

Provincie Antwerpen
Arrondissement Mechelen
Gemeente PUURS

GEMEENTE
PUURS

RUP 'DORPSHART HOOGSTRAAT'

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

juni 2006

De documenten van dit RUP bestaan uit 3 niet te scheiden delen:

Plan 'bestaande toestand'
Grafisch Plan RUP
Stedenbouwkundige voorschriften

OPDRACHTGEVER: GEMEENTE PUURS

HOOGSTRAAT 29 - 2870 PUURS
TEL + 32(0)3 890 76 76 | FAX +32(0)3 890 76 90

BURGEMEESTER: K. VAN DEN HEUVEL
PROJECTBEGELEIDERS: D. KERREMANS, M. VAN OPSTAL

OPDRACHTHOUDER: NERO BVBA | W. LIEVENS - M. HOFSTEDE

MEULESTEDENKAAI 39A - 9000 GENT
TEL +32(0)9 220.10.58 | FAX +32(0)9 221.70.79 | BTW: 469.891.024
e-mail: stedenbouw@nero.be | website: <http://www.nero.be>

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN DORPSHART

Gezien en goedgekeurd door
de deputatie van 3 augustus 2006

In opdracht:

De provinciegriffier
(w.g.) Danny Toelen

De voorzitter
(w.g.) L. Helsen



Voor eensluidende kopie;
Voor de provinciegriffier;
Het departementshoofd,

Wim Lux

Ontwerpers

Marianne Hofstede

William Lievens



De gemeenteraad stelt in zitting van 29 juni 2006 het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Dorpshart definitief vast.

m De secretaris,

Raoul Paridaens.

*De secretaris wij
Wouter Verheyden*



De burgemeester,

Koen Van den Heuvel.



1.	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	5
1.1	INLEIDING	5
1.2	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	6
1.3	VOORSCHRIFTEN OPENBARE RUIMTE	10
	FORMEEL NETWERK	11
	Of 1 – zone openbare wegenis	11
	Of 2 – zone pleinaanleg	11
	INFORMEEL NETWERK	13
	Oi 1 – zone parkgebied	13
	Oi 2 – zone kerkwegel.....	14
	Oi 3 – zone parkeren.....	14
	Oi 4 – zone ondergronds parkeren.....	15
	Oi 5 – zone doorsteek zacht verkeer.....	15
	Oi 7 – symbool uniforme afscheidingen / groenscherm	17
	Oi 8 – symbool uniforme afscheidingen / muur	17
1.4	VOORSCHRIFTEN BEBOUWING	18
	BEBOUWING AAN HET DORPSHART	18
	Bd 1 – Hoogstraat - Stationstraat	19
	Bd 2 – Kerkwegel - Hoogstraat	21
	Bd 3 – Palingstraat - plein - Kerkwegel	22
	Bd 4 – Plein - Hoogstraat - Hondsmarkt.....	24
	BEBOUWING HOOGSTRAAT	26
	Bh 1 – Hoogstraat 1	26
	Bh 2 – Hoogstraat 2	27
	BEBOUWING STRAAT	28
	Bs 1 – Kerkhofstraat.....	28
	Bs 2 – Eeuwfeeststraat	29
	Bs 3 – Eeuwfeeststraat	29
	Bs 4 – Palingstraat	30
	BEBOUWING AAN KERKWEGEL & PARK / PARKWONINGEN	31
	Bk 1 – Kerkwegel	32
	BEBOUWING IN HET PARK / PAVILJOENEN.....	34
	Bp 1 – Paviljoenen	34

Bp 2 – Paviljoenen	35
2. BIJLAGEN	36
BIJLAGE 01: Terminologie.....	36

1. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1.1 INLEIDING

Deze voorschriften vormen een juridische vertaling van de doelstellingen, randvoorwaarden en concepten, in het kader van het RUP opgesteld. Er worden zowel voor de bebouwing als voor de publieke ruimte randvoorwaarden opgelegd waarmee de aanvrager rekening moet houden bij het opstellen van een ontwerp. Om tot een kwalitatief en samenhangend centrumgebied te komen, wordt aan de aanvragers van een stedenbouwkundige vergunning niet enkel gevraagd te voldoen aan de voorschriften betreffende de bebouwing.

Telkens dient de verklarende nota de relaties te duiden die het gebouw legt tot de private en publieke open ruimte. Zowel de zone waarin gehandeld wordt als de aangrenzende zones van de publieke ruimte dienen dus geraadpleegd te worden.

De opbouw gebeurde als volgt: een eerste deel geeft de **algemene voorschriften [A]**, geldend voor alle zones, daarna volgen de voorschriften specifiek voor de **openbare ruimte [O]**, waarna de voorschriften voor de **bebouwing [B]** volgen.

1.2 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

A1. Algemene toelichting

De algemene voorschriften zijn van toepassing op het gehele plangebied zoals afgebakend binnen dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Enkel indien verder gespecificeerd wordt binnen de voorschriften voor bebouwing of openbare ruimte kan er afgeweken worden van deze algemene voorschriften.

A2. Grens van het ruimtelijk uitvoeringsplan

De grens van het plangebied is bepaald op het grafisch plan. De bestaande reglementering en besluiten blijven van toepassing voor zover zij niet door onderhavige voorschriften gewijzigd worden.

A3. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften

Deze voorschriften vormen één geheel met het grafisch plan.

Waar er in deze stedenbouwkundige voorschriften sprake is van percelen, worden deze bepaald door de al dan niet samengevoegde kadastrale percelen waarop de aanvrager(s) van een stedenbouwkundige vergunning rechten kan (kunnen) laten gelden.

A4. Aansluiting van de gebouwen

Indien gebouwd wordt tegen bestaande gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone, om zo een harmonische overgang mogelijk te maken.

Indien gebouwd wordt tegen een wachtgevel sluiten de hoofdgebouwen op elkaar aan.

Daar waar de hoofdvolumes niet aansluiten op de naburige bebouwing moeten de wachtgevels en gemene muren van deze hoofdvolumes een kwalitatieve afwerking krijgen. Dit kan door eenzelfde gevelmateriaal te voorzien als de voor- of achtergevel of een afwerking van leien, zink of een kwalitatief plaatmateriaal.

Essentieel is dat de nieuwe of te hernieuwen gebouwen in harmonie zijn met de belendende panden voor zover deze behouden blijven of voor verbetering vatbaar zijn. Dit houdt in dat zij voor het merendeel van de elementen die het voorkomen van een gebouw bepalen (inplanting, kroonlijsthoogte, voorgevelbreedte, dakvorm en dakhoogte, in- en uitsprongen, gevelgeleding, detaillering, materialen en kleuren) aansluiten bij de elementen in de omgeving of er doordacht en verantwoord positief van afwijken. In het bijzonder wordt aandacht gevraagd voor een sobere aansluiting bij de omliggende gebouwen.

A5. Architecturale verschijningsvorm

Men dient door eigentijdse kwalitatieve architectuur te streven naar een karaktervol geheel waarbij zowel het materiaalgebruik, de vormgeving, het volume en de detaillering op elkaar zijn afgestemd.

A6. Archeologisch erfgoed

De zone gelegen langsheen de Hoogstraat is door Monumenten & Landschappen aangeduid als een gebied met een vrij hoge archeologische potentie. Hiermee zal bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor percelen grenzend aan de Hoogstraat, rekening gehouden

worden. Om de aanvragers hierop te wijzen wordt bij de toelichting bij de stedenbouwkundige vergunningen steeds de volgende elementen toegevoegd:

"Slechts een fractie van het archeologisch erfgoed is gekend. Om een zicht te krijgen op de aard en de omvang van de mogelijke aanwezige archeologische vindplaatsen is het aangewezen een (vlakdekkend) evaluerend vooronderzoek uit te voeren om potentieel waardevolle zones te identificeren, en dit voorafgaand aan de werken. Uiteindelijk moet op basis van de prospectie duidelijk worden of een preventieve opgraving al dan niet noodzakelijk is, welke middelen de preventieve opgraving van de bedreigde vindplaatsen zal vereisen en waar behoud in situ eventueel mogelijk is. In de geest van het Europees Verdrag ter bescherming van het Archeologisch Erfgoed (Verdrag van Malta) zouden de kosten voor dit onderzoek volledig ten laste komen van hij die baat heeft bij de aantasting van het bodemarchief (het zgn. veroorzakersprincipe). Van zodra het onderzoek het nodige aan het licht heeft gebracht, kan gestart worden met de eigenlijke bouwwerken."

A7. Algemene parkeervoorschriften

Algemene bepalingen betreffende de vereiste stallingcapaciteit van voertuigen bij nieuwbouwprojecten:

- o voor (meergezins-)woningen: minimaal 1 parkeerplaats per woongelegenheid.
- o per schijf van 3 woongelegenheden of studio's moet 1 extra parkeerplaats voorzien worden.
- o voor kantoorfuncties en voor gebouwen met een commerciële of dienstverlenende functie: minimaal 1 parkeerplaats per 50 m². (vb. 51 – 100 m² → 2 parkeerplaatsen, 101 – 150 m² → 3 parkeerplaatsen, ...)

De stallingscapaciteit mag maximaal de verhouding 1.60 bedragen tov van de vereiste stallingscapaciteit.

uitzonderingen:

- o voor de functie wonen moeten geen parkeerplaatsen worden voorzien binnen aaneengesloten bebouwing in een reeds bebouwde straat, indien de ingesloten percelen smaller zijn dan 9m. Garages zijn verboden bij grondgebonden woningen of gebouwen die niet breder zijn dan 6m.

vrijstelling:

- o voor niet-woon functies: indien de oppervlakte beperkt is tot maximum 100m² is er geen parking nodig voor deze bestemming

vermindering:

- o voor niet-woon functies: indien de parkeerplaatsen openbaar gebruikt worden kan het aantal parkeerplaatsen teruggebracht worden tot 75 % van de voorgeschreven hoeveelheid. Onder openbaar wordt verstaan dat de parkeerplaatsen publiek toegankelijk zijn, en niet enkel gebruikt worden door de eigenaar of huurder.

A8. Inplanting van garages of carports

De parkeervoorzieningen worden landschappelijk geïntegreerd. Alle parkeerplaatsen moeten gerealiseerd worden op de betrokken percelen binnen de toegelaten volumes of op een perceel dat gelegen is binnen straal van 150 meter van het betrokken perceel.

Maximaal 6,00 meter van de gevelbreedte mag per project of perceel ingenomen voor garagepoorten en inritten. Bij grondgebonden woningen is deze maximale breedte 3,00 meter.

A9. Afsluitingen / Erfscheidingen

De afsluitingen tussen private percelen:

Afsluitingen in baksteen, hout, hagen of andere groene afsluitingen zijn toegelaten tot een maximumhoogte van 1.80 m hoogte, gemeten vanaf het maaiveld van het hoogst gelegen eigendom. Voor bouwvolumes die op de perceelsgrens gebouwd worden zijn de opgelegde gabarieten van kracht.

Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning kunnen bijkomende beperkingen opgelegd worden in functie van de verkeersveiligheid en de bebouwing van de aanpalende percelen.

A10. Publiciteit / Signalisatie

Het aanbrengen van niet-lichtgevende publiciteit aan een vergund gebouw is vergunningsplichtig vanaf een totale oppervlakte van 4m². Onder publiciteit wordt verstaan de openlucht en visuele reclame of publiciteitsmiddelen onder de vorm van panelen, lichtreclames en constructies, die vast aan een gebouw of de grond verankerd zijn. Alle publiciteit houdt rechtstreeks verband met de benaming van de inrichting, het beroep, de handel of de activiteit uitgeoefend in het gebouw.

De reclames die afzonderlijk op een gebouw worden aangebracht, zijn qua vormgeving, materiaal en kleuren in harmonie met de betrokken perce(e)l(en). De reclame bevinden zich op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen. Ze bevinden zich binnen de toegelaten volumes en moeten voldoen aan de bebouwingsvoorschriften van dit RUP.

Voor uitgangsborden haaks op de gevelvlakken geldt dat:

de gezamenlijke oppervlakte maximum 2.00 m² bedraagt. De maximale uitbouw ten opzichte van het gevelvlak en de rooilijn bedraagt 0,50 m. De minimale hoogte t.o.v. het maaiveld is 2,50m.

A11. Leefkwaliteit

Alle maatregelen worden genomen om hinder voor de woonomgeving te voorkomen.

