaats waar bepaalde vervoersmiddelen, in dit geval het gemotoriseerd autoverkeer, niet mag doorrijden. Autovrije plek. Er kunnen enkel ten behoeve van de zwakke weggebruiker korte en veilige doorlopende assen uitgebouwd worden.

ART. 7: OPENBARE WEGENIS

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
3 beheer De ruimtelijke kwaliteit van het openbare domein en het verblijfskarakter van specifieke plekken, dient centraal te staan. De beheerder van het openbaar domein staat in voor het onderhoud van het groen.	

ART. 8: DOORSTEEK TRAAAG VERKEER

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 bestemming Deze zone is bestemd als openbaar domein in functie [van de realisatie] van een fiets- en voetgangersdoorsteek en aanhorigheden. 2 inrichting De ontwerp uitgangspunten staan zoveel als mogelijk in functie van de zwakke weggebruiker waarbij een optimale afstemming tussen beperkt toegelaten mechanisch verkeer en het fiets- en voetgangersverkeer dient bewerkstelligt. Alle boven- en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor het optimaal functioneren van deze doorsteek zijn toegelaten voor de [her]aanleg, het functioneren of het aanpassen van het openbaar domein en aanhorigheden. 3 beheer De ruimtelijke kwaliteit van het openbare domein en het verblijfskarakter van specifieke plekken, dient centraal te staan. De beheerder van het openbaar domein staat in voor het onderhoud van het groen.	Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'. De gemeente heeft de intentie verder te bouwen aan het netwerk van verkeersveilige fiets- en voetgangersverbindingen. Belangrijk hierbij is dat er aansluitingen worden gerealiseerd met de wandel- en fietspaden die buiten dit RUP gerealiseerd worden/zijn en dat er relaties uitgebouwd worden tot de kern, de te ontwikkelen projectzones, het omliggend landschap, openbaar vervoersvoorzieningen, bestaande fietsvoorzieningen ed. <u>Aanhorigheden</u>: zoals ondergrondse- en bovengrondse nutsleidingen, verlichting, straatmeubilair, kunstwerken, groenvoorzieningen, ondergrondse constructies, nutsgebouwen en -voorzieningen. Mechanisch verkeer is in principe niet toegelaten binnen onderhavige zone. Dit met uitsluiting van de ontsluiting van aangelanden die enkel via de aangegeven doorsteek voor traag verkeer / indicatieve aanduiding voor voetgangers- en/of fietsverbinding verzekerd kan worden [op heden de Zandberghoeve, 3 aanpalende woongelegenheden en garages] .

OVERDRUKKEN: ART. 9, ART. 10 EN ART. 11

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
1 art. 9: lineaire groenaanleg 1.1 bestemming Bestemd als lineaire groenvoorziening i.f.v. een lokaal ecologische verbinding en ter landschappelijke accentuering van het relict van de voormalige spoorlijn 73A Tielt-Ingelmunster. Het lineair groenscherm dient gerealiseerd ter hoogte van de aangegeven locatie zoals aangeduid op het grafisch plan; het tracé kan verschuiven over een max. afstand van 3,00 m. 1.2 inrichting De voormalige spoorlijn 73A Tielt-Ingelmunster dient als leesbare en verbindende ecologische as in het landschap uitgewerkt door middel van een continue groenvoorziening. Dit lineair element dient te bestaan uit een ononderbroken dreef voorzien van onderbeplanting en opgaande beplanting tussen de N50d Bruggestraat en de N50 die het tracé van de nieuwe ontsluitingsweg begeleidt. Ter hoogte van de indicatieve aanduiding, dienen volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd: • de aanplant van minstens twee rijen hoogstammige streekeigen bomen met een potentiële hoogte van minimum 12,00 m aan minstens één boom per 12,00 meter, en het behoud [al dan niet na vervanging] ervan, aangevuld met streekeigen onderbeplanting en streekeigen struiken, teneinde een groene as van minimaal 5,00 m breed langs weerszijden van art. 7 en art. 10 te bekomen; • behoudens op plaatsen waar de ruimte gering is, wordt de dreefstructuur voortgezet door een streekeigen haag.	De indicatieve aanduiding betreft een bestemming in overdruk, waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. De voorschriften inzake inrichting van de bestemming in overdruk primeren op de voorschriften van de basisbestemming. Een streekeigen haag kan bv. voorzien worden ter hoogte van de Bruggestraat huisnrs.184-186, alwaar de breedte tussen de aanpalende loten te gering is om de voorziene ontsluitingsweg en een dubbele bomenrij te voorzien. Hierbij kan ter hoogte van de kavelgrens een streekeigen haag voorzien worden i.f.v. de continuïteit van het groen alsook i.f.v. het begrenzen van de kavelstructuur.