Er wordt rekening gehouden met de oriëntatie van de leefvertrekken m.b.t. bezonning en privacy. Het architecturaal concept garandeert de leefkwaliteit van iedere individuele wooneenheid.

A12. Uitbouwen uit het gevelvlak

Maximale uitsprongen uit voorgevels:

Luifels, erkers, balkons en terrassen: maximum uitsprong 0.50 m op minimum 2.50 meter boven het voetpadniveau en op minstens 0,60m van de perceelsgrens.

A13. Terrassen

Hedendaagse kwalitatieve woonvormen vereisen een minimum aan buitenruimte. Elke wooneenheid zal een buitenruimte bezitten van:

minimaal 30% van de netto vloeroppervlakte van de wooneenheid voor grondgebonden wooneenheden, met een minimale diepte van 3m.

minimaal 10% van de netto vloeroppervlakte van de wooneenheid voor niet grondgebonden wooneenheden, met een minimale diepte van 2m.

Dakterrassen zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangrenzende wooneenheden gewaarborgd wordt. Voor dakterrassen buiten het volume van het hoofdgebouw, zijn volgende bepalingen van toepassing:

de terrassen mogen aangelegd worden tot op 2,0 m van de perceelsgrens met andere private kavels.

Indien aan de andere zijde van de kavelgrens ook een dakterras of een gebouwd volume bestaat, mag het dakterras evenwel tot op de perceelsgrens aangelegd worden. Hierbij worden op de perceelsgrens kwalitatieve en gesloten schermen van minimaal 1,80 m hoog voorzien. In elk geval dient art. 678 en 679 van het Burgerlijk Wetboek ivm uitzichten gerespecteerd worden.

A14. Vijfde gevel principe

In het RUP geldt dat alle nieuwe platte daken gelegen onder de vloerplas van de bovenste verdieping (incl. woon- en slaapvertrekken onder schuin dak) van het hoofdgebouw worden geconcipieerd en uitgewerkt als een volwaardige vijfde gevel door middel van nuttige dakterrassen (cfr. voorschrift 'A12 Terrassen') en/of groene daken.

Dit voorschrift vervalt gedeeltelijk indien niet kan voldaan worden aan de normering betreffende regenwaterrecuperatie. In dit geval wordt er beoordeeld hoeveel dakoppervlak en welk gedeelte van het dakoppervlak er aangelegd moet worden als groendak.

Onder groendak (vetplanten-, mos-, gras- en/of kruidendak) wordt hier verstaan een daksysteem waarbij minstens een draineerlaag, een substraatlaag en een vegetatielaag aanwezig zijn.

A15. Bijgebouwen

Gebouwen, buiten de zones voor hoofdgebouwen, zijn bijgebouwen. De maximale hoogte (dakrand in geval van plat dak, daknok in het geval van een schuin dak) bedraagt 3.50m.

Bij nieuwbouw zijn bijgebouwen zijn enkel toegelaten in zoverre het maximum te bebouwen oppervlakte (maximale B/T index) per perceel, niet overschreden wordt. Bij bestaande gebouwen is een minimale oppervlakte voor bijgebouwen van 25 m² is steeds toegestaan.

Bijgebouwen op de perceelsgrens moeten worden uitgevoerd in metselwerk. Indien niet op de perceelsgrens gebouwd wordt, moet een minimum afstand van 1 meter t.o.v. de perceelsgrens gerespecteerd worden.

1.3 VOORSCHRIFTEN OPENBARE RUIMTE

Voorschriften voor de verschillende zones m.b.t. openbare ruimte.

O. Voorschriften openbare ruimte

Omwille van de centrumligging binnen de gemeente dient deze zone een verblijfskarakter te krijgen.

De aanleg van de openbare ruimte is zo dat door de aankleding met duurzame materialen en beplanting een meerwaarde in de beleving van de buitenruimte wordt geschapen: het straatmeubilair, de verlichting en materiaalgebruik moeten stuk voor stuk bijdragen aan een kwalitatief leefklimaat.

Het centraal binnengebied is een groene ruimte die als kwalitatieve ontspannings- en verblijfsruimte moet worden ingericht. De inrichting wordt als één samenhangend geheel opgevat en het gebruik van straatmateriaal en straatmeubilair zijn in harmonie met het park en de aangrenzende gevels.

Alle bebouwing en constructies zijn verboden, met uitzondering van:

- o installaties, toestellen en constructies eigen aan de nutsvoorzieningen (o. a. elektriciteitscabines, verdeelkasten, telefoocellen, aansluitingen voor gas en water,...).
- o elementen eigen aan de inrichting van de openbare ruimte (bv. straatmeubilair, publieke verlichting, bushaltes, publieke infopanelen, beelden, tijdelijke kunstwerken, monumenten, aanvullende bouwconstructies,...).
- o constructies en installaties noodzakelijk voor de aanleg van publieke parkeervoorzieningen (toegangen, in- en uitritten, signalisatie, ...).

Alle elementen worden landschappelijk, ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd, zodat ze niet als storende objecten worden ervaren. Strikt utilitaire bovengrondse nutsvoorzieningen worden tot een minimum herleid en enkel aan de rand van het openbaar domein gesitueerd. Alle nutsvoorzieningen, infoborden, bushaltes, ... worden weloverwogen geplaatst zodat ze geen obstakels vormen en beeldversterkend zijn.

FORMEEL NETWERK

Het formeel netwerk omvat de openbare wegenis. Het is een netwerk van straten en pleinen dat omsloten wordt door straatwanden en ontsluiting biedt aan individuele gebouwen, kavels en percelen.

Of 1. Zone voor openbare wegenis

Deze zone is bestemd voor verkeerswegen en -straten en bijhorende openbare ruimtes als pleinen, parkeerplaatsen en groenaanleg.

CRITERIA		Of 1 – zone openbare wegenis
Karakter		openbaar
Toegankelijk voor		gemotoriseerd verkeer
Parkeren aard		inrichtingen voor parkeren zijn toegelaten
Inrichting	Max. te bebouwen opp.	0%
	Max. verharde opp.	100%
	Max. halfzachte opp.	---
	Min zachte opp.	0%
Beheer	Aanleg	overheid
	Beheer	overheid

Of 2. Zone voor pleinaanleg

Deze zone is bestemd voor de aanleg van het centrale plein.

Het basisconcept voor de inrichting van het plein is het principe van omgekeerde 'stepping stones'. Verkeersstromen (zacht en gemotoriseerd) worden gestuurd door de gerichte plaatsing van functionele zones (terras, kiosk, fietsenstalling, ...) op het plein. De inrichting is gericht op een verblijfsfunctie en sluit de parkeerfunctie zoveel mogelijk uit.

De verkeersveiligheid voor de zwakke weggebruiker primeert. De inrichting van het plein ondersteunt de verkeersafwikkeling via gemengd verkeer.

Door het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor een aangrenzend project binnen de zones Bd 1 t.e.m. Bd 4, verbindt de gemeente zich ertoe binnen een redelijke termijn over te gaan tot de aanleg van de aangrenzende publieke ruimte.

Deze zone sluit aan bij de 'zone voor openbare wegenis' en wordt in het globaal concept van de heraanleg van het formeel netwerk ingepast.

CRITERIA		Of 2 – zone pleinaanleg
Karakter		openbaar
Toegankelijk voor		gemotoriseerd verkeer
Parkeren aard		inrichtingen voor parkeren zijn in beperkte mate toegelaten
	Max. te bebouwen opp.	0%
	Max. verharde opp.	100%

Inrichting	Max. halfzachte opp.	---
	Min zachte opp.	0%
Beheer	Aanleg	overheid
	Beheer	overheid

Of 3. Zone voor 'havens'

Deze zone is bestemd voor de aanleg van 'havens'.

Deze zone wordt opgevat als een zone voor pleinaanleg met beperkte parkeerfunctie.

Deze zone maakt sluit aan bij de 'zone voor openbare wegenis' en wordt in het globaal concept van de heraanleg van het formeel netwerk vastgelegd.

CRITERIA		Of 3 – zone havens
Karakter		openbaar
Toegankelijk voor		gemotoriseerd verkeer
Parkeren aard		inrichtingen voor parkeren zijn in beperkte mate toegelaten
Inrichting	Max. te bebouwen opp.	0%
	Max. verharde opp.	85%
	Max. halfzachte opp.	---
	Min zachte opp.	0%
Beheer	Aanleg	overheid
	Beheer	overheid

INFORMEEL NETWERK

De term 'informeel' slaat op het feit dat deze verbindingen (oorspronkelijk) geen deel uitmaakten van de formele openbare ruimte. Ze staan voor voetgangers- en fietsers-verbindingen, die expliciet publiek uitgebouwd worden en beperkt toegankelijk zijn voor gemotoriseerd verkeer. In dit RUP wordt dit formeel netwerk uitgebreid met de publiek toegankelijke ruimtes die langsheen dit netwerk liggen, vb. parkjes, speelplekken, e.d.

Oi 1. Zone voor parkaanleg

Deze zone is bestemd voor openbaar groen onder de vorm van bezaaiingen, beplantingen, wandel- en fietswegen en interne ontsluitingspaden.

Er wordt maximaal rekening gehouden met de aanwezige waardevolle beplanting bij het ontwikkelen van deze binnenzone.

De aanleg (groenaanleg, speelterrein, openbaar plein en paden voor zacht verkeer, ...) maakt een meervoudig gebruik van het openbaar domein op een veilige manier mogelijk.

Plaatselijk kan deze zone een aangepaste aanleg krijgen (bv. met ondergrondse grasdallen) om de toegankelijkheid voor dienstverkeer (brandweer, politie, ...) mogelijk te maken. Deze aanleg wordt ontworpen in functie van de toegankelijkheid van brandweer en geïntegreerd met de aanleg van de kerkwegel. (cfr. zone Oi 2.)

De solitair staande boom langsheen de kerkwegel blijft behouden en is een markerend punt in het te verwezenlijken park. In een zone rondom de as van de boom (zie grafisch plan) wordt maximaal rekening gehouden met de leefbaarheid van de boom. Zowel het bouwvolume als de ondergrondse parkeergarage wordt op deze plaats verkleind.

In een overgangsfase worden alle delen die reeds in eigendom zijn van de gemeente bij voorkeur en indien niet te versnipperd, opengesteld als betreedbaar parkgebied.

In de eindfase wordt de zone verder ingericht als park. Verharde delen voor speelvelden (voetbal, basketbal, speeltuigen, rustplaatsen, ...) kunnen opgenomen worden binnen dit park. Zij mogen maximaal 20% van het maaiveld innemen.

CRITERIA		Oi 1 – zone parkgebied
Karakter		openbaar
Toegankelijk voor		voetgangers en fietsers
Parkeren aard		geen inrichting voor parkeren toegelaten
Inrichting	Max. te bebouwen opp.	0%
	Max. verharde opp.	15%
	Max. halfzachte opp.	15%
	Min zachte opp.	70%
Beheer	Aanleg	overheid
	Beheer	overheid

Oi 2. Zone voor kerkwegel

Deze zone is bestemd voor openbaar domein onder de vorm van wandel- en fietswegen en interne ontsluitingspaden.

De minimale breedte voor de kerkwegel bedraagt 2,50 meter.

De aanleg en materiaalkeuze moet zo geschieden dat de zone comfortabel berijdbaar is voor fietsverkeer. De inrichting van deze zone wordt duidelijk onderscheiden van de inrichting van zone Oi6 'Doorsteek voor gemotoriseerd verkeer'.

Deze zone is slechts beperkt toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Enkel gemeentelijke diensten en preventiediensten (brandweer, ambulance, politie) hebben in uitzonderlijke omstandigheden toegang tot deze zone.

Door het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor een aangrenzend project binnen de zones Bp1 / Bp2 of Bk 1, verbindt de gemeente zich ertoe binnen een redelijke termijn over te gaan tot de aanleg van de aangrenzende publieke ruimte.

CRITERIA		Oi 2 – zone kerkwegel
Karakter		openbaar
Toegankelijk voor		voetgangers en fietsers, dienstvoertuigen
Parkeren aard		geen inrichting voor parkeren toegelaten
Inrichting	Max. te bebouwen opp.	0%
	Max. verharde opp.	100%
	Max. halfzachte opp.	---
	Min zachte opp.	0%
Beheer	Aanleg	overheid
	Beheer	overheid

Oi 3. Zone voor groene parking

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een parkeerplein gekaderd in een groene omgeving. Er wordt gestreefd naar een landschappelijke integratie van deze zone met de aangrenzende kerkwegel en park. Deze parkeervoorziening kadert binnen een totaalvisie voor het gehele binnengebied.

Deze zone is een verblijfsruimte die hoofdzakelijk gebruikt wordt voor openbaar gecentraliseerd parkeren. Deze zone wordt optimaal uitgerust als een kwalitatief ingericht openbaar domein met gebruik van duurzame materialen om een ruimtelijke meerwaarde te creëren voor het binnengebied.

Groen onder de vorm van bomen, hagen, grasdallen, e.d. vormen een wezenlijk onderdeel van de inrichting van de zone.

In functie van de aangrenzende projectgebieden kunnen in deze zone toegangsfaciliteiten en inritten naar ondergrondse parkings worden voorzien.

Deze zone is openbaar domein en altijd vrij toegankelijk.

CRITERIA		Oi 3 – zone parkeren
Karakter		openbaar
Toegankelijk voor		Inrichting voor gemotoriseerd verkeer toegelaten

Parkeren aard		---
Inrichting	Max. te bebouwen opp.	0%
	Max. verharde opp.	---
	Max. halfzachte opp.	---
	Min zachte opp.	---
Beheer	Aanleg	PPS
	Beheer	PPS

Oi 4. Zone voor ondergronds parkeren

Deze zone is voorzien voor een ondergrondse verdeelparking. Hieraan moeten de private parkings van de aanliggende projectzones gekoppeld worden.

De ondergrondse parking moet zo geconcipeerd worden dat er een permanente daglichttoetreding is.

Er kan plaatselijk van de zoneringsafgeweken worden met een marge van 5 meter, mits voorafgaandelijk advies en overleg met de gemeente.

CRITERIA		Oi 4 – zone ondergronds parkeren
Karakter		privaat
Toegankelijk voor		Inrichting voor gemotoriseerd verkeer toegelaten
Parkeren aard		Inrichtingen voor ondergronds parkeren zijn toegelaten
Inrichting	Max. te bebouwen opp.	100%
	Max. verharde opp.	---
	Max. halfzachte opp.	---
	Min zachte opp.	---
Beheer	Aanleg	PPS
	Beheer	PPS

Oi 5. Doorsteek voor zacht verkeer

Deze aanduiding op het plan is bestemd voor de instandhouding of aanleg van een doorsteek voor zacht verkeer naar het binnengebied. Het betreft hier doorsteken van een lager schaalniveau dan de Kerkwegel. De aangeduide doorsteken worden aangelegd met waterdoorlatende materialen.

CRITERIA		Oi 5 – zone doorsteek zacht verkeer
Karakter		openbaar
Toegankelijk voor		voetgangers en fietsers
Parkeren aard		geen inrichting voor parkeren toegelaten
Inrichting	Max. te bebouwen opp.	---
	Max. verharde opp.	---
	Max. halfzachte opp.	---

	Min zachte opp.	---
Beheer	Aanleg	overheid
	Beheer	overheid

Oi 6. Doorsteek voor gemotoriseerd verkeer

Deze aanduiding op het plan is bestemd voor de aanleg van een ontsluitingsweg naar de zone Bp2, die niet langsheen de openbare weg gelegen is.

De aanleg van deze doorgang is vergunningsplichtig en kan enkel vergund worden in combinatie met een ontwikkeling binnen de zone Bp 2. De inrichting van deze zone wordt duidelijk onderscheiden van de inrichting van zone Oi 2. 'Zone voor Kerkwegel'.

Door het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor een aangrenzend project binnen de zones Bp2, verbindt de gemeente zich ertoe binnen een redelijke termijn over te gaan tot de aanleg van de aangrenzende publieke ruimte.

CRITERIA		Oi 6 – zone doorsteek gemotoriseerd verkeer
Karakter		openbaar
Toegankelijk voor		Inrichting voor gemotoriseerd verkeer toegelaten
Parkeren aard		geen inrichting voor parkeren toegelaten
Inrichting	Max. te bebouwen opp.	0%
	Max. verharde opp.	100%
	Max. halfzachte opp.	---
	Min zachte opp.	0%

Oi 7. Afscheiding tussen private percelen en binnengebied

Deze aanduiding op het plan is bestemd voor een visuele en uniforme afscherming tussen het park en de aanpalende private percelen, onder de vorm van een dubbele afsluiting.

Op de grens van het openbare domein met de private percelen wordt een eerste uniforme draadafsluiting voorzien door de gemeente. Toegangen worden overal op uniforme wijze (breedte, materiaal, ...) voorzien.

Een tweede afsluiting wordt parallel voorzien op het openbaar domein vóór de eerste afsluiting. Op een as-op-as afstand van minimaal 3.2 m van de eerste afsluiting wordt tweede afsluiting voorzien onder de vorm van een aanplanting / groenmassief. De vrije zone tussen beide afsluitingen dient als toegangsweg tot de private percelen en voor het onderhoud van de tweede afsluiting. De aanplanting gebeurt zo dat steeds een vrije ruimte van 3m behouden blijft. De onderhouds-hoogte van het groenmassief bedraagt uniform 1,80 m. In de hoeken worden voldoende grote bochtstralen voorzien..

De aanplanting wordt zo gekozen dat de afschermfunctie ook tijdens de winterperiode voldoende gewaarborgd blijft.

Openingen in de tweede afsluiting worden voorzien op uniforme wijze. Het maximaal toegelaten aantal toegangen is 1 toegang per 25 meter. De openingen in de eerste en tweede afsluiting bevinden zich nooit achter elkaar.

Deze afsluitingen worden binnen een redelijke termijn na de goedkeuring van dit RUP gerealiseerd.

CRITERIA		Oi 7 – symbool uniforme afscheidingen / groenscherm
Karakter		openbaar
Toegankelijk voor		---
Parkeren aard		---
Inrichting	Max. te bebouwen opp.	0%
	Max. verharde opp.	0%
	Max. halfzachte opp.	100%
	Min zachte opp.	---
Beheer	Aanleg	PPS
	Beheer	overheid / privaat

Oi 8. Afscheidingen tussen private percelen en kerkwegel

Deze aanduiding op het plan is bestemd voor een visuele afscherming tussen kerkwegel en de aanpalende percelen.

Er kunnen openingen gemaakt worden in de muur om een ontsluiting mogelijk te maken

Deze scheiding wordt gevormd door een verharde en duurzame afscheiding bestaande uit metselwerk van 1,80 m hoogte. Bij nieuwbouwprojecten dient deze afscheiding als één geheel geconcipieerd te worden en geïntegreerd met de aanwezige bebouwing.

Bij nieuwbouwprojecten wordt deze verplichte afsluitingsmuur tezelfdertijd als het hoofdgebouw opgetrokken en geïntegreerd in het bouwproject.

CRITERIA		Oi 8 – symbool uniforme afscheidingen / muur
Karakter		privaat
Toegankelijk voor		---
Parkeren aard		---
Inrichting	Max. te bebouwen opp.	---
	Max. verharde opp.	---
	Max. halfzachte opp.	---
	Min zachte opp.	---
Beheer	Aanleg	privaat
	Beheer	privaat

1.4 VOORSCHRIFTEN BEBOUWING

Voorschriften voor de verschillende zones m.b.t. bebouwing

BEBOUWING AAN HET DORPSHART

Bd. Voorschriften 'Bebouwing aan het Dorpshart'

Elke deelzone binnen deze globale zone is een afgebakend gebied dat stedenbouwkundig als één globaal geheel wordt ontwikkeld. Bij deze ontwikkeling worden de mogelijke potenties van de zone steeds benut door een afgewogen vermenging van functies, rekening houdend met het draagvlak van het gebied.

BESTEMMING

De zone is bestemd voor **gemengde functies**. De conceptie van de gebouwen (situering functies, compartimentering, toegangen, isolatie, ...) vermijdt hinder voor het wonen.

Binnen deze zone wordt een typologische differentiatie nagestreefd. De wooneenheden, die niet grondgebonden zijn, variëren van ruime appartementen, over duplexen tot kleinere studio's.

INRICHTING

De gebouwen worden ingeplant binnen de aangeduide zones op het grafisch plan en de maximum-enveloppe op de kaartbladen.

Binnen deze zones is een dense cluster van aansluitende bebouwing voorzien. Deze bouwblokken hebben een beperkte grootte en minimaal 3 volwaardige gevels. De bouwblokken zijn meestal heterogeen opgebouwd, waarbij diverse functies naast en boven elkaar kunnen voorkomen. In deze typologie wordt bijzondere aandacht gevraagd voor privacy t.o.v. van andere woontiteiten en functies.

BEHEER

De term fasering heeft in deze voorschriften betrekking op het aantal stedenbouwkundige vergunningen die afgeleverd worden voor de volledige realisatie van een deelzone.

De verdeelparking wordt eerst gerealiseerd. Pas na de aanvang (goedkeuring stedenbouwkundige vergunning) kan een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd worden voor aangrenzende 'Bd'-zones of de eerste fase ervan.

Bd 1. Specifieke voorschriften deelzone Bd 1.

BESTEMMING

Minimaal 30% van de gevels op het gelijkvloers bezitten een 'etalage'-functie, zodanig dat het beoogde dynamische karakter van de aangrenzende openbare ruimte wordt bereikt.

Indien een grootschalige functie met een oppervlakte groter dan 500m² wordt ondergebracht in deze zone, is de harde randvoorwaarde dat de belasting voor de buurt minimaal is: de normen betreffende overlast en de ruimtelijke draagkracht van het woongebied worden gerespecteerd.

Binnen deze zone worden gecentraliseerde parkeervoorzieningen ingericht voor de woningen die binnen de zone worden gerealiseerd. Indien ondergrondse parkeervoorzieningen worden voorzien, kan hierbij in de gehele zone slechts één enkele in- en uitrit worden gerealiseerd. Maximaal 6 meter gevelbreedte mag ingenomen worden door toegangen voor voertuigen.