OVERDRUKKEN: ART. 9, ART. 10 EN ART. 11

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
2 art. 10: weg met ondergeschikte ontsluitingsfunctie 2.1 bestemming Deze deelaanduiding, op het grafisch plan symbolisch weergegeven als ■■■■■■► is bestemd als openbare wegenis en heeft tot doel de aanpalende gronden te ontsluiten als verderzetting van de voorziene wegenis binnen art. 7. Deze aansluiting ligt in het verlengde van artikel 7 en is indicatief wat betreft de oriëntatie, de lengte als de breedte van de verbinding en kan afwijken van de aanduiding op het grafisch plan; het symbool geeft enkel aan dat er ondergeschikte aansluitingspunten dienen gerealiseerd te worden. 2.2 inrichting • de verderzetting als weg op art. 7 wordt aangelegd i.f.v. plaatselijk lokaal bedieningsverkeer; • de ruimtelijke uitwerking en materialisatie wordt afgestemd op de aanpalende voorziene wegenis binnen art. 7. Bestratingsmateriaal, meubilair, groenvoorzieningen,... zijn afgestemd op het karakter van het gebied waardoor de weg loopt; • de wegenis kan niet ontsluiten op de N50. 2.3 fasering • Gekoppeld aan de ontwikkeling en de realisatie van de onderliggende betreffende zone.	De indicatieve aanduiding betreft een bestemming in overdruk. De voorschriften inzake inrichting van de bestemming in overdruk primeren op de voorschriften van de basisbestemming. Met indicatief wordt bedoeld dat de aanduiding symbolisch is en geen betrekking heeft op het aantal en de lengte van de wegen. De ontsluiting wordt indicatief aangeduid en kan verschuiven en/of bijkomende vertakkingen vertonen t.a.v. de symbolische aanduiding op het grafisch plan. In functie van plaatselijk lokaal verkeer afgestemd op het karakter van een lokale weg III, wijkstraten / woonerf. Het is de bedoeling van de gemeente, in functie van een blijvende vlotte en veilige doorstroming op de N50, geen nieuwe ontsluitingen op de N50 toe te laten.

OVERDRUKKEN: ART. 9, ART. 10 EN ART. 11

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
3 art. 11: voetgangers- en/of fietsverbinding 3.1 bestemming Bestemd als openbaar domein in functie van de realisatie van een verbinding voor voetgangers- en/of fietser en aanhorigheden. De aanduiding is indicatief. De indicatieve aanduiding betreft een bestemming in overdruk. De voorschriften inzake inrichting van de bestemming in overdruk primeren op de voorschriften van de basisbestemming. De te realiseren voetgangers- en/of fietsverbinding wordt aangeduid door middel van aansluitingspunten waartussen de verbinding gerealiseerd dient te worden. De aansluitingspunten kunnen verschuiven. Minimale verbindingen dienen gerealiseerd tussen: • Albrecht Rodenbachstraat en het fietspad langsheen de N50, over de zate van de 'Ouden Brughschen Aerden Weg'; • Bruggestraat 180 richting Zandberghoeve en de fietsoversteek op de N50; • Weggevoerdenstraat 27 en Meulebekastraat 1; • Robert Bultynckstraat 38 en Albrecht Rodenbachstraat en de 'Oude Brughschen Aerden Weg', als onderdeel van art. 5 stedelijke woonprojectzone; • art. 5 stedelijke woonprojectzone naar het fietspad langsheen de N50. 3.2 inrichting • de verbinding [=on]verharde as] is minimaal 2,50m breed, de maximale breedte wordt bepaald door de beoogde inrichting, • de inrichting staat in functie van een optimale toegankelijkheid van de zwakke weggebruiker, een optimale afstemming tussen beperkt toegelaten mechanisch verkeer en het fiets- en voetgangersverkeer dient bewerkstelligt; • de ruimtelijke uitwerking en visuele integratie wordt afgestemd op deze van de omgeving en het project waar de verbinding door loopt.	De gemeente heeft de intentie verder te bouwen aan het netwerk van verkeersveilige fiets- en voetgangersverbindingen. Belangrijk hierbij is dat er ook aansluitingen worden gerealiseerd met de wandel- en fietspaden die buiten dit RUP gerealiseerd worden/zijn en dat er relaties uitgebouwd worden tot de kern, de te ontwikkelen projectzones, het omliggend landschap, openbaar vervoersvoorzieningen, bestaande fietsvoorzieningen ed. Om de zone[s] toegankelijk te maken voor voetgangers en om doorsteken, functionele- en bewegingsrelaties te creëren, worden op strategische locaties verbindingen voorzien voor langzaam verkeer. <u>Aanhorigheden</u>: zoals ondergrondse- en bovengrondse nutsleidingen, verlichting, straatmeubilair, kunstwerken, groenvoorzieningen, ondergrondse constructies, nutsgebouwen en -voorzieningen. De voetgangers- en/of fietsverbindingen zijn visueel te volgen lijnen, een lineaire as waarop de zwakke weggebruiker zich veilig voelt. Ze verbinden plekken met elkaar en maken onderling verbinding zodat een netwerk ontstaat, aantakkend op het bestaande weefsel van hoofdroutes, functionele fietsroutes en lokale routes. Deze zachte verbindingen worden aangegeven op het grafisch plan door middel van aansluitingspunten. De realisatie van de zachte verbinding is verplicht, echter de locatie is indicatief. Met andere woorden; de locatie alsook de breedte en het aantal vertakkingen kan schuiven en afwijken al naargelang: • de gewenste inrichting van de onderliggende zones, • de overeenkomsten met de gebruikers/eigenaar van betreffende percelen, • de gewenste inrichting van de as [bv. met of zonder begeleidend groen, zitplekken,...] Mechanisch verkeer is in principe niet toegelaten binnen onderhavige zone. Dit met uitsluiting van de ontsluiting van aangelanden die enkel via de aangegeven doorsteek voor traag verkeer / indicatieve aanduiding voor voetgangers- en/of fietsverbinding verzekerd kan worden [op heden de Zandberghoeve, 3 aanpalende woongelegenheden en garages]

OVERDRUKKEN: ART. 9, ART. 10 EN ART. 11

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
De verbinding vormt een wezenlijk onderdeel van de zone waardoor ze loopt, • de materialisatie, met name een al dan niet verharde of onverharde uitwerking van de verbinding, wordt afgestemd op de zone waar de verbinding door loopt. 3.3 fasering • Gekoppeld aan de ontwikkeling en de realisatie van de onderliggende betreffende zone.	