INRICHTING

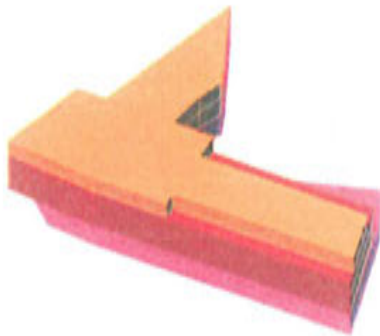
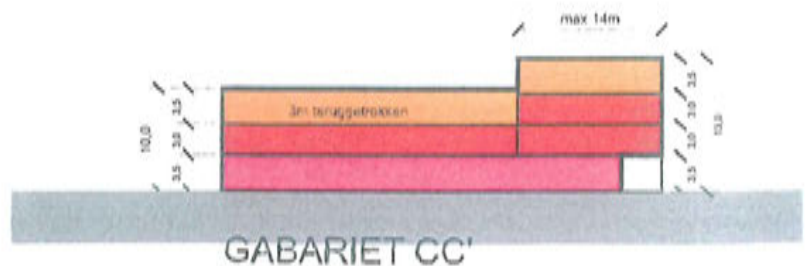
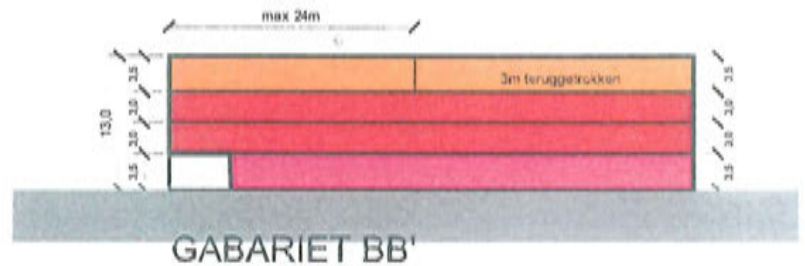
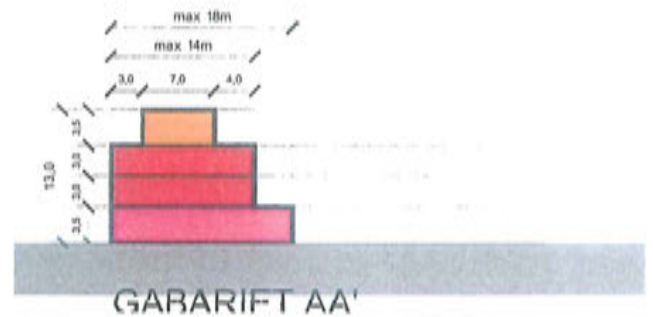
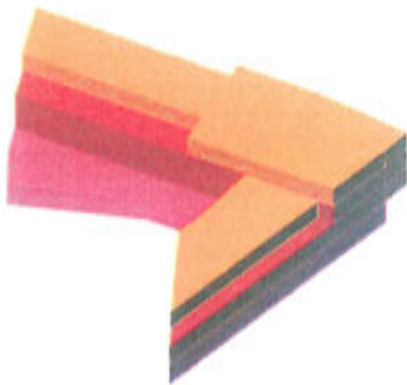
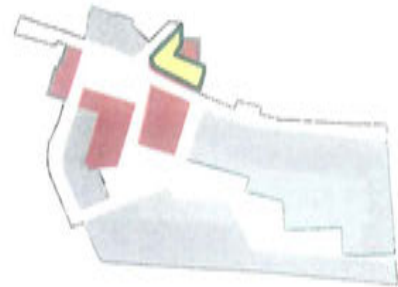
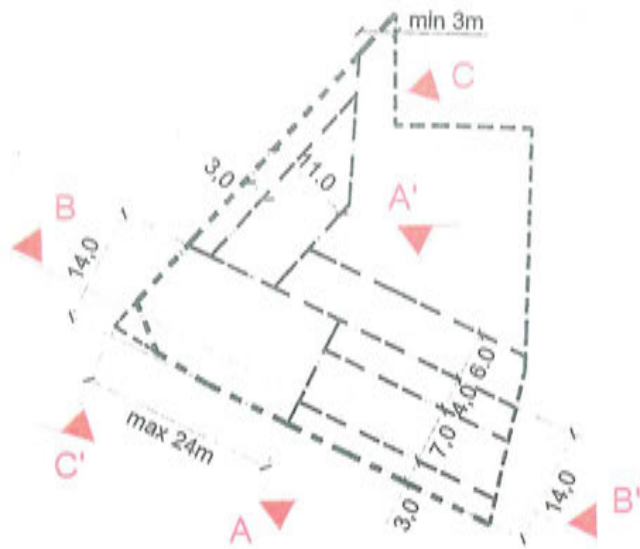
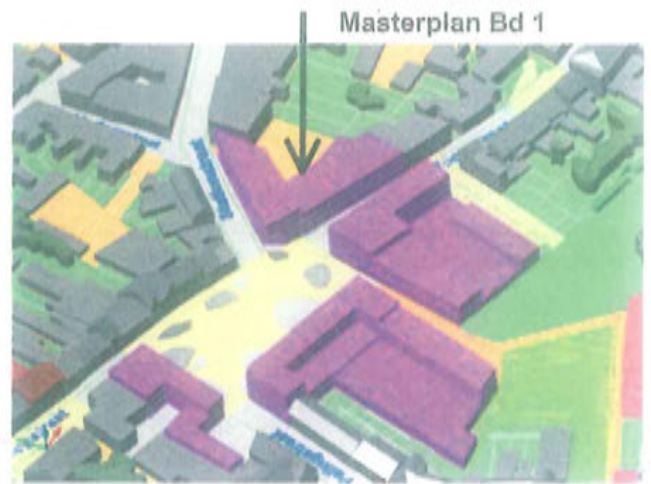
De maximale enveloppe is bepaald om tot een herkenningspunt op de hoek tussen de Stationstraat en Hoogstraat te leiden. Een minimale hoogte van 9,50 meter wordt gerealiseerd aan het nieuwe centrale plein op de hoek.

De ontsluiting van bestemmingen en woongelegenheden gebeurt gelijkmatig verdeeld over de twee hoofdrichtingen (Stationstraat & Hoogstraat). Dit maakt het geheel leesbaar en geeft een logica aan het geheel.

CRITERIA		Bd 1 – Hoogstraat - Stationstraat Gemengde centrumzone
Bestemming		Wonen, Horeca & Kleinhandel, Diensten en Kantoren, Gemeenschapsuitrustingen op schaal van de gemeente, Gemeenschapsuitrustingen op buurniveau
Percentage 'Wonen'		---
Percentage 'Niet-Wonen'		N-W > 20%
Typologische differentiatie		---
Zonebezetting (morfologie)	B/T	B/T ≤ 70%
	V/T	V/T ≤ 2.1
	PB/V	PB/V > 10% (woonfunctie)

Bd 1 BEBOUWING DORPSHART 1

- ROOILIJN
- VERPLICHTE BOUWLIJN OP ROOILIJN
- GRENS ZONE
- UITERSTE GRENS DER GEBOUWEN



Bd 2. Specifieke voorschriften deelzone Bd 2.

BESTEMMING

Minimaal 40% van de gevels op het gelijkvloers bezitten een 'etalage'-functie zodanig dat het beoogde dynamische karakter van de aangrenzende openbare ruimte wordt bereikt.

Kleinere commerciële functies worden gesitueerd aan de pleinwand en Hoogstraat. Indien een grootschalige functie met een oppervlakte groter dan 500m² wordt ondergebracht in deze zone, is de harde randvoorwaarde dat de belasting voor de buurt minimaal is: de normen betreffende overlast en de ruimtelijke draagkracht van het woongebied worden gerespecteerd.

INRICHTING

Dit gesloten bouwblok heeft 4 volwaardige gevels. De zuidelijke gevel, grenzend aan het park, wordt naar materiaalgebruik en voorkomen geïntegreerd in het gehele bouwblok en met zorg samengesteld en uitgevoerd.

De maximale enveloppe is bepaald om tot een uitgesproken centrumbouwblok te komen dat werkt als herkenningspunt binnen de Hoogstraat. Een minimale hoogte van 9,50 meter wordt gerealiseerd aan het nieuwe centrale plein.

De ontsluiting van bestemmingen en woonegelegenheden gebeurt gelijkmatig verdeeld over de drie hoofdrichtingen (plein en Kerkwegel, Hoogstraat en 'haven'-insteek). Dit maakt het geheel leesbaar en geeft een logica aan het geheel. Op deze manier worden alle wanden ook dynamischer in gebruik en beleving.

Ondergronds parkeren is verplicht, hierbij wordt aangesloten op de centrale verdeelparking.

BEHEER

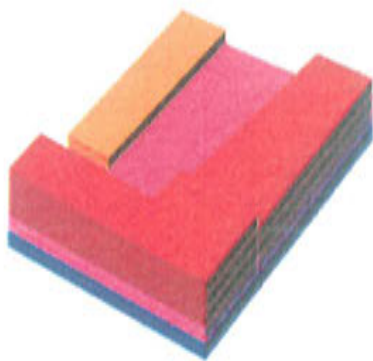
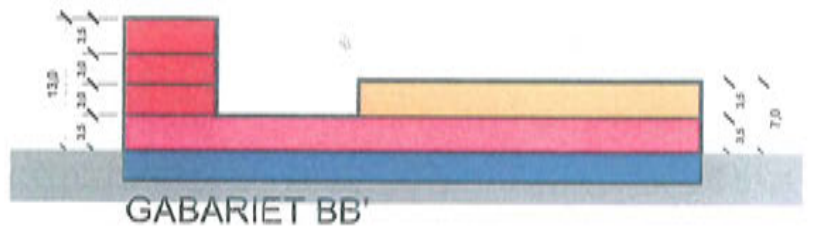
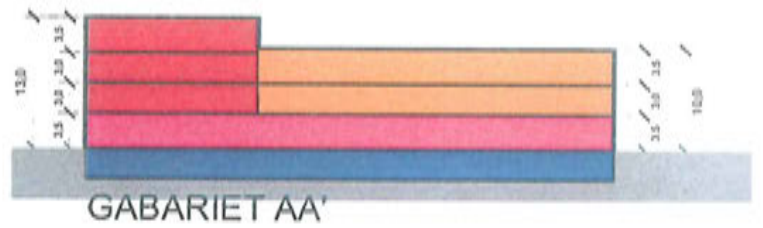
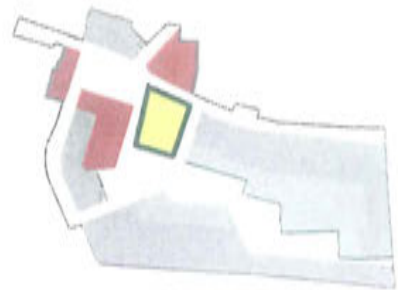
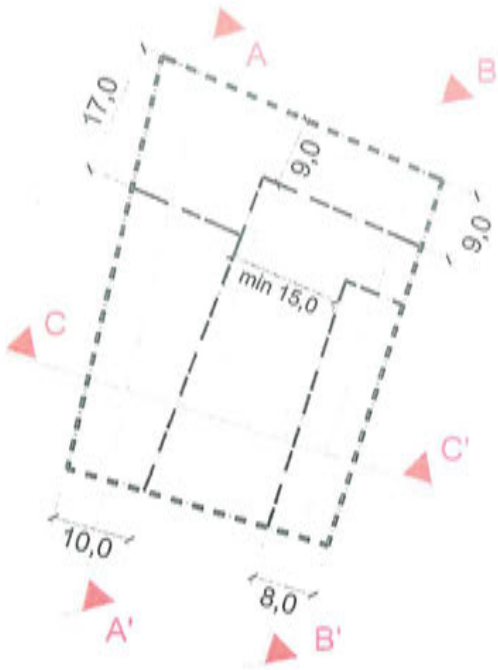
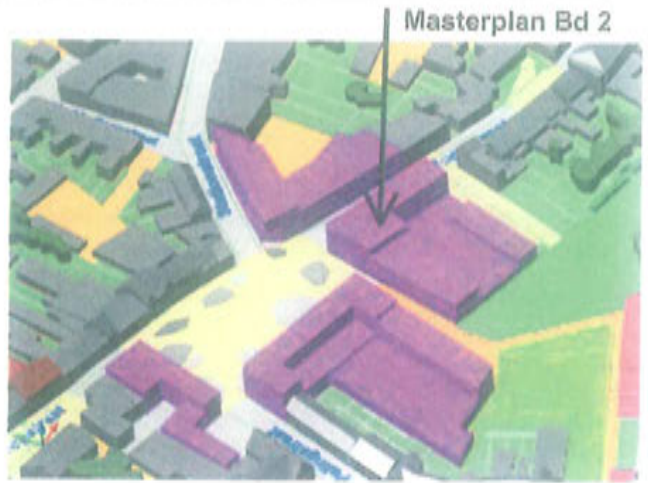
De ontwikkeling van deze deelzone gebeurt in maximaal twee fases, waarbij de zone planmatig opgedeeld wordt in een deel gericht naar het centrale plein / Kerkwegel en een deel gericht naar de 'haven'-insteek. Bij een gefaseerde ontwikkeling wordt het deel dat gericht naar het plein / Kerkwegel eerst gerealiseerd.

De ondergrondse parking maakt deel uit van de eerste stedenbouwkundige vergunning.

CRITERIA		Bd 2 – Kerkwegel - Hoogstraat Gemengde centrumzone
Bestemming		Wonen, Horeca & Kleinhandel, Diensten en Kantoren, Gemeenschapsuitrustingen op schaal van de gemeente, Gemeenschapsuitrustingen op buurtniveau
Percentage 'Wonen'		W > 30%
Percentage 'Niet-Wonen'		N-W > 30%
Typologische differentiatie		verplicht, naar gezinssamenstelling
Zonebezetting (morfologie)	B/T	B/T ≤ 100%
	V/T	V/T ≤ 2.8
	PB/V	PB/V > 10% (woonfunctie)

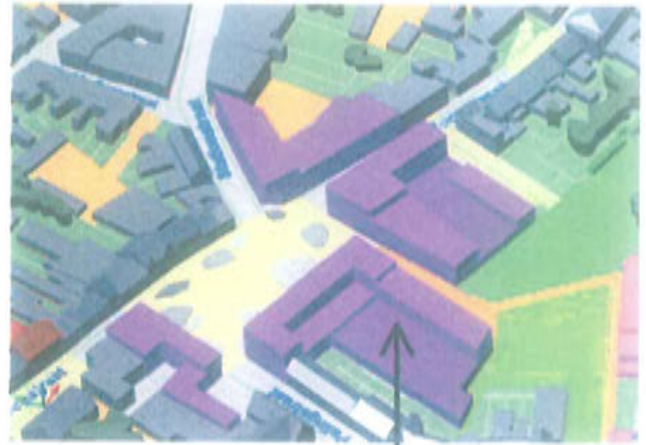
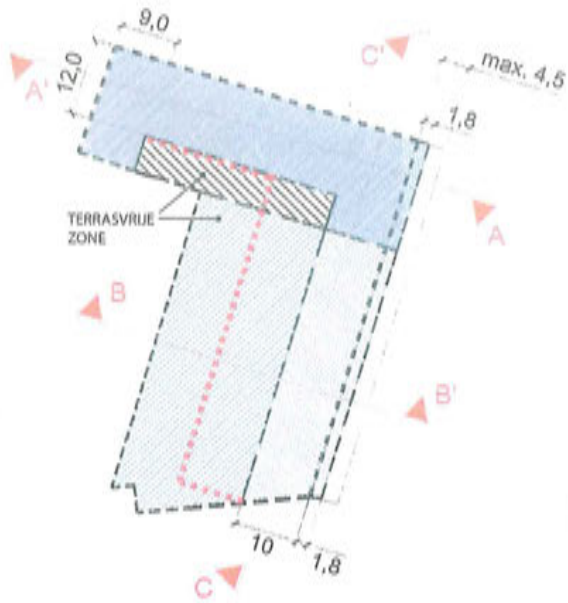
Bd 2 BEBOUWING DORPSHART 2

- ROOILIJN
- VERPLICHTE BOUWLIJN OP ROOILIJN
- GRENS ZONE
- UITERSTE GRENS DER GEBOUWEN

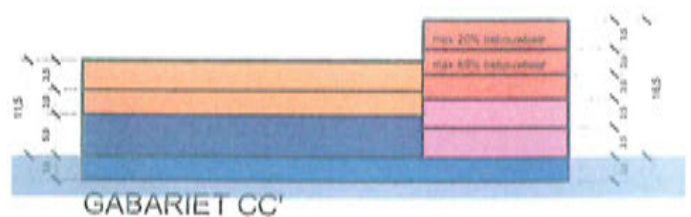
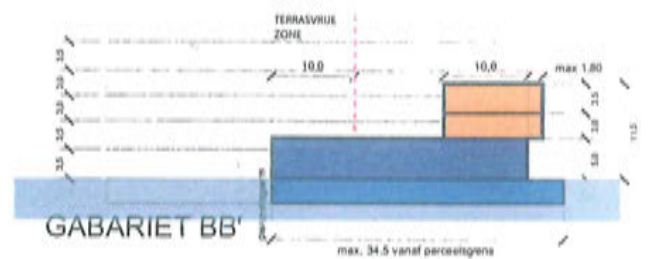
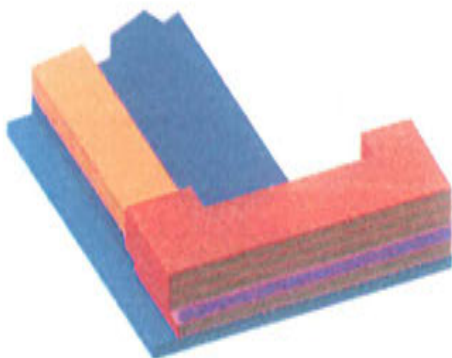
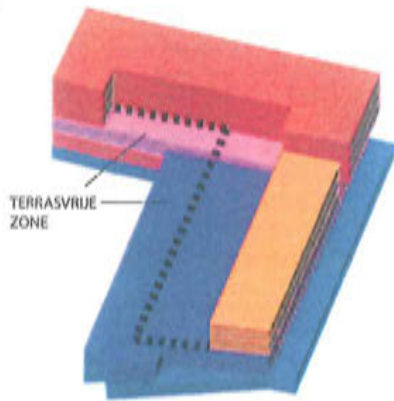
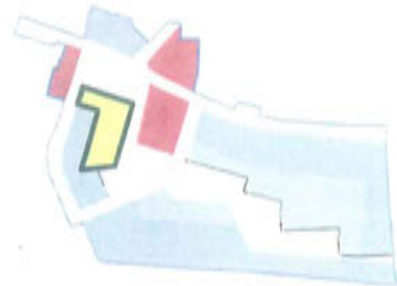


Bd 3 BEBOUWING DORPSHART 3

- ROOILIJN
- VERPLICHTE BOUWLIJN OP ROOILIJN
- GRENS ZONE
- UITERSTE GRENS DER GEBOUWEN
- UITERSTE GRENS TERRASSEN



Masterplan Bd 3



Bd 4. Specifieke voorschriften deelzone Bd 4.

BESTEMMING

Minimaal 40% van de gevels op het gelijkvloers bezitten een 'etalage'-functie zodanig dat het beoogde dynamische karakter van de aangrenzende openbare ruimte wordt bereikt.

Kleinere commerciële functies worden gesitueerd aan de pleinwand. Indien een grootschalige functie met een oppervlakte groter dan 500m² wordt ondergebracht in deze zone, is de harde randvoorwaarde dat de belasting voor de buurt minimaal is: de normen betreffende overlast en de ruimtelijke draagkracht van het woongebied worden gerespecteerd.

INRICHTING

Een maximale enveloppe is bepaald om tot een uitgesproken centrumproject te komen dat werkt als herkenningspunt binnen de Hoogstraat met een minimale hoogte van 7,00 meter aan het nieuwe centrale plein.

De ontsluiting van bestemmingen en woonegelegenheden gebeurt primair aan het plein. Secundaire toegangen kunnen gerealiseerd worden langsheen de Hondsmarkt.

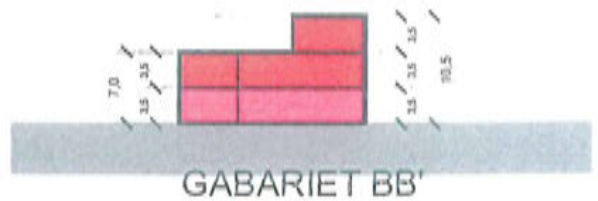
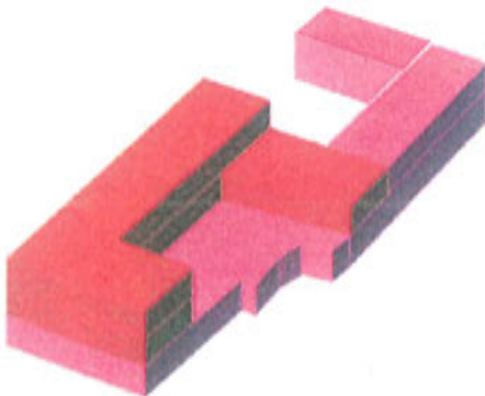
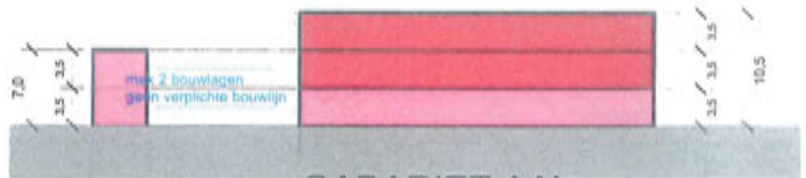
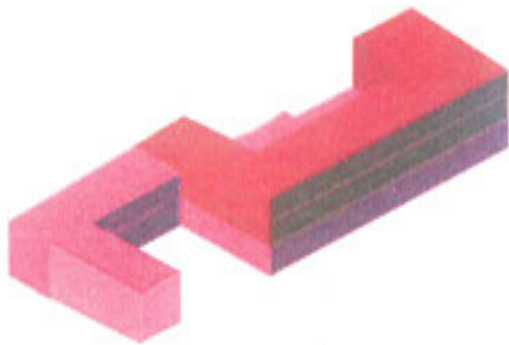
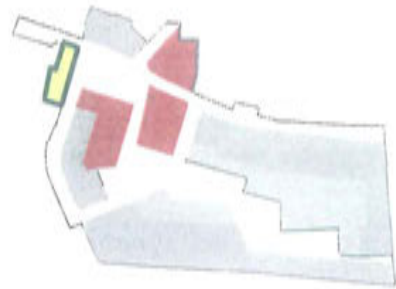
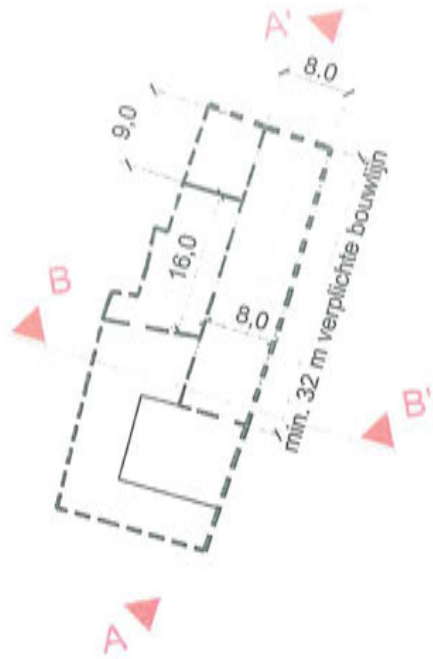
CRITERIA		Bd 4 – Plein - Hoogstraat - Hondsmarkt Gemengde centrumzone
Bestemming		Wonen, Horeca & Kleinhandel, Diensten en Kantoren, Gemeenschapsuitrustingen op schaal van de gemeente, Gemeenschapsuitrustingen op buurtniveau
Percentage 'Wonen'		---
Percentage 'Niet-Wonen'		N-W > 20%
Typologische differentiatie		---
Zonebezetting (morfologie)	B/T	B/T ≤ 90%
	V/T	V/T ≤ 2.0
	PB/V	PB/V > 10% (woonfunctie)

Bd 4 BEBOUWING DORPSHART 4

- ROOILIJN
- VERPLICHTE BOUWLIJN OP ROOILIJN
- GRENS ZONE
- UITERSTE GRENS DER GEBOUWEN



Masterplan Bd 4



BEBOUWING HOOGSTRAAT

Bh. Specifieke voorschriften 'Bebouwing Hoogstraat'

BESTEMMING

Deze zone is bestemd voor wonen in ruime zin. Deze zone is bestemd voor wonen en laat een nevenbestemming toe, die beperkt is tot een maximum van de gelijkvloerse verdieping.

INRICHTING

Binnen deze zone is aaneengesloten bebouwing voorzien. De keuze van de typologie van de bebouwing kan bij een stedenbouwkundige vergunning perceelsgewijs vastgesteld worden.

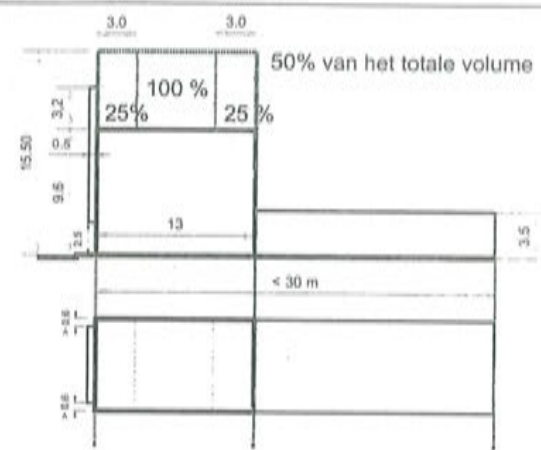
Met betrekking tot de panden opgenomen in de inventaris cultureel erfgoed en de aanpalende panden, moet maximaal rekening worden gehouden met de te behouden waardevolle panden, zowel naar vormgeving als naar materiaalgebruik.


Halfopen bebouwing binnen deze zones is slechts toegelaten in zoverre de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het RUP. Dit betekent dat halfopen bebouwing alleen kan wanneer op het aanpalend perceel reeds een zijtuinstrook wordt geëerbiedigd van minimum 3,00 m.

De gebouwen worden ingeplant binnen de aangeduide zones op het grafisch plan en het bijhorend maximum-gabariet. Het maximum-gabariet is bepaald om tot een homogeen straatbeeld te komen. Er geldt een minimumhoogte van de kroonlijst van 7,00 m. De gelijkvloerse verdieping is maximaal 30 meter diep, gemeten vanaf de rooilijn van het perceel.

Binnen de zone Bh2. is één bestaand gebouw een open bebouwing. Een verbouwing of nieuwbouw dient te worden gerealiseerd binnen de op het grafisch plan aangeduide zonering. Op de gelijkvloerse verdieping kan een diepte van 30 m gerealiseerd worden, gemeten vanaf de verplichte voorbouwlijn.

CRITERIA		Bh 1 – Hoogstraat 1 Wonen met nevenfunctie
Bestemming		Wonen, Horeca & Kleinhandel, Diensten en Kantoren, Gemeenschapsuitrustingen op schaal van de gemeente, Gemeenschapsuitrustingen op buurtniveau
Percentage 'Wonen'		---
Percentage 'Niet-Wonen'		NW < oppervlakte gelijkvloerse verdieping & maximaal 30m diepte.
Typologische differentiatie		---
Zonebezetting (morfologie)	B/T	---
	V/T	V/T ≤ 2.5
	PB/V	PB/V > 10% (woonfunctie)

Maximum enveloppe Bh 1	
------------------------	--

CRITERIA		Bh 2 – Hoogstraat 2 Wonen met nevenfunctie
Bestemming	Wonen, Horeca & Kleinhandel, Diensten en Kantoren, Gemeenschapsuitrustingen op schaal van de gemeente, Gemeenschapsuitrustingen op buurtniveau	
Percentage 'Wonen'	---	
Percentage 'Niet-Wonen'	NW < oppervlakte gelijkvloerse verdieping & maximaal 30m diepte.	
Typologische differentiatie	---	
Zonebezetting (morfologie)	B/T	---
	V/T	$V/T \leq 2.0$
	PB/V	PB/V > 30 % (woonfunctie)
Maximum enveloppe Bh 2		

BEBOUWING STRAAT

Bs. Specifieke voorschriften 'Bebouwing Straat'

BESTEMMING

Deze zone is bestemd voor wonen en laat een nevenbestemming toe, die beperkt is tot een maximum van de gelijkvloerse verdieping.

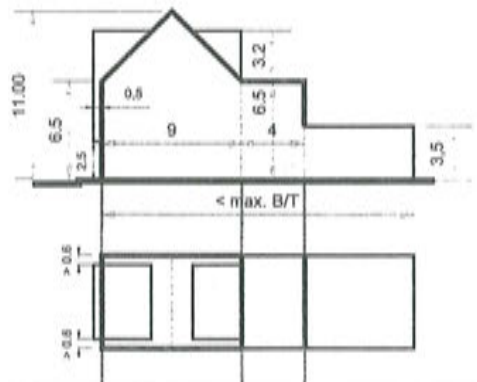
INRICHTING

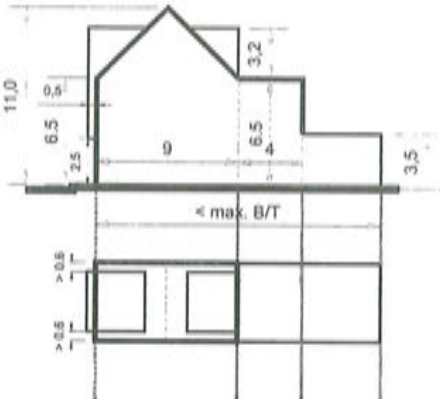
Binnen deze zone is aaneengesloten bebouwing voorzien. De keuze van de typologie van de bebouwing kan bij een stedenbouwkundig vergunning perceelsgewijs vastgesteld worden.

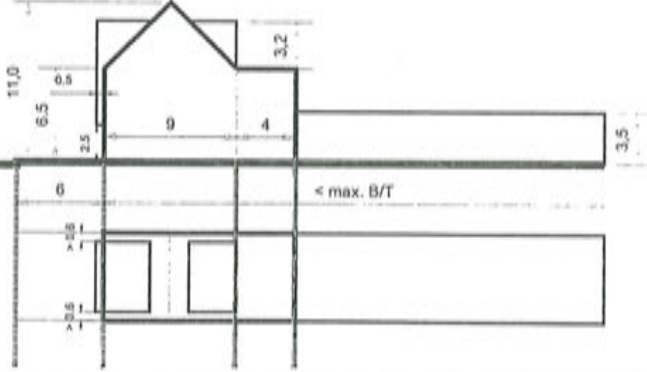
Halfopen bebouwing binnen deze zones is slechts toegelaten in zoverre de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het RUP. Dit betekent dat halfopen bebouwing alleen kan wanneer:


- o op het aanpalend perceel reeds een zijtuinstrook wordt geëerbiedigd van minimum 3m.
- o ofwel het aanpalend perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van minstens 9m met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens

De gebouwen worden ingeplant binnen de grafisch aangeduide zones op het grafisch plan en het bijhorend maximum-gabariet.

CRITERIA		Bs 1 – Kerkhofstraat Wonen met beperkte nevenfunctie
Bestemming		Wonen, Horeca & Kleinhandel, Diensten en Kantoren, Gemeenschapsuitrustingen op buurniveau
Percentage 'Wonen'		---
Percentage 'Niet-Wonen'		NW < oppervlakte gelijkvloerse verdieping.
Typologische differentiatie		grondgebonden rijwoningen met private buitenruimte op gelijkvloers
Zonebezetting (morfologie)	B/T	$B/T \leq 70\%$
	V/T	$V/T \leq 1.85$
	PB/V	$PB/V > 30\%$ (woonfunctie)
Maximum enveloppe		

CRITERIA		Bs 2 – Eeuwfeeststraat Wonen met beperkte nevenfunctie
Bestemming		Wonen, Horeca & Kleinhandel, Diensten en Kantoren, Gemeenschapsuitrustingen op buurtniveau
Percentage 'Wonen'		---
Percentage 'Niet-Wonen'		NW < oppervlakte gelijkvloerse verdieping.
Typologische differentiatie		grondgebonden rijwoningen met private buitenruimte
Zonebezetting (morfologie)	B/T	B/T ≤ 80%
	V/T	V/T ≤ 1.85
	PB/V	PB/V > 30% (woonfunctie)
Maximum enveloppe		

CRITERIA		Bs 3 – Eeuwfeeststraat Wonen met beperkte nevenfunctie
Bestemming		Wonen, Horeca & Kleinhandel, Diensten en Kantoren, Gemeenschapsuitrustingen op buurtniveau
Percentage 'Wonen'		---
Percentage 'Niet-Wonen'		NW < oppervlakte gelijkvloerse verdieping.
Typologische differentiatie		---
Zonebezetting (morfologie)	B/T	B/T ≤ 60%
	V/T	V/T ≤ 1.2
	PB/V	PB/V > 40% (woonfunctie)
Maximum enveloppe		

CRITERIA		Bs 4 – Palingstraat Wonen met beperkte nevenfunctie
Bestemming		Wonen, Horeca & Kleinhandel, Diensten en Kantoren, Gemeenschapsuitrustingen op buurtniveau
Percentage 'Wonen'		---
Percentage 'Niet-Wonen'		NW < oppervlakte gelijkvloerse verdieping.
Typologische differentiatie		grondgebonden rijwoningen met private buitenruimte
Zonebezetting (morfologie)	B/T	$B/T \leq 100\%$
	V/T	$V/T \leq 2.0$
	PB/V	$PB/V > 30\%$ (woonfunctie)
Maximum enveloppe		

BEOUWING AAN KERKWEGEL & PARK / PARKWONINGEN

Bk . Specifieke voorschriften 'PARKWONINGEN'

BESTEMMING

Deze zone is bestemd voor wonen met beperkte nevenbestemming onder de vorm van gemeenschapsvoorzieningen op buurtniveau.

Binnen deze zone wordt gezocht naar een typologie die de specificiteit van de parkligging optimaal benut. Hierbij is de conceptie van de toegangen, organisatie van de private buitenruimtes, leefvertrekken en parkeervoorzieningen essentieel.

INRICHTING

De gebouwen worden ingeplant binnen aangeduide zones op het grafisch plan en de maximum-enveloppe. Er dient een bouwproject gerealiseerd te worden met volwaardige gevels langs alle zijden.

Binnen de zone dient een toegangstrook van minimaal 10,00 meter behouden te blijven voor de ontsluiting van de bestaande garageboxen behorend bij de percelen aan de Eeuwfeeststraat.

Indien er dakterrassen voorzien worden in de derde bouwlaag dienen deze zich te situeren binnen het maximaal bebouwbare volume van 60%.

Binnen de zone is het verplicht ondergronds parkeren te voorzien. Hierbij dient aangesloten te worden op de centrale verdeelparking. De parking mag zich gedeeltelijk onder het openbaar domein bevinden.

Elke wooneenheid heeft de mogelijkheid om maximaal één parkeerplaats / garage te voorzien op het maaiveld binnen het hoofdvolume.

Om een volwaardige gevel aan het park te kunnen vormen dient een minimale hoogte van minimaal 2,20 meter gerespecteerd te worden. Dit betekent dat op plaatsen waar geen volume wordt gebouwd wel een afsluiting dient voorzien te worden in hetzelfde materiaal (of aansluitend op dit materiaal) als de hoofdvolumes.

De solitair staande boom langsheen de kerkwegel blijft behouden en is een markerend punt in het te verwezenlijken park. In een zone rondom de as van de boom (zie grafisch plan) wordt maximaal rekening gehouden met de leefbaarheid van de boom. Zowel het bouwvolume als de ondergrondse parkeergarage wordt op deze plaats verkleind.

De hoofdontsluiting van de parkwoningen voor niet-gemotoriseerd verkeer is gelegen aan de parkzijde.

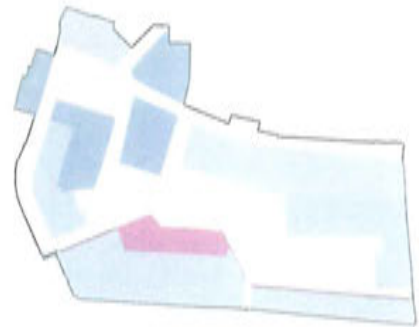
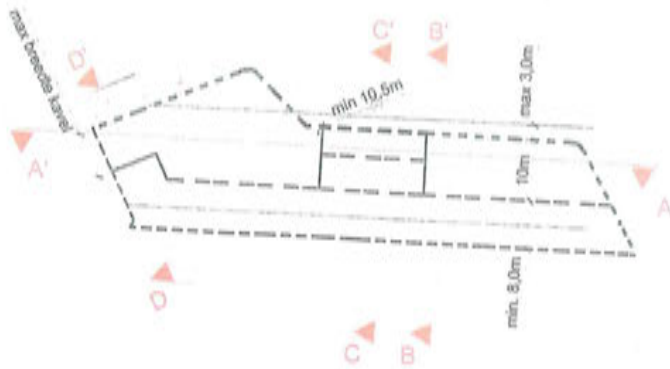
BEHEER / MODALITEITEN

Indien binnen een redelijke termijn na de aanleg van het park er nog geen concrete plannen zijn voor het bouwen binnen deze zone, dan zal de gemeente:

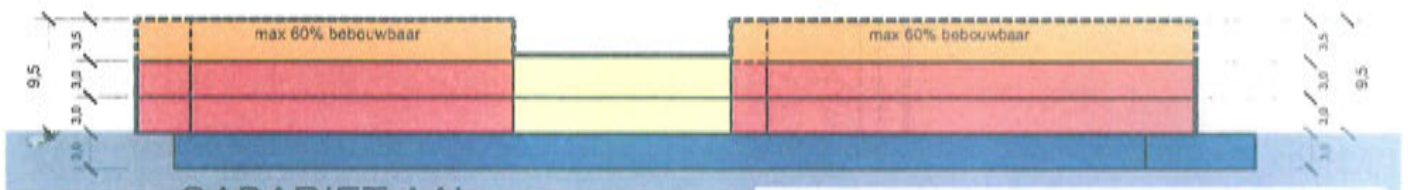
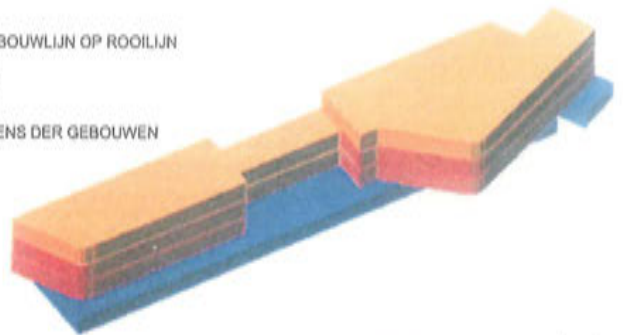
- o óf: een duurzame afwerking voorzien rondom en op de bestaande parkeerboxen,
- o óf: de bestaande garageboxen afbreken en vervangen door een ondergrondse parkeergarage, die ontsloten wordt vanuit de centrale verdeelparking. Het dak van deze parkeergarage zal ingericht worden als openbare ruimte die geïntegreerd wordt in de Kerkwegel en het Park.

CRITERIA		Bk 1 – Kerkwegel Wonen of buurtvoorzieningen
Bestemming		Wonen, Gemeenschapsuitrustingen op buurtniveau
Percentage 'Wonen'		W > 80%
Percentage 'Niet-Wonen'		---
Typologische differentiatie		verplicht, naar gezinssamenstelling
Zonebezetting (morfologie)	B/T	B/T ≤ 60%
	V/T	V/T ≤ 1.70
	PB/V	PB/V > 20% (woonfunctie)

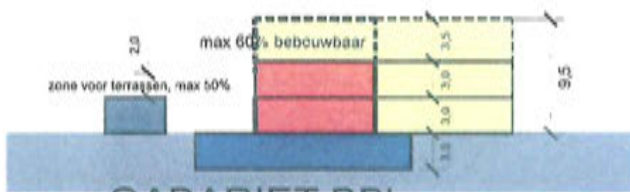
Bk BEBOUWING KERKWEGEL



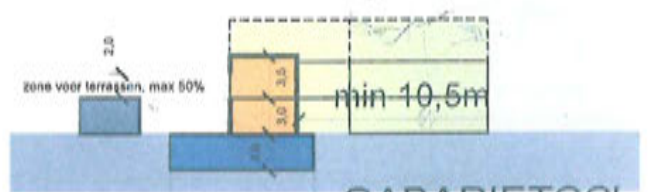
- ROOILIJN
- VERPLICHTE BOUWLIJN OP ROOILIJN
- GRENS ZONE
- UITERSTE GRENS DER GEBOUWEN



GABARIET AA'

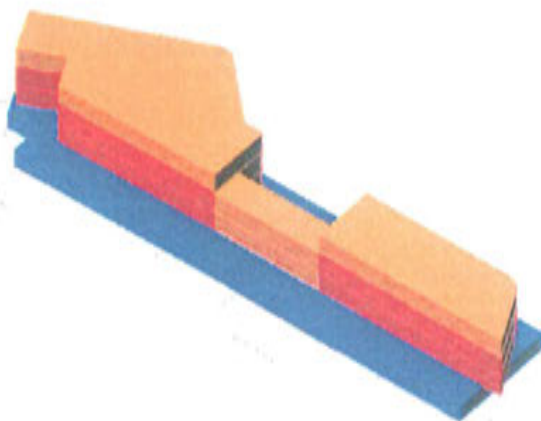


GABARIET BB'



GABARIET CC'

max. 12m



GABARIET DD'

BEBOUWING IN HET PARK / PAVILJOENEN

Bp. Voorschriften 'PAVILJOENEN'

BESTEMMING

Deze zone is bestemd voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen op buurtniveau.

Binnen deze zone wordt gezocht naar een typologie die de specificiteit van de parkligging optimaal benut. Hierbij is de conceptie van de toegangen, organisatie van de private buitenruimtes, leefvertrekken en parkeervoorzieningen essentieel.

INRICHTING

De bebouwing wordt geconcipeerd volgens volgende principes:

De voorgeschreven typologie is het paviljoen: een laag losstaand gebouw met vier volwaardige gevels en een beperkte bouwhoogte van maximum 7,00 meter. De paviljoenen staan op de grens van de parkzone.

De volumes moeten worden ingeplant binnen de aangeduide zonerings op het grafisch plan en op de hoeken zoals aangeduid op het grafisch plan. Deze hoeken bepalen de verplichte bouwlijnen van de paviljoenen. Maximaal 60 % van de tweede bouwlaag mag gerealiseerd worden.

De hoofdontsluiting van de paviljoenen voor niet-gemotoriseerd verkeer is gelegen aan de parkzijde. Vanaf de kerkwegel worden aftakkingen voorzien naar de verschillende paviljoenen. Elke afzonderlijke unit in een paviljoen is vervolgens voorzien van een individuele ontsluiting aan het park.

Binnen deze zone worden alle platte daken uitgevoerd als groendak of dakterrassen.

MODALITEITEN

Enkel daar waar de paviljoenen worden ingepland op grens met het park, kan de groenafscherming zoals omschreven in de stedenbouwkundige voorschriften 'O1 7', weggehaald worden.

Indien de zone publiek toegankelijk wordt, moet een nieuwe afscheiding geplaatst worden tussen deze zone en de aangrenzende private percelen. De voorschriften van zone 'O1 7' worden in dit geval van toepassing.

Bp 1. Specifieke voorschriften deelzone Bp 1

Het maximaal aantal toegelaten paviljoenen is 2 (cfr. voorziene inplanting).

Parkeervoorzieningen binnen de 'deelzone Bp 1' zijn niet toegelaten buiten de afgebakende bebouwbare zones.

De nodige nutsvoorzieningen worden gekoppeld aan de zones Of of zone Bh 2. Deze worden door de aanvrager voorzien en aangesloten op de nutsvoorzieningen aanwezig in de Hoogstraat.

De paviljoenen kunnen gekoppeld worden aan de zone Bh 2, mits een stedenbouwkundig verantwoordde inplanting tov de andere aangrenzende percelen. De bebouwing kan dan als één geheel geconcipeerd zijn en functioneren.

CRITERIA	Bp 1 – Paviljoenen Wonen of buurtvoorzieningen
----------	--

Bestemming	Wonen, Gemeenschapsuitrustingen op buurtniveau	
Percentage 'Wonen'	---	
Percentage 'Niet-Wonen'	---	
Typologische differentiatie	paviljoen typologie	
Zonebezetting (morfologie)	B/T	---
	V/T	---
	PB/V	PB/V > 20% (woonfunctie)

Bp 2. Specifieke voorschriften deelzone Bp 2

Zone Bp 2 is opgevat als een semi-collectieve tuin waarin de paviljoenen zijn ingeplant. Het maximaal aantal toegelaten paviljoenen is 2 (cfr. voorziene inplanting).

De hoofdontsluiting van de paviljoenen voor gemotoriseerd verkeer gebeurt langsheen de 'zone Oi 6.'. Het parkeren binnen de 'deelzone Bp 2' wordt ofwel binnen de toegelaten volumes voorzien ofwel centraal georganiseerd op het open maaiveld. Garageboxen en carports zijn niet toegelaten. Deze semi-collectieve ruimtes hebben steeds een ontsluiting voor zacht verkeer naar het park.

De nodige nutsvoorzieningen worden gekoppeld aan deze 'doorsteek voor gemotoriseerd verkeer'. Deze worden door de aanvrager voorzien en aangesloten op de nutsvoorzieningen aanwezig in de Eeuwfeeststraat of Kerkhofstraat.

Volgende inrichtingprincipes voor de niet bebouwde ruimte worden opgelegd:

De semi-collectieve open ruimte rondom de paviljoenen, moet zoveel mogelijk als één geheel geconcipeerd worden. Deze ruimte kan een andere sfeer hebben dan 'zone Oi 1', waarbij een tuinsfeer wordt nagestreefd.

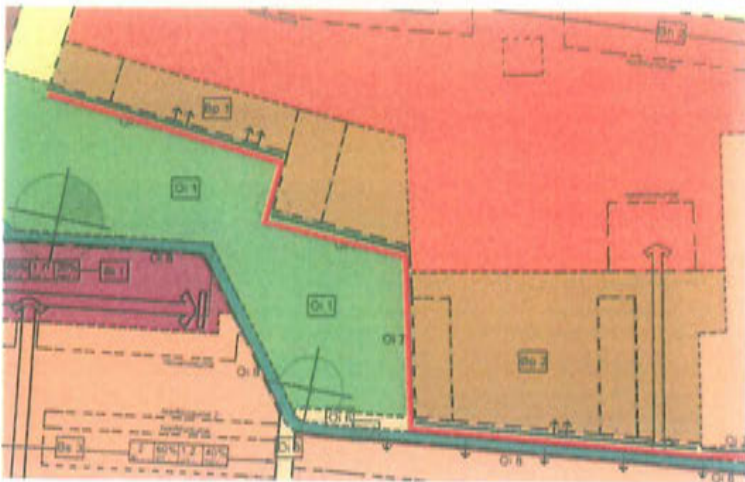
Eenmaal grote delen van deze zone zijn gerealiseerd, kan het groenscherm (zone Oi 7.) ter plaatse van de kerkwegel worden verwijderd voor de gerealiseerde zone.

Binnen de zone kan enkel het gedeelte voor ontsluiting (gemotoriseerd verkeer en brandweer) verhard worden aangelegd. De overige delen worden aangelegd als groenzone.

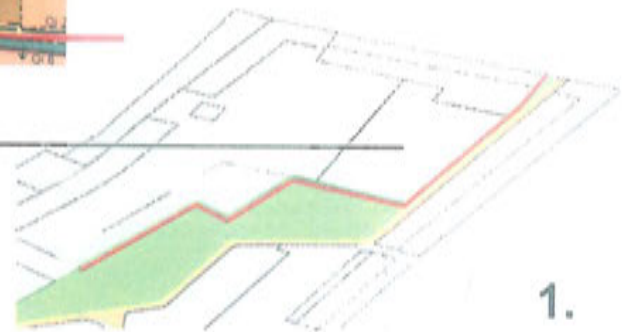
Er kan één toegang voorzien worden in het rechtse parkgedeelte richting Hoogstraat voor gemotoriseerd verkeer. Deze ontsluit een cluster van een aantal garages gelegen binnen 'zone Bh 2'.

		Bp 2 – Paviljoenen
		Wonen of buurtvoorzieningen
CRITERIA		
Bestemming	Wonen, Gemeenschapsuitrustingen op buurtniveau	
Percentage 'Wonen'	---	
Percentage 'Niet-Wonen'	---	
Typologische differentiatie	paviljoen typologie	
Zonebezetting (morfologie)	B/T	---
	V/T	---
	PB/V	PB/V > 20% (woonfunctie)

Bp BEBOUWING PARK

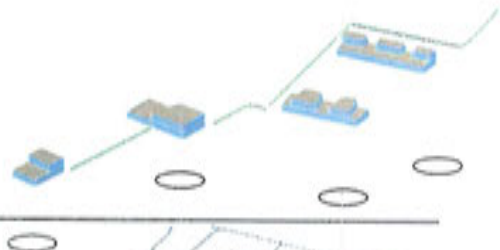


De scheiding tussen privaat (grijs) en publiek domein (gekleurd) wordt gevormd door een groenscherm zolang er geen paviljoenen zijn gebouwd. Zie evolutie 1 → 2.

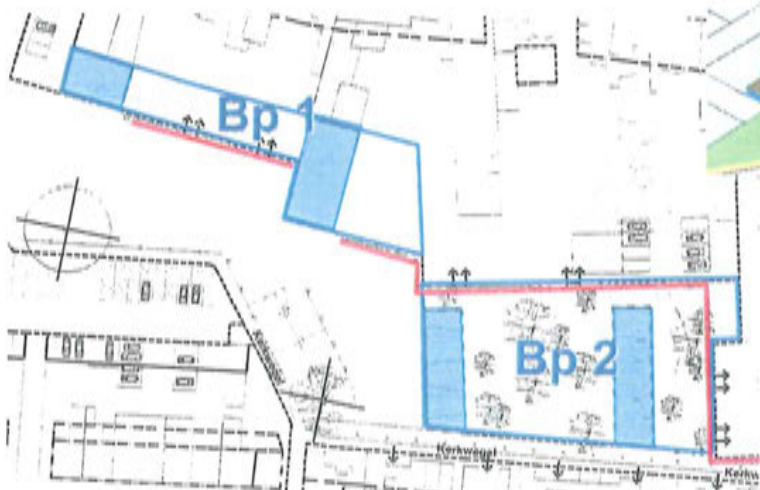


1.

De paviljoenen worden ingeplant op de aangeduide hoekpunten in het grafisch plan. De uiterste bouwlijnen bepalen het maximaal te bebouwen terrein. Maximaal 60 % van de tweede bouwlaag mag bebouwd worden.



2.



Binnen het toetsingsplan (zie figuur links) is de bebouwing maximaal ingevuld. De open ruimte binnen zone Bp 2 vormt een groene gemeenschappelijke tuin voor beide paviljoenen. Deze kan opengetrokken worden naar de kerkwegel.

2. BIJLAGEN

BIJLAGE 01: Terminologie



TERMINOLOGIE / VERKLARENDE WOORDENLIJST

BESTEMMING

Wonen;

(binnen aaneengesloten bebouwing zijn zowel ééngesinswoningen als appartementen, studio's, ... toegelaten)

Horeca & Kleinhandel,

(café, restaurant, snackbar, winkel, supermarkt op lokaal niveau, ...)
inclusief de noodzakelijk opslag- en werk- plaatsen voor zover deze bij de winkelfunctie horen

Diensten & Kantoren;

bureelgebouwen, diensten als banken, verzekeringskantoren, immobiliënbureau's, vrije beroepen, studie- en adviesbureau's, wassalons, kapsalons, hotels,

Gemeenschapsuitrustingen 1;

op schaal gemeente: museum, cultureel centrum, politie, sporthal, administraties, technische diensten, politie, post ...

Gemeenschapsuitrustingen 2;

op buurtniveau: lager onderwijs, kleuter- en peuterspeelplaats, kinderdagverblijven, bibliotheek, clublokaal, dienstencentrum, ...

Terminologie van de voorschriften m.b.t. openbare ruimte.**Maximale verharde oppervlakte:**

inrichting van het maaiveld door gebruik te maken van materialen en bodemsamenstelling die niet waterdoorlatend zijn

Maximale half-zachte oppervlakte:

inrichting van het maaiveld door gebruik te maken van materialen en bodemsamenstelling die deels waterdoorlatend zijn

Minimale zachte oppervlakte:

inrichting van het maaiveld door gebruik te maken van materialen en bodemsamenstelling die volledig waterdoorlatend zijn

Bebouwingsindex [B/T] in %

Is de verhouding van het geheel van bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte van alle gelijkvloerse ruimtes van een gebouw tot de totale terreinoppervlakte van een perceel waarop gebouwd wordt, of desgevallend alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject.

Dakterrassen

In een hellend vlak inspringend gedeelte of op een plat dak aangelegd gedeelte/oppervlakte als verblijfsplek in open lucht op verdiepingshoogte in de vorm van een terras dat rechtstreeks aansluit op de leefvertrekken.

Draagkracht van de ruimte

De draagkracht van de ruimte is het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling (rsv)

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling is de vertaling van het begrip duurzame ontwikkeling naar het ruimtelijk beleid toe. Dit wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen als uitgangshouding genomen voor het formuleren van de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen. Dit is een ruimtelijke ontwikkeling gebaseerd op draagkracht en kwaliteit voor de vrijwaring van een leefbare ruimte voor de volgende generaties, zonder de aanspraken van de huidige generatie te hypothekeren. Deze algemene benadering wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geoperationaliseerd op het niveau van Vlaanderen.

'Etalage'-functie

De term 'etalage'-functie is grotendeels intrinsiek aan een bepaalde functie. Winkels, horeca, diensten met loketfunctie en soms ook kantoren maken een rechtstreekse relatie tussen wat zich in een gebouw afspeelt en het aangrenzend publiek domein. Hierdoor wordt bijgedragen aan een geanimeerde, levendige openbare ruimte.

Deze eigenschap vertaalt zich in het architecturaal voorkomen van de functie: de gevels die grenzen aan het publiek domein kunnen niet gesloten zijn, maar bezitten een grote mate van openheid (glas, verlichting, toegangen, ...). T.o.v. van bestemmingsvoorschriften is de meerwaarde van deze omschrijving het feit dat op deze manier ook ingespeeld wordt op de interne architecturale organisatie van een functie.

Formeel netwerk

Deze slaat op de openbare wegenis, waar de normale wegcode gerespecteerd dient te worden. Ze is altijd en overal publiek toegankelijk.

Gestapelde woning

Het begrip gestapelde woning wordt gebruikt wanneer de private toegang tot de wooneenheid niet op het gelijkvloers gelegen is, maar bijvoorbeeld ontsloten wordt via een centrale trappenhal die uitgaat op een overloop (in het gebouw) of op een galerij (in op lucht). Ze kunnen desondanks beschikken over een private buitenruimte of een terras. Gestapelde woningen staan tegenover grondgebonden woningen.

Grondgebonden woning

Woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of tuin. Ze staan t.o.v. gestapelde woningen.

Inbreiding

De functionele of morfologische verdichting van het bebouwde weefsel, m.a.w. het bebouwen van terreinen die reeds ingesloten worden door andere gebouwen. Daartegenover staat uitbreiding: het bebouwen van nieuwe terreinen buiten de grenzen van de bebouwde omgeving.

Informeel netwerk

De term 'informeel' slaat op het feit dat deze verbindingen (oorspronkelijk) geen deel uitmaken van de formele openbare ruimte. Ze zijn meestal niet aangegeven, waardoor de routes enkel gebruikt worden door degenen die ze kennen. Ze staan meestal voor voetgangers- en fietsersverbindingen, die expliciet publiek uitgebouwd worden en niet toegankelijk zijn voor gemotoriseerd verkeer.

Binnen de context van dit RUP wordt het concept uitgebreid tot het netwerk van zachtverkeersverbindingen, doorsteken, paden, ... in de binnengebieden van bouwblokken. Een belangrijk onderdeel van het netwerk zijn de ruimtes binnen bouwblokken die aan deze doorsteken zijn gekoppeld; groene pleintjes, parkjes, parkeervoorzieningen,

Inrichtingsprincipe

Een inrichtingsprincipe geeft aan welke voorwaarden en kwaliteitseisen moet worden voldaan bij de inrichting van de ruimte. Onder inrichting wordt verstaan : de concrete locatie en inpassing van functies en activiteiten, inclusief de hieraan te stellen kwaliteitseisen en randvoorwaarden, bijvoorbeeld in termen van maat, schaal en vormgeving van bebouwingselementen en de aard en intensiteit van het gebruik van de ruimte.

Kangoeroewoning

Is in principe een volwaardige wooneenheid als bijwoning bij een andere grotere volwaardige wooneenheid. Samen vormen ze één woning die uit meerdere wooneenheden of -gelegenheden bestaat. De bijwoning is ondergeschikt in omvang en ruimtelijk voorkomen en enkel bereikbaar via de hoofdwooning. De term kan gebruikt worden voor een woning van alleenstaande bejaarde ouder die bij een kind apart woont of een volwassen kind dat bij zijn ouders apart woont. Studentenkamers vallen daar niet onder.

Kernversterkend beleid

Kernversterkend beleid is het beleid dat vooropgesteld wordt voor de kernen van het buitengebied met het oog op de kwalitatieve versterking en vernieuwing van de kernen en het ruimtelijk functioneren ervan. Het kernversterkend beleid is noodzakelijk om de uitbreiding en uitwaaiing van kernen tegen te gaan. Het kernversterkend beleid houdt maatregelen in voor een attractieve woonfunctie, een gedifferentieerde woningvoorraad, het behoud van de economische dynamiek, het behoud van de voorzieningen, de leefbaarheid, de bereikbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen.

Kroonlijst

De kroonlijst van een gebouw wordt gedefinieerd door de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak.



Nutsvoorziening

Nutsvoorzieningen zijn met name de elektriciteitsvoorziening, infrastructuur voor zuivering van afvalwater, infrastructuur voor verwerking van afval, gasvoorziening, watervoorziening, telefoon-, mobilofonie- en telecommunicatie-infrastructuur.

Openbare ruimte

De openbare (of publieke) ruimte is een ruimte met een absoluut openbaar (of publiek) karakter, in openbaar (of publiek) beheer en met een publieke functie. Voorbeelden zijn straten, pleinen en parken.

Open ruimte

Wordt gevormd door de collectieve en private open ruimte, beide quasi even belangrijk in de beeldvorming ervan. De groenruimte en de perceelsstructuur vormen hierbij mogelijke uitgangspunten. De openbare ruimte draagt bij tot de mentale structurering van een gebied. Steeds verwijst men naar (openbare) gebouwen (gemeentehuis, bibliotheek, maar ook winkels en andere functies,...) en openbare ruimtes (park, plein,...) als referentiepunten in het bebouwde weefsel. De groenruimte treedt hier naar voren als ideaal medium voor beeldvorming. De openbare ruimte kan gekoppeld worden aan verscheidene functies, gaande van park (met al dan niet een recreatieve functie), over landschappelijke (buffer)ruimte bij een supermarkt tot rietveld waar het water gezuiverd wordt voor wonen en/of bedrijvigheid.

Privaat Publieke Samenwerking: (PPS)

de aanleg of het beheer van de openbare ruimte kan gerealiseerd worden onder de vorm van een samenwerking tussen de overheid en de private sector. Op deze manier kan de meerwaarde voor de bebouwing (en bestemming) die gerealiseerd wordt door de aanleg van het publieke domein in rekening worden gebracht.

Private-buitenruimte-index [PB/V] in %

Is de verhouding van de m² vloeroppervlakte van een beschikbare buitenruimte van een gebouw tot de totale vloeroppervlakte van een gebouw.

V: som van de vloeroppervlakte

PB: oppervlakte van de beschikbare private buitenruimte onder de vorm van tuinen, koeren, terrassen, patio's, ...

Rijwoning

Dit type woning verkrijgt zijn eigenheid door de aaneenschakeling van woningen. Zij aan zij worden woningen geschakeld. De woningen hebben een publieke voorzijde en een private achterzijde, met een volwaardige tuin.

Ruimtelijk samenhangend geheel

Een ruimtelijk samenhangend geheel wordt gekenmerkt door een eigen verschijningsvorm en structuur, die vaak verschillend zijn van de verschijningsvorm en/ of de structuur van het omliggende. Door deze eigenheid of identiteit is het ruimtelijk samenhangend geheel duidelijk lokaliseerbaar in de ruimte.

De aanduiding van een ruimtelijk samenhangend geheel is afhankelijk van het doel en de schaal van het onderzoek. Voorbeelden van ruimtelijk samenhangende gehelen zijn een historische dorpskern, een nieuwbouwwijk, een stationsbuurt.

Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur is de samenhang tussen ruimtelijke elementen en activiteiten. Structuur heeft tegelijkertijd en in samenhang betrekking op het morfologische (hoe iets is) en op het functioneren (de processen achter iets). Ruimtelijke structuren komen voor op alle schaalniveaus (bv. de ruimtelijke structuur van de tuin, van de wijk, van de kern, van de provincie of van het Vlaams Gewest).

Typologische differentiatie

Typologische differentiatie is een term die van toepassing is op één functie (hetzij wonen, hetzij winkels, hetzij ...) waarbinnen een onderscheid wordt gemaakt in verschillende types.

De invulling van een omgeving door middel van gebouwen en woonentiteiten met een verschillende typologie, die onderling gemengd worden (bij voorbeeld: grondbebonden woningen, gestapelde woningen, grote en kleine appartementen, ...) met als doel een verscheidenheid in uitzicht en in gebruik te creëren. Een diversiteit aan typologie beoogt een gezonde mix aan bewoners, uit verschillende sociale klassen en uit verschillende leeftijdsgroepen.

Vijfde gevel' – principe

Alle nieuwe platte daken gelegen onder de vloerpas van de bovenste verdieping van het hoofdgebouw worden geconcipteerd en uitgewerkt als een volwaardige vijfde gevel door middel van nuttige dakterrassen en/of groene daken.

Door platte daken in te richten als een groendak wordt zowel een waterbuffer gecreëerd als een aangenamer uitzicht geboden.

Vloer-terreinindex [V/T]

Is de verhouding van de bruto m² vloeroppervlakte van een gebouw tot de totale terreinoppervlakte van een perceel waarop gebouwd wordt, of desgevallend alle percelen die deel uitmaken van een totaalproject.

V: som van de **vloeroppervlakte** (De vloeroppervlakte wordt gemeten met inbegrip van de buitenmuren. Voor de berekening worden alle bouwlagen in aanmerking genomen. Vloeren van lokalen die meer dan 1,50 m onder de pas van de inkomdorpel liggen, worden niet meegerekend. Voor vloeren onder het dak worden enkel deze meegerekend waarvan de vrije hoogte minstens 1,80 m bedraagt.)

T: oppervlakte van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone

Verweven

Het verweven is het in elkaars nabijheid brengen van functies en activiteiten op een dusdanige wijze dat er ruimtelijke meerwaarden, vormen van synergie en complementariteiten ontstaan. De wijze waarop het verweven haalbaar is, heeft te maken met het karakter (hinder of positieve effecten die nabijheid van andere functies of gebruik teweegbrengen) en het structurend vermogen van de activiteiten. Ruimtelijke meerwaarden zijn onder meer het concentreren van activiteiten en het creëren van ruimtelijke nabijheid met voordelen ten aanzien van bereikbaarheid en mobiliteit.